

Risoluzione del rapporto per ritardo nel pagamento delle rate del canone

Cass. Sez. III Civ. 20 marzo 2023, n. 7962 ord. - Sestini, pres.; Moscarini, est. - G.F. (avv. Russo) c. Fondazione Pio Istituto Pavoni (avv.ti G. e G. Onofri e Ramadori). (*Conferma App. Brescia 24 febbraio 2020*)

Contratti agrari - Affitto di fondi rustici - Domanda di risoluzione di due contratti di affitto di fondi rustici per inadempimento della conduttrice all'obbligazione del pagamento dei canoni in forza di un verbale di conciliazione - Risoluzione del rapporto per il ritardo superiore di quattro mesi nel pagamento delle rate del canone.

(*Omissis*)

RILEVATO IN FATTO

che:

la Fondazione Pio Istituto Pavoni propose ricorso ex art. 414 c.p.c., davanti al Tribunale di Brescia, Sezione Specializzata Agraria, chiedendo la risoluzione di due contratti di affitto di fondi rustici per inadempimento della conduttrice G.F. all'obbligazione del pagamento dei canoni in forza di un verbale di conciliazione intercorso tra le originarie parti del contratto, la Fondazione e G.P. (che avrebbe ceduto poi i contratti alla figlia F.) e di clausole contenute nei contratti che prevedevano la risoluzione del rapporto per il ritardo superiore di quattro mesi nel pagamento delle rate del canone; il Tribunale adito, stante la contumacia della conduttrice, accertò i presupposti per la risoluzione dei contratti di affitto e condannò la G. al rilascio dei fondi e al pagamento della somma di Euro 232.284,60 a titolo di canoni di affitto rimasti inevasi; a seguito di appello della G. -che lamentava, tra le altre cose, l'omessa compensazione delle somme dovute a titolo di canoni con somme versate da essa conduttrice in sostituzione del rilascio di fideiussioni, a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni nascenti dal contratto- la Corte d'Appello di Brescia, con sentenza del 24/2/2020, per quanto ancora di interesse in questa sede, ha rigettato il gravame rilevando come le parti, negli atti di cessione dei contratti di affitto, avessero espressamente considerato i versamenti come "cauzioni sostitutive" delle fideiussioni con funzione di garanzia, ed avessero previsto che le somme sarebbero rimaste a mani della locatrice e "restituite" a tempo debito senza prevedere alcuna compensazione con quanto dovuto a titolo di canoni; peraltro, ad avviso della corte di merito, oltre a non risultare dagli atti che la locatrice avesse consentito di compensare le somme versate a titolo di cauzione con i canoni dovuti, vi era stata una ulteriore pattuizione tra le parti, con la missiva 12/12/2012, che ribadiva l'esclusione della compensazione, controfirmata da G.P., all'epoca affittuario prima della cessione del contratto; ritenuta, pertanto, attuale la morosità di importo pari ad oltre il quadruplo del dovuto, la Corte del gravame, rigettato l'appello, ha determinato il credito dovuto successivamente alla pronuncia di primo grado ed ha condannato la conduttrice alle spese del grado; avverso la sentenza G.F. ha proposto ricorso per cassazione sulla base di due motivi; ha resistito la Fondazione Pio Istituto Pavoni con controricorso; il ricorso è stato assegnato per la trattazione in adunanza camerale, sussistendo i presupposti di cui all'art. 380 bis c.p.c., comma 1, in vista della quale entrambe le parti hanno depositato memoria.

CONSIDERATO IN DIRITTO

che:

con il primo motivo di ricorso - violazione e falsa applicazione dell'art. 1230 c.c., art. 1322 c.c., comma 2, artt. 1362, 1363 e 1375 c.c., nonché della L. n. 203 del 1982, artt. 45 e 58 in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3- la ricorrente lamenta che la corte territoriale non abbia considerato che la locatrice si era trovata a disporre di un importo complessivo di Euro 174.000 di guisa che, a seguito del ricevimento della diffida ad adempiere, la conduttrice aveva avuto titolo ad eccepire l'avvenuto versamento del maggior importo, autorizzando la concedente ad incassare e a trattenere il corrispondente importo per canoni scaduti; dunque, secondo la ricorrente, a seguito degli importanti versamenti effettuati, la corte di merito avrebbe dovuto accertare che la morosità residua, a seguito della compensazione, ammontava ad Euro 9.870,60 e dunque ad un importo certamente non elevato e non tale da giustificare la risoluzione automatica del contratto; in base ai canoni di interpretazione negoziale non altra poteva essere la comune volontà delle parti se non quella di porre una garanzia a fronte dell'inadempimento all'obbligazione di pagamenti dei canoni e non anche, come ritenuto dalla corte di merito, di costituire un deposito cauzionale a garanzia dell'eventuale danneggiamento dei fondi locati; il motivo è inammissibile in quanto, pur prospettando la violazione dei canoni di ermeneutica contrattuale, sollecita da parte di questa Corte la ricostruzione della volontà delle parti in un senso diverso e più appagante rispetto all'interpretazione compiuta, nel suo insindacabile apprezzamento, dalla corte di merito; a fronte dell'interpretazione compiuta dalla corte di merito di quanto contenuto alla lettera e) e alla clausola n. 5 degli atti di cessione, nonché della pattuizione contenuta nella missiva del 12/12/2012, e di quanto espressamente previsto dalla clausola n. 4.5 dei contratti di affitto - secondo cui

parte conduttrice non potrà sospendere o ritardare, in tutto o in parte, il pagamento del canone vantando diritti a qualsiasi titolo -la ricorrente non prospetta la violazione di canoni di ermenetica negoziale ma formula censure di natura puramente fattuale, che si situano al di fuori del perimetro di legittimità;

con il secondo motivo di ricorso - violazione o falsa applicazione dell'art. 2697 c.c. e degli artt. 112,115 e 347 c.p.c. in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, violazione o falsa applicazione dell'art. 111 Cost., comma 6, dell'art. 132 c.p.c., n. 4, dell'art. 115 e dell'art. 437 c.p.c. in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4 omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, la ricorrente lamenta motivazione apparente in relazione alla valutazione operata dal giudice del merito circa la sussistenza dei presupposti della risoluzione di diritto dei contratti di affitto, con particolare riferimento all'importo dei canoni che sarebbero rimasti impagati; il motivo è inammissibile perché non contiene alcuna censura in ordine alla misura dei canoni e perché, in ogni caso, esso ha natura fattuale e di merito, oltre a non corrispondere allo schema dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, in quanto privo di riferimento ad un fatto storico decisivo oggetto di discussione tra le parti di cui la Corte di merito avrebbe omesso l'esame; in ogni caso, anche là dove il motivo fosse ritenuto ammissibile, lo stesso dovrebbe dirsi infondato, in quanto la Corte d'Appello, contrariamente a quanto assunto dal ricorrente, non ha affatto omesso di motivare ma ha espressamente ritenuto, con motivazione logica, espressamente quanto segue: "in relazione alla quantificazione del dovuto, va condiviso quanto osservato dall'appellata secondo cui al 1 gennaio 2020 erano maturati tutti i canoni per gli anni 2018 e 2019 nonché i primi dieci giorni di gennaio 2020"; conclusivamente il ricorso va rigettato e la ricorrente condannata a pagare, in favore della parte resistente, le spese del giudizio di cassazione, liquidate come in dispositivo;

si dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, di una somma a titolo di contributo unificato pari a quella versata per il ricorso, se dovuta.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente a pagare, in favore della parte resistente, le spese del giudizio di cassazione liquidate in Euro 4500, oltre Euro 200 per esborsi, più accessori di legge e spese generali al 15%. Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello versato per il ricorso, se dovuto.

(Omissis)

