



**ORIGINALE**

**24285-2017**

Oggetto

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**TERZA SEZIONE CIVILE**

LOCAZIONE  
USO DIVERSO  
- INDENNITA'  
1591 CC NON  
SPETTANTE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. MARIA MARGHERITA CHIARINI - Presidente -
- Dott. ULIANA ARMANO - Rel. Consigliere - R.G.N. 21711/2015
- Dott. DANILO SESTINI - Consigliere - Cron. 24285
- Dott. STEFANO OLIVIERI - Consigliere - Rep. C.I.
- Dott. ANNA MOSCARINI - Consigliere - Ud. 16/03/2017

CC

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 21711-2015 proposto da:

(omissis) , elettivamente domiciliato in (omissis)

(omissis) , presso lo studio dell'avvocato

(omissis) , rappresentato e difeso

dall'avvocato (omissis) giusta procura speciale

a margine del ricorso;

**- ricorrente -**

**contro**

(omissis) , elettivamente domiciliato in (omissis)

(omissis) , presso lo studio dell'avvocato

(omissis) , che lo rappresenta e difende

unitamente all'avvocato (omissis) giusta

procura speciale in calce al controricorso;

2017

681

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 550/2015 della CORTE D'APPELLO  
di L'AQUILA, depositata il 06/05/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di  
consiglio del 16/03/2017 dal Consigliere Dott. ULIANA  
ARMANO;

h

## Fatti del processo

(omissis) , con ricorso del 25 settembre 2003, ha convenuto in giudizio il conduttore (omissis) per ottenere, per quello che qui ancora interessa, il risarcimento del danno dovuto alla condotta inadempiente del convenuto che non aveva rilasciato l'immobile nonostante la disdetta inviata per la scadenza del 31-1-98, omettendo di restituire l'immobile fino alla data del 30 giugno 2003, all'esito di un lungo giudizio. Il danno veniva individuato nel maggior canone cui il (omissis) avrebbe potuto locare il bene rispetto a quello effettivamente versato dal conduttore .

Il conduttore si è difeso, tra l'altro, rilevando la legittimità della permanenza dell'immobile fino alla corresponsione dell'indennità di avviamento.

Il tribunale ha accolto parzialmente la domanda nella misura di euro 32.747,88 ,somma già rivalutata alla data della decisione, sul rilievo che vi era stata tolleranza del locatore, per sua stessa ammissione ,fino all'invio della intimazione di sfratto per finita locazione ,e che quindi la misura del risarcimento del danno da ritardata restituzione andava calcolata dalla data di intimazione della licenza di sfratto inviata il 30-10-2000,all'effettivo rilascio avvenuto il 30-10-2003.

La Corte d'appello di L'Aquila, con sentenza della 6 maggio 2015, ha confermato la decisione di primo grado.

Propone ricorso (omissis) con un motivo.

Resiste con controricorso (omissis) .

Entrambe le parti hanno presentato memoria.

## Ragioni della decisione

1. Con l'unico motivo si denunzia erronea applicazione dell'art. 1591 c.c. e dell'art. 34 l. 392/78 e 2697 c.c.

Sostiene il ricorrente che la Corte d'appello ha erroneamente ritenuto infondato il motivo di appello con cui era stato dedotto che non poteva ritenersi ingiustificato il mancato rilascio dell'immobile, sul rilievo che il locatore non aveva corrisposto l'indennità di avviamento dovuta.

2. Il motivo è fondato

Secondo la giurisprudenza costante di questa Corte nei rapporti di locazione di immobili urbani adibiti ad uso non abitativo, in cui l'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile è condizionata all'avvenuto versamento della indennità per l'avviamento commerciale, ex artt. 34, comma 3, e 69, comma 8, della l. n. 392 del 1978, fin quando tale corresponsione non avvenga, anche solo nella forma dell'offerta reale non accettata, la ritenzione dell'immobile da parte del conduttore avviene "de iure" e rappresenta la causa di giustificazione impeditiva della <sup>del</sup> scadenza ~~del~~ dell'obbligo di consegna, con la conseguenza che non insorgono la mora nella riconsegna ed il conseguente obbligo di risarcimento ai sensi dell'art. 1591 c.c. Cass. Sentenza n. 19634 del 03/10/2016. Cass. N. 5579 del 1988, N. 1260 del 1990, N. 5016 del 1993, N. 8134 del 1993, N. 12737 del 1993, N. 696 del 21/01/1995 -

3. Di conseguenza in tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso non abitativo la disposizione secondo la quale l'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile è condizionato all'avvenuta corresponsione dell'indennità per l'avviamento commerciale (artt.

34, co. 3, e 69 co. 8 della L. n. 392-78) attribuisce al conduttore un diritto di ritenzione sull'immobile, anche in pendenza della relativa controversia, sino al pagamento dell'indennità.

Pertanto il diritto del locatore al risarcimento del danno ex art. 1591 C.C. per la ritardata consegna dell'immobile locato, ancorché sia stata pronunciata sentenza di rilascio, va riconosciuto soltanto per il periodo successivo alla corresponsione dell'indennità di avviamento da parte del locatore, che costituisce condizione per l'esecuzione del provvedimento di rilascio (Cass. n. 1260-90). E ciò sulla considerazione che se il provvedimento non è realizzabile nella fase esecutiva, in attesa della corresponsione dell'indennità, in tale spazio di tempo non può esserci detenzione illegittima da parte del conduttore e, quindi, neppure il diritto al risarcimento a favore del locatore.

In conclusione, siccome la ritenzione avviene <sup>de</sup> iure, essa costituisce una causa di giustificazione impeditiva dalla scadenza dell'obbligo di riconsegna, che così non può degenerare in mora (se non dal momento del pagamento dell'indennità o della sua offerta reale e <sup>o secc. -</sup> non accettata).

4. Si osserva che anche la sentenza n. 415/2003, con cui la Corte di Appello di L'Aquila aveva dichiarato l'estinzione del contratto, aveva condannato il conduttore al rilascio, condizionando l'obbligo al pagamento dell'indennità, avvenuto in sede esecutiva contestualmente al rilascio (30 giugno 2003) e questo assunto trova conforto nella sentenza impugnata (pag. 3).

La sentenza impugnata va cassata con rinvio alla Corte di appello di L'Aquila in diversa composizione che applicherà i principi sopra enunciati e provvederà anche alle spese del giudizio di cassazione.

P.Q M

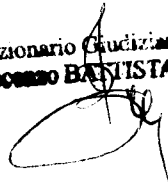
La Corte accoglie il ricorso; cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte d'appello di L'Aquila in diversa composizione che provvederà anche alle spese del giudizio di cassazione.

Roma 16.3.2017

Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario  
Innocenzo BATTISTA



DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Oggi ..... 16 OTT 2017 .....

Il Funzionario Giudiziario  
Innocenzo BATTISTA

