

# RESPONSABILITÀ CIVILE E PREVIDENZA

rivista bimestrale di dottrina,  
giurisprudenza e legislazione

diretta da  
Giovanni Iudica - Ugo Carnevali

| estratto

## L'AUTONOMIA TRA L'ACCERTAMENTO DELLA CESSAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE PER INTERVENUTA SCADENZA E QUELLO DELLA RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO GRAVE DEL CONDUTTORE

*di* Claudio Scognamiglio

## 22 RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO E FINITA LOCAZIONE: AUTONOMIA DELLE DUE AZIONI

CASS. CIV., 20 DICEMBRE 2019, N. 34158 (ORD.) - SEZ. III - PRES. GRAZIOSI - REL. IANNELLO

**Obbligazioni e contratti - Locazione - Locazione di immobili - Disciplina delle locazioni di immobili urbani (legge 27 luglio 1978 n. 392) - Disposizioni processuali - Controversie in materia di risoluzione per inadempimento - Domanda di risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore - Finita locazione per intervenuta scadenza e rilascio dell'immobile - Giudicato sul punto - Interesse del locatore a proseguire il giudizio sulla domanda di risoluzione per inadempimento - Sussistenza - Fondamento.**

(C.C. ART. 1453; C.P.C. ART. 100)

*Nell'ipotesi in cui, nel corso del giudizio instaurato dal locatore per ottenere la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del conduttore, intervenga la restituzione dell'immobile per finita locazione, non vengono meno l'interesse ed il diritto del locatore ad ottenere l'accertamento dell'operatività di una pregressa causa di risoluzione del contratto per grave inadempimento del conduttore, potendo da tale accertamento derivare effetti a lui favorevoli. Del pari, il giudicato formatosi sulla cessazione, per intervenuta scadenza, della locazione non preclude alla parte che ne ha interesse attuale l'esame della domanda di accertamento, con valore di giudicato, dell'operatività di una pregressa causa di risoluzione del contratto per inadempimento grave del conduttore, atteso che, qualora più fatti diano diritto, ciascuno in maniera autonoma, alla cessazione di un contratto, sussistono altrettante «causae petendi» e, quindi, azioni, sicché la pronuncia sull'una, passata in giudicato, non preclude l'esame delle altre.*

[In senso conforme Cass. civ., 13 giugno 2002, n. 8435; Cass. civ., 28 novembre 2008, n. 28416; Cass. civ., 14 febbraio 2012, n. 2082; Cass. civ., 7 maggio 2014, n. 9852; Cass. civ., 22 dicembre 2015, n. 25740; Cass. civ., 22 dicembre 2021 n. 41236 (ord.); in senso contrario App. Brescia, 4 novembre 2011 n. 1197; App. Palermo 27 marzo 2008 n. 197]

[www](http://www.iusexplorer.it/riviste/home) L'ordinanza si legge in [www.iusexplorer.it/riviste/home](http://www.iusexplorer.it/riviste/home)

## L'AUTONOMIA TRA L'ACCERTAMENTO DELLA CESSAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE PER INTERVENUTA SCADENZA E QUELLO DELLA RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO GRAVE DEL CONDUTTORE (\*)

di **Claudio Scognamiglio**

La Cassazione conferma il proprio orientamento circa l'autonomia tra l'accertamento relativo alla cessazione del contratto di locazione per intervenuta scadenza e quello concernente la risoluzione per inadempimento del conduttore, corrispondendo i predetti accertamenti ad azioni dotate ciascuna di una propria, ed appunto, autonoma *causa petendi*, ed essendo le rispettive sentenze in grado di apportare ciascuna effetti utili distinti alla parte attrice.

*The Corte di Cassazione confirms its orientation regarding the autonomy between the assessment relating to the termination of the lease due to expiry and that relating to the termination due to the tenant's default, since those assessments correspond to actions each having its own, and indeed, autonomous causa petendi, and the respective judgments each being capable of providing the plaintiff with distinct useful effects.*

**Sommario** 1. Cessazione del rapporto di locazione per scadenza del termine e pronuncia di risoluzione per inadempimento. — 2. La Cassazione corregge i giudici di merito: un caso di nomofilachia preventiva. — 3. La differenza delle azioni, e degli effetti delle sentenze, e gli interessi sottostanti.

### 1. CESSAZIONE DEL RAPPORTO DI LOCAZIONE PER SCADENZA DEL TERMINE E PRONUNCIA DI RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO

Nell'ambito della elaborazione giurisprudenziale della Suprema Corte sulle controversie in materia di contratto di locazione (in particolare, e per quel che concerne specificamente il caso oggetto dell'ordinanza, di immobili di edilizia abitativa convenzionata: ma, come si avrà modo di dire più ampiamente tra breve, i principi enunciati dalla ordinanza in commento hanno una portata generale) l'indirizzo attestato dalla pronuncia oggetto di queste considerazioni assume i tratti di un orientamento del tutto consolidato, anche al di là della pronuncia specificamente richiamata dalla medesima ordinanza <sup>(1)</sup>.

Infatti, risale ormai quasi a venti anni fa una sentenza della Corte di cassazione che, annullando la pronuncia d'appello innanzi ad essa impugnata, aveva — per la prima volta — chiaramente affermato che «la decisione del giudice di appello di non potere pronun-

(\*) Contributo approvato dai Referee.

(1) Si tratta di Cass. civ., 28 novembre 2008, n. 28416: questa pronuncia era stata resa, a conferma già da questo angolo visuale di quanto si osservava nel testo in ordine alla portata generale, in quanto riferibile a tutti i sottotipi di contratto di locazione, con riferimento ad un contratto di locazione ad uso non abitativo, secondo quanto emerge dalla parte della sentenza relativa all'esposizione dell'antefatto processuale.

ciare sulla domanda di risoluzione per inadempimento risultando la locazione risolta per la causa sopravvenuta della naturale sua scadenza, costituisce... affermazione certamente non condivisibile, in quanto il giudicato formatosi sulla cessazione per intervenuta scadenza della locazione non preclude, alla parte che ne ha interesse attuale, l'esame della domanda già proposta di accertamento, con valore di giudicato, della operatività di una pregressa causa di risoluzione del contratto per inadempimento grave del conduttore»<sup>(2)</sup>. Questo assunto era stato ricollegato alla premessa, a sua volta data per pacifica, secondo la quale «qualora più fatti diano diritto, ciascuno come causa autonoma, alla cessazione di un contratto, si verificano altrettante "*causae petendi*" e quindi altrettante azioni, con l'effetto che la pronuncia sull'una, passata in cosa giudicata, non preclude l'esame delle altre. Per cui, con riferimento alla fattispecie in esame, non sussistendo identità tra una domanda tendente al rilascio dell'immobile per finita locazione e un'altra, ancor prima introdotta, di rilascio per risoluzione della locazione stessa per inadempimento del conduttore, nel caso in cui in corso di giudizio di risoluzione per inadempimento il locatore agente ottenga la restituzione dell'immobile per finita locazione ed esaurisca in tal modo il suo interesse ad altre istanze di rilascio, non viene perciò meno per lo stesso l'interesse ad ottenere pronuncia di risoluzione del contratto, dalla quale possano derivare altri effetti a lui favorevoli»<sup>(3)</sup>.

Un'identica *ratio decidendi* è stata, poi, accreditata, in anni più recenti<sup>(4)</sup>, attraverso enunciazioni del tutto sovrapponibili a quelle delle quali si è appena riferito (e che, per la ragione che sarà tra breve illustrata, hanno per lo più riguardo a locazioni di immobili per uso non abitativo). In questa prospettiva, deve essere rammentata innanzi tutto una sentenza del 2012<sup>(5)</sup>, secondo la quale se «nel corso del procedimento instaurato dal locatore per ottenere la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del conduttore, intervenga la restituzione dell'immobile per finita locazione, non viene meno l'interesse (e il diritto) del locatore ad ottenere l'accertamento dell'operatività di una pregressa causa di risoluzione del contratto per grave inadempimento del conduttore, potendo da tale accertamento derivare effetti a lui favorevoli come, in caso di immobile non abitativo, la non debenza dell'indennità di avviamento».

Nella stessa prospettiva si colloca una decisione del 2014, avente ancora una volta riguardo alla locazione di un immobile ad uso non abitativo<sup>(6)</sup>, la quale ha cura di precisare — del tutto condivisibilmente — che il principio da essa enunciato deve trovare applicazione anche nel caso in cui la risoluzione per inadempimento discenda dall'operare di una clausola risolutiva espressa. La medesima decisione sottolinea — sul piano della rilevanza dei presupposti per l'adozione di una statuizione declaratoria della cessazione della materia del contendere — che quest'ultima «postula che sopravvengano nel corso del giudizio fatti tali da determinare la totale eliminazione delle ragioni di contrasto tra le parti e, con ciò, il venir meno dell'interesse ad agire ed a contraddire e della conseguente necessità di una pronuncia del giudice sull'oggetto della controversia; sicché, con riguardo

(2) Così Cass. civ., 13 giugno 2002, n. 8435, resa con riferimento ad un contratto di locazione di un immobile ad uso alberghiero.

(3) In questi termini, appunto, Cass. civ. n. 8435/2002.

(4) E dopo la già menzionata Cass. civ. n. 28416/2008.

(5) Cfr. Cass. civ., 14 febbraio 2012, n. 2082.

(6) Si tratta di Cass. civ., 7 maggio 2014, n. 9852, riportata, in massima e con una breve annotazione, in *Osservatorio di legittimità*, a cura di MACARIO (con la collaborazione di OREFICE-F.P. PATTI), in *Contratti*, 2014, 687 s.

alla posizione di chi ha agito in giudizio, è necessario che la situazione sopravvenuta soddisfi in modo pieno ed irretrattabile il diritto esercitato, così da non residuare alcuna utilità alla pronuncia di merito»: situazione evidentemente insussistente nell'ipotesi in cui, pur essendo cessato il rapporto contrattuale di locazione per la scadenza del termine del medesimo sopravvenuta nel corso del giudizio, si controverta ancora della sussistenza di un inadempimento del conduttore in grado di fondare una pronuncia di risoluzione del contratto per fatto a lui imputabile.

Gli stessi principi sono accreditati, poco dopo, di nuovo in presenza di un contratto di locazione ad uso non abitativo, da una pronuncia risalente al 2015 <sup>(7)</sup>, che accoglie il motivo di ricorso il quale, al fine di rendere evidente l'errore insito nella declaratoria di cessazione della materia del contendere adottata dal giudice d'appello con riferimento alla domanda di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento, aveva sottolineato che, in questo modo, era stata preclusa l'adozione della pronuncia, richiesta dalla parte attrice, di condanna alla restituzione delle prestazioni già eseguite, in relazione alla previsione dell'art. 1458 c.c. (ovviamente, e come si avrà modo di vedere tra breve, nei limiti di applicabilità della medesima ad un rapporto di durata qual è quello discendente dal contratto di locazione).

Il disegno della elaborazione giurisprudenziale di legittimità sulla questione decisa dall'ordinanza qui specificamente oggetto di commento si completa, allo stato, e per quel che consta, con una decisione recentissima, ancora una volta avente riguardo ad un caso di locazione ad uso non abitativo <sup>(8)</sup>, nella quale si ribadisce — in termini di particolare chiarezza — non essere «predicabile alcuna incompatibilità tra intimazione di sfratto per morosità (o domanda di risoluzione per inadempimento) e disdetta per finita locazione, tanto che le azioni recanti *causae petendi*, pur tendendo al medesimo fine pratico della cessazione del rapporto, possono coesistere e la prima essere proposta anche dopo il passaggio in giudicato della seconda», così richiamandosi integralmente il precedente indirizzo giurisprudenziale, del quale si è fin qui riferito. Infatti, l'ordinanza ora menzionata si spinge fino a dichiarare inammissibile *ex art. 360-bis n. 1 c.p.c.* il motivo di ricorso che aveva tentato di prospettare una soluzione diversa rispetto a quella affermata dal giudice del merito, a sua volta conforme a quella dell'orientamento che trova espressione anche nell'ordinanza qui specificamente oggetto di commento.

Nel quadro di un percorso giurisprudenziale di legittimità così costante ed univoco, anche i giudici di merito, che si erano per lungo tempo attestati su una linea interpretativa opposta — e cioè nel senso di ritenere che l'intervenuta estinzione del rapporto di locazione per la scadenza del termine apposto al medesimo fosse tale da determinare la cessazione della materia del contendere anche con riferimento al procedimento di sfratto per morosità o al giudizio di risoluzione per inadempimento dell'obbligazione di pagamento del canone <sup>(9)</sup> — si sono venuti infine uniformando ad esso <sup>(10)</sup>.

<sup>(7)</sup> Si tratta di Cass. civ., 22 dicembre 2015, n. 25740.

<sup>(8)</sup> Ci riferiamo a Cass. civ., 22 dicembre 2021 n. 41236 (ord.).

<sup>(9)</sup> Infatti, le decisioni di Cass. civ. nn. 8435/2002, 28416/2008, 2082/2012 erano state di accoglimento dei ricorsi proposti avverso le sentenze di merito, che non avevano applicato i principi diffusamente illustrati nel testo; la tendenza, per quello che riguarda il rapporto tra la pronuncia di merito e quella di legittimità, si inverte con Cass. civ. n. 9852/2014, che rigetta il ricorso, essendo la sentenza d'appello conforme all'indirizzo in esame; conosce una temporanea inversione con Cass. civ. n. 25740/2015, che è di nuovo costretta ad accogliere un ricorso che aveva

## 2. LA CASSAZIONE CORREGGE I GIUDICI DI MERITO: UN CASO DI NOMOFILACHIA PREVENTIVA

Di fronte ad un quadro giurisprudenziale del tutto consolidato, nel quale la pronuncia che costituisce il punto di innesco di queste considerazioni si inserisce in pieno e senza esibire alcun tratto di peculiarità, l'opera del commentatore potrebbe anche risolversi, da un lato, nel prendere atto dell'orientamento illustrato, dall'altro, nel constatare come, quanto ai problemi risolti dallo stesso, la Corte di cassazione sia stata in grado di esplicitare in maniera particolarmente efficace la propria funzione nomofilattica, correggendo indirizzi giurisprudenziali di merito che si erano in precedenza delineati e indirizzandoli verso una nuova uniformità, coerente con il quadro di riferimento, a livello di principi e di regole applicabili alla questione controversa. Questa constatazione permette peraltro di formulare anche qualche considerazione di carattere generale sull'assetto attuale della funzione nomofilattica della Suprema Corte, soprattutto nei suoi rapporti con gli orientamenti dei giudici di merito.

È noto, al riguardo, il dibattito che si è aperto negli ultimi anni sulla c.d. nomofilachia preventiva, ponendosi l'accento, in quest'ordine di idee, sul fatto che «garantire l'uniforme interpretazione della legge è un'attività proiettata non solo verso il passato, con la rimozione di provvedimenti che contraddicono "l'unità del diritto nazionale", ma anche verso il futuro, perché esercita la funzione d'indirizzo della giurisprudenza di merito»<sup>(11)</sup>: ed in questo caso, per quanto si è appena detto, la funzione della Corte di cassazione di indirizzo della giurisprudenza di merito si è certamente svolta, come abbiamo appena constatato, riorientando — nell'arco di circa dieci anni — le tendenze che si erano venute delineando appunto presso le Corti territoriali e costruendo un indirizzo di legittimità rapidamente consolidatosi. Non a caso, le due pronunce della Corte di cassazione sul problema esaminato — quella oggetto di commento e Cass. civ. n. 41236/2021 — che si collocano temporalmente nell'ambito della vigenza della l. n. 197/2016 di conversione del d.l. n. 168/2016, sono state entrambe adottate nella forma dell'ordinanza: ciò che costituisce un indice significativo del fatto che, evidentemente per essersi già pronunciata più volte sul punto la giurisprudenza di legittimità, in termini non scalfiti, dal punto di vista della consistenza degli argomenti, dai residui, divergenti indirizzi di merito, si è ritenuto non essere al cospetto di una questione di diritto di particolare rilevanza, tale da dover richiedere la trattazione in pubblica udienza, secondo la previsione dell'art. 375, ult. comma, c.p.c., così come appunto di recente riformato<sup>(12)</sup>.

Assai più circoscritto, invece, di fronte al problema affrontato dall'ordinanza qui com-

---

violato i principi accreditati da quell'indirizzo; si rafforza con Cass. civ. n. 34158/2019 e trova definitivo consolidamento, appunto sotto il profilo dei rapporti tra pronuncia di merito e di legittimità, con Cass. civ. n. 41236/2021.

<sup>(10)</sup> Si vedano, infatti, le considerazioni formulate alla nota che precede; cfr., inoltre, nella giurisprudenza di merito, App. Milano, 30 gennaio 2019, n. 186, in banca dati *One LEGALE*, che richiama con puntualità tutte le precedenti pronunce di legittimità in argomento.

<sup>(11)</sup> Così SCODITTI, *La nomofilachia naturale della Corte di cassazione. A proposito di un recente scritto sulla 'deriva della Cassazione'*, in *Foro it.*, 2019, V, 415 ss., in replica a SASSANI, *La deriva della Cassazione e il silenzio dei chierici*, in *Riv. dir. proc.*, 2019, 43 ss.

<sup>(12)</sup> Cfr., su alcuni degli aspetti della modifica dell'art. 375 c.p.c., SASSANI, *Da Corte a Ufficio Smaltimento: ascesa e declino della 'Suprema'*, in *Judicium.it*, 2016; GRAZIOSI, *La Cassazione 'incamerata': brevi note pratiche*, *ibidem*; DI CERBO-AMENDOLA, *Misure organizzative per la nomofilachia: l'esperienza della Sezione Lavoro della Corte di Cassazione*, in *LavoroDirittiEuropa*, 2019/2.

mentata, proprio perché esso è stato risolto sulla base di regole sufficientemente stratificate di diritto civile sostanziale e processuale, è lo spazio per argomentare sull'ulteriore articolazione che ha assunto, nel dibattito dottrinale più recente, la funzione nomofilattica della Suprema Corte: in particolare, laddove si è riconosciuto alla medesima uno «scopo di carattere costituzionale di coordinazione tra funzione legislativa e funzione giudiziaria, che attiene, più che alla fase di applicazione del diritto al caso concreto, alla fase di formazione e formulazione del diritto»<sup>(13)</sup>. Infatti, e come si è già accennato, le regole che sono state utilizzate per mettere a punto l'indirizzo condiviso anche da Cass. civ. n. 34158/2019 non lasciano in effetti spazio a molti dubbi interpretativi, ricollegandosi a principi sufficientemente consolidati in materia di disciplina, e di effetti, delle azioni con le quali si intenda ottenere la risoluzione di un contratto per inadempimento della controparte contrattuale nonché in tema di identificazione della domanda, e degli effetti della formazione del giudicato su di essa e collocandosi sullo sfondo di alcune regole peculiari dei diversi sottotipi del contratto di locazione.

### 3. LA DIFFERENZA DELLE AZIONI, E DEGLI EFFETTI DELLE SENTENZE, E GLI INTERESSI SOTTOSTANTI

Il problema generale dell'identificazione dell'oggetto della domanda nel processo civile sporge largamente al di là dell'orizzonte entro il quale si colloca questo scritto e soprattutto trascende del tutto la specifica competenza dell'estensore del medesimo: non è dunque possibile, ma forse neanche necessario, prendere in esame, sia pure solo per sommi capi, i termini del dibattito sulla puntuale ricostruzione della nozione di *causa petendi*<sup>(14)</sup>. Si tratta di un dibattito che si è largamente venuto sviluppando muovendo dal problema dei limiti della modificabilità della domanda nel corso del giudizio, attraverso la distinzione tra *emendatio* e *mutatio libelli*<sup>(15)</sup> e che ha attirato in alcuni casi l'attenzione anche degli studiosi del diritto civile sostanziale, in particolare allorché si è trattato di riflettere sul fondamento, e sui limiti, dello *jus variandi* riconosciuto dall'art. 1453, comma 2, c.c., a colui che abbia originariamente agito per l'adempimento e che invece, nel corso del giudizio, ritenga di modificare la domanda in quella di risoluzione per inadempimento<sup>(16)</sup>.

Se, dunque, lasciando da parte — proprio per i limiti intrinseci a questo scritto — ulteriori articolazioni del discorso sulla nozione di *causa petendi*, si può dire sussistente un sufficiente consenso sul fatto che essa rimanda all'elemento materiale del fatto giuridico costitutivo della pretesa originaria, ne discende senz'altro il corollario della piena autonomia, rispettivamente, tra la domanda con la quale sia stato allegato il fatto giuridico costitutivo della scadenza del termine apposto al contratto di locazione e quella con la quale sia fatto invece valere l'inadempimento del conduttore — all'obbligazione di pagamento del canone, nel contesto di un'azione di sfratto per morosità, ovvero ad altre obbligazioni — al

<sup>(13)</sup> In questi termini, SPIRITO, *Il "Progetto esecuzioni" della Terza Sezione Civile della Corte di cassazione*, in *Riv. esec. forz.*, 2019, 3.

<sup>(14)</sup> Cfr., per una recente messa a punto, CHIZZINI, *La tutela giurisdizionale dei diritti. Art. 2907 c.c.*, in *Il Codice civile commentario* a cura di BUSNELLI, Milano, 2018, 392 ss., 451 ss.

<sup>(15)</sup> Sulla quale, per una messa a punto recente anche della precedente elaborazione giurisprudenziale, cfr. Cass. civ., 7 settembre 2020, n. 18546 (ord.).

<sup>(16)</sup> Sulla questione, vedi da ultimo FRENDA, *L'immutabilità dei fatti giuridici costitutivi della pretesa nell'esercizio dello jus variandi ex art. 1453, 2° co. c.c.*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 2018, 1541 ss.

fine di ottenere la risoluzione del contratto. In questo contesto, risulta del pari evidente che la cessazione del rapporto di locazione, per scadenza del relativo termine di durata, intervenuta nel corso del giudizio nel quale era stato dedotto l'inadempimento del conduttore al fine di ottenere la risoluzione del contratto non determini in alcun modo il venir meno della materia del contendere.

La — assai lineare — conclusione appena richiamata (che è appunto quella fatta propria dall'ordinanza in commento e dall'orientamento consolidato nel quale essa si colloca) trova, poi, un'ulteriore conferma sul piano degli effetti propri dell'accoglimento della domanda di risoluzione per inadempimento, che sono quelli retroattivi disegnati dall'art. 1458, comma 1, c.c. <sup>(17)</sup>. Qui occorre certamente ribadire, nel solco di un accenno già formulato, che nel caso del rapporto di locazione la retroattività degli effetti trova un temperamento nella qualificazione come di durata del relativo contratto <sup>(18)</sup>: infatti, e come è stato anche da ultimo precisato in dottrina <sup>(19)</sup>, rientrano nella categoria dei contratti di durata quelli nei quali è posta a carico di ambo i contraenti una prestazione di durata, « vuoi che entrambi i contraenti debbano effettuare prestazioni periodiche, vuoi che alla prestazione periodica di un contraente si contrapponga una prestazione continuata dell'altro contraente ».

Residuano tuttavia <sup>(20)</sup>, e sono stati in effetti colti — nei termini precisati dall'orientamento giurisprudenziale del quale si è riferito — corposi profili che fondano l'interesse del locatore, ad ottenere, in luogo del semplice accertamento della cessazione del rapporto per intervenuta scadenza del termine.

In particolare, e come si è già avuto di osservare constatando che l'orientamento giurisprudenziale compendiato da Cass. civ. n. 34158/2019 si riferisce in larghissima prevalenza alla locazione di immobili destinati ad uso non abitativo, viene in considerazione in questa prospettiva la previsione dell'art. 34, l. n. 392/1978: la pronuncia della risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del conduttore è tale da escludere il diritto del conduttore all'indennità di avviamento, mentre, come osserva un recentissimo precedente di merito, proprio sulla premessa della retroattività degli effetti della risoluzione, « la conservazione del godimento dell'immobile dopo la notificazione dell'atto di citazione in giudizio con la quale si chiede la risoluzione ex art. 1453 c.c. del contratto di locazione per inadempimento del locatore, è espressione non già di un godimento giustificato dalla

---

<sup>(17)</sup> In termini per certi versi analoghi a quelli risultanti dall'orientamento giurisprudenziale in questa sede esaminato, si può anche rammentare l'indirizzo secondo il quale anche la dichiarazione di recesso di una parte da un contratto a tempo indeterminato non preclude la possibilità di proporre una domanda di risoluzione per inadempimento: cfr. Cass. civ., 31 ottobre 2019, n. 28016. Infatti, pure in quel caso è risultata decisiva l'argomentazione secondo la quale gli effetti della sentenza che pronuncia la risoluzione sono diversi rispetto a quelli del mero recesso « ordinario », e possono fondare conseguenze più favorevoli per il contraente non inadempiente.

<sup>(18)</sup> Cfr., già in epoca risalente, per la qualificazione come contratto di durata del contratto di locazione, nella elaborazione giurisprudenziale della Suprema Corte, Cass. civ., 2 aprile 1996, n. 3019.

<sup>(19)</sup> Cfr. CARNEVALI, *Risoluzione per inadempimento*, in *Enc. dir. - i tematici, Contratto*, Milano, 2021, 1091.

<sup>(20)</sup> Anche a voler prescindere da ipotesi di incidenza pratica obiettivamente assai più marginale, come quella cui ha riguardo Cass. civ., 6 ottobre 1998, n. 9906, che, appunto delimitando l'ambito della regola di irretroattività della risoluzione nei contratti di durata, ha osservato che « Nei contratti caratterizzati da un'esecuzione continuata, in caso di scioglimento, qualora una prestazione già eseguita non sia proporzionale all'altra occorre che, anche attraverso una restituzione parziale, sia ristabilito l'equilibrio sinallagmatico tra prestazioni e controprestazioni. Pertanto le prestazioni già eseguite, che non possono essere oggetto di restituzione, sono solo quelle che sono riferibili, nel loro valore soddisfacente al periodo di vigenza del contratto, e non quelle anticipatamente eseguite e che, in relazione alla sopravvenuta risoluzione, non trovano più giustificazione causale, in tutto o in parte ».



pendenza della locazione, ma al contrario un comportamento tenuto dopo la provocazione della sua cessazione con la proposizione dell'azione di risoluzione». Se ne trae il corollario che, appunto proprio perché «gli effetti della risoluzione si producono sin dalla notifica dell'atto di citazione... da tale momento il conduttore, ex art. 1591 c.c., è tenuto a versare al locatore il corrispettivo convenuto per la locazione fino all'effettiva consegna dell'immobile senza poter invocare al riguardo il non ancora avvenuto versamento dell'indennità di avviamento da parte del locatore inadempiente»<sup>(21)</sup>.

L'interesse a sentire pronunciata la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento — in luogo del semplice accertamento della cessazione del rapporto per intervenuta scadenza del termine — si può cogliere tuttavia anche sul piano di eventuali statuizioni risarcitorie che si pongano come ulteriori corollari dell'inadempienza denunciata con l'azione di risoluzione<sup>(22)</sup>; e da questo punto di vista il discorso non si riferisce solo al sottotipo contratto di locazione di immobili urbani ad uso diverso da quello abitativo, ma a qualsiasi schema negoziale locatizio.

Le notazioni, sia pure assai sintetiche, svolte a guisa di chiosa all'indirizzo giurisprudenziale nel quale si inserisce l'ordinanza di Cass. civ. n. 34158/2019 confermano, dunque, la piena condivisibilità del medesimo, che rappresenta, pertanto, un punto ormai fermo nel quadro della elaborazione giurisprudenziale della materia del contratto di locazione, in tutti i sottotipi in cui lo stesso si articola.

---

<sup>(21)</sup> Cfr. Trib. Aosta, 27 ottobre 2021, n. 302, in banca dati *One LEGALE*.

<sup>(22)</sup> Cfr. l'accurata rassegna proposta da *SIGNORELLI*, *Contratto di locazione e giurisprudenza: obbligazioni, prestazioni e responsabilità*, in questa *Rivista*, 2015, 410 ss.

