

Con ordinanza n. 24819 del 18 agosto 2023, la terza sezione civile della Corte di Cassazione ha ribadito l'orientamento consolidato della giurisprudenza di legittimità secondo il quale, *"in tema di locazione di immobili urbani, la condanna del conduttore al pagamento dei canoni da scadere sino alla riconsegna dell'immobile locato, dal medesimo comunque dovuti a seguito della risoluzione della locazione a titolo di danni per la protratta occupazione dell'immobile (ai sensi dell'art. 1591 c.c.), costituisce ampliamento della domanda di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del conduttore, che trova fondamento nella particolare disposizione dell'art. 664, comma 1, c.p.c."*, trattandosi di *"ipotesi specifica di condanna c.d. in futuro, di carattere tipico e di natura eccezionale, con la quale l'ordinamento tutela l'interesse del creditore all'ottenimento di un provvedimento nei confronti del debitore prima ancora che si verifichi l'inadempimento"* (così, da ultimo, in motivazione Cass. civ., sez. III, 14 dicembre 2016, n. 25599; nello stesso senso già Cass. civ., sez. III, 31 maggio 2005, n. 11603; Cass. civ., sez. III, 25 maggio 1992, n. 6245).

Orbene, la tesi secondo cui – all'esito della conversione del giudizio di convalida di sfratto per morosità, in un ordinario giudizio di risoluzione per inadempimento – la condanna al pagamento (anche) dei canoni a scadere sarebbe possibile solo se la stessa fosse stata proposta *"ab origine"*, e sempre che lo sfratto fosse stato convalidato, non trova riscontro nella giurisprudenza di legittimità, dalla quale, anzi, si evince l'esatto contrario. Essa, infatti, ha da tempo chiarito che quando *"venga intimato sfratto per morosità e, a seguito dell'opposizione del conduttore, sorga controversia"* tra le parti, la domanda formulata dalla parte locatrice *"in primo grado"* e *"diretta ad ottenere – oltre la risoluzione del contratto – anche la condanna dei conduttori al pagamento dei canoni scaduti e da scadere, non può considerarsi [...] né una domanda nuova [...], né una domanda diretta ad ottenere l'adempimento dopo che era stata richiesta la risoluzione, vietata ai sensi del secondo comma dell'art. 1453 c.c., perché, nel caso in cui il locatore abbia proposto domanda di risoluzione del contratto di locazione per morosità, l'ulteriore richiesta di pagamento dei canoni scaduti e da scadere non incorre nel divieto stabilito"* da tale norma, *"in quanto il locatore, richiedendo anche il pagamento dei canoni, non intende far rimanere in vita il rapporto fino alla scadenza pattuita o imposta dalla legge, ma, al contrario, esige contemporaneamente alla risoluzione del contratto, il pagamento di quanto dovutogli dal conduttore come corrispettivo per il godimento dell'immobile"*, ponendosi tale ulteriore richiesta, pertanto, come *"un ampliamento quantitativo di quella originaria che, mantenendo inalterati i termini della contestazione, determina soltanto una modificazione della medesima domanda originaria"* (cfr. Cass. civ., sez. III, n. 6245 del 1992, cit.). Un ampliamento, si è pure precisato, che non deriva dall'applicazione diretta dell'art. 664, comma 1, c.p.c., ma che in tale norma *"trova sostanzialmente la sua ratio"*, giacché essa prevede *"una delle ipotesi particolari di c.d. condanna in futuro (quella, cioè, in cui l'ordinamento valorizza l'interesse del creditore ad ottenere un provvedimento a carico del debitore prima ancora che si verifichi l'inadempimento dell'obbligato), secondo la previsione di un mezzo di tutela giurisdizionale non di tipo generale, ma eccezionale e tipico, del quale non è consentito, tuttavia, allargare per analogia l'area di applicabilità oltre le ipotesi"* – di tutte le ipotesi, vale qui precisare, e non solo quella contemplata dalla norma suddetta – *"espressamente previste di risoluzione della locazione"* che trovano titolo in un *"inadempimento del conduttore"* (così Cass. civ., sez. III, n. 11603 del 2005, cit., relativa, non a caso, ad una fattispecie in cui la richiesta di risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore, e di condanna dello stesso a pagare i canoni non solo scaduti ma anche a scadere fino al rilascio del bene, era stata proposta dal locatore addirittura in via riconvenzionale, e dunque al di fuori del procedimento ex art. 558 c.p.c.). Del resto, se così non fosse, ovvero se non si potesse prescindere dall'instaurazione del procedimento di convalida di sfratto (o dal suo esito), non si comprenderebbe il senso dell'affermazione compiuta dalla Suprema Corte, secondo cui *"la condanna del conduttore al pagamento dei canoni da scadere sino alla riconsegna dell'immobile locato"* trova la sua ragion d'essere nel fatto che essi risultano *"dal medesimo comunque dovuti a seguito della risoluzione della locazione a titolo di danni per la protratta occupazione dell'immobile (ai sensi dell'art. 1591 c.c.)"* (così, Cass. civ., sez. III, n. 25599 del 2016, cit.). Né, in senso contrario, vale invocare Cass. civ., sez. III, 14 gennaio 2005, n. 676) giacché essa si limita ad affermare che, superata all'esito dell'opposizione dell'intimato la fase della convalida dello sfratto per morosità del conduttore, l'impossibilità di fare applicazione dell'art. 664, comma 2, c.p.c. – che prevede la possibilità di ingiungere all'intimato solo il pagamento di canoni di locazione, e non di somme dovute ad altro titolo – ha come effetto il superamento della

preclusione a richiedere, oltre alla risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore, la penale prevista per tale ipotesi.

Riferimenti Normativi:

- art. 1453 c.c.
- art. 1591 c.c.
- art. 558 c.p.c.
- art. 664 c.p.c.