

Con ordinanza n. 31257 del 6 dicembre 2024, la terza sezione civile della Corte di Cassazione ha affermato che, poiché nel codice civile tra le norme sulla locazione e quelle sull'affitto, compreso l'affitto di azienda, corre il rapporto tipico tra norme generali e norme speciali, se la fattispecie non è regolata da una norma specificamente prevista per l'affitto dovrà farsi ricorso alla disciplina generale sulla locazione di cose, salva l'incompatibilità con la relativa normazione speciale. Conseguente che la violazione, da parte dell'affittuario, dell'obbligo di restituzione dell'azienda all'affittante per scadenza del termine dà luogo, a carico del primo, a responsabilità a norma dell'art. 1591 c.c. dettato in tema di locazione, mancando nella disciplina dell'affitto una norma che regoli i danni per ritardata restituzione e non essendo l'art. 1591 c.c. incompatibile con la normazione speciale sull'affitto (sentenza 28 gennaio 2002, n. 993, sostanzialmente confermata dalla sentenza 26 giugno 2006, n. 14710).

Tanto premesso, la questione giuridica affrontata dalla Suprema Corte è quella della rilevanza o meno, ai fini della corresponsione della somma di cui all'art. 1591 cit., di una restituzione parziale della cosa locata.

Avendo il contratto di affitto di azienda ad oggetto il godimento dell'immobile e dei beni strumentali, una volta cessato per qualsiasi causa tale affitto, l'obbligazione di rilascio dei cespiti conferiti, cioè del godimento dell'immobile e dei beni, è un'obbligazione che si può dire adempiuta solo con la riconsegna di tutto l'oggetto dell'affitto, e non solo di una parte. Ne consegue che l'affittuario è da ritenere ugualmente in mora rispetto all'obbligazione di restituzione ed è, pertanto, tenuto al pagamento del corrispettivo in favore del locatore.

In altri termini, essendo mancato l'adempimento per una parte dell'oggetto e, dunque, non essendo avvenuto il rilascio per l'intero, l'applicazione dell'art. 1591 c.c. imponeva il pagamento dell'intero corrispettivo, non essendo possibile ridurre tale corrispettivo proporzionalmente alla parte dell'oggetto dell'affitto restituita. Tale conclusione deriva in maniera indiscutibile dall'art. 1591 cit., il quale non prevede "rilasci parziali", ma anche dalla logica stessa del sistema, dal momento che l'obbligazione di pagamento del corrispettivo è giustificata dalla natura del rapporto di locazione (e di affitto di azienda) con riferimento al godimento del bene nella sua totalità e, dunque, può venire meno solo quando tutto il godimento cessa. Se così non fosse, si verrebbe a legittimare, nonostante la cessazione del rapporto, un adempimento parziale dell'obbligazione di rilascio purché retribuito proporzionalmente, così determinando una sorta di unilaterale mutamento del contenuto del rapporto ad iniziativa dell'affittuario il quale, rilasciando parzialmente o con restituzioni successive il bene, potrebbe giustificare il permanere di un godimento pro parte del tutto estraneo alla logica del rapporto contrattuale ed alla sua cessazione.

Così ricostruita la logica del sistema, appare evidente come sia fuor di luogo il richiamo alla figura della presunzione, posto che la giurisprudenza di legittimità ha già chiarito che il maggior danno cui fa riferimento l'art. 1591 c.c. deve essere provato dal locatore, mentre la corresponsione del canone fino alla riconsegna costituisce una sorta di liquidazione automatica, fondata su di una presunzione iuris et de iure, che non ammette la prova contraria (v. le sentenze 16 luglio 2019, n. 18946, e 7 ottobre 2021, n.

27287, in linea con una precedente giurisprudenza).

Al termine, la Suprema Corte ha enunciato il seguente principio di diritto: *«in tema di danni per ritardata restituzione di un immobile locato, la norma dell'art. 1591 c.c. - applicabile anche al contratto di affitto di azienda in mancanza di una disposizione specifica - stabilendo che il conduttore in mora è tenuto a dare al locatore il corrispettivo dovuto fino alla riconsegna, non conferisce alcun rilievo alla restituzione parziale del bene oggetto del contratto, di talché in simile ipotesi il conduttore continua ad essere in mora e permane a suo carico l'obbligo del relativo pagamento».*

Riferimenti Normativi:

- art. 1591, c.c.