



20041.20

C.I.

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
PRIMA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

Oggetto

Dott.ssa Magda Cristiano	Presidente
Dott.ssa Lunella Caradonna	Consigliere
Dott. Eduardo Campese	Consigliere - Rel.
Dott. Andrea Fidanzia	Consigliere
Dott. Roberto Amatore	Consigliere

OPPOSIZIONE ALLO
STATO PASSIVO

Ud. 22/07/2020 CC
Cron. *20041*
R.G.N. 10009/2015

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso n. 10009/2015 r.g. proposto da:

SANDRA (cod. fisc. _____), rappresentata e difesa, giusta procura speciale apposta in calce al ricorso, dall

Nievo _____

- **ricorrente** -

contro

FALLIMENTO WONDERFUL S.A.S. DI LUCIO & C. e del socio Lucio (p. Iva _____) in persona del curatore dott. _____

n. 38.

ord.
20

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del giorno 22/07/2020 dal Consigliere dott. Eduardo Campese.

FATTI DI CAUSA

1 Con contratto del 10 ottobre 2003, Sandra Cribellati concesse in locazione alla Wonderful s.a.s. di Lucio & C., per uso commerciale e per la durata di sei anni (con avvenuto tacito rinnovo alla prima scadenza del 15 ottobre 2009), l'immobile sito in Foligno, alla via Gramsci n. 15, piano terra, costituito da due locali ed accessori, facoltando la conduttrice ad eseguire, al loro interno, lavori di miglioramento e adattamento alle proprie esigenze commerciali ed a mettere gli stessi in comunicazione, mediante una o più aperture, con quelli adiacenti di sua proprietà.

1.1. Sopravvenuto il fallimento della menzionata società, giusta la sentenza del Tribunale di Perugia del 31 gennaio 2013, la locatrice, con istanza ex art. 93 l.fall. del 10 maggio 2013, chiese, tra l'altro, e per quanto qui di residuo interesse, l'ammissione al passivo di quella procedura concorsuale, in prededuzione, dell'importo (€ 6.750,00) dei canoni maturatisi dalla pronuncia di fallimento fino alla data (12 giugno 2013) della fissata udienza di verifica del passivo, e di quelli maturandi (€ 1.350,00 mensili), successivamente a detta verifica, fino all'effettivo rilascio dell'immobile locato: rilascio *«...condizionato alla individuazione in contraddittorio dei dispersi limiti dei locali rispetto alle proprietà contigue nonché alla liquidazione dei danni per la ricostituzione della consistenza del bene e della relativa indisponibilità per il tempo occorrente alla realizzazione delle opere necessarie»*.

1.2. Il nominato curatore, intanto, con raccomandata del 17/21 maggio 2013, aveva comunicato alla locatrice di voler recedere dal contratto suddetto, ex art. 80 l.fall., contestualmente dichiarandosi disponibile *"fin da subito"* alla riconsegna dell'immobile locato, ma la Cribellati, dopo l'accesso congiunto ivi delle parti del 14 giugno 2013, rappresentò alla curatela, in data 24 giugno 2013, la propria impossibilità a riprenderne il possesso, con

conseguente inefficacia del recesso predetto, per la pessima condizione in cui era stato concretamente rinvenuto il cespite.

1.3. Il giudice delegato - ancora per quanto qui di interesse - ammise solo parzialmente (€ 5.400,00, in luogo di € 6.750,00) il credito per canoni maturatisi dal fallimento all'udienza di verifica e respinse l'ulteriore istanza, mentre, successivamente, il Tribunale di Perugia, adito ex artt. 98-99 l.fall., dalla Cribellati, con decreto del 24 febbraio 2015, ne dispose l'ammissione anche per la differenza (€ 1.350,00) quanto alla prima delle indicate voci creditorie, confermando, invece, il diniego in relazione alla seconda.

1.3.1. In particolare, circa quest'ultima opinò che, a prescindere dal fatto che la somma da insinuarsi non era determinabile, non essendo ancora avvenuto il rilascio dell'immobile: *i)* la curatela si era tempestivamente dichiarata disponibile alla riconsegna del bene, avendolo effettivamente messo a disposizione della locatrice fin dal sopralluogo del 14 giugno 2013, sicché poteva considerarsi esonerata dall'obbligo di cui all'art. 1591 cod. civ.; *ii)* il rifiuto della Cribellati alla restituzione del cespite doveva considerarsi ingiustificato, posto che «...*la modifica dello stato dei luoghi oggetto di locazione, in particolare la messa in comunicazione dei locali Cribellati con quelli adiacenti, di proprietà della Wonderful, era stata prevista in contratto ed assentita dal locatore*», per cui, «*al termine del rapporto, il conduttore avrebbe dovuto ripristinare a regola d'arte esclusivamente le aperture di comunicazione con i locali adiacenti. Si osserva, però, che la curatela, pur subentrata nella posizione del fallito, non può essere tenuta all'adempimento di un'obbligazione di fare in forma specifica [...]; oltretutto, l'eventuale risarcimento dei danni, certamente imputabili a condotta della fallita e risalenti ad epoca precedente la dichiarazione di fallimento, rappresenta un credito concorsuale da insinuare al passivo, previa quantificazione, che non può, però, condizionare la riconsegna dell'immobile*». Quello stesso rifiuto, inoltre, era «*contrario anche al generale canone di buona fede nei rapporti contrattuali, dal momento che il creditore non può lucrare - a danno della massa -*

preteudendo l'adempimento di obblighi che gravavano sul fallito, determinando il maturare di oneri in prededuzione...».

2. Avverso il suddetto decreto, la Cribellati ha proposto ricorso per cassazione affidato a tre motivi. La curatela fallimentare ha resistito con controricorso, ulteriormente illustrato da memoria ex art. 380-bis.1 cod. proc. civ..

RAGIONI DELLA DECISIONE DECISIONE

1. Le formulate doglianze prospettano, rispettivamente:

I) *«Falsa ed errata applicazione degli artt. 1220 e 1375 c.c., nonché degli artt. 1590 e 1591 c.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c.. Omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c.. Falsa ed errata applicazione delle norme sulla interpretazione del contratto di cui agli artt. 1362, 1363, 1366 e ss. c.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c.. Nullità del decreto impugnato per falsa ed errata applicazione delle norme di cui agli artt. 115 e 116 c.p.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 4, c.p.c.».* In estrema sintesi, viene contestato al tribunale perugino di aver considerato illegittimo il rifiuto della locatrice ad ottenere la riconsegna del bene locato malgrado il concreto stato di quest'ultimo, compiutamente descritto nel ricorso ex art. 98-99 l.fall. ed in questa sede, ne evidenziasse il suo totale stravolgimento;

II) *«Falsa ed errata applicazione della norma dell'art. 80 del r.d. 16 marzo 1942, n. 267, in tema di subentro del curatore nel contratto di locazione ed in generale delle norme che regolano il subentro nei contratti di locazione, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c.. Falsa ed errata applicazione degli artt. 93, 51 e 111 l.fall., nonché dell'art. 1590 c.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c.».* Si censura l'affermazione del tribunale secondo cui, benché subentrata nella posizione della conduttrice fallita, la curatela non sarebbe tenuta all'adempimento di un'obbligazione di fare in forma specifica (l'esecuzione di opere edili), mentre l'eventuale risarcimento dei danni, certamente imputabili alla conduttrice suddetta e risalenti ad epoca precedente la dichiarazione di fallimento,

rappresenterebbe un credito concorsuale da insinuare al passivo, previa quantificazione, che non può, però, condizionare la riconsegna dell'immobile;

III) «*Omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. falsa ed errata applicazione degli artt. 1220 e 1375 c.c., nonché degli artt. 1590 e 1591 c.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c.. Falsa ed errata applicazione degli artt. 93, 51 e 111 l.fall., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c.*». Si ascrive al tribunale *a quo* di aver totalmente omesso di considerare che la mancata accettazione dell'immobile locato era stata giustificata dalla Cribellati anche sotto il profilo che il bene era stato privato dei muri di delimitazione rispetto alle circostanti porzioni di proprietà della fallita e di quelle condominiali, con ciò determinando la dispersione dei relativi limiti.

1.1. Tali censure, scrutinabili congiuntamente perché connesse, sono fondate nei limiti di cui appresso.

1.2. Costituiscono circostanze affatto pacifiche: *i)* l'avvenuta stipulazione, in data 10 ottobre 2003, del contratto di locazione, per la durata di sei anni e per uso commerciale, tra la Cribellati (locatrice) e la Wonderful s.a.s. di Alessi Lucio & C. (conduttrice), avente ad oggetto l'immobile sito in Foligno, alla via Gramsci n. 15, piano terra, costituito da due locali ed accessori, con autorizzazione alla conduttrice ad eseguire, al loro interno, lavori di miglioramento e adattamento alle proprie esigenze commerciali ed a mettere gli stessi in comunicazione, mediante una o più aperture, con quelli adiacenti di sua proprietà; *ii)* l'avvenuto tacito rinnovo di questo contratto, per ulteriori sei anni, alla sua prima scadenza del 14 ottobre 2009; *iii)* il sopravvenuto fallimento della società conduttrice, dichiarato dal Tribunale di Perugia il 31 gennaio 2013; *iv)* l'avvenuta comunicazione, il 17/21 maggio 2013, da parte del curatore fallimentare, della sua volontà di recedere dal contratto suddetto, ai sensi dell'art. 80, comma 3, l.fall. (nel testo, applicabile *ratione temporis*, modificato dal d.lgs. n. 109 del 2007), con contestuale manifestazione di disponibilità alla

immediata restituzione del bene locato; v) il rifiuto della locatrice di ricevere la riconsegna dell'immobile dopo averne visionato, congiuntamente alla curatela, il suo complessivo stato in occasione del sopralluogo ivi svoltosi il 14 giugno 2013.

1.3. E' tuttora controversa, invece, all'esito del giudizio ex art. 98-99 l.fall. promosso dalla Cribellati e concluso dal decreto oggi impugnato, l'ammissione, o non, al passivo del fallimento della Wonderful s.a.s., (anche) del preteso credito della prima riguardante i canoni (€ 1.350,00 mensili) da lei invocati a decorrere dalla data di verifica dello stato passivo fino al rilascio, in suo favore, dell'immobile locato «...*condizionato alla individuazione in contraddittorio dei dispersi limiti dei locali rispetto alle proprietà contigue nonché alla liquidazione dei danni per la ricostituzione della consistenza del bene e della relativa indisponibilità per il tempo occorrente alla realizzazione delle opere necessarie*»: credito, allo stato, negato dal giudice di merito sul duplice presupposto della ritenuta illegittimità e contrarietà a buona fede del rifiuto opposto dalla locatrice a ricevere la riconsegna del bene locato offertale dalla curatela fallimentare, con conseguente esonero di quest'ultima dall'obbligo di cui all'art. 1591 cod. civ., e dell'asserita natura concorsuale degli invocati danni, certamente imputabili a condotta della fallita e risalenti ad epoca precedente la dichiarazione di fallimento, la cui quantificazione, però, non poteva condizionare la riconsegna dell'immobile.

1.4. E' noto, poi, che, in caso di fallimento del conduttore, il contratto di locazione di immobili prosegue con il curatore, che subentra nei diritti e negli obblighi contrattuali fino a quando non decida di recedere dal contratto (arg. ex art. 80, comma 3, l.fall.). Fino a tale momento, quindi, il curatore è certamente tenuto al pagamento dei canoni che scadono dopo l'apertura del fallimento (cfr. Cass. n. 17000 del 2004; Cass. n. 10750 del 1998; Cass. n. 11397 del 1990), mentre, successivamente, una volta esercitato il recesso, - che, giova ricordarlo, è atto unilaterale di natura recettizia, che produce i suoi effetti dal momento in cui perviene a conoscenza della persona alla quale è destinato, secondo le regole proprie degli atti unilaterali ex art.

1334 cod. civ. - egli è tenuto, oltre che alla restituzione della cosa locata (art. 1590 cod. civ., il cui eventuale ritardo nel relativo adempimento, con i conseguenti effetti, è regolato dall'art. 1591 cod. civ.), a corrispondere al locatore un equo indennizzo per l'anticipato recesso, che, nel dissenso fra le parti, è determinato dal giudice delegato, sentiti gli interessati (cfr. il citato art. 80, comma 3, l.fall.).

1.4.1. Nella specie, quindi, con la mera ricezione, ad opera della Cribellati, del recesso esercitato dalla curatela del fallimento della società conduttrice, il contratto di locazione precedentemente descritto è definitivamente cessato, contestualmente determinando il sorgere, a carico della medesima curatela, dei differenti obblighi di restituzione del bene locato e di corresponsione dell'equo indennizzo. Quest'ultimo, invero, non riguarda, in sé, il profilo della restituzione del bene e delle eventuali opere di ripristino ad esso prodromiche, trattandosi, come già recentemente chiarito da questa Corte (cfr. Cass. n. 28961 del 2019, in motivazione), *«...di indennizzo non onnicomprensivo, bensì collegato all'anticipato recesso effettuato dal curatore: inteso, come tale, a dare riscontro e riparo alla minore durata del rapporto rispetto alle previsioni stabilite nel contesto del programma contrattuale (cfr. Cass., 11 novembre 1994, n. 9423)»*.

1.5. Fermo quanto precede, il già descritto oggetto residuale dell'odierna controversia tra le parti permette agevolmente di affermare che si discute, in questa sede (non già della corresponsione dell'equo indennizzo ex art. 80, comma 3, l.fall., ma, soltanto), della configurabilità, o meno, di una responsabilità della curatela per ritardata restituzione dell'immobile locato: questa, infatti, si rivela essere la veste giuridica da attribuire alla pretesa della Cribellati volta ad ottenere l'ammissione al passivo del fallimento della Wonderful s.a.s. (anche) del preteso credito riguardante i canoni (€ 1.300,00,00 mensili) da lei invocati a decorrere dalla data di verifica dello stato passivo (essendo ormai stata soddisfatta fino a tale data) alla restituzione, in suo favore, dell'immobile predetto, condizionata come nei termini in precedenza esposti. Il tutto, tenendo conto, peraltro, che la riconsegna del cespite, già offerta dalla curatela sebbene senza

l'adozione della procedura di cui agli artt. 1216 e 1209 cod. civ., è stata rifiutata dalla locatrice.

1.5.1. Orbene, va immediatamente rilevato che, secondo il consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità, qui condiviso, in tema di riconsegna dell'immobile locato, mentre l'adozione della procedura di cui agli artt. 1216 e 1209, comma 2, cod. civ., rappresenta l'unico mezzo per la costituzione in mora del creditore e per provocarne i relativi effetti, l'utilizzo, da parte del conduttore, di altre modalità aventi valore di offerta reale non formale (art. 1220 cod. civ.), purché serie, concrete e tempestive e sempreché non sussista un legittimo motivo di rifiuto da parte del locatore, benché insufficiente a costituire in mora il locatore è tuttavia idonea ad evitare la mora del conduttore nell'obbligo di adempiere la prestazione, anche ai fini dell'art. 1591 cod. civ. (*cf.* Cass. n. 23639 del 2019; Cass. n. 8672 del 2017; Cass. n. 21004 del 2012; Cass. n. 1337 del 2011; Cass. n. 18496 del 2007).

1.5.1.1. Posto, allora, che la valutazione circa l'idoneità di una tale offerta è rimessa al giudice di merito e non è sindacabile in questa sede in presenza di congrua ed adeguata motivazione (*cf.* Cass. n. 8672 del 2017), nella specie va esclusivamente rimarcato che la considerazione in termini di serietà e concretezza di quella consacrata nella raccomandata del 17/21 maggio 2013 della curatela alla Cribellati (contestuale all'esercitato recesso della prima ex art. 80, comma 3, l.fall.) non è stata oggi minimamente censurata da quest'ultima, la quale, invece, ha contestato le già riportate affermazioni di quel giudice circa la mancanza di giustificazione e la contrarietà a buona fede del rifiuto da lei opposto alla riconsegna del bene.

1.6. Giova, dunque, ricordare che risalente giurisprudenza (*cf.* Cass. n. 3786 del 1968; Cass. n. 958 del 1970 e Cass. n. 3210 del 1971), poi costantemente seguita (ex coeteris, da Cass. n. 6798 del 1993 e Cass. n. 6856 del 1998, e, più recentemente, da Cass. n. 16685 del 2002, cui *adde* Cass. n. 5459 del 2006), ha affermato il principio secondo il quale, nell'ipotesi in cui l'immobile offerto in restituzione dal conduttore si trovi in stato non corrispondente a quello descritto dalle parti all'inizio della

locazione, ovvero, in mancanza di descrizione, presenti comunque un cattivo stato locativo, per accertare se il rifiuto del locatore di riceverlo sia, o meno, giustificato, occorre distinguere a seconda che la cosa locata risulti deteriorata per non avere il conduttore adempiuto all'obbligo di eseguire le opere di piccola manutenzione durante il corso della locazione, oppure per avere il conduttore stesso effettuato trasformazioni e/o innovazioni: nel primo caso, trattandosi di rimuovere deficienze che non alterano la consistenza e la struttura della cosa e non implicano l'esecuzione di un'attività straordinaria e gravosa, l'esecuzione delle opere occorrenti per il ripristino dello *status quo ante* rientra nel dovere di ordinaria diligenza cui il locatore è tenuto per non aggravare il danno, ed il suo rifiuto di ricevere la cosa è conseguentemente illegittimo, salvo diritto al risarcimento dei danni per violazione del disposto di cui all'art. 1590 cod. civ.; nel secondo caso, invece, poiché l'esecuzione delle opere di ripristino implica il compimento di un'attività straordinaria e gravosa, il locatore può legittimamente rifiutare la restituzione della cosa locata nello stato in cui essa viene offerta.

1.6.1. Questo principio è stato poi richiamato anche da Cass. n. 12977 del 2013, che è giunta alla conclusione, qui affatto condivisa, che *«se il conduttore abbia arrecato all'immobile gravi danni o effettuato non consentite innovazioni di tale rilievo che, nell'economia del contratto, sia necessario l'esborso di notevoli somme per eseguire le opere di ripristino, il rifiuto del locatore di ricevere la restituzione è in via di principio legittimo fino a quando quelle somme non siano state corrisposte dal conduttore; la legittimità del rifiuto del locatore comporta, in applicazione dell'art. 1220 c.c., che fino ad allora persisterà la mora del conduttore, dunque tenuto anche al pagamento del canone ex art. 1591 cod. civ., quand'anche abbia smesso di usare l'immobile secondo la destinazione convenuta (su tale ultimo punto cfr., ex multis, Cass. n. 1941/2003). Va soggiunto che l'applicazione del suddetto principio non può ritenersi incondizionata ed automatica. Non potrà, ad esempio, comportare la paradossale conseguenza che, in caso di oggettiva difficoltà economica del conduttore a provvedere alle necessarie opere, egli possa essere tenuto a pagare il*

canone indefinitamente, sol che il locatore continui a rifiutare la restituzione. Potrà, altresì, tenersi conto della situazione economica del locatore, in ipotesi in grado di affrontare senza particolari difficoltà le spese di ripristino, e per tale via escludersi che il rifiuto di ricevere la restituzione sia legittimo, con conseguente esclusione della mora debendi del concorrente...»

1.7. Nella specie, il Tribunale di Perugia ha ritenuto ingiustificato il rifiuto della odierna ricorrente a ricevere la restituzione dell'immobile perché *«...la modifica dello stato dei luoghi oggetto di locazione, in particolare la messa in comunicazione dei locali Cribellati con quelli adiacenti, di proprietà della Wonderful, era stata prevista in contratto ed assentita dal locatore»,* per cui *«al termine del rapporto, il conduttore avrebbe dovuto ripristinare a regola d'arte esclusivamente le aperture di comunicazione con i locali adiacenti»* (cfr. pag. 5 del decreto impugnato).

1.7.1. Una tale affermazione, pure a volerla ritenere coerente con la specifica pattuizione (art. 5 del contratto, trascritto dalla curatela nel proprio controricorso) che aveva riconosciuto alla conduttrice la facoltà di eseguire, all'interno dei locali costituenti il bene locato, lavori di miglioramento e adattamento alle proprie esigenze commerciali e di mettere gli stessi in comunicazione, mediante una o più aperture, con quelli adiacenti di sua proprietà (stabilendosi, peraltro, che esse si sarebbe dovute rimuovere al termine del rapporto), mostra, però, di non tenere in alcuna considerazione la complessiva e più compiuta descrizione dello stato dei luoghi (*«il locale oggetto di locazione si presentava come uno spazio vuoto, privo delle pareti di delimitazione rispetto al contiguo complesso immobiliare di proprietà della fallita società conduttrice nonché delle porzioni condominiali, senza pavimento, senza intonaci, con volte del soffitto non più appoggiate ai muri perimetrali, senza impianti tecnologici privato del servizio igienico esistente, senza porte/vetrine prospettanti sulla pubblica via e le relative aperture tamponate con materiali da cantiere; in definitiva, uno spazio quasi indistinto all'interno di un più ampio cantiere abbandonato di un vasto complesso immobiliare [...], si aggiunga che ai*

locali in questione, al momento dell'accesso in loco del 14 giugno 2013 e tuttora, si accedeva e si accede unicamente da un ingresso posto nella piazza principale della città, attraversando, quindi, altre porzioni di proprietà della società fallita di cui solo la curatela aveva la disponibilità») resa dalla Cribellati nel proprio ricorso ex art. 98-99 l.fall. ed in larga parte riportata poi anche da quello stesso tribunale alla pagina 1 del proprio decreto.

1.7.2. E' innegabile, peraltro, come le circostanze fattuali agevolmente desumibili da questa descrizione rivestano carattere di indubbia decisività, se non altro perché, al di là delle mere opere ripristinatorie ipotizzate dal tribunale, nella specie andava anche (e soprattutto) valutato se lo stato di generale più ampio degrado e deterioramento dell'immobile prospettato dalla Cribellati (che aveva anche articolato, sui punti, prove orali, trascritte nell'odierno ricorso, giudicate superflue dal tribunale, il quale, però, ha poi immotivatamente ommesso di considerare le decisive circostanze ivi capitolate) fosse, o meno, da ricondursi all'assenza di ordinaria manutenzione piuttosto che a più grave incuria della conduttrice: soltanto nel primo caso, infatti, trattandosi di rimuovere carenze non alteranti la consistenza e la struttura della cosa, né implicanti l'esplicazione di un'attività straordinaria e gravosa, l'esecuzione delle opere occorrenti per il relativo ripristino (al netto di quanto contrattualmente gravante comunque sulla conduttrice in relazione alle opere individuate dal tribunale) rientrerebbe nel dovere di ordinaria diligenza cui la locatrice sarebbe tenuta, con conseguente illegittimità del suo rifiuto di ricevere la cosa, salvo, l'eventuale diritto al risarcimento dei danni per violazione del disposto di cui all'art. 1590 cod. civ.. Nel secondo, invece, poiché l'esecuzione delle opere di ripristino implicherebbe il compimento di un'attività straordinaria e gravosa, la locatrice legittimamente potrebbe rifiutare la restituzione della cosa locata nello stato in cui essa viene offerta.

1.8. Nemmeno persuade l'ulteriore affermazione del tribunale secondo cui *«...la curatela, pur subentrata nella posizione del fallito, non può essere tenuta all'adempimento di un'obbligazione di fare in forma specifica [...]; oltretutto, l'eventuale risarcimento dei danni, certamente imputabili a*

condotta della fallita e risalenti ad epoca precedente la dichiarazione di fallimento, rappresenta un credito concorsuale da insinuare al passivo, previa quantificazione, che non può, però, condizionare la riconsegna dell'immobile».

1.8.1. Essa, infatti, oblitera totalmente che le obbligazioni (a) di ripristino del bene locato (mediante l'esecuzione sia delle opere contrattualmente già a carico della conduttrice - come individuate dal giudice di merito - che di quelle comunque eventualmente dovute dalla medesima ove si riscontrasse che il pessimo stato generale di manutenzione del cespite debba ricondursi a sua incuria e non al normale uso dello stesso) e (b) di sua restituzione alla locatrice sono sorte, entrambe, soltanto con il perfezionarsi del recesso legittimamente esercitato dalla curatela fallimentare della società conduttrice, sulla quale, dunque, gravano: da ciò consegue che, ove non assolta da quest'ultima, correttamente ed integralmente, la prima di tali obbligazioni, anche l'adempimento della seconda non potrebbe non esserne condizionato, quanto meno nella misura in cui la locatrice, alla stregua dei principi giurisprudenziali in precedenza richiamati, potrebbe rifiutare, affatto legittimamente, la restituzione del bene laddove i necessari lavori per il suo ripristino implicherebbero il compimento, da parte sua, di un'attività straordinaria e gravosa.

1.8.2. In quest'ottica più ampia, allora, doveva svolgersi l'accertamento del tribunale ai fini della decisione in ordine all'ammissione al passivo invocata dalla Cribellati, sostanzialmente ex art. 1591 cod. civ., dei canoni fino all'avvenuta restituzione del bene. Si trattava, cioè, di verificare, innanzitutto, la configurabilità, o meno, di una responsabilità della fallita conduttrice ex art. 1590 cod. civ., circoscrivendone, nell'ipotesi positiva, il relativo ambito; ~~Esiste~~ se accertata una tale responsabilità, poi, si sarebbe dovuta valutare la legittimità, o non, del rifiuto della locatrice alla restituzione dell'immobile in suo favore.

1.8.3. Nel compiere la prima delle indagini suddette, però, il giudice *a quo* ha esclusivamente considerato l'obbligo contrattualmente gravante sulla conduttrice di rimuovere le aperture originariamente acconsentite dalla

Cribellati per consentire alla prima di mettere in comunicazione il cespite locato con altri immobili di sua proprietà. Egli, invece, ha totalmente omesso di valutare lo stato di generale più ampio degrado e deterioramento dell'immobile, pure prospettato dalla opponente, al fine di stabilirne la ascrivibilità, o meno, ad incuria della conduttrice: circostanza, questa, assolutamente decisiva, potendo, in caso di risposta positiva al relativo interrogativo, certamente legittimare il rifiuto della Cribellati alla restituzione del bene, contestualmente facendo sorgere la responsabilità ex art. 1591 cod. civ., e ciò quanto meno fino a quando non sarà quantificata la somma corrispondente alle opere di ripristino complessivamente gravanti (specificamente per contratto o, più in generale, per la non corrispondenza del concreto stato di manutenzione del bene con quello dovuto ad un suo normale uso) sulla conduttrice, momento, quello, a decorrere dal quale il persistente rifiuto mantenuto da quest'ultimo alla riconsegna del bene sarà, questa volta sì, ingiustificato e contrario a buona fede.

1.9. È intuitivo, infine, che le argomentazioni complessivamente esposte privano di fondatezza anche l'ulteriore assunto del tribunale circa la contrarietà del rifiuto alla riconsegna del bene opposto dalla Cribellati perché *«contrario anche al generale canone di buona fede nei rapporti contrattuali, dal momento che il creditore non può lucrare - a danno della massa - pretendendo l'adempimento di obblighi che gravavano sul fallito, determinando il maturare di oneri in prededuzione...»*.

2. All'accoglimento del ricorso consegue la cassazione del decreto impugnato ed il rinvio della causa al Tribunale di Perugia, in diversa composizione, che dovrà procedere al nuovo esame della domanda ex art. 1591 cod. civ. della odierna ricorrente alla stregua delle considerazioni tutte fin qui esplicate, provvedendo, altresì, alla regolamentazione delle spese di questo giudizio di legittimità.

PER QUESTI MOTIVI

La Corte accoglie, nei limiti di cui in motivazione, i motivi di ricorso, cassa il decreto impugnato e rinvia al Tribunale di Perugia, in diversa

composizione, per il nuovo esame e per la regolamentazione delle spese di questo giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Prima sezione civile della Corte Suprema di cassazione, il 22 luglio 2020.

Il Presidente

Dott.ssa Magda Cristiano

