

**Civile Sent. Sez. 3 Num. 6675 Anno 2018**  
**Presidente: CHIARINI MARIA MARGHERITA**  
**Relatore: SCARANO LUIGI ALESSANDRO**  
**Data pubblicazione: 19/03/2018**

**SENTENZA**

sul ricorso 15970-2015 proposto da:

DIMARTINO VINCENZA, elettivamente domiciliata in  
ROMA, VIA CIRCONVALLAZIONE CLODIA 29, presso lo  
studio dell'avvocato GIULIA CASAMASSIMA,  
rappresentata e difesa dall'avvocato FRANCESCO  
ANTONIO ANGELO VEROLI giusta procura a margine del  
ricorso;

- **ricorrente** -

**contro**

DE BENEDICTIS ANNA, considerata domiciliata ex lege  
in ROMA, presso la CANCELLERIA DELLA CORTE DI

Rilevanza -  
Fondamento -  
Risoluzione  
per mutuo  
consenso o  
dissenso -  
Natura -  
Risoluzione  
convenzionale  
o accordo  
solutorio -  
Configurabilità  
- Esclusione  
-  
Dichiarazioni  
della parti  
- Finalità -  
Scioglimento  
del  
contratto -  
Risoluzione  
-  
Declaratoria

2017

1180

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

CASSAZIONE, rappresentata e difesa dall'avvocato  
GIUSEPPE MARIANI unitamente all'avvocato EVA GIULIA  
IMMACOLATA LARATO giusta procura a margine del R.G.N. 15970/2015  
controricorso;

- Ammissibilità - Fondamento
------------------------------------

Cron. 6675

- **controricorrente** - Rep.

avverso la sentenza n. 1792/2014 della CORTE Ud. 17/05/2017  
D'APPELLO di BARI, depositata il 16/03/2015; PU  
udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 17/05/2017 dal Consigliere Dott. LUIGI  
ALESSANDRO SCARANO;  
udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. CORRADO MISTRI che ha concluso per il  
rigetto del ricorso;  
udito l'Avvocato GIUSEPPE MARIANI;

  
Corte di Cassazione - copia non ufficiale

## **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con sentenza del 16/3/2015 la Corte d'Appello di Bari ha rigettato il gravame interposto dalla sig. Vincenza Dimartino in relazione alla pronunzia Trib. Bari 18/11/2010, di accoglimento della domanda di risoluzione del contratto di locazione intercorso con la sig. Anna De Benedictis, peraltro in ragione di ravvisato mutuo dissenso al riguardo, e non già per inadempimento della conduttrice Dimartino, come ritenuto dal giudice di prime cure.

Avverso la suindicata pronunzia della corte di merito la Dimartino propone ora ricorso per cassazione, affidato a 4 motivi, illustrati da memoria.

Resiste con controricorso la De Benedictis.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Con il 1° motivo la ricorrente denuncia <<violazione e falsa applicazione>> dell'art. 112 c.p.c., nonché <<omesso esame>> di fatto decisivo per il giudizio, in riferimento all'art. 360, 1° co. nn. 3, 4 e 5, c.p.c.

Con il 2° motivo denuncia <<violazione e falsa applicazione>> degli artt. 112 c.p.c., 1372, 1453, 1458, 1591 c.c., 658 c.p.c., nonché <<omesso esame>> di fatto decisivo per il giudizio, in riferimento all'art. 360, 1° co. nn. 3, 4 e 5, c.p.c.

Con il 3° motivo denuncia <<violazione e falsa applicazione>> degli artt. 1206, 1220, 1372, 1453, 1458, 1491 c.c., 658 c.p.c., nonché <<omesso esame>> di fatto decisivo per il giudizio, in riferimento all'art. 360, 1° co. nn. 3, 4 e 5, c.p.c.

Si duole che la corte di merito abbia dichiarato la risoluzione del contratto per mutuo dissenso, argomentando da <<fatti concludenti, ravvisati nella riconsegna delle chiavi alla locatrice>>, in difetto di domanda posta in tal senso, erroneamente interpretando tale vicenda, giacché essa non deponesse per alcuna rinunzia alle proprie richieste.

Lamenta essere stato <<violato in modo evidente il canone interpretativo stabilito dall'art. 1362 c.c., non avendo la Corte territoriale

considerato, nell'indagine volta a ricostruire la comune volontà delle parti in occasione della riconsegna delle chiavi dell'immobile: - né il senso letterale delle parole dalle stesse utilizzate ... -né il comportamento complessivo dei contendenti, anche anteriore e successivo all'anzidetto evento, caratterizzato dalla reciproca insistenza di ciascuno di essi nelle domande di risoluzione per inadempimento, rispettivamente proposte>>.

Lamenta essere stata al riguardo altresì erroneamente stabilita la decorrenza della condanna al pagamento dei canoni illegittimamente dall'ottobre 2004, anziché dall'aprile 2005.

Con il 4° motivo denuncia <<violazione e falsa applicazione>> degli artt. 91, 92 c.p.c., nonché <<omesso esame>> di fatto decisivo per il giudizio, in riferimento all'art. 360, 1° co. nn. 3, 4 e 5, c.p.c.

Si duole che la corte di merito l'abbia erroneamente condannata al pagamento delle spese, laddove <<la reciproca soccombenza avrebbe dovuto indurre i giudici di appello a compensare, per intero ovvero quanto meno per congrua parte, le spese processuali>>.

I motivi, che possono congiuntamente esaminarsi in quanto connessi, sono infondati.

Va anzitutto osservato che come questa Corte ha già avuto modo di affermare, l'accertamento della risoluzione del contratto per mutuo dissenso costituisce apprezzamento di fatto del giudice di merito, non censurabile in sede di legittimità in presenza come nella specie di congrua motivazione ( v. Cass., 27/11/2006, n. 25126 ).

Deve al riguardo ulteriormente sottolinearsi come risponda a principio consolidato che l'interpretazione del contratto ( e in base al combinato disposto di cui agli artt. 1324, 1362 c.c. ss., all'interpretazione degli atti unilaterali: v., da ultimo, Cass., 6/5/2015, n. 9006 ) è riservata al giudice del merito, le cui valutazioni sono censurabili in sede di legittimità solo per violazione dei canoni legali di ermeneutica contrattuale o per vizio di motivazione ( v. Cass., 22/10/2014, n. 22343; Cass., 21/4/2005, n. 8296 ).

Il sindacato di legittimità può avere cioè ad oggetto non già la ricostruzione della volontà delle parti bensì solamente l'individuazione dei criteri ermeneutici del processo logico del quale il giudice di merito si sia avvalso per assolvere i compiti a lui riservati, al fine di verificare se sia incorso in vizi del ragionamento o in errore di diritto ( v. Cass., 22/10/2014, n. 22343; Cass., 29/7/2004, n. 14495 ).

Deve porsi altresì in rilievo che, pur non mancando qualche pronuncia di segno diverso (v., Cass., 10/10/2003, n. 15100; Cass., 23/12/1993, n. 12758), giusta massima consolidata che ai fini della ricerca della comune intenzione dei contraenti il primo e principale strumento è rappresentato dal senso letterale delle parole e delle espressioni utilizzate.

Si è al riguardo peraltro precisato che il rilievo da assegnare alla formulazione letterale va invero verificato alla luce dell'intero contesto contrattuale, le singole clausole dovendo essere considerate in correlazione tra loro procedendosi al relativo coordinamento ai sensi dell'art. 1363 c.c., giacché per senso letterale delle parole va intesa tutta la formulazione letterale della dichiarazione negoziale, in ogni sua parte ed in ogni parola che la compone, e non già in una parte soltanto, quale una singola clausola di un contratto composto di più clausole, dovendo il giudice collegare e raffrontare tra loro frasi e parole al fine di chiarirne il significato (v. Cass., 28/8/2007, n. 828; Cass., 22/12/2005, n. 28479; 16/6/2003, n. 9626).

Va d'altro canto sottolineato che, pur assumendo l'elemento letterale funzione fondamentale nella ricerca della reale o effettiva volontà delle parti, il giudice deve invero a tal fine necessariamente riguardarlo alla stregua degli ulteriori criteri di interpretazione, e in particolare di quelli (quali primari criteri d'interpretazione soggettiva, e non già oggettiva, del contratto: v. Cass., 23/10/2014, n. 22513; Cass., 27/6/2011, n. 14079; Cass., 23/5/2011, n. 11295; Cass., 19/5/2011, n. 10998; con riferimento agli atti unilaterali v. Cass., 6/5/2015, n. 9006) dell'interpretazione funzionale ex art. 1369 c.c. e dell'interpretazione secondo buona fede o

correttezza ex art. 1366 c.c, avendo riguardo allo scopo pratico perseguito dalle parti con la stipulazione del contratto e quindi alla relativa causa concreta (cfr. Cass., 23/5/2011, n. 11295). Il primo di tali criteri (art. 1369 c.c.) consente di accertare il significato dell'accordo in coerenza appunto con la relativa ragione pratica o causa concreta.

L'obbligo di buona fede oggettiva o correttezza ex art. 1366 c.c. quale criterio d'interpretazione del contratto (fondato sull'esigenza definita in dottrina di "solidarietà contrattuale") si specifica in particolare nel significato di lealtà, sostanziandosi nel non suscitare falsi affidamenti e non speculare su di essi, come pure nel non contestare ragionevoli affidamenti comunque ingenerati nella controparte (v. Cass., 6/5/2015, n. 9006; Cass., 23/10/2014, n. 22513; Cass., 25/5/2007, n. 12235; Cass., 20/5/2004, n. 9628).

A tale stregua esso non consente di dare ingresso ad interpretazioni cavillose delle espressioni letterali contenute nelle clausole contrattuali, non rispondenti alle intese raggiunte (v. Cass., 23/5/2011, n. 11295) e deponenti per un significato in contrasto con la ragione pratica o causa concreta dell'accordo negoziale (cfr., con riferimento alla causa concreta del contratto autonomo di garanzia, Cass., Sez. Un., 18/2/2010, n. 3947).

Assume dunque fondamentale rilievo che il contratto venga interpretato avuto riguardo alla sua *ratio*, alla sua ragione pratica, in coerenza con gli interessi che le parti hanno specificamente inteso tutelare mediante la stipulazione contrattuale ( v. Cass., 22/11/2016, n. 23701 ), con convenzionale determinazione della regola volta a disciplinare il rapporto contrattuale ( art. 1372 c.c. ).

Deve per altro verso sottolinearsi che giusta principio consolidato nella giurisprudenza di legittimità quella data dal giudice al contratto o all'atto unilaterale non deve essere invero l'unica interpretazione possibile o la migliore in astratto ma solo una delle possibili e plausibili interpretazioni, sicché quando sono possibili due o più interpretazioni (plausibili) non è consentito alla parte che aveva proposto l'interpretazione poi disattesa dal giudice di merito dolersi in sede di legittimità del fatto

che sia stata privilegiata l'altra (cfr., Cass., 27/7/2015, n. 15781; Cass., 2/5/2006, n. 10131; Cass., 25/10/2006, n. 22899).

Va sotto altro profilo posto in rilievo che come questa Corte ha già avuto modo di affermare in presenza di reciproche domande di risoluzione, fondate da ciascuna parte su determinati inadempimenti dell'altra, il giudice che accerta l'inesistenza dei singoli, specifici addebiti, non potendo pronunciare la risoluzione per colpa di taluna di esse, deve dare atto dell'impossibilità di esecuzione del contratto per effetto della scelta (ex art. 1453, 2° co., c.c.) di entrambi i contraenti e decidere di conseguenza quanto agli effetti risolutivi di cui all'art. 1458 c.c. ( v. Cass., 18/5/2005, n. 10389; Cass., 16/2/2001, n. 2304; Cass., 24/11/2000, n. 15167; Cass., 4/4/2000, n. 4089; Cass., 29/11/1994, n. 10217; Cass., 29/4/1993, n. 5065; Cass., 25/5/1992, n. 6230. E già Cass., 18/6/1982, n. 3744 ).

Il giudice deve in tale ipotesi far comunque luogo a declaratoria di risoluzione del contratto, in quanto le contrapposte manifestazioni di volontà, pur estranee ad un mutuo consenso negoziale risolutorio, attese le contrastanti premesse, sono tuttavia dirette all'identico scopo dello scioglimento del rapporto negoziale ( v. Cass., 19/12/2014, n. 26907, e, conformemente, Cass., 19/1/2016, n. 767. Cfr. altresì, con riferimento a contrapposte dichiarazioni di recesso, Cass., 26/7/2011, n. 16317 e Cass., 14/3/1988, n. 2435 ).

Deve al riguardo porsi per altro verso in rilievo che non sussiste violazione del principio di corrispondenza tra chiesto e pronunciato allorché il giudice, qualificando giuridicamente in modo diverso rispetto alla prospettazione della parte i fatti da questa posti a fondamento della domanda, le attribuisca un bene della vita omogeneo, ma ridimensionato, rispetto a quello richiesto, sicché proposta in primo grado una domanda di risoluzione per inadempimento di controparte non pronunzia *ultra petita* il giudice il quale ritenga che il contratto si sia risolto non già per inadempimento del convenuto ma per impossibilità sopravvenuta di esecuzione derivante dalle scelte risolutorie di entrambe le parti ex art.

1453, 2° co., c.p.c. ( v. Cass., 5/11/2009, n. 23490. Cfr. altresì Cass., 30/9/2015, n. 19502. Diversamente, nel senso che incorre in violazione del principio di corrispondenza tra chiesto e pronunciato ex art. 112 c.p.c. il giudice che, avendo le parti domandato la risoluzione del contratto per contrapposti inadempimenti, dichiarò la risoluzione del contratto ex art. 1463 c.c. per sopravvenuta impossibilità della prestazione contrattuale, v. Cass., Sez. Un., 15/1/1983, n. 329, e, conformemente, Cass., 17/4/1987, n. 3865; Cass., 14/1/1992, n. 360, nonché, da ultimo, Cass., 16/02/2016, n. 2984. Per l'impossibilità di dichiararsi la risoluzione del contratto per inadempienze equivalenti v. altresì Cass., 9/6/2010, n. 13840; Cass., 15/7/1971, n. 2303. *Contra*, nel senso che non incorre in siffatta violazione il giudice che accolga una domanda non espressamente formulata, ma implicitamente contenuta nella pretesa fatta valere in causa o necessariamente connessa con detta pretesa v. peraltro Cass., 26/1/1982, n. 514; Cass., 24/1/1980, n. 606; Cass., 20/1/1975, n. 228; Cass., 19/10/1972, n. 3146; Cass., 6/2/1970, n. 260).

Orbene, come da questa Corte recentemente precisato ( v. le citate Cass., 19/12/2014, n. 26907, e Cass., 19/1/2016, n. 767 ) pur non potendo propriamente dirsi che nella specie la "scelta" di entrambi i contraenti possa qualificarsi in termini di mutuo consenso o mutuo dissenso, quale atto di risoluzione convenzionale o accordo solutorio costituente espressione dell'autonomia negoziale dei privati, diversamente da quanto dalla corte di merito al riguardo ritenuto nell'impugnata sentenza (<<Poiché è lo stesso appellante ad affermare che in data 12.11.2005 la locatrice accettò in restituzione le chiavi dell'immobile locato, è evidente che in tale data, per "*facta concludentia*" il contratto si risolse per "mutuo consenso" delle originarie parti contraenti>>), va osservato che essendo rimasta accertata la volontà di entrambe le parti, attestata dal relativo comportamento processuale deponente per la contrarietà ( ciascuna per i suoi motivi e le sue valutazioni ) a mantenere in vita il rapporto contrattuale ed autonomamente manifestate in giudizio dinanzi al giudice, il quale le ha raccolte, le ha interpretate, ne ha preso

atto [ ponendo in particolare in rilievo che <<nella specie, poiché il Tribunale rilevò che il contratto si era risolto, per mutuo consenso, tacitamente ma inequivocabilmente manifestato 1) dall'abbandono del locale da parte della conduttrice, 2) dalla riconsegna delle chiavi, 3) accettata dalla locatrice il 12.11.2005>>, pervenendo a conseguentemente concludere che <<i canoni di locazione erano dovuti sino alla risoluzione per mutuo consenso ( art. 1372 c.c. ), non oltre, come chiesto dalla locatrice, fino alla scadenza, perché la risoluzione per mutuo consenso di data anteriore, ponendo fine al contratto con la anzidetta modalità, impediva l'attribuzione di canoni successivi alla detta risoluzione, privi di giusta causa attributiva>> ], correttamente la corte di merito ha ritenuto essere nella specie venuto meno l'incontro di volontà che sosteneva ed integrava il contratto e ne ha dichiarato la risoluzione, altresì precisando che i canoni di locazione sono dovuti sino alla risoluzione del contratto <<con la anzidetta modalità>>, che <<impediva l'attribuzione di canoni successivi alla detta risoluzione, privi di giusta causa attributiva>>.

Essendo al riguardo il *dictum* dalla corte di merito adottato nell'impugnata sentenza invero corretto in diritto, della medesima questa Corte può ex art. 384, 4° co., c.p.c. limitarsi a correggere la motivazione nei sensi fatti sopra palesi.

Con particolare riferimento al 4° motivo, va infine posto in rilievo che nell'impugnata sentenza la corte di merito ha fatto piena e corretta applicazione del principio della soccombenza ex art. 91 c.p.c.

All'infondatezza dei motivi consegue il rigetto del ricorso.

Le spese, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza.

#### **P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso. Condanna la ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di cassazione, che liquida in complessivi euro 3.200,00, di cui euro 3.000,00 per onorari oltre a spese generali ed accessori come per legge.

Ai sensi dell'art. 13, co. 1 *quater*, d.p.r. 30 maggio 2002, n. 115, come modif. dalla I. 24 dicembre 2012, n. 228, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte della ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1 *bis* dello stesso art. 13.

Roma, 17/5/2017

IL CONG. RELATORE



Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario  
Innocenzo BATTISTA



---