



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI
SEZIONE DISTACCATA DI SASSARI

La Corte, composta dai Magistrati:

Dott.ssa Maria Grixoni Presidente rel.

Dott.ssa Cinzia Caleffi Consigliere

Dott.ssa Cristina Fois Consigliere

ha pronunciato, mediante lettura del dispositivo con contestuale motivazione la seguente:

SENTENZA

nella causa civile di II grado iscritta al n. 75 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2026 tra

Parte_1 rappresentato e difeso dall'avv. PAIS ANTONELLO, come da procura in atti

APPELLANTE

Controparte_1 rappresentato e difeso dall'avv. CATTROCCI BARBARA, come da procura in atti

APPELLATO

Oggetto: Risoluzione del contratto di locazione per inadempimento uso diverso

All'udienza del 19/06/2026 la causa è stata decisa sulle seguenti

CONCLUSIONI

Nell'interesse di parte appellante: chiede che Questa Ecc.ma Corte d'Appello adita, fissata l'udienza di comparizione delle parti per la discussione della causa, con termine per la notifica del ricorso e del decreto alla parte appellata, in accoglimento delle conclusioni

dell'appellante, previa sospensione dell'efficacia esecutiva dell'esecuzione della sentenza n. 912/2025 del Tribunale di Sassari, in totale riforma della sentenza medesima ed in rigetto della domanda originariamente spiegata Pagina 20 di 21 dalla Sig.ra *CP_1* , disattesa ogni contraria istanza, voglia sin d'ora accogliere le seguenti C O N C L U S I Disattesa ogni contraria istanza, deduzione, eccezione e conclusione; 2) In accoglimento del presente gravame, ed in totale della sentenza n.912/2025 del Tribunale di Sassari, rigettare la domanda della Sig.ra *CP_1* in quanto infondate in fatto e diritto. c) Col favore delle spese del giudizio, oltre di acces egge, del doppio grado di giudizio.

Nell'interesse di parte appellata: Voglia l'Ill.ma Corte d'Appello adita, rigettata ogni contraria domanda, istanza ed eccezione e confermate tutte le conclusioni come precisate nelle note di trattazione scritta depositate in data 16.03.2025 nel giudizio di primo grado 1) rigettare l'appello proposto e per l'effetto confermare integralmente la sentenza impugnata. 2) Con vittoria di spese e onorari del presente grado di giudizio.

SVOLGIMENTO DEL FATTO

Con intimazione di sfratto per morosità, *Controparte_1* , premesso di essere proprietaria di un immobile sito in Alghero reg San Quirico locato fin dal 1.7.2007 alla controparte con contratto commerciale regolarmente registrato, conveniva in giudizio nanti il Tribunale di Sassari il conduttore *Parte_1* chiedendo la risoluzione del contratto per grave inadempimento nonché la condanna al pagamento dei canoni pari ad 13.200,00 euro.

Si costituiva il *Pt_1* che contestava la sussistenza della morosità, affermando che la locatrice, a decorrere dal marzo 2019, aveva rifiutato sistematicamente di ricevere il pagamento dei canoni da lui offerti sull'erroneo presupposto dell'avvenuta cessazione del loro rapporto locatizio, alla data del 28 febbraio 2019.

Esponessa, inoltre, che sin dal 2014 e fino al febbraio 201, le parti avevano modificato per fatti concludenti le modalità di pagamento del canone, richiedendo e accettando il versamento mediante bonifico bancario, in luogo del pagamento in contanti previsto contrattualmente.

Sosteneva che il contratto si era rinnovato per un ulteriore sessennio dal 2019 e che egli aveva provveduto al pagamento anche del canone di marzo 2019 mediante bonifico ma che tale somma gli era stata restituita dalla locatrice con espressa dichiarazione di rifiuto e che il successivo bonifico non era a buon fine, per estinzione del conto corrente da parte della *CP_1* .

Precisava inoltre che aveva tentato successivamente di adempiere mediante l'invio di assegni circolari e, poi di vaglia postali, sollecitando la comunicazione di nuove coordinate bancarie, mai fornite dalla *CP_1* .

Sosteneva, pertanto, che la mancata corresponsione dei canoni a partire dal marzo 2019 e fino all'anno 2024 non era dipesa da un suo inadempimento, bensì dal comportamento ostativo della creditrice, integrante gli estremi della *mora accipiendi*, la quale aveva impedito l'esatto adempimento dell'obbligazione.

Nel corso del giudizio, Tribunale disponeva il rilascio dell'immobile: mutato il rito, istruita la causa documentalmente, emetteva sentenza n. 502/2024 nella quale dichiarava risolto il contratto per mora debendi , ritenendo sussistente la morosità del conduttore per avere egli

eseguito il pagamento dei canoni mediante modalità diverse dal contante, non conformi alle pattuizioni contrattuali. Lo condannava quindi al pagamento di euro 13.800,00 a titolo di canoni scaduti e non pagati.

Avverso tale pronuncia ha proposto appello il *Pt_1* affidato a due motivi di doglianza:

1) Erronea ricostruzione dei fatti e mancata valutazione delle modalità di pagamento concordate con conseguente sussistenza della *mora accipiendi*.

L'appellante ha lamentato che il Tribunale erroneamente ricostruiva i fatti di causa, omettendo di considerare che, a partire dal 2014, la locatrice aveva indicato ed accettato il pagamento dei canoni mediante bonifici bancari, in deroga alla previsione contrattuale di pagamento in contanti, ricevendo regolarmente tali somme sino al febbraio 2019.

Ha lamentato che il giudice non valutava il comportamento concludente della locatrice, né l'illegittimo rifiuto da essa opposto ai successivi pagamenti effettuati con le medesime modalità, ritenendo, al contrario, sussistente la mora debendi.

Ha sostenuto che, avendo egli posto in essere reiterati e documentati tentativi di adempimento, ingiustificatamente rifiutati dalla locatrice, si era verificata un'ipotesi di mora del creditore idonea, ex art. 1206 c.c., ad escludere l'imputabilità dell'inadempimento nei suoi confronti e, conseguentemente, i presupposti per la risoluzione del contratto.

2) Omessa e/o erronea valutazione delle prove, con conseguente travisamento delle risultanze istruttorie ed errata quantificazione del credito

Quale secondo motivo di doglianza, l'appellante ha lamentato che il Tribunale ometteva di esaminare la documentazione prodotta, dalla quale emergevano sia i pagamenti effettuati nel tempo, alcuni accettati dalla locatrice.

Ha infine censurato la quantificazione del credito, ritenuta non corretta in quanto non teneva conto dei pagamenti eseguiti, ivi compreso quello di euro 11.000 effettuato in corso di giudizio, né delle ulteriori poste suscettibili di compensazione.

Si è costituita *Controparte_1*, la quale preliminarmente ha eccepito la inammissibilità dell'appello ai sensi dell'art. 434 c.p.c., per avere la controparte riproporre le difese già svolte in primo grado, senza formulare una critica specifica alla motivazione della sentenza.

Nel merito ha richiesto il rigetto dell'appello, perché infondato in fatto e in diritto con conferma della sentenza impugnata.

La causa è stata decisa all'udienza odierna a seguito di discussione delle parti con lettura del dispositivo e contestuali motivazioni.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Sull'eccezione di inammissibilità dell'appello.

Deve essere preliminarmente rigettata l'eccezione di inammissibilità dell'appello ai sensi dell'art. 434 c.p.c. formulata da parte appellata.

Dal testo del ricorso in appello, emerge infatti con chiarezza che l'appellante ha inteso domandare la riforma della sentenza che l'ha visto totalmente soccombente e ha preso posizione sulle questioni affrontate, contestando con chiarezza la valutazione in ordine al suo inadempimento.

Ne deriva l'ammissibilità del ricorso, secondo quanto affermato dalla Suprema Corte, in tema di specificità ai sensi dell'art 342 cpc, applicabile- *ratione materiae* - alle fattispecie di cui all'art. 434 c.pc. : *“Ai fini della specificità dei motivi d'appello richiesta dall'art. 342 c.p.c. è sufficiente una chiara esposizione delle doglianze rivolte alla pronuncia impugnata, senza necessità di proporre un progetto alternativo di sentenza, sicché l'appellante il quale lamenti l'erronea ricostruzione dei fatti da parte del giudice di primo grado può limitarsi a chiedere al giudice di appello di valutare "ex novo" le prove già raccolte e sottoporre le argomentazioni già svolte nel processo di primo grado.* (Cassazione civile, Sez. VI-3, ordinanza n. 40560 del 17 dicembre 2021)

Sul primo motivo di appello.

Con il primo motivo di censura, il *Pt_1* si è doluto della mancata valutazione del comportamento concludente della controparte, la quale dal 2014 fino al 2019 aveva accettato il pagamento dei canoni a mezzo bonifici, in luogo di quello previsto in contratto (ovvero la consegna di 200 euro in contanti presso l'abitazione della *CP_1*). Solo da tale data la locatrice non aveva più voluto accettare i bonifici (estinguendo il suo conto) o diverse forme di pagamento quali i vaglia postali (restituiti).

La cesura è infondata.

Il comportamento concludente, noto anche come fatto dimostrativo, costituisce una modalità di espressione tacita della volontà contrattuale. Sotto il profilo pratico, esso si identifica in una condotta che, per le sue caratteristiche, risulta incompatibile con qualsiasi intenzione diversa da quella che può desumersi dal comportamento medesimo. Esso è, quindi, un comportamento che non costituisce direttamente un mezzo di comunicazione e di espressione, ma che presuppone e realizza una volontà ed indirettamente la manifesta. Su tale questione, recentemente si è espressa la Suprema Corte (sent. n. 10232/2025) chiarendo che l'esecuzione di una prestazione secondo nuove modalità per un lungo periodo, senza contestazioni, costituisce un fatto decisivo che non può essere ignorato dal giudice. *“Il protrarsi nel tempo, per un lungo periodo, dell'applicazione delle nuove condizioni contrattuali senza contestazioni di sorta per oltre un anno costituisce una circostanza di fatto che potrebbe, da sola, fondare l'effettivo intervento della modificazione negoziale. La considerazione dell'elemento del protrarsi nel tempo dello svolgimento del rapporto contrattuale secondo le "nuove" condizioni è presupposto necessario della valutazione sulla effettiva conclusione dell'accordo di modifica e sulle sue modalità in base alle norme codicistiche di riferimento.”*

Erroneamente, quindi, il tribunale non esaminava gli atti di causa da cui emerge che:

- il contratto di locazione (che prevedeva il pagamento in contanti) era stato stipulato il 01/07/2007 e successivamente prorogato il 01/07/2013;
- dal giugno 2014 e fino al 2019 esso subiva una modifica consensuale riguardante la corresponsione dei canoni di locazione. Infatti, nonostante l'originaria previsione del pagamento in contanti quale unica modalità di corresponsione dei canoni, la locatrice, a mezzo del proprio difensore, aveva fornito al difensore di *Pt_1* gli estremi del codice IBAN (IT06S0101584899000070346015) al fine di consentire al conduttore il pagamento con tale modalità. (Cfr. doc. 2 mail del giugno 2014 fascicolo primo grado *Pt_1* ;
- essa aveva accettato tale forma di pagamento fino al febbraio 2019 per un totale di 57 mensilità (7 mensilità nel 2014, 12 mensilità nel 2015, 2016, 2017, 2018, 2 mensilità nel 2019) (cfr. doc. 3, ,4, 5, 6, 7, 8 distinte bancarie *CP_2* fascicolo primo grado *Pt_1* ;
- solo in data 18/03/2019, l' *CP_1* aveva comunicato alla controparte di non “accettare bonifico dell'affitto piazzale del 06/03/2019”_così_rifiutando il pagamento del canone per tale mensilità;
- a ciò era seguito un successivo ordine di pagamento, non andato a buon fine in quanto il conto corrente risultava chiuso dalla intestataria;
- il *Pt_1* in data 04.05.2019 a mezzo dell'avv. Pais, aveva inviato un assegno circolare per la somma di 200 euro con richiesta di avere un nuovo IBAN con espresso avviso che, in caso di ulteriori rifiuti, egli avrebbe provveduto ad una offerta reale ex art. 1206 c.c.

Non può dubitarsi quindi che, per quasi sei anni, la corresponsione del canone di locazione sia quindi avvenuta con una forma totalmente diversa rispetto a quella contrattualmente stabilita, pienamente voluta dalla locatrice ed accettata dal conduttore.

Tale modifica, cessata a seguito del rifiuto della locatrice di ricevere i canoni in tal modo o in diversa forma.

Ciò considerato, tuttavia, ritiene questa Corte che il rifiuto della *CP_1* non possa essere sussunto all' ipotesi prevista dall' art. 1206 cc, invocata dall'appellante, che si verifica solo quando il creditore, senza alcun motivo legittimo, non accetta o non rende possibile la prestazione offertagli nelle forme previste dalla legge o nelle forme d'uso. Ed infatti l'art. 1207 stabilisce che gli effetti della mora si verificano solo dopo che il debitore abbia provveduto ad effettuare una offerta formale nei confronti del creditore.

Trattandosi di obbligazione pecuniaria, consistente nella consegna di denaro, era infatti necessario provvedere ad una offerta reale o comunque seria, nelle forme di legge e, in ogni caso di tutto importo dovuto e non relativa ad una sola mensilità. *“Il debitore di una obbligazione pecuniaria, dinanzi al rifiuto del creditore di ricevere la prestazione, non ha altro mezzo per liberarsi del proprio debito che l'offerta reale di cui all'art. 1208 c.c., a nulla rilevando che il creditore abbia rifiutato l'adempimento in buona o mala fede.”* (Cassazione civile sez. III, 8/04/2022, n. 11491).

Viceversa, emerge pacificamente che il **Pt_1** pur continuando ad occupare l'immobile per anni, si era limitato ad inviare vaglia dell'importo di una sola mensilità e non di quanto complessivamente dovuto.

Per tali motivi le offerte di pagamento risultano inidonee, per forma e serietà, a costituire in mora la controparte (sul punto Cass. Sez. 6, 27/10/2014, n. 22734, Rv. 633141 – 01 “*L'offerta non formale, ai sensi dell'art. 1220 cod. civ., consiste in una qualsiasi condotta del debitore idonea a manifestare il serio intento di effettuare la prestazione, che deve essere posta a disposizione del creditore con modalità tali da consentirne concretamente la fruibilità*”).

Non essendosi verificata la mora della locatrice, il primo motivo di appello deve quindi essere rigettato

Sul secondo motivo di appello.

Con tale motivo, il **Pt_1** ha censurato la decisione del tribunale relativa alla quantificazione del credito, indicato in sentenza in euro 13.800,00, (detratta la somma euro 11.000 ricevuta a titolo di acconto in data 25.11.2025) a suo dire errata in quanto non teneva conto dei tentativi di pagamento nonché degli importi versati.

Sul punto , l'appellante ha sostenuto di avere inviato quattro vaglia postali tutti incassati dalla controparte, ed in particolare del:

1. vaglia postale n. 58156008204290122 del 29/01/22, per un importo di € 200,00 per il canone del mese febbraio 2022.
2. vaglia postale n. 58156000502031222 del 03/12/22, per un importo di € 200,00 per il canone del mese di dicembre 2022.
3. vaglia postale n. 58156001004301222 del 30/12/22, per un importo di € 200,00 per il canone del mese di gennaio 2023.
4. vaglia postale n. 58156001305130523 del 13/05/2023, per un importo di € 200,00 imputato al canone del mese di maggio 2023.

Quanto ai vaglia indicati al numero 1 e 2 e 4 dell'elenco che precede (n. 58156008204290122 del 29/01/22, n. 58156000502031222 del 03/12/22 e n. 58156001305130523 del 13/05/2023), non risulta provato l'incasso da parte della locatrice, ma è allegata solo l'emissione (cfr. file denominati “febbraio 2022.pdf” e “12 dicembre.pdf” e maggio 2024.pdf fascicolo appellante) Il pagamento indicato al numero 3 (n. 58156001004301222 del 30/12/22) risulta, invece, rifiutato dalla **CP_1** il 12.01.2023 e poi rimborsato il 24.03.2023 (cfr. file denominato “01 gennaio 2023.pdf” fascicolo appellante).

In mancanza di precisa prova dell'incasso da parte della locatrice, (vaglia n. 3 e in presenza di prova sul rimborso dell'importo al mittente, la domanda di riduzione dell'importo liquidato deve essere rigettata.

Ad analoga conclusione si giunge con riferimento agli assegni circolari del marzo ed aprile 2019, rifiutati e non negoziati dalla **CP_1** (vedi doc. 9 memoria integrativa 15.05.2024)

Per i motivi di cui sopra, la sentenza impugnata deve essere confermata pur con differente motivazione, con rigetto dell'appello e condanna del *Pt_1* al pagamento delle spese di lite liquidate in dispositivo secondo lo scaglione di riferimento, in base al valore del *decisum* (ossia 13.800 – 11.000 euro= 2.800,00) ai valori minimi, considerato il ridotto numero di udienze e la non complessità della vicenda.

Si dà atto, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, d.P.R. 115/2002, della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dell'appellante, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso.

PQM

La Corte d'Appello di Cagliari – Sezione distaccata di Sassari, definitivamente pronunciando:

1. rigetta l'appello proposto da *Parte_1* avverso la sentenza del Tribunale di Sassari n. 912/2025 depositata il 19.01.2026;
2. condanna l'appellante al pagamento in favore di *Controparte_1* delle spese del presente grado di giudizio, che liquida in euro 1.458,00 per compensi oltre accessori di legge.
3. ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, d.P.R. 115/2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dell'appellante, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso.

Così deciso in Sassari, all'udienza del 19/06/2026

Il Presidente – Rel.

Dott.ssa Maria Grixoni