



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Ottava civile

* * *

Il giudice istruttore Ivana Peila, in funzione di giudice unico, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 21965/2016 di R.G.,

promossa da:

s.a.s. di con sede legale in alla
via n. ,

elettivamente domiciliato in alla via n. presso lo studio
dell'avv. che la rappresenta e difende come da delega in atti;

Parte ricorrente

contro

ditta individuale di , in
persona del titolare sig. , corrente in alla via
n.

elettivamente domiciliato in alla via n. presso lo studio
dell'avv. che lo rappresenta e difende come da delega in atti;





Oggetto: risoluzione di contratto di locazione.



CONCLUSIONI DELLE PARTI

Per parte ricorrente: “dato atto dell’esperimento della procedura di media-conciliazione, con esito negativo; dato atto del pagamento dei canoni di locazione dopo la notifica dell’atto di citazione ed in ritardo rispetto alle scadenze convenute, accertarsi la non scarsa importanza dell’inadempimento contrattuale ex art.1455 c.c., ed accertarsi l’inadempimento del conduttore alle proprie obbligazioni ex art. 1587 n. 2 c.c. e, per l’effetto, pronunciare la risoluzione del contratto di locazione. In ogni caso e comunque, dato atto dell’esistenza della clausola risolutiva espressa, prevista dall’art.12 delle condizioni contrattuali, dichiarare la risoluzione del contratto per la violazione della predetta clausola, ex art. 1456 c.c.

Con vittoria di spese di lite”.

* * *

Per parte resistente: “nel merito: respingere le domande formulate dalla
s.a.s. di nei confronti della
di , siccome infondate. Con il favore delle spese di
lite”.



MOTIVI DELLA DECISIONE



Il presente giudizio trae origine dall'ordinanza di mutamento di rito nel giudizio di convalida dell'intimato sfratto per morosità del conduttore attesa la sanatoria della morosità in data successiva alla notifica.

Le domande sono procedibili avendo parte ricorrente adempiuto all'obbligo di instaurare la procedura di mediazione ex art. 5 comma primo bis del d.lgs n. 28 del 2010.

Prima di esaminare il merito, si precisa quanto segue.

L'allegazione della difesa dell'intimato secondo cui "già al momento della notifica dell'intimazione di sfratto per morosità il debito maturato era inferiore a quello contestato" non è stata provata in causa; la difesa del locatore ha prodotto un prospetto riepilogativo dei versamenti avvenuti (doc. 11) il cui contenuto non è stato contestato dalla controparte, con la conseguenza che deve ritenersi provato in giudizio che il pagamento dell'intera morosità intimata è avvenuto in data successiva alla notifica dell'intimazione di sfratto per morosità.

Parimenti non contestata è la circostanza secondo cui allo stato non sussiste alcuna morosità per i canoni di locazione ; vi è inadempimento soltanto per gli oneri accessori, il cui importo non è stato quantificato dalla difesa del locatore, se non con l'indicazione "inferiore ai due canoni di locazione".

Il contratto di locazione stipulato tra le parti in data 1 maggio 2008 e registrato il 2 maggio 2008 ha ad oggetto un immobile con destinazione commerciale (doc. 1).

Da ciò consegue l'inapplicabilità al caso di specie del disposto di cui all'art. 55 della legge n. 392 del 1978 (Cass. civ., Sez. III, 23 maggio 2006, n. 12121; Id., Sez. Unite, 28 aprile 1999, n. 272) e la necessità di valutare l'inadempimento alla luce del criterio sancito in via generale dall'art. 1455 c.c., ossia la non "*scarsa importanza, avuto riguardo all'interesse dell'altra*" parte.



In tema di risoluzione del contratto di locazione di immobili urbani ad uso diverso da quello abitativo la Corte di Cassazione ha ribadito, anche recentemente, che “benché il criterio legale di predeterminazione della gravità dell’inadempimento, ex art. 5 della l. n. 392 del 1978, non trovi diretta applicazione, cionondimeno esso può essere tenuto in considerazione quale *parametro di orientamento* per valutare in concreto, ai sensi art. 1455 c.c., se l’inadempimento del conduttore sia stato o meno di scarsa importanza, *anche alla stregua del comportamento dal medesimo mantenuto successivamente alla proposizione della domanda*” (Cass. civ., Sez. III, 20 gennaio 2017, n. 1428).

In particolare si è affermato che “ai fini della risoluzione per morosità, il giudice deve valutare la *gravità* dell'inadempimento anche alla stregua del *comportamento del conduttore successivo alla proposizione della domanda* in quanto l'avvenuto pagamento della somma richiesta dal locatore, nelle more del giudizio, non può non incidere sulla valutazione prognostica del suo futuro comportamento così da escludere, in termini di rilevante probabilità, il possibile verificarsi di ulteriori inadempimenti” (Cass. civ., Sez. III, 30 settembre 2014, n. 20551, nonché Cass. civ., Sez. III, 17 marzo 2006, n. 5902) ed “il principio, sancito dall'art. 1455 c.c. va adeguato anche ad un criterio di proporzione fondato sulla buona fede contrattuale” , con la conseguenza che “*la gravità dell'inadempimento di una delle parti contraenti non va commisurata all'entità del danno*, che potrebbe anche mancare, ma alla rilevanza della violazione del contratto con riferimento alla volontà manifestata dai contraenti, alla natura e alla finalità del rapporto, nonché al *concreto interesse dell'altra parte all'esatta e tempestiva prestazione*” (Cass. civ., Sez. III, 28 giugno 2010, n. 15363, nella quale si è dichiarata la risoluzione del contratto “valutando non solo l'aspetto economico del dedotto inadempimento, ma anche il *comportamento complessivo* del predetto in relazione all'*interesse concreto del locatore al puntuale pagamento dei*



canoni, e ritenendo che tale comportamento avesse inciso in modo decisivo sull'economia complessiva del rapporto, tanto da determinare uno squilibrio nel sinallagma funzionale).

Del resto, si è da tempo ritenuto che “il pagamento in corso di causa dei canoni di locazione scaduti non esclude la valutazione da parte del giudice del merito della gravità dell'inadempimento del conduttore dedotto con l'intimazione di sfratto, *specie quando l'inadempimento sia stato preceduto da altri prolungati, reiterati e ravvicinati ritardi nel pagamento del canone medesimo*” (Cass. civ., Sez. III, 1 agosto 2002, n. 11429; Id., Sez. III, 10 agosto 1999, n. 8550), e la stessa Corte di Cassazione nella decisione n. 5902 del 2006 sopra citata ha ricordato che mentre “alcune decisioni hanno ritenuto la gravità dell'inadempimento *"in re ipsa"* tutte le volte in cui l'inadempimento incide su una delle obbligazioni primarie scaturenti dal contratto”, in altre pronunce si è sottolineata “la necessità di accertare, in ogni caso, la gravità in concreto dell'inadempimento, cioè l'idoneità dello stesso a ledere in modo rilevante l'interesse contrattuale del locatore, a sconvolgere l'intera economia del rapporto ed a determinare un notevole ostacolo alla prosecuzione del medesimo”.

Questo giudice ritiene di aderire a tale ultimo filone giurisprudenziale e di dover applicare il principio di diritto secondo cui “la purgazione della mora, successiva alla domanda di risoluzione insita nell'intimazione di sfratto, non è ostativa, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 1453 c.c., all'accertamento della gravità del pregresso inadempimento nell'ambito del giudizio ordinario che a tal fine prosegua dopo il pagamento dei canoni scaduti da parte dell'intimato” in quanto “l'art. 1453, comma terzo, c.c. non introduce per il convenuto un divieto assoluto di adempimento dopo la proposizione della domanda di risoluzione, ma si limita a sancire l'inefficacia di un adempimento tardivo a sanare o a diminuire le conseguenze del pregresso inadempimento posto a base della domanda, sull'implicito presupposto che questo sia sussistente e



che, quindi, il creditore non abbia più interesse all'adempimento. (Cass. civ., Sez. III, 11 ottobre 2002, n. 14527).

In tale decisione si evidenzia che la *ratio* del disposto di cui all'art. 1453, commi secondo e terzo, c.c. come delineata nella Relazione al codice civile (n. 661) secondo cui "scegliendo la risoluzione il contraente dichiara di non avere più interesse al contratto e il debitore non deve ulteriormente mantenersi pronto per l'esecuzione della prestazione", non si attaglia ai contratti di durata, quantomeno in tutti i casi nei quali il contraente che abbia domandato la risoluzione non è posto in condizione di sospendere a sua volta l'adempimento della propria obbligazione. Qui non è neppure ipotizzabile il venir meno del suo interesse all'adempimento da parte del contraente inadempiente. Tanto accade appunto nella locazione, dove il conduttore continua nel godimento della cosa locata consegnatagli dal locatore (che non può impedirlo), pur continuando a non adempiere le proprie obbligazioni, in contrasto col preciso disposto dell'art. 1591 c.c., che gli impone il pagamento del corrispettivo convenuto (e l'adempimento delle ulteriori obbligazioni che gli fanno carico) fino alla riconsegna" (Cass. civ., Sez. III, 11 ottobre 2002, n. 14527, nonché Cass. civ., Sez. III, 14 maggio 1983, n. 3328, nella quale si è sancito che "la purgazione della mora, successiva alla domanda di risoluzione insita nella intimazione di sfratto, non è ostativa, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 1453 c.c., all'accertamento della gravità del pregresso inadempimento nell'ambito del giudizio ordinario che a tal fine prosegue dopo il pagamento dei canoni scaduti da parte dell'intimato").

L'applicazione dei principi di diritto sopra esposti comporta il rigetto della domanda di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del conduttore.

Nella fattispecie, infatti, il contratto era stato stipulato nell'anno 2008 per il canone convenuto di € 2.500,00 per il primo anno e di € 2.700,00 dal secondo anno, poi ridotto ad € 2.300,00 dal gennaio 2016 (doc. 1 e 2 parte ricorrente);



sulla base dell'allegazione della difesa del ricorrente il ritardo nei pagamenti si sarebbe manifestato "a far tempo dal mese di dicembre 2015" (pag. 2 atto di intimazione di sfratto per morosità), ossia dopo oltre sette anni di regolare esecuzione del contratto.

Come bene evidenziato dalla difesa del conduttore, il ritardato (e non omesso) pagamento delle tre mensilità, se valutato nell'arco complessivo del rapporto di locazione, ossia dal 2008 al 2015, corrisponde ad una percentuale addirittura inferiore al 4% dei canoni incassati.

La difesa di parte ricorrente ha contestato tale criterio, proponendo in alternativa la valutazione in sé della morosità alla data dell'intimazione dello sfratto: tale proposta non è accoglibile perché la valutazione della morosità deve necessariamente essere parametrata all'intera durata del rapporto contrattuale al fine di comprenderne e valutarne la gravità.

Non solo.

La difesa del locatore ha chiesto la risoluzione del contratto limitandosi a sostenere la tesi dell'inefficacia della purgazione della mora attesa la natura non abitativa del contratto, ma non ha né allegato né tantomeno provato quale concreto pregiudizio avrebbe subito la società a causa del ritardo nel pagamento delle tre mensilità e di una parte residua di una quarta.

A far data da agosto 2016 il pagamento dei canoni di locazione è ripreso con regolarità (o almeno la difesa del locatore non ha provato il contrario), e questo deve essere valutato ai fini di escludere, in termini di rilevante probabilità, il possibile verificarsi di ulteriori ritardi nei pagamenti.

La questione del mancato rimborso delle bollette non può essere esaminata in assenza di domanda di condanna al pagamento, neppure ai limitati fini della valutazione della gravità dell'inadempimento alla luce delle difese svolte dal conduttore circa l'indebita richiesta della quota "addebito deposito cauzionale" (pari ad € 720,00 nella fattura del 1 agosto 2016 di complessivi € 799,4) perché pare verosimile che la richiesta di spostare il



contatore sia stata effettuata per soddisfare le esigenze del locatore (circostanza peraltro non contestata dalla controparte).

Le considerazioni sopra esposte inducono a ritenere che il ritardo colpevole del conduttore nel pagamento delle tre mensilità dei canoni di locazione possa essere valutato alla stregua della “*scarsa importanza*”, avuto riguardo “*all’interesse dell’altra parte*”, sia perché il locatore non ha neppure dedotto il pregiudizio concretamente subito, sia e soprattutto perché non vi è prova che tale comportamento abbia influito sull’interesse economico dei contraenti in modo tale da far venir meno il sinallagma contrattuale.

Per questi motivi si rigetta la domanda di risoluzione del contratto per inadempimento.

* * *

Per quanto attiene alla domanda proposta in via di subordine di accertamento dell’avvenuta risoluzione di diritto del contratto ex art. 1456 c.c., si precisa quanto segue.

La manifestazione della volontà di avvalersi della clausola risolutiva espressa di cui all’art. 12 del contratto di locazione è stata espressa per la prima volta dalla difesa del locatore nella domanda di mediazione e poi è stata proposta nella memoria integrativa depositata in data 14 dicembre 2016.

La difesa del conduttore ha fin da subito dichiarato di non accettare il contraddittorio su tale domanda eccependone l’inammissibilità.

Si richiama il principio di diritto affermato dalla Corte di Cassazione secondo cui “una volta proposta l’ordinaria domanda ex art. 1453 c.c., con l’intimazione di sfratto per morosità, non è possibile mutarla in richiesta di accertamento dell’avvenuta risoluzione *“ope legis”* di cui all’art. 1456 c.c., atteso che *quest’ultima è radicalmente diversa dalla prima, sia quanto al “petitum”, perché, invocando la risoluzione ai sensi dell’articolo 1453 c.c. si chiede una sentenza costitutiva mentre la domanda di cui all’articolo 1456 c.c. ne postula una dichiarativa, sia relativamente alla “causa petendi”,*



perché nella ordinaria domanda di risoluzione, ai sensi dell'articolo 1453 c.c., il fatto costitutivo è l'inadempimento grave e colpevole, nell'altra, viceversa, la violazione della clausola risolutiva espressa" (Cass. civ., Sez. III, 14 novembre 2006, n. 24207; Cass. civ., Sez. III, 9 giugno 2015, n. 11864; Cass. civ., Sez. III, 24 maggio 2016, n. 10691).

Del resto, da tempo la Corte di Cassazione ha affermato che se in primo grado era stata proposta la domanda di risoluzione ex art. 1453 c.c., "la domanda di risoluzione ai sensi dell'art. 1456 c.c. formulata nella fase di appello deve considerarsi *nuova*, e pertanto preclusa a norma dell'art. 345 c.p.c." (Cass. civ., Sez. III, 5 gennaio 2005, n. 167).

La giurisprudenza richiamata dalla difesa del locatore in sede di udienza di discussione non è pertinente perché attiene alla differente questione del momento in cui si cristallizzano le posizioni delle parti in caso di mutamento del rito ex art. 667 c.p.c. (Cass. civ., Sez. III, 16 dicembre 2014, n. 26356), ma non esamina il profilo della possibilità di proporre domande nuove.

Per questo motivo si dichiara l'inammissibilità della domanda di risoluzione del contratto a norma dell'art. 12 (clausola risolutiva espressa).

Attesa la decisione di cui sopra, non si può esaminare l'eccezione sollevata dalla difesa del conduttore in sede di discussione di nullità per indeterminatezza della clausola n. 12 del contratto di locazione (che si riporta integralmente: "*l'inadempienza da parte del conduttore ad uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà ipso jure la sua risoluzione*") (cfr, sul punto, Cass. civ., Sez. VI-I, 11 marzo 2016, n. 4796).



Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo tenuto conto del grado di difficoltà della causa, degli incumbenti svolti e di ogni altro elemento di determinazione di cui al d.m. n. 55 del 2014.

p.q.m.



il giudice istruttore in funzione di giudice unico, definitivamente pronunciando, visti gli artt. 447 bis e 429 c.p.c.

- rigetta la domanda di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento ex artt. 1453 e 1455 c.c.;
- dichiara inammissibile la domanda di risoluzione del contratto di locazione ex art. 1456 c.c.
- dichiara altresì tenuta e condanna parte ricorrente al pagamento a favore di parte convenuta delle spese processuali che liquida in € 3.635,00 per competenze professionali (di cui € 400,00 per fase di convalida, € 875,00 per fase di studio, € 740,00 per fase introduttiva ed € 1.620,00 per fase decisionale), oltre accessori di legge.

Torino, 16 marzo 2017.

Il giudice

Ivana Peila

