Civile Ord. Sez. 3 Num. 27955 Anno 2020
Presidente: GRAZIOSI CHIARA
Relatore: GORGONI MARILENA
Data pubblicazione: 07/12/2020

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

ORDINANZA

sul ricorso n. 4698-2018 proposto da:

CARRUBBA MARIA, rappresentata e difesa dall'AVV. SALVATORE LUCENTI, con domicilio in Roma presso la Cancelleria della Corte di Cassazione

-ricorrente –

contro

LUCCHESI ANNA, rappresentata e difesa dall'AVV. GIAMPIERO D'AGATA ed elettivamente domiciliata in Roma presso lo Studio dell'AVV. GIANFRANCO TORINO, via Fabio Massimo, n. 107

-controricorrente -

per la cassazione della sentenza n. 1349/2017 della Corte d'Appello di Catania, resa il 10 luglio 2017, pubblicata il 12 settembre 2017

Rilevato che:

Maria Carrubba ricorre per la cassazione della sentenza n. 1349/2017 emessa dalla Corte d'Appello di Catania, resa pubblica il 12 settembre 2017, articolando un solo motivo.

Resiste con controricorso Anna Lucchesi.

premesso di

La ricorrente espone in fatto di aver preso in locazione, da Carmela Lucchesi, proprietaria, una casa terranea sita in Pachino; di avere corrisposto il canone, talvolta, nella mani di Carmela Lucchesi, talaltra, in quelle di Anna Lucchesi, nipote della prima; di aver stipulato, alla morte di Carmela Lucchesi, il 12 luglio 2012, con Anna Lucchesi un nuovo contratto di locazione commerciale per il canone mensile di euro 300,00; di avere ricevuto, in data 12 febbraio 2016, intimazione di sfratto e contestuale citazione per convalida per il mancato pagamento dei canoni di locazione per il periodo tra settembre 2015 e febbraio 2016; di essersi opposta sia alla convalida di sfratto sia all'ordinanza di rilascio, adducendo l'assenza di un inadempimento solutoriamente rilevante, avendo già sanato la morosità prima dell'udienza di comparizione e dato ampia disponibilità per il pagamento degli interessi, delle spese di giudizio e degli accessori.

Il GU rigettava la convalida di sfatto e l'ordinanza di rilascio.

Mutato il rito e fallita l'esperita mediazione obbligatoria, il Tribunale di Siracusa, con sentenza n. 338/2017, accoglieva la domanda attorea e regolava le spese di lite, ponendole a carico della convenuta soccombente.

La decisione veniva impugnata separatamente dalla odierna ricorrente nonché da Anna Lucchesi; la prima, insistendo per l'accertamento della mancanza nell'inadempimento dei requisiti di cui all'art. 1455 c.c., la seconda, lamentando l'omessa pronuncia sulla domanda di rilascio immediato dell'immobile.

Riuniti i ricorsi, la Corte adita, con la sentenza oggetto del presente ricorso, accoglieva l'appello di Anna Lucchesi; di conseguenza, riformava parzialmente la sentenza di prime cure, ritenendo solutoriamente rilevante l'inadempimento dell'odierna ricorrente, condannata all'immediato rilascio del bene locato ed al pagamento delle spese di lite.

Considerato che:

1.La ricorrente deduce, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3 cod.proc.civ., violazione e falsa applicazione degli artt. 1453 e 1455 c.c., vizio di motivazione, violazione ed erronea applicazione dell'art. 1362 c.c., per avere la Corte distrettuale: a) pur riconoscendo l'applicabilità dell'art. 1455 c.c. e non dell'art. 5 della l. n. 392/1978, escluso che il pagamento dei canoni eseguito prima

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

dell'udienza di comparizione fosse di impedimento alla risoluzione per inadempimento del contratto e, quindi, assunto una decisione contrastante con la giurisprudenza di legittimità che consentirebbe di valutare il comportamento successivo alla introduzione del giudizio ai fini della valutazione della gravità dell'inadempimento; b) erroneamente sostenuto che aver pagato il canone di locazione in ritardo in più occasioni, fino al mancato pagamento, dello stesso, costituisse prova dell'inadempimento dell'obbligazione principale del conduttore, senza prendere in considerazione la tolleranza dimostrata dalla locatrice.

2. Il motivo è infondato, perché la fattispecie in oggetto è stata correttamente regolata attraverso l'applicazione dell'art. 1455 c.c.

Va considerato che l'art. 41 della l. n. 392/1978 non richiama l'art. 5 della medesima legge, la quale, derogando all'art. 1455 c.c., introduce una presunzione assoluta dell'elemento oggettivo dell'inadempimento, sottratto alla valutazione discrezionale del giudice, fondata su due elementi, l'uno temporale — il protrarsi del ritardo nella corresponsione dei canoni per oltre venti giorni —, l'altro quantitativo — il mancato pagamento di una rata di canone oppure di oneri accessori per un importo superiore a due mensilità — ; le Sezioni unite di questa Corte hanno escluso la possibilità di un'applicazione estensiva dell'art. 5, (28/12/1990, n. 12210) — conclusione confermata in temi più recenti da Cass. 20/01/2017, n. 1428; Cass. 26/11/2019, n. 30730 — .

Dovendosi dunque escludere l'applicazione della disciplina della risoluzione del contratto di locazione di uso non abitativo, la vicenda per cui è causa deve essere risolta con l'applicazione dell'art. 1455 c.c., che rimette al giudice la valutazione della ricorrenza di un inadempimento che rilevi dal punto di visto solutorio.

La giurisprudenza di questa Corte non esclude, nondimeno, che pur senza poterne fare oggetto di applicazione diretta, il giudice possa trarre dall'art. 5 della l. n. 392/1978 parametri che gli consentano di orientarsi nell'applicazione dell'art. 1455 al contratto di locazione di immobili ad uso non abitativo (Cass. 26/11/2019, n. 30730; Cass. 04/02/2020, n. 1234). Entrambi tali principi sono stati non solo richiamati, ma anche correttamente applicati dalla Corte d'Appello.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

E' opportuno altresì considerare che la Corte d'Appello ha enunciato anche la ricorrenza di un duplice orientamento giurisprudenziale, il primo, in verità, risalente ed oggi superato, che ai fini della valutazione della gravità dell'inadempimento attribuiva rilievo all'inadempimento in sé considerato, senza alcun apprezzamento dell'interesse del contraente deluso, ove ad essere inadempiuta risultasse l'obbligazione principale — nel caso di specie l'inadempimento si era concretizzato in un ritardo nell'adempimento dell'obbligazione principale risultato non giustificabile —, e l'altro che, invece, impone l'accertamento caso per caso del se l'inadempimento abbia inciso sull'interesse della parte non inadempiente, determinando un'alterazione del sinallagma. Si deve considerare, infatti, che nella disposizione si intrecciano una valutazione che sembra possedere tutti i crismi dell'oggettività — la non scarsa importanza dell'inadempimento — ed un parametro certamente soggettivo — qual è l'interesse della parte non inadempiente.

Il fatto che, con riferimento alla fattispecie in esame, il legislatore non abbia predeterminato *ex lege* i caratteri dell'inadempimento solutoriamente rilevante, impone di tener conto che la gravità dell'inadempimento sotto il profilo oggettivo — per la cui determinazione il giudice può ben avvalersi orientativamente dei parametri valevoli per sciogliere il contratto di locazione ad uso abitativo: la tipizzazione normativa contribuisce a dare concretezza ed oggettività alla valutazione del giudice che, altrimenti, in un ambito nel quale il suo potere discrezionale appare singolarmente ampio e la dialettica tra regole e principi si rivela particolarmente complessa, rischierebbe di restare pericolosamente priva di coordinamento con le direttive del sistema — non è sufficiente, occorrendo parametrarla all'interesse del contraente deluso, e che il fatto che quest'ultimo abbia agito per chiedere la risoluzione del contratto per l'altrui inadempimento o l'aver diffidato l'inadempiente non basterebbero; diversamente si otterrebbe il risultato di rimettere la risoluzione alla scelta dell'adempiente (per Cass. 13/02/1990, n. 1046, "l'interesse dell'altro contraente (...) non deve essere tanto inteso in senso subiettivo, in relazione alla stima che il creditore avrebbe potuto fare del proprio interesse violato, quanto in senso obiettivo in relazione all'attitudine dell'inadempimento a turbare l'equilibrio contrattuale ed a reagire

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

sulla causa del contratto e sul comune interesse negoziale"; nello stesso senso cfr. Cass. 08/08/2019, n. 21209.)

Il punto di rottura del rapporto che giustifica la cancellazione del vincolo è dato dall'incrocio tra il grave inadempimento e l'intollerabile prosecuzione del rapporto.

La prima misurazione è affidata a parametri oggettivi, sulla scorta dei quali, secondo comune apprezzamento ed in relazione alle circostanze, deve accertarsi l'apprezzabilità in concreto del peso dell'inadempimento nell'economia del rapporto, rapportare il risultato di tale primo accertamento all'interesse del creditore deluso, considerato non in astratto, ma in concreto, avuto riguardo per la natura del contratto, la qualità dei contraenti ed ogni altra circostanza rilevante, ad esempio il piano dei rischi e dei benefici espressi nel contratto, gli adempimenti irrinunciabili ed essenziali, le rinunce e le attese tollerabili pur di conservare il contratto (con precipuo riferimento al ritardo, si ritiene che il giudice debba valutare il tempo trascorso, l'entità della somma da pagare in base all'importo già versato e ogni altra circostanza utile ai fini della considerazione dell'interesse dell'altra parte, quale, ad esempio, il tipo di impiego di quanto dedotto in prestazione, sì da giustificare l'esigenza, per il non inadempiente, di un adempimento rigorosamente tempestivo).

Passando all'applicazione di questi principi di riferimento al caso concreto, giova rilevare anche che:

– la intimazione in mora, cioè la richiesta, con i caratteri di cui all'art. 1219 c.c., dell'adempimento non è affatto elemento costitutivo della domanda di risoluzione. Perciò l'insistenza della conduttrice sul fatto che prima della intimazione di sfratto parte locatrice non avesse chiesto né sollecitato l'adempimento non le è di alcun giovamento; quanto, infatti, alla precedente inerzia della locatrice rispetto ai pur reiterati ritardi, va ribadito l'orientamento di questa Corte, di cui la sentenza impugnata ha fatto corretta applicazione, secondo cui tale inerzia non può essere interpretata alla stregua di un comportamento tollerante di accondiscendenza ad una modifica contrattuale relativamente al termine di adempimento, non potendo un comportamento di significato così equivoco, quale quello di non aver preteso in passato l'osservanza

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

dell'obbligo stesso, indurre il conduttore a ritenere di poter adempiere secondo la propria disponibilità (cfr. in tal senso Cass. 18/03/2003, n. 3964, secondo cui tale comportamento può essere ispirato da benevolenza piuttosto che essere determinato dalla volontà di modificazione del patto; nello stesso senso Cass. 26/11/2019, n. 30730 e già Cass. 20/01/1994, n. 466; Cass. 15/12/1981, n. 6635);

La conduttrice, insomma, non poteva legittimamente ritenere che il comportamento asseritamente tollerante, proprio perché neutro, avesse ingenerato in lei il ragionevole affidamento in merito alla rinunzia alla pretesa di un adempimento puntuale.

Messa in chiaro tale premessa, deve escludersi che la Corte territoriale sia incorsa nella violazione e falsa applicazione dell'art. 1455 c.c. che le è stata imputata, in quanto:

– ha valutato l'intervenuto pagamento del canone, tenendo conto, però, che, in tema di risoluzione del contratto per inadempimento, non trova applicazione nei contratti di durata la regola secondo cui la proposizione della domanda di risoluzione comporta la cristallizzazione delle posizioni delle parti contraenti fino alla pronuncia giudiziale definitiva, nel senso che, come è vietato al convenuto di eseguire la prestazione, così non è consentito all'attore di pretenderla, atteso che nel contratto di locazione, invece, trova applicazione la regola secondo cui il conduttore può adempiere anche dopo la proposizione della domanda, ma l'adempimento non vale a sanare o diminuire le conseguenze dell'inadempimento precedente e rileva soltanto ai fini della valutazione della relativa gravità (Cass. n. 3073072019, cit.; Cass. 14/11/2006, n. 24207);

– ha fatto corretta applicazione dell'indirizzo giurisprudenziale secondo cui, in tema di contratto di locazione, ai fini dell'emissione della richiesta pronunzia costitutiva di risoluzione del contratto per morosità del conduttore il giudice deve valutare la gravità dell'inadempimento di quest'ultimo anche alla stregua del suo comportamento successivo alla proposizione della domanda, giacché in tal caso, come in tutti quelli di contratto di durata in cui la parte che abbia domandato la risoluzione non è posta in condizione di sospendere a sua volta l'adempimento della propria obbligazione, non è neppure ipotizzabile, diversamente dalle ipotesi

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

ricadenti nell'ambito di applicazione della regola generale posta dall'art. 1453 cod. civ. (secondo cui la proposizione della domanda di risoluzione del contratto per inadempimento comporta la cristallizzazione, fino alla pronunzia giudiziale definitiva, delle posizioni delle parti contraenti, nel senso che, come è vietato al convenuto di eseguire la sua prestazione, così non è consentito all'attore di pretenderla), il venir meno dell'interesse del locatore all'adempimento da parte del conduttore inadempiente, il quale, senza che il locatore possa impedirlo, continua nel godimento della cosa locata consegnatagli dal locatore ed è tenuto, ai sensi dell'art. 1591 cod. civ., a dare al locatore il corrispettivo convenuto (salvo l'obbligo di risarcire il maggior danno) fino alla riconsegna.

3. Ne consegue che il ricorso deve essere rigettato.

4. Le spese del presente giudizio di cassazione - liquidate nella misura indicata in dispositivo - seguono la soccombenza, dandosi atto della sussistenza dei presupposti processuali di cui al D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 *quater*, introdotto dalla L. n. 228 del 2012, art. 1, comma 17, se dovuto il relativo versamento.

PQM

La Corte rigetta il ricorso e condanna la parte ricorrente al pagamento delle spese in favore della controricorrente, liquidandole in euro 1.400,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in euro 200,00 ed agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1 *quater* del d.p.r. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello da corrispondere per il ricorso, a norma del comma 1 *bis* dello stesso articolo 13, ove dovuto.

Così deciso nella camera di Consiglio della Terza Sezione civile della Corte Suprema di Cassazione in data 25/09/2020.

Il Presidente
Chiara Graziosi

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
17 DIC. 2020
Il Funzionario Giudiziario
Luisa PASSINETTI

Corte di Cassazione - copia non ufficiale