

Grave inadempimento nel contratto di locazione

La gravità dell'inadempimento posto a fondamento della domanda dev'essere, inoltre, valutata, in tema di locazioni, anche alla luce del comportamento successivo alla proposizione della domanda, non operando per i contratti di durata la regola generale posta dall'art. 1453 c.c., secondo la quale la proposizione della domanda di risoluzione del contratto per inadempimento comporta la cristallizzazione delle posizioni dei contraenti fino alla pronunzia giudiziale definitiva, essendo vietato al conduttore di eseguire la sua prestazione e al locatore di pretenderla: nel caso della locazione, infatti, il locatore non è in condizione di sospendere a sua volta l'adempimento della propria obbligazione ed ha interesse all'adempimento da parte del conduttore inadempiente, il quale rimane nella detenzione della cosa locata senza che il locatore possa impedirlo ed è tenuto, ai sensi dell'art. 1591 c.c., a versare al locatore il corrispettivo fino alla riconsegna, salvo il maggior danno.

Tribunale di Roma, sezione sesta, sentenza del 10.07.2018

...omissis...

La fase sommaria si è chiusa con il diniego dell'ordinanza di rilascio, con il mutamento del rito da ordinario in speciale locatizio e la concessione dei termini per l'integrazione degli atti difensivi. L'attrice ha insistito nella domanda di risoluzione contrattuale e di rilascio dell'immobile. B. ha insistito nel rigetto della domanda e per la concessione, in via subordinata, di "termine di grazia al fine di poter eventualmente sanare la posizione debitoria".

Occorre muovere dalla considerazione che l'art. 36, comma 1, L. n. 392 del 1978, attribuisce al conduttore la facoltà di sublocare o cedere il contratto di locazione, anche senza il consenso del locatore, purché venga contestualmente ceduta o locata l'azienda, dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Orbene, è pacifico che, con il contratto di cessione di ramo d'azienda stipulato in data 23.6.2016, B. sia subentrata all'originaria conduttrice nel contratto di locazione: e, invero, non v'è questione sul punto e, all'art. 6 del contratto di cessione richiamato, le

parti si sono date atto che la cessionaria, "subentra nei contratti stipulati per l'esercizio dell'azienda" (cfr doc 4 B.).

Va aggiunto che pure pacifico è il fatto che la locatrice ceduta non abbia inteso liberare l'originaria conduttrice dalle obbligazioni scaturenti dal suddetto contratto di locazione.

In merito a quest'ultimo profilo, deve osservarsi come l'art. 36 L. n. 392 del 1978 preveda che il cedente, che pure ha dismesso la veste di parte contrattuale, continua ad essere coinvolto nelle vicende che allo stesso afferiscono, dal momento che il locatore, che non abbia liberato il cedente, può agire nei confronti di quest'ultimo per l'inadempimento del cessionario.

La medesima disposizione, viceversa, nulla precisa in merito alla configurabilità di una eventuale responsabilità del conduttore cessionario, nei confronti del locatore ceduto, per le obbligazioni gravanti sul conduttore cedente e da questi non adempiute.

Non è condivisibile la prospettata inesistenza della successione del cessionario nell'obbligo di adempiere i debiti inerenti al rapporto contrattuale, ancorché venuti a scadenza prima della cessione: occorre al riguardo richiamare Cass. n.7686.2008, secondo la quale, "in tema di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, in caso di cessione del contratto di locazione, come il cedente - ai sensi dell'art. 36 della L. n. 392 del 1978 - è responsabile, nei confronti del locatore ceduto, per le obbligazioni del cessionario, così quest'ultimo è responsabile, nei confronti del locatore ceduto, per le obbligazioni a carico del conduttore cedente e da questi non adempiute, quale effetto naturale della cessione del contratto, che è la successione unitaria del cessionario nella complessiva posizione che il cedente assume nel rapporto originato dal contratto"; conf. Cass. n.10485.2004).

Rileva nell'occasione la Suprema Corte che "ancorché nulla dispon(ga) al riguardo la L. n. 392 del 1978, art. 36, tale omologa responsabilità del cessionario è da ritenere insita nella ratio legis, diversamente non essendovi differenza alcuna con la sublocazione - che consiste nella cessione soltanto del diritto al godimento dell'immobile quale rapporto derivato dall'originario contratto di locazione, e quindi senza vincolo alcuno tra il locatore originario ed il subconduttore (Cass 1038/1996, 11427/2002) - e determinandosi uno squilibrio del sinallagma a svantaggio del locatore che avendo ridotte possibilità di opporsi alla cessione, non potrebbe invocare la risoluzione del contratto quale fatto impeditivo della continuazione del rapporto locativo, ed opporla al cessionario (art. 1409 cod. civ.), unico conduttore succeduto nel rapporto nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova (Cass 3996/2003), ancorché si fosse verificato un grave inadempimento del corrispettivo obbligo di pagare del canone, che, pur scaduto, non è estinto dalla cessione, con conseguente diritto di chiederne la corresponsione, a maggior ragione nel caso di insolvenza del cedente (art. 1299, cod. civ.)".

Considerata, alla stregua di quanto sopra, la sussistenza della responsabilità della cessionaria per i debiti maturati dalla cedente, va segnalato, con riferimento all'obiezione afferente l'art. 2558, cod. civ., che la relativa operatività non consente di rendere opponibile al ceduto il patto, interno ai rapporti cedente/cessionario, secondo il quale il subentro è escluso quanto ai debiti preesistenti alla cessione d'azienda. Del resto, l'inciso contenuto nel primo comma dell'articolo citato, "se non pattuito diversamente", fa salva la facoltà delle parti di escludere dalla cessione determinati contratti in corso, ciò che nel caso di specie non è avvenuto, dal momento che, come si legge nell'art. 6 già esaminato, la "cessionaria (è) subentra(ta) nei contratti stipulati per l'esercizio dell'azienda" senza distinzioni. L'esistenza di tale clausola, unitamente

alla menzione del contratto locatizio nell'ambito delle premesse dell'atto di cessione ove è indicato come componente del complesso aziendale e al patto di esclusione dell'accollo dei debiti preesistente alla cessione, osta a che la cessionaria possa opporre di aver confidato nell'inesistenza delle pendenze afferenti la fruizione del locale.

Quanto sopra prelude alla verifica della domanda di risoluzione contrattuale, restando preclusa la concessione dell'invocato termine ex art. 55, L. n. 392 del 1978, versandosi in fattispecie di locazione ad uso diverso dall'abitativo.

Parte attrice ha assolto al proprio onere probatorio, producendo in giudizio il contratto di locatizio azionato, spettando alla convenuta la prova del fatto estintivo ("in tema di prova dell'inadempimento di una obbligazione, il creditore che agisca per la risoluzione contrattuale deve soltanto provare la fonte del suo diritto ed il relativo termine di scadenza, mentre il debitore convenuto è gravato dell'onere della prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento" (così le Sezioni Unite n.13533.2001 e tutta la giurisprudenza successiva: v. da ultimo Cass. n.826.2015; Cass. n.15659.2011; Cass. n.3373.2010; Cass. n.9351.2007).

Tale prova è mancata, sicchè, dovendo ritenersi che, all'atto della proposizione della domanda, sussisteva la contestata omissione, residua la verifica della relativa gravità, come richiesta dall'art. 1455 cod. civ. Sul punto, va segnalato che per le locazioni non abitative la valutazione relativa resta affidata ai comuni criteri di cui all'art. 1455 cod. civ. e se ne deve, conseguentemente, accertare la gravità in concreto, cioè l'idoneità a ledere in modo rilevante l'interesse contrattuale del locatore, a sconvolgere l'intera economia del rapporto e a determinare un notevole ostacolo alla sua prosecuzione, da valutare tenendo conto dell'elemento oggettivo della mancata prestazione nel quadro dell'economia generale del negozio, e dell'elemento soggettivo, legato principalmente al comportamento della parte inadempiente, all'importanza assunta per il locatore dalla mancata corresponsione dei canoni e all'entità del turbamento causato all'equilibrio del rapporto sinallagmatico. Il giudice può, peraltro, utilizzare a tal fine anche il criterio legale dettato dall'art. 5 l. eq. can. come parametro di riferimento per valutare, in concreto, se l'inadempimento del conduttore sia stato o non di scarsa importanza ai sensi dell'art. 1455 c.c. (Cass 2232.1995; Cass 1234.2000). La gravità dell'inadempimento posto a fondamento della domanda dev'essere, inoltre, valutata, in tema di locazioni, anche alla luce del comportamento successivo alla proposizione della domanda, non operando per i contratti di durata la regola generale posta dall'art. 1453 c.c., secondo la quale la proposizione della domanda di risoluzione del contratto per inadempimento comporta la cristallizzazione delle posizioni dei contraenti fino alla pronuncia giudiziale definitiva, essendo vietato al conduttore di eseguire la sua prestazione e al locatore di pretenderla: nel caso della locazione, infatti, il locatore non è in condizione di sospendere a sua volta l'adempimento della propria obbligazione ed ha interesse all'adempimento da parte del conduttore inadempiente, il quale rimane nella detenzione della cosa locata senza che il locatore possa impedirlo ed è tenuto, ai sensi dell'art. 1591 c.c., a versare al locatore il corrispettivo fino alla riconsegna, salvo il maggior danno (Cass. n. 8076/02). Ove, pertanto, in tema di locazione ad uso non abitativo il conduttore sia moroso nel pagamento del canone e degli oneri accessori, non può ritenersi automaticamente la gravità dell'inadempimento solo perché questo ha ad oggetto una delle obbligazioni principali del conduttore (art. 1587 n. 2 cod. civ.), dovendosi, invece, accertare la gravità in concreto, con la conseguenza che la domanda di risoluzione non dovrà essere accolta qualora l'inadempimento possa essere valutato come di scarsa importanza per il concorso di determinate circostanze, che lo rendono inidoneo a ledere in modo rilevante l'interesse contrattuale del locatore e a sconvolgere l'intera economia del rapporto al punto da ostacolarne la prosecuzione (Cass 11448/98; Cass 4688/99). In

applicazione dei principi di diritto appena enunciati, il dedotto inadempimento non può non ritenersi grave ai sensi e per gli effetti dell'art. 1455 cod. civ., A) visto il numero e l'ammontare dei canoni e degli oneri consortili insoluti al momento della proposizione della domanda e B) considerata la persistenza delle pendenze preesistenti alla cessione.

Ricorrendo, pertanto, le condizioni dell'art. 1455 cod. civ., in accoglimento della domanda dev'essere pronunciata la risoluzione del contratto di locazione inter partes per grave inadempimento della convenuta, donde la pronuncia di condanna al rilascio, con fissazione del termine per l'esecuzione al 28/7/18, considerata l'entità dell'inadempimento.

La soccombenza della convenuta regola le spese della lite da liquidarsi ex dm Giustizia n.55/2014, come in dispositivo.

Si stima congruo il termine di gg 10 per il deposito della sentenza.

P.Q.M.

il Tribunale di Roma, definitivamente pronunciando nella causa n. 27473/17 r.g.a.c., così provvede:

- Risolve, per inadempimento grave della convenuta, il contratto di locazione inter partes;
- Condanna la convenuta al rilascio dell'immobile sito all'interno del Centro commerciale bbbbbb
- Fissa per l'esecuzione il termine del 28/7/18;
- Condanna la convenuta a rifondere all'attrice le spese di lite che liquida in Euro 299,72 per esborsi e in Euro 2.500,00 per compensi professionali, oltre spese generali al 15%, iva e cpa come per legge;

Fissa in 10 giorni il termine per il deposito della sentenza.

Così deciso in Roma, il 28 giugno 2018.

Depositata in Cancelleria il 10 luglio 2018.