

Centro Studi

Diritto **A**vanzato

Edizioni

Comitato scientifico:

Simone **ALECCI** (Magistrato) - Elisabetta **BERTACCHINI** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro **BOVE** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe **BUFFONE** (Magistrato addetto alla direzione generale della giustizia civile presso il Ministero della Giustizia) - Tiziana **CARADONIO** (Magistrato) - Costanzo Mario **CEA** (Magistrato, Presidente di sezione) - Paolo **CENDON** (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco **CESARI** (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina **CHIARAVALLOTTI** (Presidente di Tribunale) - Bona **CIACCIA** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo **CIRCELLI** (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio **CORASANITI** (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Mirella **DELIA** (Magistrato) - Lorenzo **DELLI PRISCOLI** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Paolo **DI MARZIO** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Francesco **ELEFANTE** (Magistrato T.A.R.) - Annamaria **FASANO** (Consigliere presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo **FERRI** (Magistrato, già Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco **FIMMANO'** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio **FORGILLO** (Presidente di Tribunale) - Andrea **GIORDANO** (Avvocato dello Stato) - Mariacarla **GIORGETTI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi **IANNI** (Magistrato) - Francesco **LUPIA** (Magistrato) - Giuseppe **MARSEGLIA** (Magistrato) - Roberto **MARTINO** (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca **PROIETTI** (Magistrato) - Serafino **RUSCICA** (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero **SANDULLI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano **SCHIRO'** (Presidente di sezione, Suprema Corte di Cassazione) - Bruno **SPAGNA MUSSO** (già Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo **SPAZIANI** (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella **STILO** (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio **URICCHIO** (Professore ordinario di diritto tributario, Magnifico Rettore) - Antonio **VALITUTTI** (Presidente di Sezione presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio **ZACCARIA** (Professore ordinario di diritto privato, componente laico C.S.M.).

Locazioni, domanda di risoluzione di diritto per accertamento dell'operatività della clausola risolutiva espressa di cui si è dichiarato di volersi avvalere nell'atto introduttivo, procedibilità

Va affermata la ammissibilità e procedibilità della domanda di risoluzione di diritto di una determinata pattuizione contrattuale locatizia per accertamento dell'operatività della clausola risolutiva espressa di cui una delle parti della stessa pattuizione abbia dichiarato di volersi avvalere nell'atto introduttivo del giudizio, anche qualora trattasi di intimazione di sfratto con contestuale citazione per la convalida.

NDR: per tale orientamento si veda Cass. 31 maggio 2010, n. 13248, nonché Tribunale Modena, 15 giugno 2006 e Tribunale Milano, 27 febbraio 2015, n. 2669.

Tribunale di Roma, sentenza del 12.10.2018

...omissis...

Con atto di intimazione e contestuale citazione per la convalida *omissis* conveniva in giudizio *omissis* affinché venisse convalidato lo sfratto per morosità nel pagamento di

oneri condominiali e canoni inerenti il rapporto locatizio ad uso commerciale intercorrente tra queste stesse parti con riferimento all'immobile *omissis*. In particolare, nel suddetto atto di intimazione *omissis* precisava che *omissis* si sarebbe resa morosa nel pagamento degli oneri condominiali – posti a carico della stessa ex art. 4 della pattuizione contrattuale per cui è causa – per un importo di Euro 5.500,00 che l'intimante, onde evitare ingiunzioni di pagamento, sebbene dalla prima – in base alle suddette clausole contrattuali richiamate – dovuti avrebbe corrisposto all'amministrazione condominiale mediante tre successivi bonifici l'ultimo dei quali, in data (15.11.2017) successiva alla nota del 18.09.2017 in cui sollecitava all'intimata tale pagamento allegando un riepilogo del dovuto a titolo di oneri condominiali redatto dall'amministratore del condominio. Nota cui è conseguita una richiesta di ulteriore documentazione da parte del patrocinante legale dell'intimata in data 04.10.2018 riscontrata il giorno successivo con altra nota – al pari delle precedenti versata in atti - corredata documentazione relativa agli oneri condominiali in questione. La debenza di tali oneri condominiali, per parte intimante, si sarebbe ulteriormente incrementata sino a giungere all'importo di Euro 9.523,97 alla data del 14.12.2017; alla quale non risultava corrisposto, altresì, il canone di dicembre 2017. In ogni caso, nell'atto introduttivo del giudizio, *omissis* richiamava la clausola risolutiva espressa inserita nel contratto di locazione (nel relativo art. 14 ove, in ordine al suo ambito applicativo, si fa riferimento a ognuna delle pattuizioni contenute nello stesso), dichiarando di volersene avvalere ai fini della risoluzione contrattuale richiesta, in via subordinata, in base alle regole generali di cui agli artt. 1453 e ss.

omissis si è costituita con apposita comparsa in cui ha evidenziato e documentato l'insussistenza della morosità alla data di deposito della stessa comparsa e, pertanto, opponendosi, alla convalida dell'intimato sfratto. In tale comparsa parte intimata precisava, inoltre, che il ritardo con cui la stessa sarebbe addivenuta al pagamento dei suddetti oneri condominiali sarebbe dipeso dalla mancata evidenza documentale di quanto, a tale titolo, dovuto, peraltro, in base a ratei che, nel loro importo, avrebbero subito una consistente "lievitazione a causa di una grossa perdita d'acqua poi rimossa".

All'udienza fissata per la trattazione ed eventuale definizione della fase sommaria le parti davano atto degli intervenuti suddetti pagamenti, seppur quella intimante affermava che, nelle more, sarebbe maturata un'ulteriore morosità di Euro 1.039,00 e insisteva in ordine a una declaratoria di risoluzione contrattuale.

E' stato, pertanto, disposto il mutamento del rito ai fini della prosecuzione del giudizio nelle forme del processo ordinario locatizio con contestuale assegnazione alle parti di termini per il deposito di eventuali memorie e documenti integrativi. Entrambe le parti hanno depositato tali memorie in cui hanno insistito nelle relative domande e, in particolare, la parte divenuta (a seguito del mutamento del rito) resistente ha eccepito l'inoperatività, con conseguente improcedibilità della relativa domanda, nell'ambito dei giudizi introdotti mediante la notifica di un atto di intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per la convalida, della clausola risolutiva espressa in quanto volta ad ottenere una sentenza dichiarativa (per effetto, appunto, dello scioglimento del vincolo contrattuale ipso jure in conseguenza dell'operatività di tale clausola) della suddetta risoluzione in contrasto con la pronuncia al riguardo costitutiva – di risoluzione per grave inadempimento ai sensi degli artt. 1453 e ss. - richiesta in base all'azionato procedimento di sfratto; risoluzione, quest'ultima, in ordine alla quale parte ricorrente, comunque, insisteva in via subordinata.

La causa, esperito con esito negativo il procedimento di mediazione obbligatoria, è stata ritenuta matura per la decisione e rinviata, ai fini della sua trattazione, all'udienza del 12.10.2018 ove è stata discussa e all'esito della stessa decisa alla luce della seguente motivazione.

La domanda di parte ricorrente di risoluzione di diritto del contratto di locazione si ritiene debba essere accolta.

Essa ha ad oggetto, in via principale, la domanda di risoluzione ipso jure della pattuizione contrattuale per operatività, ex art. 1456 c.c., della clausola risolutiva espressa prevista dall'art. 14 della medesima pattuizione. Pertanto, venendo in rilievo nelle presente vicenda una delle fattispecie di risoluzione di diritto del contratto, il giudice deve limitarsi ad accertare il verificarsi del fatto posto dalle parti a base delle ipotesi di operatività di tale clausola, esulando dalla sua sfera di giudizio l'accertamento della rilevanza e gravità dell'inadempimento cui, invece, il giudicante deve procedere nelle altre ipotesi in cui assumono rilevanza domande di risoluzione dell'accordo contrattuale per inadempimento. Invero, noti sono i principi che governano le ipotesi di risoluzione ipso jure del contratto e per effetto dei quali, con riferimento a queste, il codice civile prevede la risoluzione automatica del contratto a prescindere dalla valutazione - invece, negli altri casi prevista - della gravità e, quindi, della rilevanza dell'inadempimento, atteso che le parti qualora ricorrono a richiamare una delle fattispecie di risoluzione di diritto previste dal codice - come avvenuto nella ipotesi che ci occupa con la previsione di una clausola risolutiva espressa - convenzionalmente valutano, già al momento dell'incardinazione del loro rapporto, come rilevante (e, pertanto, tale da giustificare la risoluzione ipso jure del contratto stipulato) l'ipotesi della loro venuta in rilievo. La giurisprudenza di legittimità ha avuto modo di osservare che qualora "il locatore si avvalga, ai sensi dell'art. 1456 c.c., della clausola risolutiva espressa ... il giudice non è tenuto ad effettuare alcuna indagine sulla gravità dell'inadempimento, avendo le parti preventivamente valutato che l'uso diverso dell'immobile locato determina l'alterazione dell'equilibrio giuridico-economico del contratto" (ex multis, Cassazione civile, Sezione Terza, 14 ottobre 2008 n. 25141). Il fatto cui è correlato nel caso di specie l'operare della clausola risolutiva espressa si è verificato e deve ritenersi imputabile anche sul piano soggettivo al comportamento di parte resistente nel rispetto dell'orientamento della Suprema Corte che prevede che affinché la clausola risolutiva espressa possa comportare automaticamente lo scioglimento del contratto a seguito dell'ivi previsto inadempimento sia comunque "sempre necessario, in base all'articolo 1218 del codice civile, l'accertamento dell'imputabilità dell'inadempimento al debitore almeno a titolo di colpa" (Cassazione Civile, Sezione Terza, 06 febbraio 2007 n. 2553, e, più di recente, Cassazione Civile, Sezione Prima, 15 ottobre 2014, n. 21836). Tale fatto, nel caso concreto, ha ad oggetto il pagamento con ritardo e solo a seguito della notifica dell'atto di intimazione da parte della società conduttrice resistente dell'importo dovuto, ai sensi dell'art. 4 del contratto di locazione, all'amministrazione condominiale per i relativi oneri così come indicati nell'atto di intimazione e nei relativi allegati (peraltro, aventi ad oggetto anche due note - quelle del 18.09.2017 - allegata al n. 4 - e del 05.10.2017 - allegata al n. 6 - mediante le quali alla resistente veniva data evidenza documentale contabile in ordine alle somme dovute e corrisposte, invece, solo successivamente alla notifica dell'atto di intimazione, dell'iscrizione a ruolo della causa e in prossimità dell'udienza fissata per la trattazione della fase sommaria al 02.02.2018 con bonifici del 08.01.2018 e 25.01.2018) e di n. 1 canone di locazione, quello - alla data della suddetta notifica e iscrizione a ruolo della causa - di dicembre 2017.

Con riferimento all'imputabilità di tali evidenze fattuali, anche sotto il profilo dell'elemento soggettivo a *omissis* non si ritiene siano emersi nel corso del giudizio elementi tali (anche alla luce della documentazione, comunque, fornita alla stessa in ordine alla debenza degli oneri condominiali nei suddetti appena richiamati termini e del ritardo - e, quindi, dell'inadempimento sotto il profilo dell'aspetto temporale dell'obbligazione - in cui la medesima è incorsa nel relativo pagamento nonché dell'assenza di elementi ostativi a un puntuale pagamento del canone di dicembre 2017) da escluderla o, comunque, tali da costituirne una scriminante. Questi, invero, nemmeno possono essere individuati in situazioni contingenti da tenere nel debito conto al riguardo (quale lo stato di gravidanza in cui versava la resistente nel periodo antecedente alla notifica dell'atto di intimazione), posto che, come documentato dalla ricorrente nelle sue memorie integrative, in ritardi nella corresponsione dei canoni di

locazione e/o oneri condominiali parte resistente è incorsa sin dall'anno successivo all'inizio del rapporto locatizio; così dimostrando la non eccezionalità della sua condotta in proposito (eventualmente da potersi imputare a una situazione contingente quale quella appena descritta).

Nè alla luce dell'esposizione fattuale formulata in premessa circa i termini di svolgimento del presente giudizio pare possa condividersi l'eccezione formulata da parte resistente in ordine all'asserita inoperatività nel giudizio di cui trattasi della clausola risolutiva espressa atteso che la ricorrente ha fin dall'atto introduttivo del giudizio formulato una domanda di risoluzione contrattuale ipso jure (per operatività della suddetta clausola) che ha reiterato - senza, dunque, al riguardo formulare alcuna domanda nuova - anche nel processo ordinario locatizio incardinatosi a seguito del mutamento del rito nel cui ambito, comunque, alcuna limitazione (se non appunto per domande nuove, nella presente vicenda, alla luce di quanto appena esposto, non occorse), nè incompatibilità logica, si pone in ordine alla natura delle pronunce di risoluzione che in tale giudizio di merito possono essere proposte.

Pertanto, anche la giurisprudenza di legittimità (Cassazione, Sezione Terza, 31 maggio 2010, n. 13248) conferma la ammissibilità e procedibilità della domanda di risoluzione di diritto di una determinata pattuizione contrattuale locatizia per accertamento dell'operatività della clausola risolutiva espressa di cui una delle parti della stessa pattuizione abbia dichiarato di volersi avvalere nell'atto introduttivo del giudizio, anche qualora trattasi di intimazione di sfratto con contestuale citazione per la convalida. Ciò al pari di quanto accade nella giurisprudenza di merito (cfr. Tribunale Modena, Sezione II, sentenza 15 giugno 2006 e, ancor più di recente, Tribunale Milano, Sezione XIII, 27 febbraio 2015, n. 2669) che appare orientata in tal senso in base a un orientamento che questo giudicante ritiene conforme agli istituti (sia processuali che di diritto sostanziale) che in proposito vengono in rilievo.

Sono, dunque, queste le ragioni della decisione.

Deve, dunque, essere ordinato a *omissis* il rilascio dei locali *omissis*; rilascio in ordine alla cui esecuzione si ritiene, comunque, debba fissarsi la data del 30.11.2018, valutate le condizioni e l'attività svolta dal conduttore, oltre che le condizioni della locatrice e le ragioni per cui viene disposto il rilascio.

Le spese legali seguono la soccombenza e si ritiene debbano essere liquidate nella misura di Euro 2.155,00, di cui Euro 155,00 per esborsi, oltre rimborso forfettario per spese generali nella misura del 15% e I.V.A. e C.P.A. come per legge.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, per le ragioni di cui in motivazione, ogni altra eccezione ed azione rigettata: dichiara risolto di diritto, per effetto dell'accertamento della operatività della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 14 della pattuizione contrattuale, il contratto di locazione ad uso commerciale con decorrenza *omissis* tra *omissis* avente ad oggetto il rapporto locatizio ad uso commerciale tra queste stesse parti con riferimento all'immobile *omissis*; ordina il rilascio da parte resistente di tale unità immobiliare, fissando per l'esecuzione la data del *omissis*; condanna *omissis* al pagamento delle spese di lite nella misura di Euro 2.359,00, di cui Euro 359,00 per esborsi, oltre rimborso forfettario per spese generali nella misura del 15% e I.V.A. e C.P.A. come per legge.