

Centro Studi

Diritto *Avanzato*

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, già 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 del Tribunale Superiore delle Acque pubbliche) - Bruno **SPAGNA MUSSO** (già Consigliere di Cassazione ed 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, già Magnifico Rettore, Presidente Anvur) - Antonio **VALITUTTI** (Presidente di Sezione presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio **ZACCARIA** (Professore ordinario di diritto privato, già componente laico C.S.M.).

Clausola risolutiva espressa: sì alla dichiarazione di volersene avvalere nell'atto introduttivo della lite

Con riferimento alla clausola risolutiva è ben possibile dichiarare di volersene avvalere nell'atto introduttivo della lite, dovendosi confermare il principio per cui in tema di clausola risolutiva espressa, la dichiarazione del creditore della prestazione inadempita di volersi avvalere dell'effetto risolutivo di diritto di cui all'art. 1456 cod. civ. non deve essere necessariamente contenuta in un atto stragiudiziale precedente alla lite, potendo essa per converso manifestarsi, del tutto legittimamente, con lo stesso atto di citazione o con altro atto processuale ad esso equiparato (fattispecie in tema di locazione).

NDR: in senso conforme Cass. n. 9275.2005.

Tribunale di Bari, sentenza del 18.10.2019. n. 3860

...omissis...

Con ricorso ex art. 447 bis c.p.c. *omissis* convenivano in giudizio *omissis* per sentir dichiarare l'intervenuta risoluzione ex art. 1456 c.c. del contratto di locazione inter partes, per effetto del mancato pagamento di alcune mensilità da parte del conduttore, e ordinare il rilascio dell'immobile *omissis*, concesso in locazione, ad uso abitativo, a *omissis* giusta contratto di locazione del 31.12.2017 regolarmente registrato.

Si costituiva in giudizio il conduttore *omissis* opponendosi alla domanda di risoluzione del contratto, deducendo di aver ridotto il pagamento dei canoni per talune problematiche inerenti l'immobile locato che di fatto avevano recato disagio al conduttore.

Esperito il procedimento di mediazione con esito negativo, come da verbale in atti, la causa, istruita con la sola produzione documentale offerta dalle parti, veniva rinviata all'udienza del 18.10.2019 per la discussione e la lettura del dispositivo.

La domanda di accertamento dell'intervenuta risoluzione di diritto del contratto di locazione svolta dai ricorrenti avvalendosi della clausola risolutiva convenuta, ai sensi dell'art. 1456 c.c., nell'art. 6) del contratto, come formulata nel ricorso introduttivo, è fondata e va dunque accolta, per quanto di seguito considerato.

Come è noto, "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" (v. Cass. S.U, n, 13533.2001; Cass. n. 15659.2011; Cass. n. 3373.2010; Cass. tu 13674.2006; Cass. n. 8615.2006; Cass. n. 2387.2004; Cass, n. 9351.2007).

I ricorrenti hanno evaso l'onere probatorio che gli incombeva, producendo in atti il contratto intercorso con la parte resistente, debitamente registrato. Tale documento dimostra, infatti, da un lato, l'insorgenza e scadenza dell'obbligazione di pagamento del canone mensile nella misura precisata nel ridotto contratto - obbligazione che si è dedotta inadempita da parte del conduttore - dall'altro la stipulazione di una valida clausola risolutiva, agli effetti dell'art. 1456 c.c. (v. la clausola nr, 6). per il caso di omessa ottemperanza agli obblighi di pagamento gravanti sul conduttore, clausola di cui i locatori hanno dichiarato di volersi avvalere, nello stesso atto introduttivo della lite (v. Cass. n. 9275.2005: "in tema di clausola risolutiva espressa, la dichiarazione del creditore della prestazione inadempita di volersi avvalere dell'effetto risolutivo di diritto di cui all'art. 1456 cod. civ. non deve essere necessariamente contenuta in un atto stragiudiziale precedente alla lite, potendo essa per converso manifestarsi, del tutto legittimamente, con lo stesso atto di citazione o con altro atto processuale ad esso equiparato"). A tenore del punto 6) degli articolati contrattuali in parola, infatti, le parti convenivano: "Il mancato o ritardato pagamento, qualunque ne sia la causa, anche di un solo rateo, del canone di locazione decorso il termine massimo di tolleranza di venti giorni dalla scadenza convenuta, darà luogo alla risoluzione di diritto del contratto, a danno e spese del conduttore, senza alcuna necessità di costituzione in mora, fatti salvi gli artt. 5 e 55 L. 392/78". La clausola in questione è connotata da contenuto sufficientemente specifico e determinato, per quanto riferita non genericamente all'inadempimento di tutte le obbligazioni indistintamente assunte dal conduttore, ma a specifiche obbligazioni, distintamente individuate ed alternativamente assunte a ragione sufficiente di risoluzione "di diritto" del titolo contrattuale.

Così assolti dalla parte ricorrente, gli oneri di prova che le spettavano, il resistente ha sollevato eccezioni non meritevoli di accoglimento e, comunque, non preclusive della pronuncia dichiarativa invocata dai ricorrenti.

Infatti, è pacifico che: il resistente abbia conservato l'uso concreto della res locata, tanto da essersi opposto al rilascio dell'immobile, ad onta delle criticità indicate nella comparsa di costituzione; l'omesso pagamento del canone locativo non può dirsi proporzionale agli inadempimenti contestati alla parte locatrice.

In proposito, "il conduttore di un immobile non può astenersi dal versare il canone, ovvero ridurlo unilateralmente, nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione nel godimento del bene, quand'anche tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore. La sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è, difatti, legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, costituendo altrimenti un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti. Inoltre, secondo il principio "inadimplenti non est adimplendum", la sospensione della controprestazione è legittima solo se conforme a lealtà e buona fede" (Cass. n. 13887.2011; Cass. n. 261.2008; Cass. n. 13133.2006; Cass. n. 14739.2005; Cass. I. 24799.2008; Cass. n. 7772.2004);

ancora, "in tema di inadempimento contrattuale vale la regola che l'exceptio non rite adimpleti contractus", di cui all'articolo 1460 cod. civ., si fonda su due presupposti: l'esistenza dell'inadempimento anche dell'altra parte e la proporzionalità tra i rispettivi inadempimenti, da valutare non in rapporto alla rappresentazione soggettiva che le parti se ne facciano, bensì in relazione alla situazione oggettiva. In applicazione di tale principio, qualora un conduttore abbia continuato a godere dell'immobile locato, pur in presenza di vizi, non è legittima la sospensione da parte sua del pagamento del canone, perchè tale comportamento non sarebbe proporzionale all'inadempimento del locatore" (v. Cass. n. 8425.2006; Cass. n. 2855.2005; Cass. n. 3341,2001);

Ciò posto, incombeva al conduttore dimostrare che la sussistenza delle anomalie segnalate in sede di opposizione.

Ma al riguardo nessun elemento concreto di giudizio è stato offerto dal conduttore a sostegno delle proprie doglianze. In conseguenza, acclarata la validità della clausola risolutiva espressa, per sua stessa struttura e funzione, risulta precluso al Giudice di valutare la gravità dell'inadempimento contestato alla parte resistente. Infatti, ".. ove il locatore si sia avvalso, ai sensi dell'art. 1456 cod. civ., della clausola risolutiva espressa, il giudice - chiamato ad accertare l'avvenuta risoluzione del contratto per l'inadempimento convenzionalmente sanzionato - non è tenuto ad effettuare alcuna indagine sulla gravità dell'inadempimento stesso, giacchè, avendo le parti preventivamente valutato che l'innovazione o la modifica dell'immobile locato comporta alterazione dell'equilibrio giuridico - economico del contratto, non vi è più spazio per il giudice per un diverso apprezzamento" (v. Cass. n. 3343.2001; Cass. n. 16993.2007; "la clausola risolutiva espressa attribuisce al contraente il diritto potestativo di ottenere la risoluzione del contratto per l'inadempimento di controparte senza doverne provare l'importanza"; Cass. n. 167.2005; Cass. n. 10935.2003; ancora si afferma che: "la clausola risolutiva espressa., non fa che,, accelerare la risoluzione, avendo le parti anticipatamente valutato l'importanza di un determinato inadempimento, e quindi eliminato la necessità di un'indagine "ad hoc" avuto riguardo all'interesse dell'altra parte" - v. Cass. n. 10818.2006).

Alla dichiarazione di risoluzione di diritto del contratto de quo, segue la condanna del resistente al pagamento di somme per i canoni di locazione, pari a Euro 5.067,00, fino al rilascio, con interessi dalle scadenze al saldo.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate ai sensi del D.M. Giustizia n. 55/2014.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone: accoglie la domanda e dichiara risolto di diritto il contratto di locazione *omissis*; condanna il resistente al pagamento *omissis*; condanna il resistente al pagamento in favore dei ricorrenti delle spese di lite *omissis*.