



& Diritto Avanzato

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** (Magistrato della Corte dei Conti) - 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.).

Sfratto, soccombenza dell'attore: compensazione delle spese in caso di morosità della conduttrice al momento della proposizione della domanda

In ordine alla regolamentazione delle spese del giudizio, si ritiene che, a fronte della soccombenza della parte attrice, ricorrono gravi motivi che giustificano la compensazione delle stesse tenuto conto della sussistenza della morosità della conduttrice al momento della proposizione della domanda giudiziale, circostanza che ha indotto la locatrice alla proposizione dell'azione di sfratto.

Tribunale di Napoli, sentenza del 27.5.2020, n. 3672

...omissis...

La domanda attorea di risoluzione contrattuale per grave inadempimento della conduttrice è infondata e va rigettata per le motivazioni di seguito indicate.

La definizione della presente controversia non può, ad avviso di questo giudice, prescindere dalla risoluzione della questione in ordine all'applicabilità o meno, alle locazioni non abitative, dell'art. 5 della legge 392/78 sulla c.d. "predeterminazione legale" della gravità dell'inadempimento.

Orbene la Suprema Corte, se in un primo momento aveva manifestato un orientamento altalenante circa l'estensibilità o meno alle locazioni non abitative della valutazione ex lege della gravità dell'inadempimento secondo i parametri temporali ed oggettivi contemplati nella disposizione di cui all'art.5, si è ormai definitivamente consolidata nel senso di ritenere non applicabile alle locazioni ad uso diverso la norma de qua (cfr. Cassazione civile, sez. VI, 23/06/2011, n. 13887; Cassazione civile, sez. III, 14/11/2006, n. 24207; Cassazione civile, sez. III, 12/04/2006, n. 8628; Cassazione civile, sez. III, 17/03/2006, n. 5902; Cassazione SU n. 12210/90; Cassazione n. 10239/2000), rafforzando così l'orientamento esteriorizzato dalla pressoché costante giurisprudenza di merito, avallata dalla quasi uniforme elaborazione dottrinale sul tema.

La Suprema Corte, nelle sue decisioni, ha avuto il pregio di aver posto in risalto l'autonomia normativa delle due tipologie locative per cui, in linea generale, a fronte di un trattamento giuridico più favorevole per il conduttore nelle locazioni ad uso diverso, che si concreta nella maggiore durata del rapporto, nella rinnovazione obbligatoria, nel diritto di prelazione, nel diritto di riscatto ecc., si è ritenuto che potesse trovare giustificazione una più rigorosa disciplina dell'inadempimento.

Del resto la stessa Corte Costituzionale, più volte chiamata a pronunciarsi circa presunte doglianze di incostituzionalità, inerenti ad una supposta disparità di trattamento tra i due modelli di disciplina dei predetti contratti locativi, ha ribadito che la regolamentazione differenziata tra le locazioni ad uso abitativo e quelle ad uso diverso, non viola il principio di eguaglianza trattandosi di situazioni non omogenee che ben possono essere disciplinate in modo differente dal legislatore (Corte Cost. n. 11/1981; Corte Cost. n. 252/83; Corte cost. n. 116/1987).

Pertanto deve ritenersi che l'art. 5 sulla predeterminazione legale dell'inadempimento "non trovi applicazione alle locazioni ad uso diverso, atteso che tale norma è specificatamente dettata per le locazioni ad uso abitativo" - titolo I della legge 392/78-, "non è richiamata nella disciplina di quelle non abitative" - l'art. 41 rinvia alle disposizioni di cui agli artt. 7 e 11, con voluta esclusione dell'art. 5-dell'art.5 - "ed altresì si correla alle peculiari regole, anche sulla determinazione del canone, che operano solo per le locazioni del primo tipo" (cfr. Cass. 13575/91; Cass. 659/93; Cass. 10202/94; Cass. 2232/95; Cass. 6023/95; Cass. 24207/2006; Cass. 8628/2006). Per le locazioni non abitative la valutazione della importanza dell'inadempimento del conduttore quindi resta affidata ai comuni criteri di cui all'art. 1455 c.c., salva la facoltà del giudice di utilizzare come parametro orientativo il principio di cui alla L. n. 392 del 1978, art. 5, alla stregua delle particolarità del caso concreto (cfr. Cassazione civile, sez. VI, 23/06/2011, n. 13887).

Non va sottaciuto, del resto, che la Suprema Corte a Sezioni Unite ha addirittura escluso l'applicabilità dell'istituto della sanatoria prevista dall'art. 55 della legge 392/78 alle locazioni ad uso diverso.

Va, altresì, rilevato che "il giudizio sulla risolubilità per inadempimento di un contratto di locazione, ai sensi dell'art. 1455 c.c., non involge soltanto l'elemento oggettivo della mancata prestazione nel quadro dell'economia generale del negozio, ma anche gli aspetti soggettivi, costituiti principalmente dal comportamento della parte inadempiente, dall'importanza assunta per il locatore della mancata corresponsione dei canoni e dall'entità del turbamento causato all'equilibrio del rapporto sinallagmatico" (cfr. Cass. 3156/91).

Alle luce delle suesposte considerazioni, in tema di locazioni di immobili adibiti ad uso diverso dall'abitazione, per la valutazione della gravità dell'inadempimento del

conduttore nel pagamento del canone e degli oneri accessori, non trovando applicazione il principio della valutazione legale, continuano a valere i comuni criteri di cui all'art. 1455 c.c. e dunque l'indagine sull'importanza dell'inadempimento deve essere compiuta in base ad una valutazione unitaria che tenga conto dell'intero comportamento adottato dal debitore da desumersi, in particolare, dall'ammontare e dalla durata della mora nonché dall'eventuale suo protrarsi nel corso del giudizio e dal comportamento delle parti nell'ambito del complessivo rapporto contrattuale.

Nel caso di specie, parte ricorrente ha agito in giudizio deducendo il mancato pagamento da parte della conduttrice dei canoni relativi al secondo semestre dell'anno 2017. La conduttrice ha, invece, eccepito di aver corrisposto i canoni dovuti, regolarmente incassati dalla locatrice in data successiva alla notifica dell'intimazione di sfratto. Vale rilevare che l'omesso pagamento dei canoni alla scadenza convenuta costituisce la violazione di una obbligazione primaria ed essenziale scaturente dal contratto, sicché il reiterato e persistente ritardo colpevole può giustificare la risoluzione ove venga ad incidere in modo rilevante sull'equilibrio negoziale, e l'eventuale tolleranza del locatore non può comportare per sé stessa una modificazione della disciplina contrattuale "non potendosi presumere una completa acquiescenza alla violazione di un obbligo contrattuale posto in essere dall'altro contraente, né un consenso alla modificazione suddetta da un comportamento equivoco quale quello di non aver preteso in passato l'osservanza dell'obbligo stesso" (Cfr. Cass. Civ. 18 marzo 2003 n. 3964), per cui non dà diritto al conduttore di corrispondere i canoni a suo comodo e piacimento. Né la purgazione della mora successiva alla domanda di risoluzione insita nell'intimazione di sfratto, 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. Inoltre, va pure considerato che ai fini della declaratoria di risoluzione contrattuale occorre valutare globalmente il comportamento tenuto dal conduttore anche successivamente alla proposizione della domanda giacché trattandosi di contratto di durata e non potendo il locatore sospendere l'adempimento della propria obbligazione in forza della sola domanda di risoluzione da lui proposta, lo stesso conserva l'interesse all'adempimento da parte del conduttore inadempiente che permane nel godimento della cosa locata (cfr. Cassazione 17 marzo 2006 n. 5902).

Facendo applicazione di tali principi alla fattispecie in esame, ai fini della valutazione della gravità dell'inadempimento di parte convenuta, occorre porre in risalto che, a fronte della intimazione che ha dato origine al presente giudizio, la conduttrice ha eccepito l'integrale pagamento di quanto dovuto in data 23.10.2017 (esibendo, a supporto della relativa eccezione, prova scritta del pagamento - cfr. bonifico allegato per l'importo di Euro 14.746,86, comprensivo del canone e dell'adeguamento Istat).

Alle udienze della fase sommaria parte intimante non ha contestato il pagamento della morosità insistendo per il mutamento del rito per l'accertamento dell'ulteriore debenza relativa agli interessi di mora e per la condanna alla spese del giudizio.

Giova rilevare che non sono state allegare dalla ricorrente condotte successive ulteriori di inadempimento ovvero di ritardo nell'adempimento del canone.

Ciò posto, nella fattispecie in esame, il comportamento complessivo della conduttrice non appare sintomatico della volontà di sottrarsi ingiustamente alla prestazione dovuta e di tale gravità da giustificare una conseguenza così grave come quella invocata della risoluzione del contratto. Va, infatti, rilevato, come sopra esplicitato, che la conduttrice ha provveduto alla integrale corresponsione, sia pure con lieve ritardo, di quanto dovuto, pagando i canoni (a scadenza semestrale) subito dopo l'intimazione; il modesto ritardo nell'adempimento dei canoni di locazione non si è protratto per il periodo successivo alla presente azione giudiziaria.

Quanto all'entità del ritardo si rileva che dalla copia del contratto di locazione registrata (allegata al fascicolo monitorio) non viene indicato un termine preciso entro il quale effettuare il pagamento (anticipato), che le parti hanno invece inteso

concordemente ancorare al 5.10.2017 in base ad altra copia del contratto agli atti, priva di data certa e registrazione.

Nel periodo successivo al secondo semestre il canone è stato corrisposto con regolarità (non vengono allegati ulteriori ritardi nei pagamenti) e ciò denota una condotta protesa al rispetto degli obblighi contrattuali per il prosieguo del rapporto.

Va, infine, osservato che il convincimento circa la scarsa importanza nella valutazione sinallagmatica delle rispettive prestazioni contrattuali e, quindi, della sua palese non gravità si rafforza anche con la totale assenza di inadempienze minori a carico della conduttrice non vi sono sul punto esplicite contestazioni della locatrice. Va poi considerato, in punto di elemento soggettivo, l'assenza di colpa della resistente, che è una grande azienda che ha giustificato il ritardo, rilevando l'esistenza una problematica che, al livello nazionale, ha riguardato l'accredito dei canoni nel mese di ottobre 2017.

Quanto alla domanda di condanna al pagamento dell'adeguamento Istat, si rileva che dalla documentazione allegata in fase sommaria e dalla non contestazione della parte intimante rispetto all'eccezione di pagamento come formulata (comprensiva dell'Istat), si trae che il pagamento venne effettuato anche per la parte relativa all'adeguamento Istat.

Sotto altro profilo, non ricorrono i presupposti per la condanna al pagamento degli interessi di mora, atteso che – facendo riferimento alla scadenza indicata dalle parti del 5.10.2017 - alla data del pagamento (23.10.2017) erano decorsi soli 18 giorni di ritardo per il pagamento del semestre.

In ordine alle regolamentazione delle spese del giudizio, si ritiene che, a fronte della soccombenza della parte attrice, ricorrono gravi motivi che giustificano la compensazione delle stesse tenuto conto della sussistenza della morosità della conduttrice al momento della proposizione della domanda giudiziale, circostanza che ha indotto la locatrice alla proposizione dell'azione di sfratto.

PQM

Il Tribunale di Napoli, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede: rigetta la domanda di risoluzione per grave inadempimento della parte resistente; compensa le spese del giudizio.

www.LaNuovaProcedura.it

COORDINATORE Redazionale: Giulio SPINA

Comitato REDAZIONALE INTERNAZIONALE:

Giovanni Alessi, **New York City** (United States of America)
Daria Filippelli, **London** (United Kingdom)
Wylia Parente, **Amsterdam** (Nederland)

Comitato REDAZIONALE NAZIONALE:

Jacopo Maria Abruzzo (**Cosenza**), Danilo Aloe (**Cosenza**), Arcangelo Giuseppe Annunziata (**Bari**), Valentino Aventaggiato (**Lecce**), Paolo Baiocchetti (**L'Aquila**), Elena Bassoli (**Genova**), Eleonora Benin (**Bolzano**), Miriana Bosco (**Bari**), Massimo Brunialti (**Bari**), Elena Bruno (**Napoli**), Triestina Bruno (**Cosenza**), Emma Cappuccio (**Napoli**), Flavio Cassandro (**Roma**), Alessandra Carafa (**L'Aquila**), Silvia Cardarelli (**Avezzano**), Carmen Carlucci (**Taranto**), Laura Carosio (**Genova**), Giovanni M. Casamento (**Roma**), Gianluca Cascella (**Napoli**), Giovanni Cicchitelli (**Cosenza**), Giulia Civiero (**Treviso**), Francesca Colelli (**Roma**), Valeria Conti (**Bergamo**), Cristina Contuzzi (**Matera**), Raffaella Corona (**Roma**), Mariantonietta Crocitto (**Bari**), Paolo F. Cuzzola (**Reggio Calabria**), Giovanni D'Ambrosio (**Napoli**), Ines De Caria (**Vibo Valentia**), Shana Del Latte (**Bari**), Francesco De Leo (**Lecce**), Maria De Pasquale (**Catanzaro**), Anna Del Giudice (**Roma**), Fabrizio Giuseppe Del Rosso (**Bari**), Domenico De Rito (**Roma**), Giovanni De Sanctis (**L'Aquila**), Silvia Di Iorio (**Pescara**), Ilaria Di Punzio (**Viterbo**), Anna Di Stefano (**Reggio Calabria**), Pietro Elia (**Lecce**), Eremita Anna Rosa (**Lecce**), Chiara Fabiani (**Milano**), Addy Ferro (**Roma**), Bruno Fiammella (**Reggio Calabria**), Anna Fittante (**Roma**), Silvia Foadelli (**Bergamo**), Michele Filippelli (**Cosenza**), Elisa Ghizzi (**Verona**), Tiziana Giudice (**Catania**), Valentina Guzzabocca (**Monza**), Maria Elena Iafolla (**Genova**), Daphne Iannelli (**Vibo Valentia**), Daniele Imbò (**Lecce**), Francesca Imposimato (**Bologna**), Corinne Isoni (**Olbia**), Domenica Leone (**Taranto**), Giuseppe Lisella (**Benevento**), Francesca Locatelli (**Bergamo**), Gianluca Ludovici (**Rieti**), Salvatore Magra (**Catania**), Chiara Medinelli (**Genova**), Paolo M. Storani (**Macerata**), Maximilian Mairov (**Milano**), Damiano Marinelli (**Perugia**), Giuseppe Marino (**Milano**), Rossella Marzullo (**Cosenza**), Stefano Mazzotta (**Roma**), Marco Mecacci (**Firenze**), Alessandra Mei (**Roma**), Giuseppe Donato Nuzzo (**Lecce**), Emanuela Palamà (**Lecce**), Andrea Panzera (**Lecce**), Michele Papalia (**Reggio Calabria**), Enrico Paratore (**Palmi**), Filippo Pistone (**Milano**), Giorgio G. Poli (**Bari**), Andrea Pontecorvo (**Roma**), Giovanni Porcelli (**Bologna**), Carmen Posillipo (**Caserta**), Manuela Rinaldi (**Avezzano**), Antonio Romano (**Matera**), Paolo Russo (**Firenze**), Elena Salemi (**Siracusa**), Diana Salonia (**Siracusa**), Rosangela Santosuosso (**Alessandria**), Jacopo Savi (**Milano**), Pierpaolo Schiattone (**Lecce**), Marco Scialdone (**Roma**), Camilla Serraiotto (**Trieste**), Valentina Siclari (**Reggio Calabria**), Annalisa Spedicato (**Lecce**), Rocchina Staiano (**Salerno**), Emanuele Taddeolini Marangoni (**Brescia**), Luca Tantalò (**Roma**), Marco Tavernese (**Roma**), Ida Tentorio (**Bergamo**), Fabrizio Testa (**Saluzzo**), Paola Todini (**Roma**), Fabrizio Tommasi (**Lecce**), Mauro Tosoni (**Lecco**), Salvatore Trigilia (**Roma**), Annunziata Maria Tropeano (**Vibo Valentia**), Elisabetta Vitone (**Campobasso**), Nicolò Vittoria (**Milano**), Luisa Maria Vivacqua (**Milano**), Alessandro Volpe (**Roma**), Luca Volpe (**Roma**), Giulio Zanardi (**Pavia**).

SEGRETERIA del Comitato Scientifico: Valeria VASAPOLLO



Distribuzione commerciale: **Edizioni DuePuntoZero**

