

contributo
unificato
EXTRISVI



21 156 / 2013
ORIGINALE

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Oggetto

Locazione

R.G.N. 16426/2007

R.G.N. 19415/2007

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. LIBERTINO ALBERTO RUSSO - Presidente - Rep. 3595
- Dott. ROBERTA VIVALDI - Consigliere - Ud. 18/06/2013
- Dott. ULIANA ARMANO - Rel. Consigliere - PU
- Dott. LUIGI ALESSANDRO SCARANO - Consigliere -
- Dott. FRANCESCO MARIA CIRILLO - Consigliere -

Cron. 2156

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 16426-2007 proposto da:

L [] DI LM [] & C S.N.C. [], in

persona dei soci e legali rappresentanti ML []

e VM [], elettivamente domiciliata in ROMA,

VIA VITTORIA COLONNA 32, presso lo studio

dell'avvocato MENGHINI MARIO, che la rappresenta e

difende unitamente all'avvocato GUELFI MIMMA giusta

delega in atti;

- *ricorrente* -

contro

CB [];

2013

1372

- intimato -

sul ricorso 19415-2007 proposto da:

CONTARDO BENEDETTO, elettivamente domiciliato in
ROMA, VIA DELLE FORNACI 44, presso lo studio
dell'avvocato VERGANO ARNALDO, che lo rappresenta e
difende unitamente all'avvocato BENOIT TORSEGNO
MASSIMO giusta delega in atti;

- ricorrente -

contro

L [] DI LM [] & C S.N.C. ;

- intimata -

avverso la sentenza n. 949/2006 della CORTE D'APPELLO
di GENOVA, depositata il 17/10/2006 R.G.N. 594/06;
udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 18/06/2013 dal Consigliere Dott. ULIANA
ARMANO;
udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. IGNAZIO PATRONE che ha concluso per il
rigetto del ricorso principale, assorbito il ricorso
incidentale condizionato.

Svolgimento del processo

[CB], proprietario di un immobile condotto in locazione ad uso bar dalla s.n.c. [L], per un canone locativo mensile di euro 1.544,72, intimava alla conduttrice lo sfratto per morosità in relazione alla mancata corresponsione di canoni per l'ammontare complessivo di euro 15 561,68.

L'intimata versava la predetta somma prima dell'udienza di prima comparizione.

Il Tribunale di Genova rigettava la domanda di risoluzione per grave inadempimento della convenuta e dichiarava interamente compensate fra le parti le spese di lite.

La Corte di Appello di Genova, con sentenza depositata il 17-10-2006, a modifica della decisione di primo grado, ha dichiarato risolto per morosità il contratto di locazione.

Propone ricorso la società [L] con un motivo.

Resiste [CB] e propone ricorso incidentale condizionato.

Motivi della decisione

1. Con l'unico motivo si denuncia violazione dell'art.1455 c.c. e vizio di motivazione ex art.360 n.3 e 5 c.p.c.

La ricorrente deduce che la Corte di merito erroneamente ha ritenuto la gravità dell'inadempimento senza considerare che il conduttore non aveva mai sospeso il pagamento del canone, che la morosità era stata sanata prima dell'udienza di comparizione, che per tutta la durata del rapporto il locatore aveva tollerato irregolarità nel pagamento.

2. Il motivo è infondato.

Il ricorrente denuncia la violazione di legge, ma in sostanza censura l'accertamento della Corte di merito sulla gravità dell'adempimento.

Infatti neanche nel quesito di diritto sono indicate specifiche violazioni dell'art.1455 c.c., ma l'intera formulazione è attinente alla valutazione di merito della Corte che ha ritenuto grave l'inadempimento.

3. La Corte di Appello ha ritenuto che l'inadempimento doveva ritenersi obiettivamente grave, avendo la conduttrice pacificamente accumulato una morosità complessiva di euro 15.561,68, e conseguendo il giudizio di gravità sia al valore assoluto del coacervo dei canoni non versati, sia al loro raffronto con l'ammontare dell'ultimo canone mensile (euro 1544,72) che avrebbe dovuto essere all'epoca corrisposto (parametro significativo

per valutare l'entità dell'inadempienza), raffronto dal quale emerge che l'ammontare complessivo della morosità era giunta a superare dieci mensilità di canone.

E' pur vero, che non vi fu mai una totale interruzione nella corresponsione dei canoni, ma ad opinione della Corte ciò non può rendere di scarsa importanza un inadempimento di tale entità, trattandosi di circostanza al contrario evidenziante che detto inadempimento si protrasse per un periodo ben superiore a dieci mesi, avendo la conduttrice perseverato per lungo tempo nel corrispondere canoni inferiori al dovuto

4. Si osserva che la Corte di merito in tale valutazione, logica e non contraddittoria, si è attenuta ai principi affermati dalla giurisprudenza della legittimità secondo cui in tema di risoluzione contrattuale per inadempimento, la valutazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1455 cod. civ., della non scarsa importanza dell'inadempimento - riservata al giudice di merito - deve ritenersi implicita ove l'inadempimento stesso si sia verificato con riguardo alle obbligazioni primarie ed essenziali del contratto, quale, in materia di locazione, quella di pagamento dei canoni dovuti. Sentenza n. 24460 del 18/11/2005

5. Infatti l'aver pagato in ritardo e parzialmente il canone di locazione per lungo tempo, fino a giungere al mancato pagamento dell'importo dieuro 15.561,68, pari a circa dieci mensilità del canone, è prova del mancato adempimento per lungo tempo dell'obbligazione primaria del conduttore, che è quella di pagare regolarmente il canone nella misura pattuita..

6. La circostanza che il locatore abbia tollerato nel tempo tale inadempienza non prova che sia intervenuto un accordo fra le parti sulla possibilità di pagare il canone in ritardo ed in misura ridotta.

La circostanza che dopo la notifica dell'atto di intimazione per morosità la conduttrice abbia pagato tutti i canoni dovuti non incide sulla valutazione della gravità dell'inadempimento che deve effettuarsi rispetto al momento in cui il locatore è costretto ad adire il giudice per ottenere il pagamento.

Il ricorso incidentale è assorbito.

Le spese del giudizio seguono la soccombenza.

P.Q.M

La Corte, riuniti i ricorsi, rigetta il principale e dichiara assorbito l'incidentale condizionato.

Condanna la ricorrente al pagamento delle spese processuali liquidate in euro 2.200,00 di cui euro 200,00 per spese, oltre accessori come per legge.

Roma 18-6-2013

Il Consigliere estens.

Uliano Almer

Il Presidente

[Handwritten signature]

Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA

[Handwritten signature]

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Oggi 17 SET 2013
Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA

[Handwritten signature]

CASSAZIONE.net