

Civile Ord. Sez. 3 Num. 28502 Anno 2018

Presidente: FRASCA RAFFAELE

Relatore: CIGNA MARIO

Data pubblicazione: 08/11/2018

#### FATTI DI CAUSA

Con atto notificato il 23-3-2013 G.M., comproprietaria di un immobile locato -ad uso negozio e laboratorio- (...) snc (cui era subentrata ex art. 36 L. 392/78 la Y. srl, cessionaria del ramo d'azienda), premesso che la conduttrice si era resa inadempiente all'obbligazione di pagamento della somma di euro 5.960,50 quale rata anticipata di canone (per il periodo aprile-giugno 2013) scaduta il 10 aprile 2013, intimò alla Y. srl sfratto per morosità, convenendola per la convalida dinanzi al Tribunale di Milano, sez. distaccata di Rho.

Con sentenza 18-12-2014 l'adito Tribunale, preso atto dell'opposizione della conduttrice (che aveva anche offerto banco iudicis la predetta somma) e disposto il mutamento di rito, dichiarò l'intervenuta risoluzione di diritto del contratto di locazione, e condannò la conduttrice al rilascio dell'immobile ed al pagamento delle spese processuali.

Con sentenza 20/29-1-2016 la Corte d'Appello di Milano ha rigettato il gravame proposto dalla Y. srl; in particolare la Corte:

- a) ha considerato non vessatoria la clausola risolutiva espressa prevista con riferimento all'inosservanza dei termini di pagamento dei canoni (punto 5 del detto contratto);
- b) ha ritenuto che l'aver in precedenza la locatrice tollerato il ritardo nel pagamento dei ratei di canone da parte della conduttrice non potesse essere interpretato come manifestazione tacita dell'accettazione di una modifica degli accordi contrattuali, che prevedevano invece il pagamento dei vari ratei all'inizio di ciascun trimestre;
- c) ha quindi ritenuto legittimo, stante il decorso del termine di 20 gg dalla scadenza stabilita in contratto (1°-4-2013), che la locatrice, con l'intimazione di sfratto regolarmente notificata il 21-4- 2013, avesse inteso far valere l'invocata clausola risolutiva espressa; al riguardo ha ritenuto non sussistente alcun comportamento ostruzionistico da parte della locatrice, atteso che, secondo gli accordi contrattuali, i canoni dovevano essere pagati al domicilio del creditore, e che oltretutto la richiesta delle coordinate bancarie della G. era stata avanzata dalla Y. srl soltanto il 22 aprile 2013, quando ormai il termine per il pagamento era ormai scaduto;
- d) che l'efficacia della clausola risolutiva espressa non poteva ritenersi sospesa sino alla prima udienza, per poi perdere definitivamente efficacia a seguito della

sanatoria della morosità avvenuta alla detta udienza mediante offerta banco iudicis; siffatto meccanismo era da ricollegarsi, infatti, alla possibilità di sanare in giudizio la morosità, e non poteva quindi valere per le locazioni non abitative (quale quella in questione) per le quali siffatta sanatoria non era consentita.

Avverso detta sentenza la Y. srl propone ricorso per Cassazione, affidato a quattro motivi ed illustrato anche da successive memorie.

G.M. resiste con controricorso.

Il P.G. ha concluso per il rigetto del ricorso.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

Con il primo motivo la ricorrente, denunciando - ex art. 360 n. 3 cpc violazione e falsa applicazione dell'art. 1456 cc in relazione all'art. 1341 cc, si duole che la Corte territoriale non abbia ritenuto vessatoria, in un contratto (quale quello di specie) di locazione ad uso non abitativo, la clausola risolutiva espressa avente ad oggetto l'inosservanza del termine di pagamento.

Il motivo è infondato.

In generale, invero, la clausola risolutiva espressa attribuisce al contraente il diritto potestativo di ottenere la risoluzione del contratto per un determinato inadempimento della controparte, dispensandola dall'onere di provarne l'importanza; essa, quindi, come già affermato da questa S.C., non ha carattere vessatorio, atteso che non è riconducibile ad alcuna delle ipotesi previste dall'art. 1341, comma 2, c.c., in quanto la possibilità di chiedere la risoluzione del contratto è connessa alla stessa posizione di parte del contratto e la clausola risolutiva si limita soltanto a rafforzarla (Cass. 23065/2016; conf. 15365/2010);

in particolare, poi, va ribadito che non hanno carattere vessatorio le clausole riprodotte del contenuto di norme di legge;

pertanto, non può considerarsi vessatoria la clausola risolutiva espressa inserita nel contratto di locazione di immobili urbani per uso non abitativo e riferita all'ipotesi di inosservanza del termine di pagamento dei canoni, in quanto riproduce il criterio legale di predeterminazione della gravità dell'inadempimento di cui all'art. 5 della legge 27 luglio 1978 n. 392 (Cass. 369/2000);

disposto quest'ultimo non applicabile direttamente alle locazioni non abitative, ma ritenuto utilizzabile per quest'ultime come parametro per valutare la gravità dell'inadempimento (v. Cass. 1428/2017).

Con il secondo motivo il ricorrente denuncia ex art. 360 n. 5 cpc omesso esame di un fatto decisivo e controverso per il giudizio. Il motivo è inammissibile, non essendo in linea con l'art. 360 n. 5 cpc, *ratione temporis* vigente.

Come già chiarito da questa Corte, invero, l'art. 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ., riformulato dall'art. 54 del d.l. 22 giugno 2012, n. 83, conv. in legge 7 agosto 2012, n. 134, applicabile *ratione temporis*, introduce nell'ordinamento un vizio specifico denunciabile per cassazione, relativo all'omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, (fatto da intendersi come un "preciso accadimento o una precisa circostanza in senso storico - naturalistico, non assimilabile in alcun modo a "questioni" o "argomentazioni"), la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e abbia carattere decisivo (vale a dire che, se esaminato, avrebbe determinato un esito diverso della controversia).

Ne consegue che, nel rigoroso rispetto delle previsioni degli artt. 366, primo comma, n. 6, e 369, secondo comma, n. 4, cod. proc. civ., il ricorrente deve indicare il "fatto storico", il cui esame sia stato omesso, il "dato", testuale o extratestuale, da cui esso risulti esistente, il "come" e il "quando" tale fatto sia stato oggetto di discussione processuale tra le parti e la sua "decisività", fermo restando che l'omesso esame di elementi istruttori non integra, di per sé, il vizio di omesso esame di un fatto decisivo qualora il fatto storico, rilevante in causa, sia stato comunque preso in considerazione dal giudice, ancorché la sentenza non abbia dato conto di tutte le risultanze probatorie (Cass. 8053/2014; Cass. 21152/2014).

Nel caso di specie il ricorrente non ha indicato alcun "fatto storico" (nel senso su precisato) e, comunque, qualora siffatto fatto dovesse essere individuato nella tolleranza del locatore rispetto ai sistematici ritardi del conduttore nei pagamenti del canone, va rilevato che la Corte d'Appello ha preso in esame detto comportamento, ritenendo che lo stesso non potesse essere interpretato come manifestazione tacita dell'accettazione di una modifica degli accordi contrattuali. Con il terzo motivo la ricorrente, denunciando -ex art. 360 n. 3 cpc- violazione e falsa applicazione dell'art. 1456 cc in relazione agli artt. 1187 e 2963 cc, si duole che la Corte territoriale, nel valutare l'imputabilità dell'inadempimento, abbia ritenuta tardiva la richiesta delle coordinate bancarie; richiesta avanzata invece il 22 aprile, quando ancora non era scaduto il termine di 20 gg dal 1° aprile (21 aprile 2013 domenica).

Il motivo è inammissibile in quanto non correlato alla ratio dell'impugnata sentenza, che, al riguardo, ha ritenuto che i canoni dovevano essere corrisposti al domicilio del creditore, e solo in aggiunta ha evidenziato anche la circostanza delle coordinate bancarie.

Con il quarto motivo la ricorrente, denunciando -ex art. 360 n. 3 cpc- violazione e falsa applicazione dell'art. 1456 cc in relazione all'art. 658 cpc, si duole che la Corte

territoriale abbia ritenuto efficace la clausola risolutiva espressa nonostante la locatrice avesse scelto il giudizio sommario di sfratto per morosità ex art. 658 cpc. Il motivo è infondato.

Non vi è incompatibilità, in linea di principio, in controversia avente ad oggetto locazione di immobile ad uso non abitativo, tra scelta del giudizio sommario di sfratto per morosità ed operatività della clausola risolutiva espressa.

Va, al riguardo, invero, ribadito il principio, già espresso da questa S.C., secondo cui nelle locazioni di immobili ad uso diverso dall'abitazione, alle quali (come noto: v. Cass. sez. unite 272/1999) non si applica la disciplina di cui all'art. 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (relativa alla concessione di un termine per il pagamento dei canoni locatizi scaduti e per la sanatoria del relativo inadempimento; c.d. termine di grazia), l'offerta o il pagamento del canone, se effettuati dopo l'intimazione di sfratto, non consentono, da una parte, attesa l'insussistenza della persistente morosità di cui all'art. 663, terzo comma, c.p.c., l'emissione, ai sensi dell'art. 665 cod. proc. civ., del provvedimento interinale di rilascio con riserva delle eccezioni, ma non comportano, dall'altra, nel giudizio susseguente a cognizione piena, l'inoperatività della clausola risolutiva espressa, in quanto, ai sensi dell'art. 1453, terzo comma, cod. civ., dalla data della domanda - che è quella già avanzata ex art. 657 cod. proc. civ. con l'intimazione di sfratto, introduttiva della causa di risoluzione del contratto - il conduttore non può più adempiere (conf. Cass. 13248/2010).

Alla luce di tali considerazioni, pertanto, il ricorso va rigettato.

Le spese del presente giudizio di legittimità, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1 quater, dpr 115/2002, poiché il ricorso è stato presentato successivamente al 30-1-2013 ed è stato rigettato, si dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma del comma 1 bis del cit. art. 13.

#### **P. Q. M.**

La Corte rigetta il ricorso; condanna il ricorrente al pagamento delle spese del presente giudizio di legittimità, che si liquidano in euro 2.300,00, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in euro 200,00 ed agli accessori di legge; dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale.