



Civile.it

E' possibile sanare la morosità anche per il contratto di locazione a uso diverso dall'abitativo, se è contrattualmente previsto (Cass. Civ., 30/03/2010, n. 7621)

di Avv. Marasciuolo

Ringraziamo l'Avv. Gennaro Marasciuolo del Foro di Trani per il cortese invio a beneficio dei lettori di questo sito:

"La disciplina di cui all'art. 55 della L. 27/07/1978, n. 392 (legge sull'equo canone) trova applicazione solo per i contratti di locazione ad uso abitativo e non può essere estesa ai contratti di locazione a uso diverso dall'abitativo"

del 2010-11-03 su Civile.it, oggi e' il 17.04.2024

Avv. Gennaro Marasciuolo del Foro di Trani:

L'interpretazione secondo la quale la disciplina di cui all'art. 55 della L. 27/07/1978, n. 392 (legge sull'equo canone) trova applicazione solo per i contratti di locazione ad uso abitativo e non può essere estesa ai contratti di locazione a uso diverso dall'abitativo, rappresenta un principio oramai acquisito nel nostro ordinamento giuridico (cfr. Cass. Civ., Sez. III, 17/03/2009, n. 6427; Corte Costituzionale, 14/12/2001, n. 410), ma ciò non esclude, secondo la Corte di Cassazione, che qualora le parti di un contratto di locazione ad uso commerciale riproducono nel contratto il contenuto del predetto art. 55, la relativa clausola possa ritenersi valida.

L'art. 55 L. 392/78, che concede la possibilità al conduttore inadempiente nel pagamento del canone di locazione di **sanare la mora in sede giudiziale per non più di tre volte nel corso di un quadriennio**, volta alla tutela della necessità abitativa del soggetto, ritenuta dall'ordinamento una primaria esigenza di vita, ne consegue l'impossibilità della sua interpretazione estensiva per la tutela di altri soggetti, quali i conduttori di locazioni ad uso differente dall'abitativo.

In virtù di quanto esposto dalla Suprema Corte con la sentenza 7621/2010 che si segnala, nella piena libertà delle parti di un contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo, convenire una clausola risolutiva espressa che, riproducendo quanto disposto dall'art. 55, L. 392/78, privi il contratto di ogni effetto nel caso in cui il conduttore sani, in sede giudiziale, per più di tre volte la sua morosità nel corso del rapporto.

Ciò che predomina, dunque, è l'autonomia negoziale soprattutto, quando ad essere oggetto di accordo sono dei diritti disponibili e lo stesso non risulta adottato in violazione di norme imperative, ordine pubblico e buon costume.

La clausola contrattuale al vaglio della Corte di legittimità, poi, supera anche il confronto con l'art. 79 L. 392/78, atteso che quest'ultima norma, comminando la nullità delle pattuizioni volte a far attribuire al locatore altro vantaggio in contrasto con le disposizioni dettate dalla stessa legge 392/78, non trova applicazione nei casi in cui la clausola attribuisce vantaggi al conduttore e non al locatore.

Avv. Gennaro Marasciuolo del Foro di Trani

Con ricorso 4 ottobre 1999 la B. s.r.l., premesso di avere locato - con atto (OMISSIS) - a uso non abitativo, alla M. s.r.l. un immobile in (OMISSIS), con la previsione della clausola risolutiva espressa per il mancato integrale pagamento del canone e degli oneri accessori, che la conduttrice aveva sempre corrisposto con ritardo il canone pattuito e si era resa morosa per ben tre volte, ha convenuto in giudizio - innanzi al tribunale di Roma - la M. s.r.l. chiedendo fosse pronunciata la risoluzione del contratto di locazione inter partes con condanna della convenuta al rilascio dell'immobile.

Costituitasi in giudizio la M. s.r.l. ha resistito alle avverse pretese negando la gravità dell'inadempimento e facendo presente che la controparte, nel passato, non aveva mai manifestato di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa e che essa concludente aveva sempre sanato in congruo tempo la propria morosità.

Svoltasi la istruttoria del caso l'adito tribunale, con sentenza n. 11128 del 2002, in accoglimento della domanda attrice ha dichiarato risolto il contratto inter partes con condanna della M. s.r.l. al rilascio fissando per l'esecuzione il termine di mesi tre.

Gravata tale pronuncia dalla M. s.r.l., nel contraddittorio della B. s.r.l. che, costituitasi in giudizio, ha chiesto il rigetto del gravame, nonché della D. s.r.l. che assumendo di essere cessionaria di un ramo dell'azienda della M. s.r.l. intervenuta volontariamente in causa facendo proprie le conclusioni della parte appellante, la Corte di appello di Roma, con sentenza 17 marzo - 8 settembre 2004 in accoglimento dell'appello della M. e in totale riforma della sentenza del primo giudice ha rigettato la domanda proposta dalla B. s.r.l.

Per la cassazione di tale ultima pronuncia, non notificata, ha proposto ricorso la B. s.r.l., nei confronti della M. s.r.l. nonché della D. s.r.l. con atto 21 ottobre 2005, affidato a due motivi.

Non hanno svolto attività difensiva in questa sede gli intimati.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Il contratto di locazione inter partes avente a oggetto un immobile non adibito a abitazione - hanno evidenziato i giudici di appello - prevede, al punto 14, la clausola risolutiva espressa per il mancato pagamento del canone e degli oneri accessori come previsto dalla L. 27 luglio 1978, n. 392, artt. 5 e 9, una volta che il conduttore abbia esaurito le possibilità di sanatoria previste dalla legge stessa.

Le parti - quindi - hanno sottolineato quei giudici, hanno concordemente voluto, mediante espresso richiamo, la applicazione della disciplina di cui alla L. n. 392 del 1978, artt. 5 e 55, in forza della quale non può pronunciarsi la risoluzione di un contratto di locazione se non si reiterano tre morosità sanate nel termine di un quadriennio.

Certo quanto sopra, pacifico, da un lato, che nella specie non sono applicabili i principi enunciati dalla giurisprudenza di questa Corte con la sentenza n. 272 del 1999 (resa a sezioni unite), atteso che la applicabilità dell'art. 55 al contratto in questione "è stata espressamente voluta dalle parti in deroga alla diversa disciplina di legge, e, dall'altro, che nella specie si sono avute tre morosità sanate nel corso di sette anni di locazione, hanno concluso i giudici di appello, non può pronunciarsi la risoluzione - per inadempimento della parte conduttrice - del contratto inter partes.

2. Parte ricorrente censura la sentenza sopra riassunta denunciando:

- da un lato, violazione e falsa applicazione di norme di diritto (art. 360 c.p.c., n. 3) (primo motivo);

- dall'altro, errata, omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia (art. 360 c.p.c., n. 5) (secondo motivo).

Assume parte ricorrente, in particolare:

- sotto alcun profilo, anche leggendo il contratto ... può trovare ingresso una prospettazione secondo la quale le parti avrebbero voluto derogare, nel sottoscriverlo, ai principi della legge speciale (quella sull'equo canone) che disciplinano la risoluzione del contratto per inadempimento .. a vantaggio del conduttore;

- una tale clausola, al contrario di quanto assunto dalla corte di appello sarebbe illegittima, perché contraria ai principi di diritto,

finanche inoperativa, solo considerando come il tribunale di Roma aderendo alla univoca giurisprudenza di merito e di legittimità non concede all'intimato, conduttore di un immobile adibito a uso diverso dall'abitazione, alcun termine per poter sanare la morosità.

3. Nessuna delle riassunte deduzioni può trovare accoglimento.

Alla luce delle considerazioni che seguono.

3.1. Giusta quanto assolutamente pacifico, alla luce di una giurisprudenza più che consolidata di questa Corte regolatrice e da cui totalmente prescindere la difesa della parte ricorrente si osserva che l'accertamento e la valutazione delle circostanze di fatto, come l'interpretazione degli atti negoziali, al pari della interpretazione dei contratti collettivi di diritto comune, sono riservati al giudice di merito e censurabili in sede di legittimità solo per vizi di motivazione e per violazione dei canoni legali di ermeneutica contrattuale (Cass. 13 novembre 2007, n. 23569).

In particolare, la interpretazione di un atto negoziale tipico accertamento in fatto riservato al giudice di merito, incensurabile in sede di legittimità, se non nell'ipotesi di violazione dei canoni legali di ermeneutica contrattuale, di cui all'art. 1362 cod. civ., e segg., o di motivazione inadeguata ovvero sia non idonea a consentire la ricostruzione dell'iter logico seguito per giungere alla decisione.

Pertanto onde far valere una violazione sotto il primo profilo, occorre non solo fare puntuale riferimento alle regole legali d'interpretazione, mediante specifica indicazione dei canoni asseritamente violati ed ai principi in esse contenuti, ma occorre, altresì, precisare in qual modo e con quali considerazioni il giudice del merito se ne sia discostato, con l'ulteriore conseguenza della inammissibilità del motivo di ricorso che si fonda sulla asserita violazione delle norme ermeneutiche o del vizio di motivazione e si risolve, in realtà, nella proposta di una interpretazione diversa (Cass. 26 ottobre 2007, n. 22536).

3.2. Contemporaneamente, anche a prescindere da quanto sopra, si osserva - ancora una volta sulla base di una giurisprudenza più che consolidata di questa Corte regolatrice - che il ricorso per cassazione - in ragione del principio di cosiddetta autosufficienza dello stesso - deve contenere in sé tutti gli elementi necessari a costituire le ragioni per cui si chiede la cassazione della sentenza di merito ed altresì a permettere la valutazione della fondatezza di tali ragioni, senza la necessità di far rinvio ed accedere - particolarmente nel caso in cui si tratti di interpretare il contenuto di una scrittura di parte - a fonti estranee allo stesso ricorso e quindi ad elementi od atti attinenti al pregresso giudizio di merito (Cass. 13 giugno 2007, n. 13845; Cass. 18 aprile 2007, n. 9245; Cass. 9 gennaio 2006, n. 79, tra le tantissime).

Il ricorrente per cassazione - pertanto - il quale deduca l'omessa o insufficiente motivazione della sentenza impugnata in relazione alla valutazione di una decisiva risultanza processuale, quale la interpretazione di un contratto o di una clausola di questo, ha l'onere di indicare in modo adeguato e specifico la risultanza medesima, cioè di trascrivere la clausola erroneamente interpretata dai giudici a quibus, dato che per il principio dell'autosufficienza del ricorso per cassazione il controllo deve essere consentito alla Corte sulla base delle sole deduzioni contenute nell'atto, alle cui lacune non è possibile sopperire con indagini integrative.

3.3. Pacifico quanto precede palese la inammissibilità della prima delle sopra trascritte censure e, in particolare quella relativa alla non corretta interpretazione data dai giudici del merito alla clausola n. 14 del contratto di locazione inter partes.

Non solo - infatti - non si indicano quali canoni interpretativi fissati dall'art. 1362 c.c., e segg., sono stati violati o disattesi dai giudici di secondo grado, per giungere alla interpretazione della clausola ora contestata (risolvendosi la censura in una inammissibile e generica critica alla conclusione fatta propria dalla corte di appello), ma non essendo stato trascritto nel corpo del ricorso il contenuto della clausola in discussione palese la inammissibilità della deduzione per difetto di autosufficienza.

3.4. Come assolutamente pacifico, la norma di cui alla L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 55 (sulla possibilità, per il conduttore di sanare la mora in sede giudiziale per non più di tre volte nel corso di un quadriennio) mira a tutelare i soggetti che assumono in locazione un immobile per adibirlo al soddisfacimento di primarie esigenze di vita, e, proprio per tali limiti, non è estensibile ad altre categorie di soggetti, quali i conduttori di locazioni ad uso produttivo e commerciale (Cass. 23 maggio 2006, n. 12121). Sempre nel senso che la disciplina di cui alla L. n. 392 del 1978, art. 55, relativa alla concessione di un termine per il pagamento dei canoni locatizi scaduti e per la sanatoria del relativo inadempimento, non opera in tema di contratti aventi ad oggetto immobili destinati ad uso diverso da quello abitativo, Cass. 19 maggio 2006, n. 11777).

Non controverso quanto precedere si osserva che il problema nella specie alla attenzione dei giudici del merito non era - come pare ritenga la difesa del ricorrente - se parte conduttrice (di un immobile non destinato a uso abitativo) potesse beneficiare della tutela di cui al più volte ricordato L. n. 392 del 1978, art. 55, ma se sia, o meno, valida una clausola - liberamente scelta e accettata dai contraenti al momento della stipulazione di un contratto di locazione di immobile adibito a uso non abitativo - che

in deroga alla norma di legge preveda la possibilità per il conduttore di sanare la mora in sede giudiziale per non più di tre volte nel corso del rapporto.

Del tutto correttamente, a parere di questa Corte il giudice a quo ha ritenuto la legittimità di una siffatta clausola.

A prescindere dal considerare che nessuna norma - per quanto risulti - esclude che le parti, nella loro autonomia, possano prevedere - in deroga rispetto alla L. n. 392 del 1978 - che beneficino della tutela di cui alla L. n. 392, art. 55, anche i conduttori di immobili adibiti a usi diversi da quelli abitativi si "pur sempre nell'ambito di diritti disponibili, non solo la clausola in questione non "in violazione dell' art. 1418 c.c., ma non rientra - neppure - nella previsione di cui alla L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 79, in tema di patti contrari alla legge.

Specie tenuto presente che tale ultima norma commina la nullità a ogni pattuizione diretta a attribuire al locatore altro vantaggio in contrasto con le disposizioni di della presente legge, mentre nel caso di specie la clausola, palesemente, attribuisce una vantaggio non al locatore ma al conduttore.

4. Risultato infondato in ogni sua parte il proposto ricorso, in conclusione, deve rigettarsi.

Nessun provvedimento deve adottarsi, in ordine alle spese di questo giudizio di legittimità, atteso che la intimata non ha svolto attività difensiva, in questa sede.

P.Q.M.

LA CORTE rigetta il ricorso;

nulla sulle spese di questo giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Terza Civile della Corte di Cassazione, il 26 gennaio 2010.

Depositato in Cancelleria il 30 marzo 2010

- Avv. Marasciuolo

Hai letto: E' possibile sanare la morosità anche per il contratto di locazione a uso diverso dall'abitativo, se "contrattualmente previsto" (Cass. Civ., 30/03/2010, n. 7621)

Approfondimenti: [Locazioni](#) > [Immobili](#) > [Uso diverso abitativo](#) > [Conduttore moroso](#) > [Sanatoria](#) > [Art. 55L. 27/07/1978](#) > [N. 392](#) > [Sentenze](#) > [Cassazione](#) > [Commento](#) > [Avv. Marasciuolo](#) >

[Commenti](#) - [Segnalazioni](#) - [Home Civile.it](#)