

Cass. civ. sez. III del 27 aprile 2017 n 10376

4. Con il primo motivo la ricorrente principale censura la sentenza di appello per violazione dell'art. 1456 c.c..

La parte ricorrente viene a contestare la -errata- valutazione compiuta dalla Corte d'appello che ha ritenuto difforme la clausola risolutiva espressa contenuta nell'art. 10 del contratto di locazione (trascritta nel ricorso) dallo schema legale dell'art. 1456 c.c., non avendo i contraenti "predeterminato" la obbligazione il cui inadempimento doveva convenzionalmente essere ritenuto grave e dunque causa di risoluzione "ope juris" del contratto.

La esposizione del motivo è interamente incentrata sulla contestazione della interpretazione della volontà negoziale espressa nella ridetta clausola contrattuale, venendo a richiamare, la ricorrente, il principio di diritto enunciato da questa Corte secondo cui nel dubbio le clausole negoziali debbono essere interpretate nel senso di attribuire loro una efficacia piuttosto che negarla (principio di conservazione ex art. 1367 c.c.), con la conseguenza che il Giudice di appello avrebbe dovuto interpretare la clausola negoziale (con la quale si disponeva che : "H mancato o ritardato pagamento degli oneri accessori, cumulabile con il mancato pagamento delle spese di riscaldamento ove esistente, costituisce grave inadempimento del conduttore, e per patto espresso convenuto tra le parti, dà luogo alla risoluzione di diritto del contratto a norma dell'art. 1456 c.c.....") nel senso di riconoscere la gravità dell'inadempimento anche al mancato pagamento di una sola rata degli oneri condominiali, e dunque pervenire in tal modo alla dichiarazione della risoluzione del contratto, essendo l'inadempimento comprovato dalla sentenza del Tribunale del 2008, passata in giudicato, che aveva dichiarato inammissibile la opposizione proposta da s.r.l. avverso il decreto ingiuntivo, emesso il 16.6.2007, avente ad oggetto la condanna della conduttrice al pagamento della somma di Euro 4.996,38 dovuta per oneri condominiali.

4.1 Il motivo è inammissibile.

4.2 Osserva il Collegio che la clausola di risoluzione cd automatica del contratto disciplinata dall'art. 1456 c.c. richiede la specifica determinazione della obbligazione che, se non adempiuta secondo le modalità stabilite, determina lo scioglimento del vincolo contrattuale.

Premesso che la obbligazione di pagamento degli oneri condominiali trova disciplina nella legge sull'equo canone (art. 9 legge 392/1978), le scadenze, il calcolo degli importi, il numero delle rate, in difetto di diversa convenzione trovano disciplina nel piano di riparto ex art. 1123 c.c. e nel regolamento di condominio ex art. 1138 c.c. (nel testo delle norme vigente razione temporis).

Non sussistono pertanto ostacoli a che le parti possano considerare l'inadempimento di tale obbligazione accessoria (rispetto alla obbligazione principale del conduttore di pagamento dei canoni pattuiti) come violazione di particolare gravità dell'accordo, tale da non tollerare la ulteriore prosecuzione del rapporto, laddove siano compiutamente specificate ex ante le "modalità stabilite" per la esecuzione della prestazione, tenuto conto che, in tema di oneri

condominiali, nella disposizione dell'art. 9, comma 3, legge n. 392/1978 (richiamato anche per locazioni ad "uso diverso" dall'art. 41, comma 1, della stessa legge 392/1978), in cui è previsto che il "il pagamento deve avvenire entro due mesi dalla richiesta", mentre il comma 1 dello stesso art. 9 legge 392/1978, riferendosi agli "oneri accessori" vi ricomprende anche "la fornitura dell'acqua" ed in via residuale "la fornitura di altri servizi comuni".

A tale complesso normativo fa riferimento la clausola negoziale, contenuta nell'art. 10 del contratto -riprodotto a pag. 5 ricorso-, laddove dispone che "restano ad esclusivo carico del conduttore tutti gli oneri condominiali ordinari nella misura risultante dal preventivo e consuntivo predisposti dall'Amministratore Condominiale", ed in relazione a tale contesto si sono pronunciati, in modo conforme, entrambi i Giudici di merito affidando la decisione di rigetto della domanda di risoluzione automatica ad un duplice ordine di considerazioni:

a) dalla attestazione dell'amministratore del condominio in data 19.6.2007 non risultavano a tale data oneri condominiali insoluti, e la clausola contrattuale non considerava espressamente il "ritardato pagamento" come inadempimento intollerabile, difettando inoltre ulteriori indicazioni determinanti ai fini della predeterminazione della gravità dell'inadempimento, quali l'ammontare dell'importo insoluto o il numero delle rate omesse;

b) mentre risultava provata la comunicazione ad s.r.l. della lettera in data 9.2.2007 con la quale la locatrice dichiarava di avvalersi della clausola risolutiva espressa in relazione al mancato adempimento della obbligazione del conduttore, prevista nell'art. 9 del contratto, di stipulare polizza assicurativa dell'immobile per il rischio incendio e responsabilità civile verso terzi, non era stata invece fornita prova che la A avesse comunicato alla società conduttrice specifica richiesta di pagamento degli oneri condominiali s.r.l. anteriormente al deposito in data 23.4.2007 del ricorso introduttivo della lite ex art. 447 bis c.p.c. (cfr. sentenza tribunale, adesivamente richiamata sul punto dalla sentenza di appello: in motivazione pag. 5 ed 8), con la conseguenza che il pagamento di tali oneri effettuato da s.r.l. comunque entro due mesi dalla data di deposito del ricorso, non la qualificava debitore inadempiente.

4.3 Orbene il motivo di ricorso per cassazione censura soltanto la prima delle due indicate "rationes decidendi", mentre trascura del tutto di impugnare la seconda "ratio decidendi" che, facendo leva sulla disciplina inderogabile (se non a favore del conduttore) dell'art. 9, comma 3, della legge n. 392/1978, ha escluso nella specie l'inadempimento di s.r.l. in difetto di prova di una richiesta di pagamento comunicata alla società conduttrice anteriormente alla introduzione della lite, avendo il Giudice di primo grado -condiviso sul punto dalla Corte territoriale- accertato che alcuna "richiesta" ex lege n. 392/1978 di pagamento degli oneri condominiali fosse stata inoltrata dalla locatrice (o dall'amministratore del condominio) ad s.r.l., non essendo stata fornita dalla A la "prova della ricezione del doc 5, che la resistente contesta di aver ricevuto" (cfr. sentenza Tribunale interamente trascritta nella sentenza di appello: trattasi della lettera condominiale in data 20.3.2007 depositata nel fascicolo di primo grado della A al doc 5: si veda la memoria di costituzione s.r.l. trascritta nel controricorso pag. 18).

Tale ragione di decisione deve ritenersi autonomamente fondante la sentenza impugnata.

Ed infatti un inadempimento colpevole del conduttore per omesso pagamento degli oneri accessori in tanto può configurarsi in quanto risulti insoluto un credito liquido ed esigibile, occorrendo pertanto avere riguardo alla disciplina pattizia e, in difetto di questa al regolamento di condominio ed alle delibere di approvazione del bilancio preventivo, onde accertare quali siano le modalità di esecuzione della prestazione, potendo prevedere tali atti una unica scadenza del termine per il pagamento, ovvero la ripartizione in un numero di rate di pari importo corrispondenti a scadenza periodiche (mensili, bimestrali, annuali ecc.), oppure potendo condizionare il pagamento al previo invio della richiesta da parte dell'amministratore con il conteggio del dovuto -variabile in relazione alla diversa entità dei consumi delle utenze condominiali- e del bollettino di pagamento.

4.4 Nella specie la locatrice non allega quale fosse la modalità di esecuzione dei pagamenti degli oneri accessori, e nel silenzio deve farsi ricorso alla disciplina normativa dell'art. 9, comma 3, della legge sull'equo canone, che qualifica inadempimento il pagamento eseguito oltre due mesi dalla ricezione della richiesta del locatore o dell'amministratore del Condominio.

Ne segue che la prova della effettiva trasmissione e ricezione della "richiesta" (in assenza di una diversa regolamentazione condominiale per scadenze ed importi predeterminati ex ante) integra un fatto costitutivo della fattispecie-inadempimento colpevole ex art. 1218 c.c., venendosi a configurare la comunicazione della richiesta come atto necessario alla costituzione in mora ex art. 1219, comma 1, c.c., in difetto del quale il conduttore non può considerarsi inadempiente, non potendosi considerare liquido ed esigibile il credito pecuniario.

Se dunque la richiesta-liquidazione viene considerata necessaria per qualificare inadempiente il conduttore, ne segue che l'onere della prova della effettiva ricezione della richiesta grava sul locatore. Non avendo l'A fornito detta prova, il mero "oggettivo" ritardo nel pagamento degli oneri condominiali (per i quali è stato emesso decreto ingiuntivo divenuto irrevocabile per inammissibilità della opposizione, e pagati dalla s.r.l. - giusta attestazione liberatoria del Condominio- entro due mesi dal deposito del ricorso introduttivo ex art. 447 bis c.p.c.), ove in ipotesi parametrato ad eventuali scadenze previste nei regolamenti o nelle delibere condominiali, non è idoneo a costituire inadempiente la società conduttrice, non essendo imputabile il ritardo a colpa del debitore, in difetto di ricezione della richiesta di pagamento formulata dalla locatrice (cfr. Corte cass. Sez. 3, Sentenza n. 540 del 24/01/1996; id. Sez. 3, Sentenza n. 6403 del 01/04/2004; id. Sez. 3, Sentenza n. 20348 del 28/09/2010).

4.5 La mancata impugnazione della "ratio decidendi" sopra indicata, in quanto idonea a sorreggere autonomamente la decisione, preclude l'accesso al sindacato di legittimità del motivo di ricorso, per carenza di interesse. Ed infatti "qualora la decisione impugnata si fondi su di una pluralità di ragioni, tra loro distinte ed autonome e singolarmente idonee a sorreggerla sul piano logico e giuridico, la omessa impugnazione di tutte le "rationes decidendi" rende inammissibili le censure relative alle singole ragioni esplicitamente fatte oggetto di doglianza, in quanto queste ultime, quand'anche fondate, non potrebbero comunque condurre, stante la intervenuta definitività delle altre non impugunate, all'annullamento della

<http://www.fanpage.it/diritto>

decisione stessa " (cfr. Corte cass. III sez. 7.11.2005 n. 21490; id. III sez. 11.1.2007 n. 389; id. SS.UU. 20.6.2007 n. 14297; id. SS.UU. 23.12.2009 n. 27210; id. III sez. 12.3.2010 n. 6045; id. Sez. 6 - L, Ord. 3.11.2011 n. 22753; id. SS.UU. 29.3.2013 n. 7931).