

Cass. civ. sez. III del 21 giugno 2017 n. 15348

2. Con il primo motivo, per «violazione e falsa applicazione degli artt. 5 e 55 della legge n.392 del 1978 e dell'art. 1455 cod. civ.», parte ricorrente assume che, costituendo la sanatoria della morosità con richiesta di termine di grazia mera facoltà esercitabile dal conduttore, la Corte territoriale avrebbe dovuto valutare la sussistenza dell'inadempimento e la sua gravità ex art. 1455 cod. civ. ai fini della risoluzione del contratto.

La doglianza è infondata.

In conformità al consolidato orientamento del giudice della nonnofilachia, in tema di locazione di immobili urbani, adibiti ad uso abitativo, nel caso in cui il conduttore abbia omesso di pagare una o più mensilità del canone locativo ovvero oneri accessori per un importo superiore a due mensilità di canone, la valutazione della gravità e dell'importanza dell'inadempimento, non è rimessa all'apprezzamento discrezionale del giudice, ma è predeterminata legalmente ai sensi degli artt. 5 e 55 della legge n. 392 del 1978 (cfr. Cass. 18/11/2010, n. 23257; Cass. 12/04/2006, n. 8628; Cass. 11/04/2006, n. 8418; Cass. 10/06/2005, n. 12321).

Circa l'obbligazione del solvere praetium locatiónis, la valutazione della gravità e della importanza dell'inadempimento del conduttore in relazione all'interesse del locatore insoddisfatto è ancorata dal legislatore ad un parametro (quantitativo e temporale) predefinito, che esclude ogni discrezionale considerazione ad opera del giudice, tenuto unicamente a verificare il presupposto dell'inadempimento: immune da censure si profila dunque la sentenza impugnata, nella quale, verificato l'omesso pagamento da parte del conduttore di importi dovuti (per canoni ed oneri accessori) superiori alla misura di legge (circostanza anche in questa sede non contestata) e la mancata sanatoria con le modalità del cd. termine di grazia, correttamente è stata pronunciata la risoluzione del contratto di locazione.