

Cass., civ. sez. III, del 8 novembre 2018, n. 28502

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 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 é 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).