Cass., civ. sez. III, del 16 luglio 2019, n. 18948

3. La questione controversa è, pertanto, la seguente: se l'esercizio del diritto potestativo di risoluzione del contratto di locazione tramite proposizione di azione giudiziale di intimazione di sfratto per morosità abbia prodotto l'effetto interruttivo del termine prescrizionale anche relativamente al diritto al pagamento dei canoni locativi scaduti e non pagati.

Il dubbio nasce dalla asserita natura di atto non pretensivo della intimazione di sfratto per morosità.

L'accertamento della natura pretensiva o non pretensiva dell'atto di esercizio del diritto, anche quando esso consista in una domanda giudiziale, è frutto della tendenza a considerare l'atto di costituzione in mora una sorta di prototipo dei mezzi interruttivi, al cui contenuto essenziale vengono ricondotti tutti gli atti interruttivi per attività del titolare del diritto, almeno quando il diritto sia quello di credito, non potendosi tipizzare gli atti idonei ad interrompere la prescrizione degli altri diritti.

Ora, nel caso di specie, la questione può considerarsi risolta in ragione del fatto che spetta al giudice di merito, con un accertamento insindacabile in sede di legittimità, stabilire se la domanda giudiziale abbia prodotto un effetto interruttivo. E' orientamento consolidato, da cui non emergono ragioni che inducano nel caso di specie a discostarsi, che "l'interpretazione della domanda giudiziale, al fine di stabilirne l'idoneità a costituire atto interruttivo della prescrizione di un determinato diritto, non involgendo l'accertamento di un vizio in procedendo, costituisce attività riservata al giudice del merito ed è sindacabile in sede di legittimità solo sotto il profilo del vizio di motivazione (Cass. 16/11/2018, n.29609).

In particolare, nel caso di specie, emerge ex actis che la decisione della sentenza impugnata si è basata sull'interpretazione dell'intimazione di sfratto per morosità nella parte in cui, dopo aver individuato in termini temporali (1 luglio 2003- 31 gennaio 2008) e quantitativi (euro 72.835,55) della morosità, gli intimanti dichiaravano di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 5 del contratto, nell'ipotesi in cui la morosità non fosse stata sanata prima dell'udienza, riservandosi di agire per il recupero del dovuto; recupero cui avevano provveduto con la richiesta del decreto ingiuntivo per cui è causa.

Gli intimanti hanno dunque espresso in maniera inequivoca l'intento di ottenere l'adempimento nel termine previsto dimostrando, contrariamente, a quanto affermato da parte ricorrente, il persistente interesse ad ottenere la prestazione locatizia, subordinando il rimedio solutorio al cattivo esito della richiesta di adempimento.

In sostanza, risulta pacificamente che hanno insistito per chiedere l'adempimento anche al fine di evitare di incorrere, in applicazione del principio electa una via non datur recursus ad alteram, nel divieto di ius variandi: chi agisce per la risoluzione del contratto, dimostrando di avere definitivamente perduto ogni interesse alla prestazione, non può, intralciando la chiara definizione dei conflitti tra le parti, proporre richiesta di adempimento, mentre la richiesta di adempimento, che non abbia buon esito, non preclude il rimedio della risoluzione.

Fa da pendant a tale regola l'impossibilità per la parte inadempiente, ove l'altra abbia domandato la risoluzione, di adempiere la propria obbligazione, art. 1453, comma 3, c.c. E la deroga a tale regola generale introdotta dall'art. 55 della I. 392/1978, 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 — va ricordato che non trova applicazione alla locazione di immobili ad uso diverso dall'abitazione.

Nella sostanza i locatori instando per la domanda di adempimento hanno mantenuto in vita il diritto al pagamento dei canoni locatizi e rinviato ad altra sede la richiesta di condanna specifica.

Non vi sono ragioni dunque per dubitare che vi fosse disponibilità da parte del creditore di attendere ancora per il soddisfacimento del proprio diritto, perciò con la domanda giudiziale di sfratto il creditore ha manifestato la volontà di ottenere il riconoscimento e la tutela giurisdizionale del diritto di cui è stata eccepita la prescrizione, testimoniando della volontà di tutelarlo e di farlo valere.

Non trovano fondamento, inoltre, i rilievi circa l'efficacia interruttiva istantanea della richiesta di pagamento, con conseguente inefficacia rispetto ad una pluralità di atti succedutisi nel tempo.

La distinzione tra ipotesi interruttive ad effetto istantaneo ed interruzioni del termine prescrizionale ad effetto permanente dell'interruzione è legata, infatti, alle cause della prescrizione, differenziandosene in ragione della ricorrenza di una vocatio in ius — o da atti formalizzati in corso di causa (art. 2943, commi 2 e 3, c.c. — o da atti interruttivi diversi, quali l'atto di messa in mero o il riconoscimento del diritto da parte del debitore (art. 2945 c.c.).

Nel primo caso, la domanda giudiziale produce un duplice effetto, oltre ad interrompere il termine prescrizionale è atto produttivo di litispendenza, sicché l'effetto interruttivo si protrae fino al passaggio in giudicato della sentenza: tutto il lasso di tempo compreso tra l'atto interruttivo ed il formarsi del giudicato impedisce il decorso della prescrizione e il nuovo termine di prescrizione inizierà a decorrere dalla cristallizzazione del provvedimento che decide il giudizio, allo scopo di impedire che il protrarsi del processo vada a detrimento di chi deve servirsi del giudizio per dimostrare la fondatezza delle proprie ragioni.

Nel secondo caso dalla formalizzazione dell'atto interruttivo inizierà a decorrere un nuovo termine prescrizionale. Non a caso è proprio a questa ultima ipotesi che si riferisce la pronuncia invocata dai ricorrenti — Cass. 15/11/2001, n. 16131 — quando afferma che ogni singola richiesta di pagamento che sia idonea a costituire in mora l'obbligato produce l'interruzione del termine di prescrizione e che per effetto della interruzione s'inizia un nuovo periodo di prescrizione" (1^ comma dell'art. 2945 c.c.), giudicando inammissibile "una valutazione complessiva di vari atti succedutisi nel tempo, a distanza di vari anni, in modo da ricavare (...) l'effetto interruttivo di precedenti richieste per essere stata manifestata, nel complesso dei vari atti, la volontà dell'interessato di far valere il suo diritto, sanando così la genericità delle precedenti istanze. Si tratta, infatti, di interruzione a carattere istantaneo che o si verifica al momento della singola intimazione di pagamento, se la stessa è in sé idonea a costituire in mora l'obbligato, oppure non si verifica affatto, con la conseguenza che irrilevante è un eventuale atto successivo astrattamente valido ai fini della interruzione, ove lo stesso intervenga quando si è già verificata l'estinzione del diritto per mancato esercizio dello stesso il "per il tempo determinato alla legge".