

ORIGINALE



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Oggetto

Risoluzione
di contratto
di locazione

R.G.N. 28132/2006

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Cron. 15365

- Dott. LUIGI FRANCESCO DI NANNI - Presidente - Rep. 546
- Dott. GIOVANNI FEDERICO - Rel. Consigliere - Ud. 16/04/2010
- Dott. MAURIZIO MASSERA - Consigliere - P3
- Dott. GIANCARLO URBAN - Consigliere -
- Dott. BRUNO SPAGNA MUSSO - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Contratto
di

sul ricorso 28132-2006 proposto da:

[redacted] SRL [redacted] in persona del legale
rappresentante Sig. [redacted]
elettivamente domiciliato in ROMA, VIA [redacted]
presso lo studio dell'avvocato [redacted], che lo
rappresenta e difende unitamente all'avvocato

2010

[redacted] giusta delega in calce al ricorso;

838

- **ricorrente** -

contro

[redacted], [redacted], [redacted]
[redacted], elettivamente domiciliati

in ROMA, VIA [REDACTED], presso lo studio
dell'avvocato [REDACTED], che li rappresenta e
difende unitamente all'avvocato [REDACTED];

- **controricorrenti** -

avverso la sentenza n. 1358/2006 della CORTE
D'APPELLO di MILANO, III SEZIONE CIVILE, emessa il
31/5/2006, depositata il 09/06/2006, R.G.N.
2584/2004;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 16/04/2010 dal Consigliere Dott.
GIOVANNI FEDERICO;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. VINCENZO MARINELLI che ha concluso
per il rigetto.

Svolgimento del processo

Con sentenza del 26.3/5.4.04 il Tribunale di Milano, con riferimento ad un contratto di locazione ad uso commerciale sito in Milano ed intercorrente tra i proprietari [redacted] e [redacted] e la conduttrice [redacted] s.r.l., accertava in € 3.974,90 la morosità di quest'ultima nel pagamento degli oneri accessori relativi al 2002 e condannava la medesima al pagamento di detto importo, ritenendo invece inoperante la clausola risolutiva espressa contenuta nel contratto ed invocata dai locatori.

Quest'ultimi appellavano la sentenza suddetta, mentre la locataria resisteva al gravame e proponeva anche appello incidentale.

Con sentenza depositata il 9.6.06 la Corte d'appello di Milano, in riforma dell'impugnata sentenza, dichiarava risolto il contratto di locazione ex art. 1456 cc, condannando la conduttrice al rilascio dell'immobile per il 31.12.06 e dichiarava inammissibile l'appello incidentale.

Avverso tale sentenza ha proposto ricorso per cassazione l'[redacted], con tre motivi, mentre gli intimati hanno resistito con controricorso.

Motivi della decisione

Con il primo motivo la ricorrente deduce la violazione dell'art. 9 l. 392/78 ed omessa, insufficiente e

contraddittoria motivazione delle risultanze processuali ex artt. 115, 116 e 132 cpc e 118 d.a.cpc, nonché sulla valutazione e sull'onere della prova ex art. 2697 cc.

Con il secondo motivo deduce "manifesta illogicità e contraddittorietà della sentenza per violazione o falsa applicazione di norme di diritto ai sensi dell'art. 360 cpc n. 3 in ordine alla validità della clausola n. 3 relativa all'obbligo di corresponsione degli oneri accessori".

Con il terzo motivo lamenta "manifesta illogicità e contraddittorietà della sentenza per violazione o falsa applicazione di norme di diritto ai sensi dell'art. 360 cpc n. 3; omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione della interpretazione delle risultanze istruttorie e processuali di cui agli artt. 115, 116, 132 cpc e 118 disp. att. e trans., e dell'art. 2697 cc, in ordine alla validità e vessatorietà della clausola risolutiva espressa indicata con il n. 5 nel contratto di locazione inter partes".

I motivi in questione risultano corredati dei quesiti di diritto richiesti dall'art. 366 bis cpc.

1. I primi due motivi, che possono esaminarsi congiuntamente per la loro stretta connessione, vanno dichiarati inammissibili.

Infatti, come ha esattamente rilevato la sentenza impugnata, a seguito della dichiarazione d'inammissibilità dell'appello incidentale, proposto con comparsa depositata

il 22.5.2005 e quindi meno di dieci giorni prima del termine previsto dall'art. 436 cpc, e non notificata, devono ritenersi passate in giudicato le statuizioni della sentenza di primo grado del Tribunale di Milano, con le quali, da una parte, è stata accertata in € 3.974,90 la morosità dell'██████ nel pagamento degli oneri accessori relativi all'anno 2002 e, dall'altra, è stata invece sancita la piena validità della clausola n. 3 del contratto di locazione, che prevedeva la corresponsione degli oneri accessori mediante acconti rateali e successivo conguaglio.

2. Il terzo motivo non è fondato.

Va rilevato, in primo luogo, che la Corte di merito ha spiegato, con motivazione logica ed ineccepibile, le ragioni con le quali ha giustificato la propria decisione di disattendere la precedente statuizione del primo giudice, che aveva ritenuto sussistente la volontà dei locatori di derogare alla clausola risolutiva espressa prevista dalla clausola n. 5 del contratto, facendo correttamente riferimento sia alla circostanza che, in ordine al mancato pagamento degli oneri accessori per gli anni precedenti, i locatori avevano reagito con l'intimazione di due sfratti per morosità e la proposizione di un ricorso ai sensi dell'art. 447 bis cpc per la risoluzione del contratto, fondato proprio sulla clausola risolutiva espressa, e sia al fatto che dalle risultanze

processuali non era emerso alcun elemento comprovante che tra le parti si fosse ormai affermata una prassi derogativa giustificata dal comportamento tollerante dei locatori medesimi.

2.1. Giustamente poi i giudici d'appello hanno disatteso la statuizione della sentenza di primo grado che aveva ritenuto inoperante la clausola risolutiva espressa, stante la sua nullità in quanto non approvata specificamente dalla conduttrice.

Infatti, anche se la sentenza impugnata ha escluso il carattere vessatorio della clausola in parola richiamando un precedente di questa Corte assai risalente nel tempo (Cass. n. 1227/68), si rileva che l'orientamento espresso in tale arresto risulta confermato anche in decisioni molto più recenti (v. Cass. III, 3.7.2000, n. 8881), che hanno ritenuto che la clausola risolutiva espressa "non deve essere approvata per iscritto a norma dell'art. 1341 cc in quanto non particolarmente onerosa".

Senza contare poi che nel caso di specie risulta che la conduttrice "appose una specifica e separata sottoscrizione per approvare espressamente anche la clausola n. 5, appunto la clausola risolutiva espressa invocata dai locatori" (v. pagg. 9-10 della sentenza gravata, che ha rilevato anche che tale specifica approvazione della clausola è stata apposta non ad un modulo contrattuale di tipo standard o

precostituito, ma confezionato ad hoc per la locazione di cui trattasi).

3. Il ricorso va, pertanto, ^{respinto} ~~accolto~~ con la conseguente condanna della ricorrente alle spese del giudizio di cassazione, liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

Rigetta il ricorso e condanna la ricorrente alla rifusione in favore dei resistenti delle spese del giudizio di cassazione, che liquida in € 2.700,00, di cui € 2.500,00 per onorari, oltre spese generali ed accessori come per legge.

Roma, 16.4.2010

Il Consigliere est.

Provanzi Felice

Il Presidente

M. S. ...

LEONCI ALBERTO
i. ...

28 GIU. 2010
A. ...