

Sentenza n. 1751/2013 pubbl. il 14/11/2013

RG n. 4601/2012

Repert. n. 4814/2013 del 15/11/2013

N. R.G. 4601/2012



TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

SECONDA SEZIONE CIVILE

VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 4601/2012

tra

V [REDACTED]

RICORRENTE

e

N [REDACTED]

RESISTENTE

Oggi 14 novembre 2013 ad ore 14,33 innanzi al dott. Simona Boiardi, sono comparsi:

Per V [REDACTED] l'avv. P [REDACTED]

Per N [REDACTED] l'avv. C [REDACTED]

Il Giudice invita le parti a precisare le conclusioni.

I procuratori delle parti precisano le conclusioni come in atti.

Dopo breve discussione orale, il Giudice pronuncia sentenza ex art. 429 c.p.c. dandone lettura.

Il Giudice

dott. Simona Boiardi





REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale Ordinario di Reggio nell'Emilia
SEZIONE SECONDA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Simona Boiardi ha pronunciato *ex art. 281 sexies c.p.c.* la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **4601/2012** promossa da:

VITTORIO TALMAS (C.F. **NSVTR36R30E200X**), con il patrocinio dell'avv. **P. [REDACTED]**
GIANDOMENICO elettivamente domiciliato in **VIA LO DEI MULINI, 6 - 41013 [REDACTED]** presso il
difensore avv. **P. TARO GIANDOMENICO**

RICORRENTE

contro

NUOVA ORCHIDEA SNC DI BONETTI ROBERTO E CASONI LORETTA (C.F.
2156870350), con il patrocinio dell'avv. **C. CARROZZA ORESTE** elettivamente domiciliato in **[REDACTED]**
DELLA PREVIDENZA SOCIALE N. 8 - 42100 REGGIO NELL'EMILIA presso il difensore avv.
C. CARROZZA ORESTE

CONCLUSIONI: come in atti

Oggetto: Risoluzione del contratto per locazione

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

COINCISA ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Le parti stipulavano, in data 4-10-2006, contratto di locazione, ad uso diverso, in relazione all'immobile sito in **[REDACTED] Via Maraglione n. 3/a**, pattuendo espressamente all'art.4 che: "il corrispettivo della locazione è stabilito in complessive euro 1500.00 annue, da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 125,00 entro il giorno 10 di ciascun mese, presso il domicilio del locatore."

All'art.5 si prevedeva, altresì, che: "il mancato pagamento, in tutto od in parte del corrispettivo alle scadenze mensili pattuite costituirà automaticamente la parte conduttrice in mora; tale mancato pagamento costituirà, inoltre, inadempienza grave, legittimando in ogni caso la parte locatrice a



chiedere la risoluzione di diritto del contratto". Repert. n. 4814/2013 del 15/11/2013

Con l'atto di intimazione di sfratto il ricorrente ha dichiarato di avvalersi della suddetta clausola risolutiva espressa in ragione del fatto che la resistente non aveva pagato le mensilità di gennaio, febbraio, marzo, aprile e maggio 2012.

Si costituiva la resistente deducendo che, erano sopravvenuti accordi in ordine alla corresponsione del canone alla fine di ciascun anno solare producendo le ricevute sottoscritte dalle parti relative al canone annuo datate 31-12-2009, 31-12-2010, 30-12-2011.

La domanda del ricorrente di accertamento della risoluzione del contratto ex art 1456 c.c. deve essere rigettata.

La giurisprudenza ha chiarito che: *"la clausola risolutiva espressa elimina l'indagine circa l'importanza dell'inadempimento, che è richiesta, invece, dall'art. 1455 c.c. per la pronuncia costitutiva della risoluzione, ma non comporta scioglimento del contratto a seguito del fatto oggettivo dell'inadempimento, essendo a questo fine necessario l'accertamento che l'inadempimento è imputabile almeno a titolo di colpa al debitore"* (Cass. 4-5-2005 n.9275; Cass. 15.7.2002, n. 15026; Cass. 5.8.2002, n. 11717; Cass. 26.11.1994, n. 10102; Cass. 29.1.1993, n. 1119); in sostanza, in presenza di clausola risolutiva espressa, il giudice non si può limitare a constatare che l'evento contemplato (inadempimento) si è verificato, ma deve esaminare il comportamento dell'obligato in relazione al principio della buona fede, potendo dichiarare la risoluzione solo ove sussista almeno la colpa di quest'ultimo.

Nel caso in esame vi è documentazione in ordine al pagamento del canone, relativamente agli anni 2009, 2010 e 2011 in una unica soluzione a fine anno.

Non vi è dubbio, quindi, vi sia stata tolleranza da parte del locatore nell'accettare il canone oltre il termine mensile pattiziamente pattuito.

La tolleranza del locatore nel ricevere il canone, oltre il termine stabilito, rende inoperante la clausola risolutiva espressa prevista in un contratto di locazione, la quale riprende la sua efficacia se il creditore, che non intende rinunciare ad avvalersene, provveda, con una nuova manifestazione di volontà, a richiamare il debitore all'esatto adempimento delle sue obbligazioni (Cass. 2111 del 14-2-2012).

La tolleranza esclude, infatti, la colpa del debitore soprattutto in un caso come quello in esame in cui la tolleranza si è consolidata in un comportamento abituale protrattosi per ben 3 anni.

Nella fattispecie in esame non vi è traccia alcuna di una qualche missiva con cui il locatore richiama il conduttore al rispetto delle scadenze mensili per il pagamento del canone e, viene intrapreso un giudizio teso alla convalida dello sfratto senza farlo precedere da alcuna richiesta di

