

## TERMINE PER IL PAGAMENTO DEI CANONI SCADUTI

E' infondata, in riferimento agli artt. 3 e 24 Cost., la questione di legittimità costituzionale dell'art. 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), nella parte in cui prevede la possibilità di sanare in sede giudiziale la morosità, impedendo in tal modo la risoluzione del contratto nel solo procedimento per convalida di sfratto e non anche nel giudizio ordinario di risoluzione per inadempimento.

\* *Corte cost.*, 21 gennaio 1999, n. 3, *Salemme ed altri c. Petrucci*, in *Arch. loc. e cond.* 1999, 53.

La L. 27 luglio 1978, n. 392, quanto ai nuovi contratti, ha previsto la sanatoria della morosità per le sole locazioni ad uso di abitazione, cui si applica l'art. 5 della stessa legge, e tale sanatoria non è estensibile alle locazioni non abitative.

\* *Cass. civ.*, *Sezioni Unite*, 28 aprile 1999, n. 272, *Soc. Micheletti c. Soc. Soiltecnica*, in *Arch. loc. e cond.* 1999, 397.

La richiesta del termine di grazia, pur se vale ad impedire l'emissione del provvedimento di rilascio dell'immobile locato, non comporta rinuncia ad una eventuale azione di ripetizione da parte del conduttore moroso di somme pagate in eccedenza all'equo canone.

\* *Cass. civ.*, sez. III, 7 novembre 2000, n. 14481, *Serra c. Saiu*, in *Arch. loc. e cond.* 2000, n. 6.

La L. n. 392/1978 non ha, neppure implicitamente, abrogato il procedimento per convalida di sfratto di cui all'art. 657 c.p.c. ma ha apportato - con specifico riferimento allo sfratto per morosità - particolari modifiche, stabilendo modalità e termini entro i quali è consentito al conduttore di sanare la morosità, con l'effetto di impedire, alla prima udienza, la convalida dello sfratto o, successivamente, l'emissione dell'ordinanza di rilascio, ai sensi dell'art. 665, stesso codice, con la conseguenza che, qualora - concesso dal pretore il termine di grazia di cui all'art. 55 della L. n. 392/1978 - l'intimato non provveda a sanare la morosità del termine perentorio concessogli, detto giudice non è tenuto a decidere con sentenza sulla domanda di risoluzione, ma può emettere, nel concorso delle altre condizioni, il provvedimento di convalida, che non assume natura di sentenza e non è passibile di impugnazione mediante appello.

\* *Cass.*, sez. III, 16 gennaio 1990, n. 160, *Attolino c. Vanacori*.

In tema di locazione di immobili urbani, la legge 27 luglio 1978, n. 392, all'art. 55, ha inserito, nel procedimento speciale per convalida di sfratto, un subprocedimento di sanatoria, stabilendo modalità e termini entro i quali è consentito al conduttore di evitare la convalida dello sfratto o, successivamente, la emissione dell'ordinanza di rilascio, attraverso la corresponsione dei canoni dovuti, con la conseguenza che, ove il conduttore non abbia manifestato alcuna opposizione all'intimato sfratto, limitandosi a richiedere il termine per sanare la morosità, non potrà, in caso di attestazione dell'intimante di mancata o incompleta sanatoria nel termine assegnato, fondare la sua opposizione, volta ad impedire la emissione a suo carico del provvedimento definitivo di rilascio ex art. 663, primo comma, c.p.c., che su eccezioni relative al completo adempimento della obbligazione nella forma qualificata derivata dal provvedimento di assegnazione del termine.

\* *Cass. civ.*, sez. III, 11 ottobre 2000, n. 13538, *Romeo ed altra c. Nigro*, in *Arch. loc. e cond.* 2000, n. 6.

La speciale sanatoria della morosità del conduttore prevista dall'art. 55 legge 27 luglio 1978 n. 392 è subordinata al pagamento integrale oltre dei canoni scaduti, degli interessi legali e delle spese processuali liquidate dal giudice, per cui in caso di pagamento incompleto la morosità persiste e va escluso che l'inadempimento residuo sia suscettibile di nuova verifica sotto il profilo della gravità.

\* *Cass. civ.*, sez. III, 9 febbraio 1998, n. 1320, *Villari c. Crinò ed altro*.

In tema di locazioni di immobili urbani, qualora il conduttore cui sia stato intimato lo sfratto per morosità nel pagamento del canone, ottenuta la concessione del termine di grazia previsto dagli artt. 5 e 55 legge 27 luglio 1978 n. 392, non provveda, nel termine concesso, al pagamento integrale dei canoni scaduti con gli interessi e le spese processuali liquidate dal giudice in sede di concessione del termine, legittimamente viene emessa nella successiva udienza, alla quale la causa è stata rinviata, ordinanza di convalida di sfratto, senza necessità di una nuova verifica della residua inadempienza, trattandosi di termine perentorio, come risulta dall'ultimo comma dell'art. 55 citato.

\* *Cass. civ.*, sez. III, 18 febbraio 1998, n. 1717, *Taumac Srl c. Azionaria Casermaggi Soc.*

Qualora il conduttore, cui sia stato intimato sfratto per morosità ai sensi dell'art. 658 c.p.c. e concesso dal giudice il termine di grazia ex art. 55 della legge 27 luglio 1978 n. 392, non provveda alla sanatoria nel termine stabilito, il giudice deve emettere non già la convalida prevista all'art. 663 c.p.c., bensì il provvedimento di rilascio di cui all'art. 56 della suddetta legge il quale, pur avendo natura costitutiva in quanto risolve il rapporto locatizio, deve rivestire la forma dell'ordinanza, senza che occorra la pronuncia di una sentenza, la cui necessità non risulta da alcuna norma né è dato desumere dall'ultimo comma del richiamato art. 55.

\* Cass., sez. III, 24 luglio 1981, n. 4792, *Biglietto c. Aran*.

La speciale sanatoria della morosità del conduttore trova applicazione soltanto nel procedimento di convalida di sfratto per morosità di cui all'art. 658 c.p.c. e non pure quando sia introdotto un ordinario giudizio di risoluzione del contratto per inadempimento, nel qual caso, ai sensi del terzo comma dell'art. 1453 c.c., non è consentito al conduttore adempiere la propria obbligazione dopo la proposizione della domanda. Tale sanatoria è subordinata, dal primo comma dell'art. 55 della legge n. 392 del 1978, al pagamento oltre che dei canoni scaduti, anche degli interessi legali e delle spese processuali liquidate dal giudice. Ne consegue che, in caso di incompleta sanatoria, legittimamente viene emessa, una volta scaduto il termine di grazia, ordinanza di convalida ex art. 663 c.p.c., dovendosi ritenere che la morosità persiste, senza che l'inadempimento residuo sia suscettibile di una nuova verifica sotto il profilo della gravità.

\* Cass. civ., sez. III, 7 agosto 1996, n. 7253, *Alessandri c. Roncan*, in *Arch. loc. e cond.* 1996, 891.

La particolare sanatoria della morosità nel pagamento del canone di locazione stabilita dall'art. 55 della legge sull'equo canone trova applicazione soltanto nel procedimento di convalida di sfratto per morosità di cui all'art. 658 c.p.c. e non pure qualora sia introdotto, con citazione, un ordinario giudizio di risoluzione del contratto per inadempimento, nel qual caso, ai sensi del terzo comma dell'art. 1453 c.c., non è consentito al conduttore adempiere la propria obbligazione dopo la proposizione della domanda.

\* Cass. civ., sez. III, 29 novembre 1994, n. 10202, *Fiacchi c. Scala*.

Lo speciale istituto della sanatoria della morosità del conduttore, previsto e disciplinato dall'art. 55, L. 27 luglio 1978, n. 392, per le locazioni aventi ad oggetto immobili urbani adibiti ad uso di abitazione, trova applicazione sia nel procedimento di convalida di sfratto per morosità di cui all'art. 658 c.p.c., sia allorché la domanda per conseguire la restituzione dell'immobile sia stata introdotta dal locatore con un ordinario giudizio di risoluzione del contratto per inadempimento.

\* Cass. civ., sez. III, 24 febbraio 2000, n. 2087, *Pettinelli c. Schiantoni*, in *Arch. loc. e cond.* 2000, 233.

Nel caso di opposizione alla intimazione di sfratto per morosità dopo la convalida (art. 668 c.p.c.), la procedura di sanatoria a norma dell'art. 55 della L. 27 luglio 1978 n. 392, sia per effetto del pagamento delle somme dovute alla prima udienza, sia nel termine fissato dal giudice, non richiede la preventiva decisione in ordine all'ammissibilità dell'opposizione, non comportando automaticamente la chiusura del procedimento, così come accade nell'ordinario procedimento di convalida ma restando l'avvenuta sanatoria condizionata al successivo accertamento dell'ammissibilità dell'opposizione di spettanza del giudice competente per il merito. Ne consegue che la deliberazione fatta dal pretore, in quella fase sommaria, sull'ammissibilità dell'opposizione, ha di necessità carattere provvisorio e strumentale ed è sempre revocabile con la sentenza che decide la controversia.

\* Cass. civ., sez. III, 2 dicembre 1993, n. 11923, *Mettadelli c. Paoli*.

Poiché l'art. 82 della L. 27 luglio 1978 n. 392 sull'equo canone, secondo cui ai giudizi in corso al momento dell'entrata in vigore della legge suddetta continuano ad applicarsi ad ogni effetto le leggi precedenti, si applica sia alla disciplina sostanziale che a quella processuale vigente in materia di locazioni urbane, la sanatoria della morosità come prevista agli artt. 5 e 55 della citata legge n. 392 del 1978, non è applicabile ai giudizi proposti prima della sua entrata in vigore.

\* Cass., sez. III, 17 gennaio 1987, n. 369, *Torre c. Paone*.

A differenza del regime transitorio delle locazioni urbane disposto dalla L. n. 392 del 1978 (art. 74) nel regime ordinario, in mancanza di un onnicomprensivo richiamo, l'art. 55 della detta legge - senza porsi in contrasto con il principio di eguaglianza ex art. 3 Cost. - consente al conduttore di sanare la morosità dei canoni soltanto con riguardo alle locazioni per uso abitativo indicati dall'art. 5 della stessa legge e non è, quindi, applicabile alle locazioni per uso non abitativo, che sono assoggettate ad una autonoma disciplina

alla quale possono essere estese solo le norme sulle locazioni abitative espressamente richiamate, tra le quali non rientra quella del citato articolo.

\* *Cass. civ., sez. III, 28 febbraio 1992, n. 2496, Pesci c. Fust Fortunata.*

In tema di concessione di un termine per il pagamento dei canoni locatizi scaduti previsto dall'art. 55 della legge del 1978 n. 392, la mancanza di espresse limitazioni all'applicabilità di tale norma, nonché di qualsivoglia incompatibilità di ordine logico concettuale tra la sanatoria della morosità, come da essa regolata, e le locazioni non abitative escludono una interpretazione riduttiva dell'istituto e comportano la sua applicabilità anche con riferimento alla locazione d'immobile adibito ad uso diverso da quello di abitazione, stipulato successivamente all'entrata in vigore della richiamata legge.

\* *Cass. civ., sez. III, 21 aprile 1998, n. 4031, De Vitis c. Leoni.*

L'art. 5 della L. 27 luglio 1978 n. 392 sulla «predeterminazione» della gravità dell'inadempimento, ai fini della risoluzione del rapporto, correlandosi alle peculiari regole sulla determinazione del canone dettate per le locazioni ad uso abitativo, non può essere applicato alle locazioni non abitative, la cui disciplina non richiama la disposizione del citato art. 5; alle predette locazioni non abitative è, invece applicabile l'art. 55 della stessa legge, relativo alla possibilità di sanare la mora, che, benché inserito nel complesso di norme dettate per le locazioni abitative, prevede una disciplina limitatrice della risoluzione del contratto che, per la ratio che la ispira, è di carattere generale e rientra, per di più, tra le disposizioni processuali richiamate in tema di locazioni non abitative dagli artt. 42 e 74 della L. n. 392 del 1978.

\* *Cass. civ., sez. III, 29 maggio 1995, n. 6023, Maniccia c. Altomare.*

Il pagamento in corso di causa dei canoni di locazione scaduti, non esclude la valutazione da parte del giudice del merito della gravità dell'inadempimento del conduttore dedotto con l'intimazione di sfratto, specie quando l'inadempimento sia stato preceduto da altri prolungati, reiterati e ravvicinati ritardi nel pagamento del canone medesimo.

\* *Cass. civ., sez. III, 10 agosto 1999, n. 8550, Calcei c. Clerico.*

La colpa dell'inadempiente, quale presupposto per la risoluzione del contratto, è presunta sino a prova contraria, e tale presunzione è destinata a cadere solo a fronte di risultanze, positivamente apprezzabili, dedotte e provate dal debitore, le quali dimostrino che quest'ultimo, nonostante l'uso della normale diligenza, non sia stato in grado di eseguire tempestivamente le prestazioni dovute per cause a lui non imputabili. (Principio enunciato in tema di inadempimento del pagamento del canone di locazione).

\* *Cass. civ., sez. III, 17 novembre 1999, n. 12760, Associati di Natale Centore c. Cond. Spes Mea Ragusa.*

Il mancato pagamento del canone di locazione, decorsi venti giorni dalla prevista scadenza, costituisce, ai sensi dell'art. 5 della legge n. 392 del 1978, motivo di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1455 c.c., senza che il giudice possa compiere una valutazione discrezionale dell'importanza dell'inadempimento, che è operata ex lege; tuttavia a norma dell'art. 55 della citata legge è consentito al conduttore, in deroga al disposto di cui all'ultimo comma dell'art. 1453 c.c., di evitare la risoluzione versando alla prima udienza, o nel termine assegnatogli dal giudice, l'importo dei canoni scaduti, maggiorato degli interessi legali e delle spese processuali liquidate.

\* *Cass., sez. III, 17 aprile 1987, n. 3791, Grisolia c. Pepino.*

La contestazione della morosità, da parte del conduttore cui sia stato intimato sfratto ex art. 658 c.p.c., qualora sia diretta ad opporsi alla convalida ed all'ordinanza di rilascio di cui all'art. 665 c.p.c., esaurisce in tali limiti la sua efficacia e, quindi, non preclude né rende incompatibile il ricorso alla sanatoria di cui all'art. 55 della legge n. 392 del 1978, introdotta a completamento più dettagliato della procedura di convalida dettata dal codice di rito per la possibilità offerta al conduttore di sanare la morosità e la cui utilizzazione comporta implicitamente, ma necessariamente, la manifestazione della prevalente volontà solutoria del conduttore, che va autonomamente valutata e regolamentata in aderenza alla ratio legis di componimento della lite.

\* *Cass., sez. III, 21 agosto 1985, n. 4474, Marzocca c. De Pergola.*

La contestazione della morosità da parte del conduttore cui sia stato intimato sfratto, ai sensi dell'art. 665 c.p.c., non preclude il ricorso alla sanatoria di cui all'art. 55 della L. 27 luglio 1978, n. 392, nel senso che con la richiesta di sanatoria l'ordinanza di convalida non può più ritenersi condizionata dalla mancata

proposizione dell'opposizione, secondo quanto dispone l'art. 665 citato, bensì dal mancato pagamento del dovuto nel termine che ha carattere perentorio all'uopo fissato giusta il disposto dell'art. 55 citato.

\* *Cass. civ., sez. III, 8 agosto 1996, n. 7289, Emerson Società c. Cascone.*

L'art. 55 della L. 27 luglio 1978 n. 392, che consente al conduttore di sanare la mora in sede giudiziale versando, alla prima udienza, l'importo dovuto per tutti i canoni scaduti e per gli oneri accessori, non è applicabile nel caso in cui il conduttore, al quale sia stato intimato lo sfratto per morosità, si oppone alla convalida ammettendo la mora per una somma inferiore ed offrendo, quindi, solo il pagamento di questa somma. In tale ipotesi, mancando il pagamento integrale delle somme pretese, deve essere, invece, applicato l'art. 666 c.p.c.

\* *Cass. civ., sez. III, 12 maggio 1993, n. 5414, La Mantia c. Troilo.*

Il conduttore che, opponendosi alla convalida dello sfratto intimatogli dal locatore per mancato versamento del canone e della maggior somma dovuta per aggiornamento Istat, versi il canone alla prima udienza ai fini della sanatoria prevista dall'art. 55 della L. 27 luglio 1978 n. 392, ma non anche le somme aggiuntive per l'aggiornamento, in quanto non indicate nell'intimazione di sfratto, ha diritto di sanare la mora anche successivamente alla prima udienza, ma non oltre quella in cui il locatore abbia precisato l'ammontare spettante per il detto aggiornamento.

\* *Cass. civ., sez. III, 17 luglio 1991, n. 7934, Gaetani c. Pasquazi.*

Il conduttore di immobile urbano, convenuto con azione di sfratto per morosità, può sanare la mora, secondo la previsione dell'art. 55 primo e secondo comma della L. 27 luglio 1978, n. 392, versando l'intero ammontare di quanto dovuto, per canone ed oneri accessori, fino alla prima udienza, ovvero entro il successivo termine che abbia chiesto ed ottenuto dal giudice. Detta sanatoria, pertanto, non è ravvisabile in un versamento inferiore, che non tenga conto delle maggiorazioni del canone stabilite dalla citata legge, mentre resta in proposito irrilevante che il conduttore medesimo ponga in discussione l'applicabilità di quelle maggiorazioni, trattandosi di situazione che consente di sospendere il versamento della parte del canone in contestazione, ai sensi dell'art. 45 ultimo comma della suddetta legge, solo nel caso in cui penda controversia sulla determinazione del canone stesso.

\* *Cass., sez. III, 20 agosto 1985, n. 4444, Michelazzi c. Nichea.*

Il giudice non ha il potere di valutare se il superamento, ancorché esiguo, del termine di grazia concesso al conduttore ai sensi dell'art. 55 legge 27 luglio 1978 n. 392, o all'affittuario di fondo rustico ai sensi dell'art. 46 legge 3 maggio 1982 n. 203, per sanare la morosità, costituisca inadempimento grave, né se il ritardo dipenda dal debitore o da un terzo di cui egli si sia avvalso per adempiere (come nel caso di trasmissione della somma dovuta tramite assegno spedito a mezzo del servizio postale nel termine, ma pervenuto qualche giorno dopo), perché da un lato il giudice ha soltanto la possibilità di fissare il termine entro il limite minimo e massimo stabilito dal legislatore; dall'altro l'obbligazione di pagamento del canone, in mancanza di diversa pattuizione, deve essere adempiuta al domicilio del creditore al tempo della scadenza, e perciò il rischio di ritardo o mancata ricezione resta a carico del debitore, perché attiene alla fase preparatoria del pagamento.

\* *Cass. civ., sez. III, 7 febbraio 2000, n. 1336, Masia c. Putzu.*

Il termine di grazia, concesso dal giudice al conduttore o all'affittuario di fondo rustico per sanare la morosità nel pagamento dei canoni, è perentorio perché, costituendo un'eccezione al principio secondo il quale dopo la proposizione della domanda l'inadempiente non può più adempiere, determina una sospensione dell'effetto risolutorio che essa ha per il contratto.

\* *Cass. civ., sez. III, 7 febbraio 2000, n. 1336, Masia c. Putzu.*

Il pagamento dei canoni di locazione successivo alla domanda giudiziale del locatore di risoluzione per inadempimento non vale a sanare la morosità del conduttore ai sensi dell'art. 55 della legge sull'equo canone, ove non comprenda anche il pagamento degli oneri accessori (contributi condominiali) e delle spese del procedimento.

\* *Cass. civ., sez. III, 19 dicembre 1996, n. 11367, Di Martino c. Ruocco W. ed altri.*

La L. n. 392/1978 cosiddetta sull'equo canone - compreso l'art. 79 che tende soltanto a garantire l'equilibrio sinallagmatico del contratto secondo la valutazione operata dal legislatore - non pone limiti all'autonomia

negoziale con riguardo alla detreminazione preventiva del risarcimento del danno nel caso di ritardo nell'adempimento delle reciproche prestazioni, tra cui quella relativa al pagamento del canone alle scadenze pattuite. Conseguo che la clausola con la quale le parti abbiano convenuto un tasso di interesse superiore a quello legale sull'importo dei canoni corrisposti in ritardo trova applicazione agli effetti della risarcibilità del maggior danno di cui al secondo comma dell'art. 1224 cod. civ., ma non ai fini della sanatoria della morosità, per cui gli interessi devono essere calcolati al tasso legale, come prescrive l'art. 55 della L. n. 392 del 1978, in quanto altrimenti la suddetta clausola attribuirebbe al locatore l'indebito vantaggio di rendere più oneroso per il conduttore il meccanismo di purgazione della mora.

\* Cass., sez. III, 15 marzo 1989, n. 1303, Soc. Samegep c. Inpdai.

Il pagamento dei canoni di locazione successivo alla domanda giudiziale del locatore di risoluzione per inadempimento non impedisce la pronuncia di risoluzione del contratto di locazione qualora non comprenda anche gli interessi legali e le spese processuali, a nulla rilevando che il conduttore si dichiara disposto a provvedere al relativo pagamento.

\* Cass., sez. III, 27 novembre 1986, n. 6995, Fornelli c. Grimaldi.

Qualora il conduttore si avvalga del meccanismo di sanatoria previsto dall'art. 55 della L. n. 392 del 1978 per ridurre solo in parte la morosità, resta escluso che la inadempienza residua sia suscettibile di una nuova verifica, da effettuarsi successivamente alla prima udienza, della sua importanza secondo i parametri predeterminati dall'art. 5 della citata legge al fine di giustificare la risolvibilità del contratto.

\* Cass., sez. III, 15 marzo 1989, n. 1303, Soc. Samegep c. Inpdai.

A norma dell'art. 55 della L. 27 luglio 1978, n. 392, per ottenere la concessione del termine di grazia il conduttore deve allegare specificamente e provare le sue condizioni di difficoltà.

\* Cass. civ., sez. III, 3 giugno 1992, n. 6778, Merola c. Viotti.

In tema di locazione di immobili urbani, la disposizione dell'art. 55 della legge n. 392 del 1978, secondo cui il giudice può assegnare al conduttore, per sanare la morosità, un termine non superiore a giorni novanta «dinanzi a comprovate condizioni di difficoltà» ovvero di giorni centoventi «se la inadempienza, protrattasi per non oltre due mesi, è conseguente alle precarie condizioni economiche del conduttore, insorte dopo la stipulazione del contratto e dipendenti da disoccupazione, malattie o gravi comprovate condizioni di difficoltà» (commi secondo e quarto dell'articolo citato), comporta che anche per la prima ipotesi risulti agli atti la prova delle condizioni di difficoltà in cui sia venuto a versare il conduttore, restando la diversa durata del termine correlata alla minore o maggiore gravità di tali condizioni.

\* Cass., sez. III, 20 giugno 1988, n. 4217, Bortoletto c. Cappellato.

Qualora il conduttore che non opponendosi alla convalida abbia ottenuto il termine di grazia previsto dall'art. 55 della L. n. 392 del 1978, non provveda a sanare tempestivamente ed integralmente la morosità (nella specie per oneri accessori, interessi e spese legali), il pretore è tenuto, all'udienza fissata entro dieci giorni dalla scadenza del suddetto termine, a pronunciare convalida dello sfratto per morosità, senza necessità di rinvio della causa per la ulteriore trattazione del merito.

\* Cass., sez. III, 18 aprile 1989, n. 1835, Masi c. Iacomussi.

Poiché a norma dell'art. 55 della L. 27 luglio 1978, n. 392, la concessione di un termine per il pagamento dei canoni scaduti rappresenta non un obbligo ma una facoltà discrezionale di cui il giudice può avvalersi quando, non essendo stato effettuato il pagamento in udienza, sussistono comprovate condizioni di difficoltà del conduttore, senza che la sollecitazione da parte dell'intimato di tale facoltà integri opposizione preclusiva della convalida, legittimamente il giudice, ove non ritenga di concedere il richiesto termine, convalida lo sfratto con provvedimento che ha natura di ordinanza non impugnabile - salva l'opposizione ex art. 668 cod. proc. civ. - ove, oltre al requisito della mancata opposizione dell'intimato, sussista anche l'attestazione in giudizio del locatore o del suo procuratore della persistenza della morosità.

\* Cass., sez. III, 25 novembre 1989, n. 5113, Vacirca c. De Bernardinis.

In tema di sanatoria della morosità prevista dall'art. 55 della legge n. 392 del 1978, il diniego da parte del giudice richiesto della concessione del relativo termine per il pagamento da parte del conduttore moroso,

sfugge al sindacato della Corte di cassazione ove sia motivato con argomentazioni immuni da vizi sia logici che giuridici.

\* *Cass., sez. II, 10 agosto 1982, n. 4490, Caccialupi c. Brundo.*

L'ordinanza con la quale il pretore, adito per la convalida di sfratto, concede al conduttore il termine di grazia per sanare la morosità, è provvedimento privo di carattere decisorio e inidoneo a pregiudicare la decisione della causa ed è, pertanto, insuscettibile di essere qualificato come sentenza implicita sulla competenza.

\* *Cass. civ., sez. III, 21 luglio 1993, n. 8133, Mazzola c. Matrisciano.*

Nel procedimento di convalida di sfratto per morosità, il provvedimento con il quale si assegna al conduttore un termine di grazia per sanare la morosità, in quanto privo di carattere decisorio, non è impugnabile con ricorso per cassazione a norma dell'art. 111 della Costituzione.

\* *Cass., sez. III, 24 marzo 1983, n. 2077, Fiastra c. Piunti.*

Il ricorso straordinario per cassazione ai sensi dell'art. 111 Cost. contro i provvedimenti adottati con forma diversa dalla sentenza è consentito a condizione che essi abbiano la natura sostanziale di una sentenza, nel senso che, oltre ad incidere su diritti soggettivi di natura sostanziale delle parti, abbiano attitudine al passaggio in giudicato formale e sostanziale. Conseguentemente non può essere impugnata con il ricorso per cassazione ai sensi dell'art. 111 Cost. l'ordinanza di rilascio con riserva delle eccezioni di cui all'art. 665 c.p.c., che non definisce la causa, perché nel giudizio sul rilascio possono essere rimessi in discussione tutti i fatti che si assume siano stati trascurati dal giudice dell'ordinanza. Né a diversa conclusione può pervenirsi nel caso in cui si contesti la mancata ammissione della parte al godimento del beneficio della purgazione della mora, a norma dell'art. 55 della L. n. 392 del 1978, poiché la relativa richiesta è espressione di una facoltà strumentale del conduttore o dell'intimato e non di un diritto soggettivo, e contro il diniego vanno utilizzati i rimedi ordinari, compresi, se lo consente la fattispecie, quelli delle opposizioni esecutive.

\* *Cass. civ., sez. III, 3 giugno 1996, n. 5088, Soc. Italia Hotels c. Soc. Centro Alberghiero Fauché, in Arch. loc. e cond. 1996, 911.*

Nel procedimento di convalida di sfratto, l'ordinanza pretorile che respinge l'istanza del convenuto di concessione di un termine di grazia ai sensi dell'art. 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sul presupposto della inapplicabilità di detta disposizione alle locazioni non abitative, risolve una questione di merito di natura decisoria ed è pertanto impugnabile con l'appello.

\* *Cass. civ., sez. III, 21 aprile 1998, n. 4031, De Vitis c. Leoni.*

Nel procedimento per convalida di sfratto per morosità, il provvedimento che assegna o nega il termine di grazia, ai sensi dell'art. 55 della L. 27 luglio 1978, n. 392, non ha carattere decisorio e non è, quindi, autonomamente impugnabile, né è impugnabile, essendo il gravame espressamente escluso dal primo comma dell'art. 665 c.p.c., l'ordinanza di rilascio che, disattesa l'istanza di concessione del termine di grazia, il giudice contestualmente pronuncia.

\* *Cass. civ., sez. III, 17 febbraio 1994, n. 1529, Altobelli c. Fossa.*

In tema di sanatoria della morosità, da parte del conduttore, nel termine all'uopo assegnatogli dal giudice ai sensi del secondo comma dell'art. 55 della legge n. 392 del 1978, dal correlato disposto dell'ultimo comma della stessa norma - per il quale l'osservanza del termine esclude la risoluzione del contratto - e del secondo comma del successivo art. 56 che collega (sia pure al fine di determinare la data dell'esecuzione) al mancato pagamento nel termine assegnato il provvedimento di rilascio, emerge che al suddetto termine è stato conferito - in modo espresso e specifico - il carattere della perentorietà, con la conseguenza, in caso di inosservanza di esso, della decadenza dalla relativa sanatoria e della irrilevanza, ai fini della conservazione del contratto di locazione, di un adempimento effettuato dopo la scadenza del termine stesso.

\* *Cass. civ., sez. III, 16 luglio 1986, n. 4598, Salvaggio c. De Luca. Conforme, Cass. civ., sez. III, 27 febbraio 1995, n. 2232, Reveruzzi c. Canale.*

Il termine per purgare la mora, previsto dall'art. 55, secondo comma, della L. 27 luglio 1978 n. 392, può essere concesso dal giudice anche in udienza successiva alla prima, non portando detta norma alcuna indicazione temporale o altra preclusione all'esercizio del potere del giudice. (Nella specie, avendo il conduttore - cui era stato intimato sfratto per morosità per mancato pagamento degli oneri accessori - richiesto detto termine alla prima udienza, il pretore aveva invitato le parti alla produzione di acconcia

documentazione e, successivamente, aveva statuito accogliendo la richiesta di concessione del termine stesso).

\* *Cass., sez. III, 22 maggio 1982, n. 3132, Pucci c. Palma.*

La sanatoria della morosità prevista dall'art. 55 della legge n. 392 del 1978 in relazione al mancato pagamento del canone di locazione di immobile urbano, è ammessa anche se le parti abbiano pattuito la clausola risolutiva espressa, contenendo tale norma disposizioni di ordine pubblico che non possono essere derogate dalle private pattuizioni.

\* *Cass., sez. III, 27 novembre 1986, n. 6995, Fornelli c. Grimaldi.*

Qualora il conduttore di immobile urbano, convenuto in giudizio per morosità, davanti al pretore, provveda, a norma dell'art. 55 della legge n. 392 del 1978, all'offerta del pagamento dei canoni arretrati (o degli oneri accessori), il locatore è tenuto a ricevere tale pagamento ed il suo procuratore ad litem è legittimato, a norma dell'art. 1188, primo comma, c.c., a ricevere il pagamento stesso. All'illegittimo rifiuto del procuratore ad litem a ricevere il pagamento, consegue, pertanto, che la situazione obiettiva di inadempimento non è addebitale al conduttore a titolo di colpa e quindi l'esclusione della risoluzione del rapporto di locazione.

\* *Cass., sez. III, 17 aprile 1987, n. 3791, Grisolia c. Pepino.*

A norma dell'art. 55, primo comma, della legge n. 392 del 1978 - secondo il quale la morosità può essere sanata in sede giudiziale solo se il conduttore versi, alla prima udienza, l'importo dovuto per tutti i canoni scaduti e per gli oneri accessori maturati sino a tale data, maggiorato degli interessi legali e delle spese processuali liquidate in tale sede dal giudice - l'inadempimento di tali obbligazioni può essere sanato tardivamente solo con l'effettivo pagamento delle somme dovute per i titoli suindicati, e non con la mera enunciazione della disponibilità ad un futuro pagamento.

\* *Cass. civ., sez. III, 18 ottobre 1994, n. 8469, Quaranta D. ed altra c. Elefante G.*

Gli artt. 5 e 55 della legge n. 392 del 1978 (cosiddetta dell'equo canone) hanno introdotto relativamente alla gravità dell'inadempimento predeterminata ex lege, alla possibilità della sanatoria ed alla concessione del termine di grazia, un'equiparazione fra canone di locazione ed oneri accessori con la conseguenza che anche la morosità per soli oneri accessori può essere dedotta in giudizio con lo speciale procedimento di convalida ex art. 658 c.p.c.

\* *Cass., sez. III, 18 aprile 1989, n. 1835, Masi c. Iacomussi.*

Nel caso di novazione soggettiva del contratto di locazione, la mora del conduttore per il pagamento dei canoni scaduti, a meno che non vi sia un interesse del creditore-locatore alla esecuzione personale dell'obbligazione (art. 1182 c.c.), può essere sanata anche dall'originario conduttore, prima dell'udienza di convalida dello sfratto per morosità e con gli effetti previsti dall'art. 55 della legge sull'equo canone, purchè il pagamento comprenda anche gli oneri accessori, le spese e gli interessi, rimanendo altrimenti a carico del nuovo conduttore, sul quale grava l'obbligazione del pagamento del canone, ogni conseguenza negativa del parziale adempimento.

\* *Cass. civ., sez. III, 4 novembre 1992, n. 11947, Pichiceni c. Grolloni.*

La legge 431/98 ha fatto venire meno anche per le locazioni abitative il principio della determinazione legale del canone, lasciando tuttavia in vigore il disposto degli artt. 5 e 55 L. 392/78 per cui l'istituto della sanatoria giudiziale della morosità, previsto dal precitato art. 55, deve ritenersi applicabile anche con riferimento alle locazioni di immobili adibiti ad uso diverso dall'abitazione.

\* *Trib. civ. Bassano Del Grappa, ord. 2 dicembre 1999, Soc. Polo Immobiliare c. Ditta Power Driver, in Arch. loc. e cond. 2000, 764.*

Ove il conduttore, cui sia stato intimato sfratto per morosità, contesti in parte il debito e chieda un termine per sanare la morosità relativamente alle somme che non contesta di dovere, non può concedersi il termine di grazia previsto dal secondo comma dell'art. 55 L. n. 392/1978, bensì quello di cui all'art. 666 c.p.c.. Peraltro, qualora lo stesso conduttore abbia chiesto in subordine il termine di cui all'art. 55 citato per pagare l'intera somma richiesta dal locatore, può concedersi questo termine alternativamente a quello previsto dall'art. 666 c.p.c.; con la conseguenza che se il conduttore versa entro tale ultimo termine il canone non contestato, lo sfratto nei suoi confronti non può essere convalidato, ma egli può essere condannato al rilascio se nel prosieguo del giudizio si accerti l'infondatezza delle sue eccezioni, laddove la sanatoria della

morosità prevista dall'art. 55 esclude senz'altro la risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore.

*\* Pret. Milano, ord. 10 maggio 1983, CAF Srl c. Tecnor Time Systems Srl.*

L'ordinanza con la quale viene assegnato un termine per la sanatoria della morosità a norma dell'art. 55 L. 392/78 può essere modificata in applicazione dell'art. 177 c.p.c., rispettando sempre il termine massimo di giorni 90 assegnabile per la sanatoria della morosità.

*\* Pret. Piacenza, ord. 10 gennaio 1980, Casella c. Bertoli.*

Entro i limiti massimi di novanta o centoventi giorni, il termine di grazia può essere prorogato purchè ne sia fatta tempestiva istanza prima della scadenza del termine già concesso e purchè si alleghino e comprovino circostanze nuove e sopravvenute.

*\* Pret. Parma, 6 febbraio 1982, n. 66, Cocconi c. Squercia.*

L'opinione che il termine di grazia di cui all'art. 55 della legge n. 392 del 1978 possa essere prorogato dal giudice, non risulta dal testo ed è contraria alla ratio della norma.

*\* Trib. Milano, sez. X, 24 gennaio 1985, n. 681, Spa La Fondiaria c. Rossetti.*

La disposizione di cui all'art. 55 della legge n. 392 del 1978 supera anche la valutazione della gravità dell'inadempimento contenuta in una clausola risolutiva espressa contrattuale. Ma ove il conduttore non abbia chiesto l'applicazione della norma di tutela, dichiarandosi pronto a far fronte agli oneri aggiuntivi da essa previsti, non può che valutarsi l'inadempimento alla stregua dell'indicata clausola, non scardinata dal sistema dell'art. 55 citato.

*\* Trib. Milano, sez. X, 27 dicembre 1984, n. 8344, Sas S. Carlo 5/1 c. Gragnani Lanca.*

Pur a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 3/99, con la quale si è interpretato l'art. 55 della legge n. 392/78 come riferibile anche ai giudizi ordinari di risoluzione del contratto di locazione per morosità iniziati nelle forme di cui all'art. 447 bis c.p.c., resta sempre ferma per la sanatoria la barriera preclusiva della prima udienza, di cui al citato art. 55 della legge n. 392/78, che nel caso di giudizio per convalida di sfratto è quella tenuta nella fase sommaria.

*\* Pret. civ. Napoli, sez. IV, 26 marzo 1999, Pennarola c. Crescentini, in Arch. loc. e cond. 2000, 116.*

Nel giudizio di sfratto per morosità, qualora il procuratore ad litem del locatore abbia accettato anche senza le spese processuali il pagamento offerto a saldo del proprio debito dal conduttore intimato, il quale si sia rifiutato di accollarsi le spese di causa eccependo l'imputabilità al locatore del ritardo nel pagamento, deve ritenersi realizzata la sanatoria giudiziale della morosità di cui all'art. 55 L. n. 392/1978 e non può quindi accogliersi la domanda di risoluzione del contratto tenuta ferma dal locatore, né condannarsi il conduttore al pagamento delle spese di causa in base al principio della soccombenza ex art. 91 c.p.c. Peraltro, ove nel corso del giudizio il locatore abbia dimostrato l'infondatezza delle affermazioni del conduttore circa la imputabilità a lui del ritardo nel pagamento, il conduttore stesso può essere condannato, ai sensi del combinato disposto degli artt. 92 e 88 c.p.c., a rifondere le spese causate alla controparte con il suo comportamento sleale.

*\* Pret. civ. Milano, 19 maggio 1989, Saita c. Mastropiero n.c.*

La disposizione di cui al primo e quarto comma dell'art. 55 L. 27 luglio 1978 n. 392, che dichiara sanabile la morosità rispettivamente per non più di tre volte e per non più di quattro volte in un quadriennio, va interpretata nel senso che detto limite opera non solo nel corso dello stesso rapporto locatizio, pur se sia mutata l'originaria persona del locatore, ma anche quando le pregresse situazioni di morosità siano state sanate in un arco di tempo di quattro anni, purchè a cavallo dei due quadrienni di cui all'art. 1 della L. n. 392/1978, o ricompreso in un rapporto locatizio di durata più lunga, quale ad esempio quello per uso non abitativo.

*\* Pret. civ. Taranto, 10 giugno 1982, n. 517, Colella c. Cicala.*

La sanatoria della morosità in sede giudiziale deve considerarsi ammessa soltanto nell'ambito del procedimento sommario di convalida di sfratto, e quindi non anche nel giudizio a cognizione ordinaria



promosso per l'accertamento dell'inadempimento e per la pronuncia della risoluzione del contratto di locazione.

\* *Pret. civ. Lecce, 18 novembre 1998, n. 620, Monsellato c. Zappatore ed altra, in Arch. loc. e cond. 1999, 848.*

L'art. 55 L. n. 392/1978 in tema di concessione di un termine per il pagamento dei canoni locatizi scaduti è applicabile anche alla locazione di immobile adibito ad uso diverso da quello abitativo stipulato successivamente all'entrata in vigore della richiamata legge.

\* *Pret. civ. Bergamo, ord. 8 giugno 1999, Soc. Rossini Immobiliare c. Soc. Galmor Metal, in Arch. loc. e cond. 1999, 663.*

Il libretto di risparmio al portatore, per le sue caratteristiche di titolo di credito facilmente ed immediatamente negoziabile, è mezzo di pagamento idoneo a sanare la morosità ex art. 55 della L. n. 392/78.

\* *Trib. civ. Asti, 7 maggio 1985, n. 246, De Lisi e altro c. Menafro.*

La sanatoria ex art. 55, L. n. 392/78, della morosità nel pagamento dei canoni di locazione, è ammessa anche con riguardo agli immobili adibiti ad uso diverso dall'abitazione.

\* *Pret. civ. Piacenza, ord. 26 aprile 1996, Soc. STP c. Soc. Videograf, in Arch. loc. e cond. 1996, 964.*

A differenza dal regime transitorio delle locazioni disposto dall'art. 74 della L. n. 392/78, nel regime ordinario l'art. 55 della suddetta legge consente al conduttore di sanare la morosità dei canoni soltanto con riguardo alle locazioni per uso abitativo indicate nell'art. 5 della stessa legge e non è quindi applicabile alle locazioni per uso non abitativo.

\* *Pret. civ. Verona, 16 maggio 1997, n. 350, Spessa c. Soc. Bon Bon, in Arch. loc. e cond. 1997, 662.*

## **RASSEGNA TEMATICA DI GIURISPRUDENZA LOCATIZIA E CONDOMINIALE**

Con la collaborazione della redazione dell'**Archivio delle locazioni e del condominio** e della Casa editrice **La Tribuna**.

Ulteriore giurisprudenza nonché approfondimenti vari sono consultabili nella sezione

**[Banche dati CONFEDILIZIA](#)**.