

R.G. n. 2362/2018

Ordinanza

Pronunzia il 27/11/2018

Pubblicazione il 27/11/2018

RG. n° 2362/2018

## Tribunale Ordinario di Modena

Il giudice

sciolta la riserva assunta all'udienza del 6 novembre 2018, ha pronunciato la seguente

### ORDINANZA

Con l'atto introduttivo del presente giudizio per convalida di sfratto, X ha allegato:

- 1) contratto di locazione ad uso abitativo del \*\*\* giugno 2014, registrato il \*\*\* giugno 2014, stipulato con W. e M.;
- 2) l'inadempimento dei conduttori in relazione a: 2.1) canoni dovuti per le mensilità da novembre 2017 a febbraio 2018 per un totale di euro 2.000,00; 2.2) canoni precedenti per un residuo di euro 282,50; 2.3) mancato pagamento di oneri condominiali per euro 1.236,00.

All'udienza del 19 giugno 2018, comparso W. e accertata la regolare notifica nei confronti di M., è stato concesso ai conduttori il termine ex art. 55 l. n. 392/1978 per il pagamento di euro 2.000,00 per canoni scaduti, previa imputazione dei pagamenti avvenuti medio tempore alle mensilità più vecchie, più canoni da scadere, euro 756,17 per oneri condominiali, euro 1.374,80 a titolo di spese legali.

All'udienza del 23 ottobre 2018 l'intimante ha dichiarato la persistenza della morosità per euro 2.500,00 per canoni e ha insistito per la convalida dello sfratto.

W. è comparso e ha prodotto contabili di pagamento dei canoni per tutti i mesi da novembre 2017 a ottobre 2018, ad eccezione di marzo 2018.

All'udienza del 6 novembre 2018, l'intimante ha insistito per la convalida in quanto la morosità persisteva per euro 500,00 per canone di marzo 2018, euro 282,50 a titolo di residuo su canoni locatizi anteriori alla mensilità di novembre 2017, euro 40,50 a titolo di residuo sui canoni successivi in quanto il conduttore avrebbe arbitrariamente trattenuto le spese e commissioni di bonifico versando al proprietario euro 495,50 invece di euro 500,00, euro 1.374,80 a titolo di spese legali.

W. è comparso e ha prodotto contabile di pagamento per il mese di marzo 2018.

L'intimante ha comunque insistito per la convalida dello sfratto.

Parte intimata non ha rispettato il termine ex art. 55 legge n. 392/1978, sia dal punto di vista temporale, sia dal punto di vista dell'entità complessiva della somma da saldare.

Parte intimante, al 6 novembre 2018, si duole del mancato pagamento di canoni per euro 322,50 e della mancata refusione delle spese legali per euro 1.374,80.

La norma che il Tribunale è chiamato ad applicare è l'art. 55 legge n. 392/1978, ove si prevede:

*La morosità del conduttore nel pagamento dei canoni o degli oneri di cui all'articolo 5 può essere sanata in sede giudiziale per non più di tre volte nel corso di un quadriennio se il conduttore alla prima udienza versa 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.*

*Ove il pagamento non avvenga in udienza, il giudice, dinanzi a comprovate condizioni di difficoltà del conduttore, può assegnare un termine non superiore a giorni novanta.*

*In tal caso rinvia l'udienza a non oltre dieci giorni dalla scadenza del termine assegnato.*

*La morosità può essere sanata, per non più di quattro volte complessivamente nel corso di un quadriennio, ed il termine di cui al secondo comma è di centoventi giorni, se l'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.*

*Il pagamento, nei termini di cui ai commi precedenti, esclude la risoluzione del contratto.*

La giurisprudenza di legittimità è costante nell'interpretare la norma nel senso per cui "il comportamento del conduttore sanante la morosità deve consistere nell'estinzione di tutto quanto dovuto per canoni, oneri accessori, interessi e spese fino alla scadenza del termine di grazia, senza che l'inadempimento residuo sia suscettibile di nuova verifica sotto il profilo della gravità. Il giudice non ha infatti il potere di valutare se il superamento, ancorché esiguo, del suddetto termine di grazia concesso al conduttore 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 [...] perché il giudice ha

*soltanto la possibilità di fissare il termine entro il limite minimo e massimo stabilito dal legislatore"* (tra le tante, Cassazione, sent. n. 5540/2012).

Tale interpretazione è confortata dal tenore letterale della norma, in particolare nell'inciso secondo cui la risoluzione del contratto è esclusa solo in caso di "pagamento", parola il cui significato allude in maniera univoca all'atto solutorio, volto a estinguere il debito in base al valore nominale espresso nell'atto di intimazione.

Sgombra ogni dubbio la precisazione successiva "*nei termini di cui ai commi precedenti*": solo la prova di aver versato "*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 [...] esclude la risoluzione del contratto*".

Il Tribunale è consapevole che:

- 1) l'art. 663 comma III cpc subordina la convalida, quando lo sfratto è stato intimato per mancato pagamento del canone, all'attestazione in giudizio del locatore o del suo procuratore che la morosità persiste;
- 2) l'art. 5 legge n. 392/1978 indica quale motivo di risoluzione del contratto di locazione ad uso abitativo il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza;
- 3) l'art. 55 della medesima legge costituisce una norma eccezionale che neutralizza le conseguenze del principio per cui, una volta che il creditore abbia chiesto la risoluzione del contratto, il debitore inadempiente "non può più adempiere la propria obbligazione" (art. 1453 comma III cc).

La rigidità del meccanismo introdotto dalla concessione del termine ex art. 55, ben descritto dalla giurisprudenza di legittimità, pare costituire una sorta di compensazione per il sacrificio, normalmente non contemplato, dell'interesse del creditore, che abbia chiesto la risoluzione, al venir meno del rapporto contrattuale.

Non può sottacersi, però, che il già menzionato art. 5 introduce una qualificazione legale della "non scarsa importanza" dell'adempimento, precludendo la valutazione ex art 1455 cc del giudice in senso obiettivamente favorevole al locatore, se si considera che è sufficiente il ritardo di venti giorni nel pagamento di un solo canone.

Questa definizione dell'equilibrio tra gli interessi contrapposti si prolunga inalterata dal 1978 al giorno d'oggi. Nei quaranta anni di vigenza delle due norme menzionate il contesto sociale ed economico ha subito mutamenti che difficilmente il legislatore del 1978 avrebbe potuto immaginare. La crisi del settore produttivo e i tentativi di porre rimedio a questa crisi hanno determinato una maggiore instabilità dei rapporti di lavoro, la cui remunerazione appare, per chi non sia titolare di altre fonti di reddito, l'unica via per ottenere la provvista per pagare i canoni di locazione. I fenomeni migratori hanno

ampliato le categorie di persone bisognose di alloggio e, al tempo stesso, esposte alla difficoltà di trovare le risorse economiche per adempiere alle proprie obbligazioni.

Sotto questo profilo, l'impermeabilità letterale e semantica dell'art. 55 l. cit. confligge con la riflessione giuridica, ormai giunta a compimento, in ordine alla clausola di buona fede in senso obiettivo quale fonte di obblighi di considerazione dell'interesse della controparte, nei limiti dell'apprezzabile sacrificio, in ogni fase, anche quella patologica, del rapporto obbligatorio.

Sul punto, anche per l'autorevolezza dell'estensore, basti menzionare, in termini generali, la pronuncia n. 21255/2013 della Corte di Cassazione, in cui si chiarisce che *"il rapporto obbligatorio precede e segue l'integrazione della vicenda negoziale - intesa nella sua duplice dimensione di fatto storico e di fattispecie programmatica - ed è integrato nella sua più intima essenza da doveri di comportamento che [...] appaiono piuttosto funzionali a governare secondo buona fede i differenti aspetti della complessa vicenda interpersonale dipanatasi tra le parti, così operando nella (diversa e più ampia) logica del rapporto e della (complessità della) fattispecie"*.

Questi doveri di comportamento condizionano, più in particolare, anche l'esercizio dei diritti potestativi, dal momento che *"anche in presenza di clausola risolutiva espressa, i contraenti sono tenuti a rispettare il principio generale della buona fede ed il divieto di abuso del diritto, preservando l'uno gli interessi dell'altro. Il potere di risolvere di diritto il contratto avvalendosi della clausola risolutiva espressa, in particolare, è necessariamente governato dal principio di buona fede, da tempo individuato dagli interpreti sulla base del dettato normativo (art. 1175, 1375, 1356, 1366, 1371, c.c., ecc.) come direttiva fondamentale per valutare l'agire dei privati e come concretizzazione delle regole di azione per i contraenti in ogni fase del rapporto (precontrattuale, di conclusione e di esecuzione del contratto). Il principio di buona fede si pone allora, nell'ambito della fattispecie dell'art. 1456 c.c., come canone di valutazione sia dell'esistenza dell'inadempimento, sia del conseguente legittimo esercizio del potere unilaterale di risolvere il contratto, al fine di evitarne l'abuso ed impedendone l'esercizio ove contrario ad essa (ad esempio escludendo i comportamenti puramente pretestuosi, che quindi non riceveranno tutela dall'ordinamento)"* (Cassazione, sent. n. 23868/2015).

Già da tempo, la S.C. aveva peraltro affermato che *"il principio di buona fede (intesa, questa, nel senso sopra chiarito come requisito della condotta) costituisce ad un tempo criterio di valutazione e limite anche del comportamento discrezionale del contraente dalla cui volontà dipende (in parte) l'avveramento della condizione", in quanto è "proprio l'elemento potestativo quello in relazione al quale il dovere di comportarsi secondo buona fede ha più ragion d'essere, perché è con riguardo a quell'elemento che la discrezionalità contrattualmente attribuita alla parte deve essere esercitata nel quadro del principio cardine di correttezza"* (SS.UU., sent. n. 18450/2005).

Dal punto di vista processuale, la Corte di Cassazione, a partire da SS.UU. n. 23726/2007, è costante nell'affermare due principi:

*"a) la regola di correttezza e buona fede, che specifica all'interno del rapporto obbligatorio la necessità di soddisfare gli "inderogabili doveri di solidarietà", il cui adempimento è richiesto dall'art. 2 Cost., regola che viene violata quando il creditore aggravi ingiustificatamente la posizione del debitore; b) la garanzia del processo giusto e di durata ragionevole di cui al novellato art. 111 Cost., la quale esclude, innanzi tutto, che possa ritenersi "giusto" il processo che costituisca esercizio dell'azione in forme eccedenti, o devianti, rispetto alla tutela dell'interesse sostanziale, che segna il limite, oltreché la ragione dell'attribuzione, al suo titolare, della potestas agendi" (Cassazione, sent. n. 4228/2015, ove pure si scrive che l'art. 24 Cost. "tutelando il diritto di azione non esclude certamente che la legge possa richiedere, nelle controversie meramente patrimoniali, che per giustificare l'accesso al giudice il valore economico della pretesa debba superare una soglia minima di rilevanza, innanzi tutto economica e, quindi, anche giuridica").*

Se è vero che (solo) il pagamento nei termini indicati dall'art. 55 comma I l. cit. esclude la risoluzione, ciò significa che, in sede di udienza successiva alla concessione del termine cd "di grazia", il giudice non potrà valutare se e in che misura:

- 1) per il peculiare atteggiarsi del caso concreto, anche nella fase patologica del rapporto, sussista un dovere del locatore di considerare l'interesse del conduttore nei limiti dell'apprezzabile sacrificio del proprio;
- 2) l'inadempimento del conduttore, per come allegato in atto di intimazione e per come risultante all'udienza successiva alla concessione del termine ex art. 55 comma II l. cit., abbia inciso e incida nella sfera giuridica del locatore;
- 3) il pagamento del conduttore, in ipotesi incompleto, a seguito della concessione del termine, abbia eroso il debito complessivo;
- 4) l'esistenza di pregresse morosità, in ipotesi sanate, anche tramite il necessario ricorso del locatore all'assistenza di un legale, abbia contraddistinto la vita del rapporto;
- 5) conclusivamente, la richiesta di convalida di sfratto integri una modalità di esercizio del diritto di azione eccedente o deviante rispetto alla tutela dell'interesse sostanziale, o, peggio, in assenza di qualsiasi interesse sostanziale da tutelare.

Se i doveri sostanziali di comportamento e la cd "buona fede processuale", delineati dalla giurisprudenza di legittimità, si fondano sul principio di solidarietà espresso dall'art. 2 della Costituzione, non vi è ragione di ritenere che l'eccezionalità del cd "subprocedimento di sanatoria" di cui all'art. 55 legge n. 392/1978 lo renda immune dal vaglio di compatibilità con questo e altri valori espressi dalla Carta Costituzionale.

I nodi critici sono due, entrambi presenti nella fattispecie per cui è causa.

- 1) il conduttore non paga le spese processuali;
- 2) il conduttore paga quasi del tutto la somma dovuta per canoni (oppure oneri accessori).

Per quanto riguarda il primo aspetto, il Tribunale ritiene che sia astrattamente configurabile un dovere "di solidarietà" del locatore di considerare l'interesse del conduttore alla prosecuzione del rapporto contrattuale ove il debito per canoni/oneri sia stato colmato a seguito della concessione del termine ex art. 55 comma II l. cit., ma residui il pagamento delle spese legali. I presupposti di questo dovere sono evidenti: la condizioni di difficoltà economica del conduttore; la natura del suo interesse abitativo, il cui fondamento costituzionale non può passare in secondo piano.

Per altro verso, anche ammettendo che la mancata rifusione delle spese processuali integri un sacrificio apprezzabile (infatti, se dovessero rimanere a carico del locatore, i costi del processo "giusto", cioè sorretto dall'esistenza di un interesse sostanziale da tutelare, rimarrebbero a carico della parte che aveva ragione), tale sacrificio non è mai attuale all'udienza successiva alla concessione del termine ex art. 55 comma II l. cit., perché le spese ben potrebbero essere rifeuse una volta definitasi la procedura (come accade, per esempio, in caso di pagamento della somma ingiunta in corso di giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, in cui le spese di lite, a fronte di una pronuncia di revoca del decreto ingiuntivo, di regola sono poste a carico dell'opponente, nei cui confronti potranno essere recuperate in seguito).

Si tratta, a ben vedere, dell'unica ipotesi in cui l'obbligo di pagare le spese processuali per la parte virtualmente soccombente sorge prima della definizione del processo, dal momento che, per l'inosservanza di tale obbligo, è prevista una sanzione, che consiste, con un notevole salto logico, nella reale soccombenza.

Del resto, la norma non consente, in caso di mancato pagamento delle spese processuali a seguito della concessione del termine ex art. 55 comma II l. cit., né di "escludere la risoluzione", con condanna dell'intimante al loro pagamento, né di mutare il rito per verificare in che misura il mancato pagamento, se protrattosi, abbia inciso sull'economia complessiva del rapporto.

L'apprezzabile sforzo di evitare una pronuncia che obblighi il conduttore al rilascio dell'immobile per il mancato pagamento di una somma (a tutto voler concedere) solo indirettamente collegata al rapporto di locazione è stato di recente tradotto in termini operativi dal Protocollo del Tribunale di Bologna per il procedimenti per convalida di sfratto (aggiornamento 2017, punto 14), ove è stato previsto che, se il conduttore intimato, in prima udienza, paga o dimostra di aver pagato, dopo la notifica dell'atto introduttivo, l'intero debito per canoni/oneri, ma non le spese, il giudice, se richiesto, "dichiarerà cessata la materia del contendere e condannerà l'intimato al pagamento delle spese processuali con ordinanza avente valore di sentenza".

Ad avviso del Tribunale, una pronuncia che obblighi al rilascio diventa tanto più aspra ove il conduttore, nonostante le sue condizioni di difficoltà economica, abbia recuperato le somme (spesso ingenti, tenuto conto della situazione reddituale) per pagare i canoni dopo la concessione del termine ex art. 55 comma II l. cit., ripristinando, seppure

faticosamente, l'equilibrio contrattuale, mediante la soddisfazione, seppure tardiva, dell'interesse economico che aveva mosso il locatore alla stipula del contratto.

La differenza tra ciò che è necessario per soddisfare l'interesse del locatore (estinguere il debito per canoni/oneri) e ciò che è necessario per "escludere la risoluzione", per quanto in origine spiegabile con la forzata abdicazione all'interesse alla caducazione del rapporto, appare oggi, per le motivazioni sopra esposte, nella misura in cui consente al locatore di chiedere e ottenere, comunque e in ogni caso, la convalida:

- 1) eccedente l'interesse sostanziale del locatore dedotto in contratto, che dovrebbe costituire l'oggetto della tutela giurisdizionale;
- 2) connotata da un'ingiustificabile valenza di emenda per il conduttore, che contraddice il riconoscimento della condizione di difficoltà economica da cui ha avuto origine il mancato pagamento dei canoni;
- 3) mortificante lo sforzo del conduttore che, pur essendo riuscito, nonostante le sue condizioni di difficoltà economica, a recuperare la somma necessaria per pagare il debito per canoni/oneri (per esempio, destinando i primi stipendi di un nuovo lavoro, oppure vendendo beni di proprietà), sarebbe destinatario di una pronuncia identica a quella che ci sarebbe stata qualora tale sforzo non fosse stato profuso;
- 4) decisiva ai fini di una pronuncia che incide sul diritto all'abitazione di persone per cui è facile immaginare l'assenza di alternative valide.

Si potrebbe obiettare che queste considerazioni tengono conto dell'interesse solo di una delle parti e che, specie per chi tragga dal rapporto di locazione la propria unica fonte di reddito, la non fisiologica esecuzione del contratto, unita al pericolo di dover sostenere il costo delle spese processuali, costituisca di per sé un sacrificio apprezzabile.

A tale obiezione potrebbe replicarsi che la norma impedisce di valutare ogni aspetto della specifica situazione all'esame del Tribunale, perché è evidente che la valutazione dell'interesse del conduttore dovrebbe essere necessariamente compiuta in chiave comparativa con l'interesse del locatore. La valutazione comparativa potrebbe avere esito diverso a seconda, per esempio, che il locatore abbia o non abbia fonti di reddito alternative; ancor prima, non avrebbe ragione di essere effettuata se l'interesse economico del locatore non abbia avuto una pur tardiva soddisfazione.

Per quanto riguarda il secondo aspetto, il Tribunale ritiene che la risoluzione del contratto, imposta dall'art. 55 comma V l. cit. anche in un'ipotesi in cui il debito per canoni (nel caso di specie, anche oneri) si sia ridotto in misura quasi totale dopo la concessione del termine ex art. 55 comma II l. cit., presenti gli stessi aspetti critici della risoluzione del contratto nell'ipotesi della soddisfazione integrale con residuo delle spese processuali.

Infatti, il giudice non può comparare l'entità del sacrificio dell'interesse economico del locatore fondato sul contratto (che ben può essere inesistente o marginale) con l'entità del sacrificio dell'interesse di natura personale del conduttore in condizioni di difficoltà economica e da qui trarre la convinzione di un esercizio della tutela giurisdizionale, predisposta dal procedimento per convalida di sfratto, eccedente la tutela dell'interesse dell'intimante, in quanto piegata alla soddisfazione di un'esigenza diversa, per quanto umanamente comprensibile, scaturita dal venir meno della fiducia personale.

Inoltre, il trattamento giuridico di chi non abbia pagato la somma individuata in sede di concessione del termine *ex art. 55 comma II l. cit.* in misura tale da incidere in concreto sull'interesse economico del locatore (o, almeno, in misura tale da far ritenere il sacrificio dell'interesse economico del locatore non bilanciabile dal sacrificio dell'interesse abitativo cui conduce la convalida dello sfratto), sarebbe analogo al trattamento giuridico di chi non abbia pagato la somma individuata in sede di concessione del termine *ex art. 55 comma II l. cit.* in misura tale da non incidere in concreto sull'interesse economico del locatore (o, almeno, in misura tale da far ritenere il sacrificio dell'interesse economico del locatore bilanciabile dal sacrificio dell'interesse abitativo cui conduce la convalida dello sfratto dallo sforzo del conduttore che, in condizione di difficoltà economica, è riuscito a trovare risorse nell'intento di evitarla).

La rigidità del meccanismo previsto dall'*art. 55 l. cit.* pare peraltro collidere con la possibilità, pure contemplata dalla norma, per cui la morosità può essere sanata per non più di tre volte nel corso di un quadriennio.

Infatti, se è vero che la morosità attuale può essere indice della probabile verifica di altre in futuro, è altresì vero che la norma prefigura una pluralità di situazioni critiche per la vita del rapporto e, sotto questo profilo, l'interesse a scongiurare tale pericolo, che si intravede nell'insistenza per la convalida dello sfratto a fronte di un debito residuo - di per sé, o alla luce della valutazione delle posizioni contrapposte delle parti - poco significativo, sottende una, seppure comprensibile, volontà di "fuga" dal rapporto che la norma, per altro verso, non consente per il sol fatto che il conduttore per più volte si trovi in condizioni economiche tali da rendergli difficile il regolare pagamento dei canoni.

Ancora una volta, l'alternativa tra non risolvere il contratto nel caso in cui l'intera somma sia versata e risolverlo nel caso in cui il versamento non integrale e non tempestivo non comporti per il locatore un sacrificio intollerabile pare rispondere a un criterio puramente formale se non addirittura simbolico, secondo una logica che contraddice il diritto vivente e i valori costituzionali che ne orientano l'evoluzione.

La norma, così come nel caso di mancato pagamento delle spese processuali, pone peraltro un'alternativa secca, senza lasciare spazio a mutamenti del rito per verificare, in un giudizio a cognizione piena, la reale incidenza del debito residuo nell'economia complessiva del rapporto.



A ciò si aggiunga che l'art. 56 comma II l. cit., ai fini del rilascio, detta una disciplina più severa per il conduttore che non abbia provveduto al pagamento nel termine assegnato (anche in questo caso, senza operare nessuna distinzione all'interno del "mancato pagamento") rispetto all'ipotesi generale di cui all'art. 56 comma I l. cit..

Il Tribunale è consapevole che la Consulta si è già pronunciata sulla legittimità costituzionale dell'art. 55 l. cit.:

1) con ordinanza n. 315/1986, in cui la questione posta, in epoca risalente, riguardava aspetti diversi, afferenti all'impossibilità per il conduttore di chiedere il termine *ex art. 55* comma II l.cit. anche nell'ulteriore corso del procedimento ovvero per il giudice di concederlo in sede di ordinanza di rilascio *ex art. 665 cpc*;

2) con sentenza n. 2/1992, in cui la Consulta ha escluso l'irragionevolezza dell'art. 55 nell'interpretazione fornita dalla Corte di Cassazione, secondo cui la richiesta del cd termine *ex art. 55* comma II l. cit. può essere formulata solo in sede di procedimento speciale di convalida di sfratto e non in un ordinario giudizio a cognizione piena instaurato dal locatore per ottenere la risoluzione del contratto;

3) con ordinanza n. 410/2001, in cui è stata affrontata la non irragionevole discriminazione di disciplina tra locazioni ad uso abitativo e locazioni ad uso non abitativo circa la possibilità di chiedere il termine *ex art. 55* comma II l. cit..

Nondimeno, il Tribunale ritiene che i profili qui sollevati siano diversi, anche alla luce del mutamento della cornice storica, economica e sociale, per cui ha ragione di porsi il dubbio in ordine al se la contropartita alla deroga all'art. 1453 comma III cc, che consiste nella possibilità per il locatore di utilizzare, in sede di procedimento per convalida di sfratto, un meccanismo rigido sia dal punto di vista dell'onere imposto al locatore (pagamento di tutto il debito per canoni e oneri), sia dal punto di vista temporale (un pagamento effettuato all'ottantanovesimo giorno escluderebbe la risoluzione, un pagamento effettuato al novantunesimo giorno no, senza verificare se ciò sia dipeso o meno da comportamenti del conduttore ispirati a buona fede), sia dal punto di vista della regolazione delle spese processuali, singolarmente da pagare prima della definizione del processo, resista all'esame del tempo e delle, ormai compiute, riflessioni giurisprudenziali che, per un verso, muovono dal dovere di solidarietà per integrare il contenuto del rapporto obbligatorio al contempo evitando che la tutela giurisdizionale consenta di approdare a un equilibrio inaccettabile degli interessi in gioco e che, per un altro, attribuiscono rilievo centrale al concreto modo di atteggiarsi del rapporto tra le parti, anche nei suoi risvolti patologici, per individuare risposte di giustizia calibrate sulla diversità delle situazioni.

Se, come è stato osservato dalla Consulta nella sentenza n. 2/1992, la ratio della legge n. 392/1978 è di "conservare continuità al rapporto di locazione", appare difficilmente giustificabile, nel presente contesto storico, alla luce dei menzionati principi costituzionali, che tale continuità sia pregiudicata in tutte le ipotesi in cui non sia accertato, se del caso

tramite un processo a cognizione piena, la reale incidenza dell'inosservanza, quantitativa e/o temporale, del cd termine di "grazia" sull'equilibrio del rapporto.

Tanto premesso, occorre sospendere la causa promossa da X, promuovendo, nell'ambito della stessa, questione incidentale di legittimità costituzionale.

Tale questione, stante quanto fin qui esposto, ha ad oggetto l'art. 55 Legge n. 392/1978 nella parte in cui, prevedendo che "*il pagamento, nei termini di cui ai commi precedenti, esclude la risoluzione del contratto*", non comprende, tra i casi di esclusione della risoluzione in sede di procedimento per convalida di sfratto, ove al conduttore sia stato concesso il termine previsto dal medesimo articolo per le sue condizioni di difficoltà economica:

- 1) l'ipotesi in cui residui il pagamento delle spese processuali;
- 2) ogni altra ipotesi in cui, al momento della decisione, la caducazione del rapporto contrattuale, tenuto conto dell'entità del debito residuo per canoni scaduti, oneri accessori o interessi, avuto riguardo alle reciproche posizioni delle parti, determini un sacrificio sproporzionato dell'interesse abitativo del conduttore.

Rispetto a tale norma, non essendo praticabile, per i motivi suesposti, un'interpretazione adeguatrice o estensiva, si pone un dubbio - a parere del Tribunale, non manifestamente infondato - di conformità rispetto:

1) al parametro costituito dal dovere di solidarietà politica, economica e sociale ex art. 2 Cost., che costituisce, come la giurisprudenza di legittimità ha ripetutamente argomentato, il fondamento della clausola generale di buona fede in senso obiettivo, che impone alla parte del rapporto obbligatorio, in ogni sua fase, di considerare l'interesse della controparte nei limiti dell'apprezzabile sacrificio del proprio, in quanto non consente al giudice di valutare l'entità di questi interessi e di questi sacrifici, imponendogli la pronuncia di risoluzione in sede sommaria anche nelle ipotesi in cui, a fronte della (sicura e attuale, salvo prova contraria) compromissione dell'interesse abitativo del conduttore, non sia chiaro se il debito residuo per canoni/oneri condominiali incida in misura rilevante nella sfera giuridica del locatore ovvero nelle ipotesi in cui, a fronte della (sicura e attuale, salvo prova contraria) compromissione dell'interesse abitativo del conduttore, il mancato pagamento delle spese processuali, che il locatore potrebbe comunque ottenere in seguito in forza del provvedimento definitivo del giudizio, rappresenti una mera eventualità;

2) al parametro costituito dall'art. 3, comma 2 Cost, inteso come ragionevolezza, che esclude il trattamento analogo di situazioni differenti, quali, nella specie, devono essere ritenute: 2.1) la condizione del conduttore cui sia stato concesso il termine ex art. 55 comma II l. cit. e che non abbia pagato il debito per canoni e oneri in misura tale da incidere in maniera rilevante nella sfera patrimoniale del locatore; 2.2) la condizione del conduttore cui sia stato concesso il termine ex art. 55 comma II l. cit. e che non abbia

pagato il debito per canoni e oneri senza incidere in maniera rilevante nella sfera patrimoniale del locatore; infatti, in entrambi i casi, l'art. 55 comma V l. cit. impone la risoluzione del contratto, precludendo al giudice la valutazione comparativa degli interessi contrapposti;

3) ancora, al parametro costituito dall'art. 3, comma 2 Cost, inteso come ragionevolezza, che esclude il trattamento analogo di situazioni differenti, quali, nella specie, devono essere ritenute: 3.1) la condizione del conduttore cui sia stato concesso il termine *ex art. 55* comma II l. cit. e che non abbia pagato il debito per canoni e le spese processuali; 3.2) la condizione del conduttore cui sia stato concesso il termine *ex art. 55* comma II l. cit. e che *abbia* pagato il debito per canoni e oneri ma non le spese processuali; infatti, in entrambi i casi, l'art. 55 comma V l. cit. impone la risoluzione del contratto;

4) al parametro costituito dal principio del "giusto processo" di cui all'art. 111 Cost., inteso come presidio contro l'esercizio dell'azione in forme eccedenti, o devianti, rispetto alla tutela dell'interesse sostanziale, come chiarito dalla giurisprudenza di legittimità, in quanto la norma impone la risoluzione del contratto, cioè la compromissione dell'interesse abitativo del conduttore, anche nei casi in cui, a fronte di un suo obiettivo sforzo, date le condizioni di difficoltà, la lesione dell'interesse economico del locatore, identificata dalla differenza tra quanto determinato in sede di concessione del termine *ex art. 55* comma II l. cit. e quanto pagato dal conduttore, sia tollerabile nei limiti dell'apprezzabile sacrificio, avuto riguardo alle condizioni delle parti, oppure soltanto eventuale, come nel caso delle spese processuali.

La questione, oltretutto non manifestamente infondata, per quanto fin qui esposto, appare anche dotata di rilevanza rispetto alla fattispecie in esame: dall'applicazione della norma, dalla cui costituzionalità si dubita, il Tribunale non può prescindere per la definizione della controversia sottoposta al suo esame, in cui la risoluzione del contratto dovrebbe essere pronunciata - a fronte di un progressivo e significativo recupero dell'esposizione debitoria dell'intimato nel corso del 2018, tale da far residuare ad oggi un debito di euro 322,50 (meno di un decimo del debito allegato nell'atto di intimazione), cifra che di per sé, in assenza di approfondimenti meritevoli di cognizione piena, ferma restando la sua spettanza, non pare in grado di incidere nella sfera patrimoniale del locatore in misura sufficiente per giustificare il sacrificio dell'interesse abitativo del conduttore in difficoltà economica - per la mera non corrispondenza tra la somma individuata quale debito per canoni/oneri accessori in sede di concessione del termine *ex art. 55* comma II l. cit. e quella pagata in concreto dal conduttore, oltre che per il mancato pagamento delle spese processuali allora liquidate.

Si osserva, ancora una volta, che dopo il periodo critico tra fine 2017 e inizio 2018, l'intimato ha pagato tutti i mesi del 2018 (salva la questione degli euro 4,50 delle commissioni di bonifico e gli euro 282,50 di arretrati per le mensilità anteriori a novembre 2017). Ciò per cui dovrebbe essere sacrificato il suo interesse abitativo, in sostanza, è il ritardo nel saldare dicembre 2017 e gennaio 2018 (pagamento del 19 ottobre

2018, per la verosimile necessità di trovare una somma più consistente, ulteriore al pagamento dei canoni per gli altri mesi del 2018) e marzo 2018 (pagamento del 6 novembre 2018, verosimilmente per una dimenticanza, tenuto conto che, in teoria, l'intimato avrebbe potuto imputare i precedenti pagamenti a partire, appunto, da marzo 2018 e, a quel punto, al 23 ottobre 2018, sarebbe residuata solo la mensilità di ottobre 2018, con un ritardo di soli ventidue giorni).

Se alla logica asimmetrica e perentoria della grazia si sostituisce la logica mite, paritetica e costituzionalmente fondata della solidarietà, il risultato cui si perviene, nel caso di specie, attraverso la pronuncia di risoluzione imposta dalla norma appare tale da incidere in misura ingiustificata sull'interesse, di natura personale, all'abitazione dell'intimato.

Ad avviso del Tribunale, l'auspicata scissione tra "sanatoria della morosità" ed "esclusione della risoluzione del contratto" non dovrebbe avere ricadute sul tenore letterale dell'art. 55 comma I l. cit., nel senso che, ferma restando la spettanza di tutti i crediti il cui titolo è costituito dal contratto di locazione a uso abitativo, la liquidazione "anticipata" delle spese processuali in sede di concessione del termine di cui all'art. 55 comma II l. cit. potrebbe comunque essere opportuna per agevolare l'estinzione del giudizio prevenendo ragioni ulteriori di contenzioso.

Infine, nessuna preclusione alla proponibilità della questione incidentale può derivare dalla natura sommaria del rito esperito dalla ricorrente, comunque annoverabile tra i possibili giudizi *a quibus*, stante l'idoneità ad assumere efficacia omogenea a quella del giudicato *ex art.* 2909 cc del provvedimento definitivo del presente giudizio.

#### PQM

1) letti gli artt. 134 Cost. e 23, L. n. 87/1953, con riferimento alla domanda proposta da X, dichiara rilevante e non manifestamente infondata, con riferimento agli artt. 2, 3, 111 Cost., la questione di legittimità della seguente norma:

art. 55 L. n. 392/1978, nella parte in cui, prevedendo che "il pagamento, nei termini di cui ai commi precedenti, esclude la risoluzione del contratto", non comprende, tra i casi di esclusione della risoluzione in sede di procedimento per convalida di sfratto, ove al conduttore sia stato concesso il termine previsto dal medesimo articolo per le sue condizioni di difficoltà economica, l'ipotesi in cui residui il pagamento delle spese processuali e ogni altra ipotesi in cui, al momento della decisione, la caducazione del rapporto contrattuale, tenuto conto dell'entità del debito residuo per canoni scaduti, oneri accessori o interessi, avuto riguardo alle reciproche posizioni delle parti, determini un sacrificio sproporzionato dell'interesse abitativo del conduttore;

2) dispone la sospensione del presente giudizio ed ordina la trasmissione degli atti alla Corte Costituzionale;

3) manda alla Cancelleria per la notifica della presente ordinanza alle parti e al Presidente del Consiglio dei Ministri, nonché per la comunicazione ai Presidenti del Senato della Repubblica e della Camera dei Deputati.

Modena, 27/11/2018

Il giudice

Paolo Siracusano

Pubblicazione il 27/11/2018