

TRIBUNALE DI PADOVA

Sez. II, 12 febbraio 2007, n. 2471.

Est. Bellavitis – P. G. (avv.ti Meneghini e Zaniolo) c. B. M. (avv. Prete).

Pagamento del canone mediante bonifico bancario - Omessa comunicazione delle coordinate bancarie ove effettuare il pagamento mediante bonifico - Prassi del locatore di riscuotere mensilmente la somma recandosi presso l'abitazione del conduttore - Legittimo affidamento del conduttore - Esclusione dell'inadempimento dell'affittuario per mancato pagamento di alcune mensilità.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO. – Con atto notificato il 28 dicembre 2005 P. G., premesso di aver locato a B. M. l'immobile ad uso di abitazione sito in Padova via Ronto n. 15 e che il conduttore era in mora nel pagamento dei canoni di novembre e dicembre 2005, intimava al B. sfratto per morosità, citandolo contestualmente avanti questo tribunale per la convalida.

L'intimato si costituiva, opponendosi alla convalida, affermando che, nonostante il contratto prevedesse che il canone doveva essere pagato mediante bonifico bancario, il locatore fin dall'inizio del rapporto si era recato mensilmente presso la residenza del conduttore per ricevere il pagamento del canone e ciò fino all'ottobre 2005, allorché non si era più presentato, né aveva indicato il conto corrente bancario sul quale accreditare la somma corrispondente al canone mensile.

Con atto notificato il 17 gennaio 2006 il P. intimava nuovo sfratto per morosità al B. per il mancato pagamento anche del canone di gennaio 2006.

Si costituiva l'intimato, ribadendo le difese di cui sopra.

Il giudice rigettava le istanze di pronuncia di ordinanza di rilascio, disponeva la prosecuzione dei giudizi nelle forme del rito del lavoro e, riunite le cause e assunte le prove dedotte dal convenuto, decideva la causa come da dispositivo letto all'udienza del 7 novembre 2006.

MOTIVI DELLA DECISIONE. – Il contratto di locazione concluso dalle parti prevede come modalità di pagamento del canone il bonifico bancario.

Ciononostante, come dichiarato dal locatore in sede di interrogatorio formale, il pagamento del canone dall'inizio del rapporto e per oltre tre anni è sempre avvenuto a mani del locatore, che si recava ogni mese presso la residenza del conduttore a ritirare la somma.

Il comportamento del locatore, attesa la continuità e la durata dello stesso, è stato, pertanto, tale da ingenerare nel conduttore il legittimo affidamento sul fatto che il pagamento del canone sarebbe avvenuto a mani del locatore e a richiesta dello stesso e che il mancato utilizzo dello strumento del bonifico bancario non costituiva inadempimento contrattuale.

La circostanza, affermata dal locatore, che egli si era determinato a tale comportamento a causa del ritardo da parte del conduttore nel pagamento è da un lato poco verosimile, posto che la diversa modalità ha riguardato già la prima mensilità del canone, dall'altro è irrilevante, posto che il locatore, anziché diffidare il conduttore al pagamento tempestivo e con le modalità previste dal contratto, ha continuato per oltre tre anni a riscuotere il canone presso la residenza del conduttore.

A ciò si aggiunga poi il fatto che nel contratto non è specificato su quale conto corrente dovesse essere eseguito il bonifico e che il locatore non ha neppure dedotto prove al fine di dimostrare di aver comunicato al conduttore le coordinate bancarie necessarie per il bonifico.

Ne consegue che, essendo ammesso dal locatore che non si recò presso la residenza del B. nel mese di novembre e nei mesi successivi per riscuotere le relative mensilità di canone, non può ritenersi inadempimento del conduttore il mancato tempestivo pagamento di quelle mensilità.

Il locatore, ancorché abbia instaurato una prassi o abbia tollerato comportamenti del conduttore contrari ad espresse previsioni contrattuali, ha sempre diritto di pretendere che il conduttore osservi per il futuro gli obblighi previsti dal contratto, sicché il locatore poteva in qualunque momento cessare di recarsi a ritirare il canone e pretendere che il conduttore eseguisse il pagamento mediante bonifico bancario.

Era, però, suo onere comunicare al conduttore le coordinate bancarie necessarie per l'esecuzione del bonifico, posto che, come detto, tali coordinate non erano indicate nel contratto e non vi è prova che fossero state altrimenti comunicate.

Non vi è prova che il locatore abbia comunicato quelle coordinate in epoca antecedente all'udienza del 28 febbraio 2006, nel corso della quale il conduttore ha sanato la morosità, ha espressamente chiesto che il locatore indicasse dove versare da allora in poi il canone ed il locatore ha dichiarato che avrebbe comunicato al procuratore del conduttore le coordinate bancarie per i successivi pagamenti.

Ne consegue che il mancato pagamento dei canoni da novembre 2005 a febbraio 2006 non può essere ascritto a colpa del conduttore e non può costituire inadempimento di questi alle obbligazioni nascenti dal contratto, sicché la domanda di risoluzione del contratto per inadempimento del convenuto, proposta dall'attore, va rigettata perché infondata.

Sussistono giusti motivi per compensare tra le parti le spese di lite. (*Omissis*).

(Pubblicata anche in Archivio delle locazioni 2007, p. 504, con commento del seguente preciso tenore: *“Quando, pur a fronte di clausola contrattuale che preveda la corresponsione del canone mediante bonifico bancario, il locatore fin dall’inizio del rapporto e per oltre 3 anni abbia instaurato la prassi di recarsi mensilmente presso la residenza del conduttore per ritirare la somma, il mancato pagamento di 4 mensilità del canone non può ascrivere a colpa dell’affittuario (né può costituire inadempimento alle obbligazioni nascenti dal contratto) laddove il proprietario, oltre a non presentarsi più, non abbia neppure provveduto a comunicare le coordinate bancarie necessarie per l’esecuzione del bonifico (non già specificate nel contratto). (C.c., art. 1587)”*; con riportata la seguente nota: *“In tema di affidamento ingenerato dal comportamento del locatore relativamente all’incameramento del canone, cfr. Cass. 8 gennaio 1991, n. 90, in questa Rivista 1992, 336, secondo cui “la tolleranza del locatore nel ricevere il canone oltre il termine stabilito rende inoperante la clausola risolutiva espressa prevista in un contratto di locazione, quando essa si sia consolidata attraverso un comportamento abituale; la clausola riprende, peraltro, la sua efficacia se il creditore, che non intende rinunciare ad avvalersene, provveda, successivamente al suo precedente comportamento contrario al mantenimento in vita di detta clausola, con una nuova manifestazione di volontà, a richiamare il debitore all’esatto adempimento delle sue obbligazioni.”*)