

**NEL CONTRATTO DI LOCAZIONE LA CLAUSOLA PENALE PER LA RITARDATA CONSEGNA DEI LOCALI NON E' EFFICACE SE IL CONTRATTO E' STATO RISOLTO CONSENSUALMENTE DALLE PARTI**

La clausola penale prevista da un contratto di locazione per il pagamento – in caso di non tempestivo rilascio dei locali da parte del conduttore - di una determinata somma per ogni giorno di ritardo oltre la scadenza, non opera nell'ipotesi in cui il contratto sia risolto per mutuo consenso. In ogni caso, il conduttore in mora nel rilascio dei locali, non è tenuto al risarcimento del danno se prova di avere fatto tutto il possibile, per l'ottenimento del rilascio dei locali detenuti da un terzo. Tanto risulta dalla sentenza del Tribunale di Milano 7 luglio 2009, numero 9046, depositata in data 28 luglio 2009.

Nel caso esaminato dal Tribunale milanese, una società locatrice di un immobile aveva convenuto in giudizio il conduttore deducendo che tra le parti era in essere un contratto di locazione con durata di quattro anni + quattro a norma dell'articolo 2, comma 1, Legge 431/98, che il contratto era stato risolto consensualmente dalle parti e che ciò nonostante il conduttore non aveva rilasciato i locali nel termine convenuto. Di conseguenza, il locatore, chiedeva la condanna del conduttore al rilascio dei locali, al pagamento dei canoni di locazione/indennità di occupazione e spese condominiali, sino alla data del rilascio, nonché al pagamento della somma di cui alla penale prevista dal patto numero 16 del contratto di locazione, secondo cui "in caso di mancato rilascio del bene locato alle scadenze di legge, il conduttore si obbliga a corrispondere al locatore la somma di Euro 30,00 per ogni giorno di ritardo a titolo di penale, oltre al canone e spese condominiali".

Il conduttore in giudizio aveva eccepito che il ritardo nel rilascio non gli era imputabile atteso che i locali – all'epoca convenuta per il rilascio – erano detenuti da un terzo, cui erano stati affidati a titolo di mera ospitalità. Quest'ultimo peraltro si era rifiutato di riconsegnare le chiavi, sicchè il conduttore si era dovuto attivare giudizialmente mediante procedura d'urgenza per ottenere la riconsegna coattiva dei locali.

Conseguentemente il conduttore chiedeva la chiamata in causa del terzo, per essere tenuto indenne in caso di accoglimento della domanda del locatore. Nelle more del giudizio i locali venivano tra l'altro riconsegnati.

Il Tribunale di Milano ha accolto la domanda di condanna del conduttore al pagamento dei canoni e spese sino alla data di riconsegna dei locali, ma non al pagamento della penale.

E' opportuno premettere che, secondo un consolidato orientamento giurisprudenziale – già invalso nel regime della Legge di equo

canone (Legge 392/78) - la clausola penale pattuita dalle parti a carico del conduttore per il caso di ritardato rilascio dell'immobile dopo la cessazione del contratto è legittima anche nelle locazioni ad uso abitativo.

La clausola penale è diretta a determinare in via anticipata la misura del danno, conseguente al ritardo nell'adempimento dell'obbligazione (articolo 1382 Codice Civile).

Senonchè - osserva in questo caso il Tribunale - nella specie il contratto era stato consensualmente risolto dalle parti, con la conseguenza che la clausola numero 16, non poteva più ritenersi operante. In altri termini, all'atto della risoluzione consensuale del contratto, locatore e conduttore avrebbero dovuto eventualmente negoziare una nuova clausola penale per il caso in cui il conduttore non avesse tempestivamente riconsegnato i locali.

Si legge nella sentenza in commento "la clausola penale è stata espressamente pattuita soltanto per l'ipotesi di <<cessazione del contratto di locazione>> alle scadenze di legge, tale clausola non può ritenersi applicabile nella diversa ipotesi di <<risoluzione consensuale>> anteriore alla scadenza, perché differenti sono le <<ratio>> delle due fattispecie. Invero posto che la clausola penale è diretta a determinare in via anticipata la misura del danno, conseguente al ritardo nell'adempimento della obbligazione, soltanto il ritardo nel rilascio dell'immobile rispetto alla scadenza legale determina una fattispecie, predeterminata di <<ritardo colpevole>>, tale da giustificare l'applicazione della clausola penale pattuita. Né può essere compiuta un'interpretazione estensiva della predetta clausola penale, in quanto essa può riferirsi soltanto alle obbligazioni assunte con certezza dalle parti al momento della sua stipulazione".

D'altra parte - continua il Tribunale di Milano - l'obbligo di risarcimento del danno di cui all'articolo 1591 Codice Civile, che ha natura contrattuale, non ricorre nelle ipotesi in cui il conduttore dimostri di aver fatto tutto il possibile per restituire la cosa locata, occupata da terzi, esercitando tutti i mezzi previsti dall'ordinamento per ottenere l'estromissione, senza raggiungere il risultato richiesto. L'articolo 1218 Codice Civile esclude infatti il risarcimento del danno nell'ipotesi in cui il debitore inadempiente sia in grado di provare che "l'inadempimento o il ritardo è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile".