

Suprema Corte di Cassazione
sezione III civile
sentenza 2 febbraio 2017, n. 2702

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE TERZA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. AMBROSIO Annamaria – Presidente

Dott. ARMANO Uliana – Consigliere

Dott. SESTINI Danilo – Consigliere

Dott. GRAZIOSI Chiara – Consigliere

Dott. BARRECA Giuseppina Luciana – rel. Consigliere

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso 30275/2014 proposto da:

(OMISSIS) SRL, in persona dell'Amministratore Unico, Sig.ra (OMISSIS), elettivamente domiciliata in (OMISSIS), presso lo studio dell'avvocato (OMISSIS), che la rappresenta e difende giusta procura speciale a margine del ricorso;

– ricorrente –

contro

(OMISSIS), elettivamente domiciliata in (OMISSIS), presso lo studio dell'avvocato (OMISSIS), che la rappresenta e difende giusta procura speciale in calce al controricorso;

– controricorrente –

avverso la sentenza n. 6114/2013 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 12/05/2014;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 23/11/2016 dal Consigliere Dott. GIUSEPPINA LUCIANA BARRECA;

udito l'Avvocato (OMISSIS);

udito l'Avvocato (OMISSIS) per delega;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. DE MASELLIS Mariella, che ha concluso per l'inammissibilità in subordine rigetto.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1.- Con ricorso iscritto a ruolo il 22 ottobre 2009 (OMISSIS) – dopo che la società locatrice (OMISSIS) s.r.l. aveva ottenuto un'ordinanza di convalida di licenza per finita locazione alla data del 30 settembre 2010 in riferimento al contratto stipulato il 1 ottobre 1986 tra la stessa società' e (OMISSIS) (alla cui morte, nel giugno 1994, era succeduta la moglie, (OMISSIS)), e dopo che la conduttrice aveva rilasciato spontaneamente, prima della data fissata per il rilascio, l'appartamento oggetto di locazione, sito in (OMISSIS) – conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Roma la società' locatrice, chiedendo di accertare l'importo del canone dovuto ai sensi della L. n. 392 del 1978, e di condannare quest'ultima a restituire l'eccedenza, quantificata in Euro 267.489,52, oltre accessori. In subordine, chiedeva che l'accertamento del canone dovuto ai sensi della legge sull'equo canone fosse limitato alla data del 30 settembre 2002 e che, per il periodo successivo, fosse dichiarata, ai sensi della L. n. 431 del 1998, articolo 13, la nullità delle pattuizioni verbali relative al pagamento del canone in misura maggiore rispetto a quanto stabilito contrattualmente, con la conseguente condanna della (OMISSIS) al pagamento in suo favore della somma di Euro 254.631,64, oltre accessori.

La società' locatrice si costituiva in giudizio con memoria dell'8 gennaio 2010, contestando le domande della ricorrente e chiedendone il rigetto.

– Il Tribunale di Roma, con sentenza n. 21370/2010, accoglieva la domanda subordinata della ricorrente (salvo che per la parte in cui era stata formulata quale erede dell'originario conduttore, (OMISSIS)) e condannava la (OMISSIS) al pagamento, in suo favore, della somma di E 229.647,70, oltre interessi legali e spese di lite.

2.- Con la sentenza qui impugnata, pubblicata il 12 maggio 2014, la Corte d'appello di Roma, pronunciando sull'appello principale della (OMISSIS) e sull'appello incidentale della (OMISSIS), ha rigettato il primo ed ha accolto parzialmente il secondo, condannando la (OMISSIS) al pagamento in favore della (OMISSIS) della somma superiore di 10.404,07, oltre interessi legali dalla domanda e spese del secondo grado.

La Corte d'appello ha ritenuto che, per il periodo di vigenza della legge sull'equo canone, fino al settembre 2002, la locazione dovesse essere considerata ad uso abitativo primario, e non transitorio, come sostenuto dalla (OMISSIS), e perciò il canone dovesse essere calcolato secondo quanto previsto dalla L. n. 392 del 1978, articolo 12 e segg., come ritenuto dal primo giudice; che, per il periodo successivo alla rinnovazione del contratto ai sensi della L. n. 431 del 1998, non operasse il meccanismo di eterointegrazione sancito dalla legge sull'equo canone, ma si dovesse applicare il canone contrattualmente convenuto per iscritto, come pure ritenuto dal primo giudice; che, invece, in parziale riforma della sentenza, l'appellante incidentale avesse diritto alla restituzione di quanto indebitamente corrisposto, a titolo di maggior canone, anche dal de cuius, dovendosi interpretare la domanda originaria come avanzata dalla (OMISSIS) anche quale erede del coniuge.

3.- La sentenza e' impugnata da (OMISSIS) s.r.l. con sette motivi, illustrati da memoria.

(OMISSIS) si difende con controricorso.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1.- Col primo motivo si deduce violazione e falsa applicazione dell'articolo 2909 c.c., e dell'articolo 324 c.p.c., ai sensi dell'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 3, ed omesso esame su di un punto decisivo della controversia, ai sensi dell'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 5.

Il motivo e' volto a censurare l'affermazione della Corte d'appello – di conferma di quella di primo grado – secondo cui si sarebbe formato un giudicato a seguito dell'intimazione della licenza per finita locazione per la scadenza quadriennale del 30 settembre 2010 del contratto stipulato il 1 ottobre 1986 e della convalida disposta dal giudice "sul presupposto dell'uso abitativo primario della locazione contrattualmente per la durata di quattro anni e non gia' perche' si trattava di un contratto ad uso abitativo transitorio" (secondo quanto si legge in sentenza). Questa affermazione e' stata basata dalla Corte d'appello sulla constatazione che la licenza era stata riferita dalla societa' intimante all'originario contratto di locazione, stipulato per uso abitativo primario in data 1 ottobre 1986, e rinnovatosi di quadriennio in quadriennio, in quanto questo era rimasto l'unico contratto stipulato tra le parti.

La societa' ricorrente espone i seguenti fatti:

– con l'atto di intimazione di licenza per finita locazione e con i documenti allegati la societa' locatrice avrebbe dedotto e dimostrato che la (OMISSIS) occupava saltuariamente l'immobile, stante il fatto che aveva il centro dei propri interessi in Svizzera ed esattamente a Ginevra, dove risiedeva;

– l'ordinanza di convalida era stata emessa il 25 febbraio 2009, senza che l'intimata fosse comparsa all'udienza, convalidando la licenza al 30 settembre 2010 e fissando per il rilascio la data del 31 ottobre 2010.

Come gia' dedotto in primo ed in secondo grado, la ricorrente sostiene che il giudicato si sarebbe formato sulla data di scadenza del contratto di locazione, non anche sulla qualificazione come contratto di locazione ad uso abitativo primario, perche' questo non si sarebbe potuto desumere dal solo fatto che la (OMISSIS) avesse intimato la licenza per la data di scadenza quadriennale. Richiama la giurisprudenza secondo cui la natura transitoria delle esigenze abitative del conduttore va desunta non dal termine di durata stabilito dalle parti ma dalla natura della esigenza abitativa (come da Cass. n. 2371/92, n. 4211/88, n. 3730/84, citate in ricorso). In ogni caso, la Corte d'appello avrebbe errato perche' ha omesso di valutare il contenuto dell'atto di intimazione di licenza per finita locazione e dei documenti allegati, da cui si dovrebbe desumere che anzi il giudicato si sarebbe formato sull'uso transitorio.

1.1.- Col secondo motivo si deduce violazione e falsa applicazione della L. n. 392 del 1978, articolo 80, ai sensi dell'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 3.

Il motivo e' volto a censurare l'affermazione della Corte d'appello secondo cui il contratto originario era stato stipulato per esigenze abitative primarie e, successivamente, anche dopo la morte dell'originario conduttore, non risultava fosse intervenuto tra le parti alcun accordo modificativo da uso abitativo primario in uso transitorio, necessario per modificare il regime della locazione.

La ricorrente deduce che, per questa modifica, non sarebbe servito alcun apposito accordo tra le parti, come da giurisprudenza di legittimita' formatasi in riferimento alla L. n. 392 del 1978, articolo 80, la quale, in caso di difformita' tra uso convenuto ed uso effettivo, individua il regime giuridico applicabile in quello corrispondente all'uso che il conduttore ha fatto in concreto, sempre che il locatore non si avvalga della prevista facolta' di chiedere la risoluzione del contratto (come da Cass. n. 969/07 e n. 8716/98, citate in ricorso).

1.2.- Col terzo motivo si deduce violazione e falsa applicazione della L. n. 392 del 1978, articolo 26, applicabile alla fattispecie ratione temporis, e della L. n. 431 del 1998, articolo 5, ai sensi dell'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 3.

Il motivo e' volto a censurare l'affermazione della Corte d'appello secondo cui "caratteristica principale della locazione transitoria e' quella di essere legata a necessita' abitative del conduttore per una durata di tempo limitato dovuto a particolari esigenze di disporre dell'appartamento per un tempo determinato e comunque indipendente dalla sua volonta' come, ad esempio, nel caso di un lavoro a tempo determinato" (secondo quanto si legge in sentenza).

La ricorrente deduce che, cosi' decidendo, i giudici di secondo grado hanno omesso di applicare la L. n. 392 del 1978, articolo 26, ed hanno finito per applicare erroneamente la L. n. 431 del 1998, articolo 5, laddove il mutamento di destinazione dell'uso, da abitativo primario del sig. (OMISSIS) ad abitativo transitorio della sig.ra (OMISSIS), si sarebbe verificato nel giugno 1994, successivamente alla morte del primo, in un periodo quindi precedente l'entrata in vigore della L. del 1998, e di vigenza della L. del 1978. Ai sensi dell'articolo 26, di quest'ultima legge, il rapporto di locazione per cui e' causa, a seguito del mutamento d'uso predetto, sarebbe rientrato nella fattispecie dell'uso abitativo per soddisfare generiche esigenze abitative di natura transitoria, sottratta alla disciplina sull'equo canone. Infatti, sarebbe stata fornita la prova che la conduttrice occupava del tutto sporadicamente l'appartamento di via del (OMISSIS), utilizzandolo sostanzialmente come suo pied-a-terre nelle rare volte in cui si trovava in Italia.

2.- I motivi – che vanno esaminati congiuntamente perche' connessi – sono fondati, per le ragioni e nei limiti di cui appresso.

La Corte d'appello non ha fatto corretta applicazione del principio di diritto, che qui si ribadisce, secondo cui **“L'ordinanza di convalida di licenza o sfratto per finita locazione, preclusa l'opposizione tardiva, acquista efficacia di cosa giudicata sostanziale non solo sull'esistenza della locazione; sulla qualita' di locatore dell'intimante e di conduttore dell'intimato; sull'intervento di una causa di cessazione o risoluzione del rapporto; ma altresì sulla qualificazione di esso, se la scadenza del medesimo, richiesta e accordata dal giudice, e' strettamente correlata alla tipologia del contratto”** (così Cass. n. 6406/99; nello stesso senso cfr. Cass. n. 2280/05, n. 23302/07, n. 20067/08). L'inciso finale della massima e' decisivo per comprendere la portata effettiva del principio di diritto: **in caso di sfratto o di licenza per finita locazione, non vi e' dubbio che il giudicato si formi sulla causa di cessazione della locazione costituita dalla sua scadenza e sulla data relativa; tuttavia, perche' a questo consegue anche un giudicato sulla qualificazione del rapporto e' indispensabile che la data di scadenza sia strettamente consequenziale ad una determinata tipologia di contratto, tale quindi da non potersi avere se non riconducendo il contratto alla qualificazione considerata.**

2.1.- Il giudice d'appello si e' basato sulla durata contrattualmente stabilita in quattro anni, senza considerare che, se questa, all'epoca della stipulazione del contratto (1986), era la durata prevista per legge per i contratti di locazione ad uso abitativo primario, tuttavia era compatibile anche con la locazione per esigenze abitative di natura transitoria. Ed, infatti, una volta esclusa questa tipologia contrattuale dall'applicazione della normativa sull'equo canone, ai sensi della L. n. 392 del 1978, articolo 26, lettera a), (su cui si tornera'), la norma di riferimento – come peraltro riconosciuto dalla resistente, che nel controricorso richiama le disposizioni del codice civile (cfr. pag. 16) – e' data (escluso l'articolo 1607 c.c.) dall'articolo 1573 c.c..

Pertanto, la durata e' rimessa all'accordo delle parti, col limite trentennale. Nel caso di specie, e' stata stabilita dai contraenti in quattro anni, con clausola espressa (e non di mero rinvio alla disciplina della L. n. 392 del 1978). Questa previsione contrattuale ha reso la scadenza della locazione svincolata dalla tipologia dell'uso abitativo primario e, come detto, compatibile anche con la tipologia del contratto di locazione ad uso abitativo transitorio. Con quest'ultima, d'altronde perfettamente compatibile anche la previsione della rinnovazione tacita del contratto ai sensi dell'articolo 1597 c.c. (cfr. Cass. n. 6145/97 ed altre).

Quindi, il giudicato formatosi sulla scadenza contrattuale al 30 settembre 2010, in riferimento all'originario contratto del 10 ottobre 1986 – e tenuto conto di quanto si dira' in merito alla modificazione dell'uso pattuito in un diverso uso effettivo – va limitato all'esistenza della locazione; alla qualita' di locatore dell'intimante e di conduttore dell'intimata; all'intervento della causa di cessazione del rapporto; ma non puo' essere esteso alla qualificazione del rapporto come relativo ad uso abitativo primario, poiche' la scadenza contrattuale irrevocabilmente fissata a seguito della mancata opposizione dell'ordinanza di convalida e' correlabile sia all'uso abitativo di natura primaria che all'uso abitativo di natura transitoria.

2.2.- Ne' a diversa conclusione puo' indurre – come ha ritenuto la Corte d'appello – il fatto che l'ordinanza di convalida di licenza di finita locazione sia stata riferita al contratto originariamente stipulato.

In presenza, infatti, di una norma come la L. n. 392 del 1978, articolo 80, il principio di diritto da applicare e' quello espresso dalla massima, richiamata sia nel ricorso che nella memoria, secondo cui **“La natura transitoria delle esigenze abitative del conduttore, che comporta l'esclusione della locazione dalla sfera di applicazione delle norme della L. 27 luglio 1978, n. 392, deve essere desunta non dal termine di durata della locazione stabilito dalle parti ma dalla natura della esigenza abitativa che, nelle locazioni transitorie, in quanto diversa da quella della normale e continuativa dimora, comporta una permanenza solo precaria e saltuaria del conduttore nell'immobile, assumendo carattere eccezionale e temporaneo”** (così Cass. n. 2371/92, in un caso in cui trattavasi di locazione di appartamento utilizzato da una coppia per incontri saltuari che il giudice di merito aveva ritenuto non transitoria solo a causa del termine quinquennale di durata convenzionalmente stabilito; cfr. anche Cass. n. 11984/90, dove si sottolinea che l'indagine diretta ad accertare quale delle due ipotesi ricorra nel caso concreto va compiuta avendo riguardo all'effettiva destinazione dell'immobile e con riferimento alla natura dell'esigenza abitativa del conduttore, e non alle espressioni letterali del contratto. Peraltro, si rende necessaria la precisazione che la concreta situazione di fatto alla data della stipulazione rileva quando sia nota ad entrambe le parti contraenti e – dopo la parziale dichiarazione di illegittimita' costituzionale dell'articolo 80 – la modificazione unilaterale dell'uso in corso di rapporto rileva quando sia resa nota al locatore, il quale non si avvalga della facolta' di risoluzione entro tre mesi dal momento in cui ne ha avuto conoscenza: cfr. Cass. n. 6145/97, n. 10797/97 e n. 12019/00, tra le altre).

2.3- Parimenti irrilevanti sono le circostanze addotte in senso contrario dalla resistente, consistenti nell'esito di due procedimenti di sfratto per morosita' (iniziati, rispettivamente, con intimazioni del 21 aprile 2008 e del 6 ottobre 2008), conclusi con la concessione alla conduttrice del termine di grazia della L. n. 392 del 1978, articolo 55, e con la sanatoria della morosita' da parte della (OMISSIS).

Secondo quest'ultima, poiche' il procedimento previsto dall'articolo 55, non e' applicabile alle locazioni ad uso abitativo transitorio, il fatto che sia stato espletato per ben due volte senza che la parte locatrice ne contestasse l'ammissibilita', avrebbe comportato l'ammissione implicita da parte della (OMISSIS) dell'uso di abitazione primaria dell'immobile in questione.

Orbene, fermo restando che la L. n. 392 del 1978, articolo 55, non riguarda le locazioni di immobili stipulate per soddisfare esigenze abitative di natura transitoria (cfr. Cass. ord. n. 2681/12), e' tuttavia certo che il provvedimento con cui – a torto o a ragione – sia stata dichiarata sanata la morosita', ai sensi di detta norma, non e' idoneo al giudicato. Esso presuppone l'ammissione della parte conduttrice al godimento di un beneficio (cfr. Cass. n. 16630/08), il cui unico effetto, qualora sia seguita dal pagamento dei canoni scaduti, e' che “esclude la risoluzione del contratto”. E' una modalita' di conclusione del procedimento sommario di sfratto per morosita' che comporta una pronuncia del giudice la quale, prescindendo dal merito della controversia, di fatto lo estingue, per ragioni di rito.

Escluso che alla conclusione dei detti procedimenti si possa attribuire l'autorita' della res iudicata, le deduzioni della resistente – in merito ad asserite ammissioni provenienti dalla societa' locatrice – sono irrilevanti in punto di diritto.

2.4.- Il primo motivo di ricorso va percio' accolto, con riguardo alla prima delle due censure ivi prospettate, restando confutata la seconda, relativa al contenuto dell'atto di intimazione di licenza per finita locazione e dei documenti allegati. Sia l'uno che gli altri non rilevano ai fini della portata del giudicato formatosi a seguito dell'ordinanza di convalida non opposta, per le medesime ragioni di cui sopra. Si deve infatti escludere che, in mancanza di un apposito accertamento di fatto sull'uso effettivo dell'immobile, il giudicato possa essersi formato addirittura a favore dell'intimante.

In conclusione, nel caso di specie, il riferimento al nomen iuris del contratto originario, unitamente al riferimento alla durata quadriennale del rapporto ivi stabilita, non sono idonei alla formazione di alcun giudicato in merito alla tipologia della locazione abitativa, sulla quale il giudice di merito avrebbe perciò dovuto indagare specificamente nell'ambito del presente giudizio.

3.- Riguardo ai criteri cui attenersi per il compimento dell'indagine sull'uso effettivo dell'immobile, sono altresì errate le affermazioni della Corte d'appello di Roma, censurate col secondo e col terzo motivo di ricorso.

In primo luogo, va escluso che, perché possa avere rilevanza un uso effettivo diverso da quello pattuito, la parti debbano stipulare apposito accordo modificativo, come ritenuto dal giudice di merito.

Il mutamento d'uso dell'immobile locato, in corso di rapporto, può provenire unilateralmente dal conduttore e risolversi in un'evenienza fattuale, tuttavia rilevante ai fini della modificazione del regime giuridico applicabile. Questa eventualità è infatti espressamente disciplinata dalla L. 27 luglio 1978, n. 392, articolo 80.

La società locatrice, eccependo che sarebbe intervenuta una modificazione unilaterale dell'uso pattuito in uso transitorio, e deducendo che questo sarebbe stato noto alla società medesima, che non vi si sarebbe opposta, ma anzi l'avrebbe consentito, ha chiesto, in sostanza, l'applicazione del principio desumibile dalla L. n. 392 del 1978, articolo 80, secondo il quale, in caso di difformità fra uso convenuto ed uso effettivo, il regime giuridico del contratto si adegua all'uso che il conduttore ne ha fatto in concreto (cfr. Cass. n. 14537/09, n. 5767/10, tra le altre).

Come affermato in diversi precedenti di legittimità, questo articolo della legge sull'equo canone **“che, nel caso di unilaterale mutamento d'uso dell'immobile locato da parte del conduttore, prevede l'applicabilità del regime giuridico corrispondente all'uso effettivo se il locatore non si attivi entro breve termine per la risoluzione del contratto, essendo diretto ad evitare che venga elusa la disciplina fissata per le diverse tipologie locative, deve essere riferito a tutti i casi in cui la variazione comporti l'applicazione di una diversa disciplina e, quindi, non solo ai casi di passaggio da una destinazione ad uso non abitativo, rientrando nella previsione degli articoli 27 e 42, della legge, ad una utilizzazione abitativa dell'immobile, regolata dal capo primo della legge medesima, o viceversa, ma anche ai casi di mutamento nell'ambito del medesimo tipo locativo se questo determini il passaggio da un regime giuridico regolato dalla legge sull'equo canone ad un altro regime giuridico della medesima legge, come nel caso di locazione per esigenze abitative transitorie, disciplinata dall'articolo 26 lettera a utilizzata per destinazione abitativa stabile, o di altre leggi, restando estranei alla norma in questione solo quei cambiamenti d'uso dai quali non derivi innovazione nella disciplina giuridica del rapporto ed in relazione ai quali è configurabile solo un inadempimento contrattuale legittimante il ricorso alla ordinaria azione di risoluzione prevista dall'articolo 1453 c.c.”** (così Cass. n. 11959/92, in un caso in cui trattavasi di mutamento del cosiddetto uso “foresteria” in quello di stabile abitazione del conduttore della sua famiglia; cfr., nello stesso senso, Cass. n. 9689/94 e, tra le altre, Cass. n. 5767/10).

Con la precisazione che **“il principio desumibile dalla L. n. 392 del 1978, articolo 80, secondo il quale, in caso di difformità fra uso convenuto ed uso effettivo, il regime giuridico del contratto si adegua all'uso che il conduttore ne ha fatto in concreto, trova applicazione anche nel caso in cui produca effetti più sfavorevoli per il conduttore, ed investe – quindi – anche l'eventualità in cui il conduttore, avendo preso in locazione un immobile per uso abitativo ordinario, ne faccia utilizzo in modo del tutto saltuario, e cioè ne goda in modo corrispondente ad una locazione di natura transitoria”** (così Cass. n. 8716/98, nonché Cass. n. 969/07, entrambe citate dalla ricorrente, ed, ancora, Cass. n. 5767/10 cit.).

Data la giurisprudenza appena richiamata, nonché quella di cui si è detto al superiore punto 2.2, si deve concludere nel senso che, in riferimento alla L. n. 392 del 1978, articolo 80, l'indagine da compiersi in concreto sull'uso effettivo dell'immobile da parte del conduttore, diverso da quello pattuito, reso noto al locatore in corso di rapporto, che determini la modifica del regime applicabile, prescindendo dalla verifica della sussistenza di un apposito accordo, e men che meno di un accordo redatto per iscritto, che espressamente modifichi il contratto in essere tra le parti.

Il secondo motivo di ricorso va perciò accolto.

3.1.- Va inoltre confutata l'interpretazione data dalla Corte d'appello alla L. n. 392 del 1978, articolo 26, lettera a, quanto alla qualificazione della locazione come stipulata “per soddisfare esigenze abitative di natura transitoria”, cui non si applicano le disposizioni sull'equo canone, che la Corte ha finito per assimilare alla locazione per motivi di lavoro.

Sono fondati i rilievi della ricorrente per i quali, **nel vigore della legge n. 392/78, è possibile distinguere tre sottotipi di contratti di locazione per uso abitativo, e precisamente, come riconosciuto dalla giurisprudenza consolidata di questa Corte (Cass. n. 14815/04, n. 2147/06, n. 5767/10): a) locazioni per esigenze abitative stabili e primarie; b) locazioni per esigenze abitative transitorie determinate da motivi di studio o di lavoro; c) locazioni per esigenze abitative non stabili né primarie, ma genericamente transitorie. Il primo sottotipo è completamente soggetto all'applicazione della L. n. 392 del 1978, il terzo ne è totalmente esonerato, mentre il secondo sottotipo è soggetto all'applicazione della L. n. 392 del 1978, fatta esclusione per la durata legale** (cfr. anche Cass. n. 15384/10).

Nel caso di specie, è inappropriato il riferimento che la Corte d'appello ha fatto alle esigenze abitative transitorie per motivi di lavoro, sia perché del tutto estranee alle deduzioni delle parti sia perché, ove esistenti, non avrebbero comportato l'esonero dall'applicazione della disciplina sull'equo canone, invocato invece dalla parte locatrice, nel presupposto dell'applicabilità della L. n. 392 del 1978, articolo 26, lettera a).

Piuttosto, il giudice di merito si sarebbe dovuto occupare di verificare la sussistenza o meno, in concreto, del sottotipo corrispondente alle esigenze abitative di natura saltuaria, che, come già affermato da questa Corte **“non si caratterizzano alla luce del mero dato obiettivo positivo dell'esaurimento nel breve periodo, bensì secondo il dato negativo della loro intrinseca non meritevolezza di tutela per l'obbiettiva diversità dall'esigenza abitativa primaria (ovvero giustificata da ragioni di lavoro o di studio), atteso il carattere meramente sussidiario o voluttuario (quale quello inerente a vicende di soggiorno turistico, di incontri saltuari con conoscenti ed amici, di utilizzazioni occasionali per i più disparati scopi). Tali esigenze sussidiarie ben possono, pertanto, protrarsi anche considerevolmente nel tempo, ed essere soddisfacentemente appagate mediante la protratta disponibilità di un alloggio”** (così Cass. n. 6145/97, che ne trae la conseguenza che non può legittimamente ritenersi incompatibile con la qualificazione di una locazione in termini di transitorietà l'istituto della rinnovazione tacita del contratto ai sensi dell'articolo 1597 c.c.).

Quindi, il giudice di merito avrebbe dovuto accertare il requisito obiettivo della reale situazione di fatto desunta dall'effettiva destinazione dell'immobile locato verificando, in concreto, se, pur avuto riguardo al carattere primario delle esigenze abitative enunciate nel contratto, l'immobile locato fosse solo saltuariamente occupato dalla conduttrice, dopo la morte del coniuge, per le ragioni addotte dalla società locatrice, con la consapevolezza e la tolleranza da parte di quest'ultima.

Va perciò accolto anche il terzo motivo.

4.- Resta assorbito il quarto. Questo è infatti relativo alla valutazione ed all'ammissione delle prove da cui si sarebbe dovuta desumere la dimostrazione del mutamento dell'uso locativo a seguito del decesso dell'originario conduttore: si tratta dell'accertamento di fatto che il giudice di rinvio dovrà compiere con applicazione dei principi di diritto sopra enunciati.

Restano assorbiti anche i motivi quinto, sesto e settimo, relativi all'applicabilità della L. n. 431 del 1998, articoli 13 e 14, per il periodo successivo al 30 settembre 2002, data di rinnovazione del contratto dopo l'entrata in vigore di questa legge, dipendendo la decisione sul punto dal regime che si riterrà applicabile alla locazione per cui è causa già nel vigore della L. n. 392 del 1978, a seconda dell'uso effettivo dell'immobile che verrà accertato nel giudizio di rinvio.

La sentenza impugnata va cassata ed il giudizio va rinviato alla Corte d'appello di Roma perché decida in merito a quest'ultimo punto ed alle conseguenze giuridiche dell'entrata in vigore della L. n. 431 del 1998, prodotte dalla rinnovazione del contratto successivamente al 30 settembre 2002.

Si rimette al giudice di rinvio anche la decisione sulle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie i primi tre motivi di ricorso, assorbiti i restanti; cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte d'appello di Roma, in diversa composizione, anche per la decisione sulle spese del giudizio di legittimità