

Ricorrente obbligato al versamento
della quota del contributo integrativo



ORIGINALE

24279-2017

Oggetto

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE CIVILE

Locazione
uso diverso
- patti
aumento
canone -
nullità

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. MARIA MARGHERITA CHIARINI - Presidente - R.G.N. 16049/2015
- Dott. ULIANA ARMANO - Rel. Consigliere - Cron. 24279
- Dott. GIUSEPPINA LUCIANA BARRECA - Consigliere - Rep. Q.1.
- Dott. MARCO DELL'UTRI - Consigliere - Ud. 26/01/2017
- Dott. ANNA MOSCARINI - Consigliere - PU

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 16049-2015 proposto da:

(omissis) , elettivamente domiciliato in
 (omissis) , presso lo studio
 dell'avvocato (omissis) , rappresentato e difeso
 dall'avvocato (omissis) giusta procura a
 margine del ricorso;

- ricorrente -

2017
232

contro

(omissis) , elettivamente domiciliato in
 (omissis) , presso lo studio dell'avvocato
 (omissis) , rappresentato e difeso dall'avvocato

(omissis)

giusta procura a

marginale del controricorso;

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 2293/2015 della CORTE
D'APPELLO di NAPOLI, depositata il 20/05/2015;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 26/01/2017 dal Consigliere Dott. ULIANA
ARMANO;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. ALBERTO CARDINO che ha concluso per il
rigetto del ricorso;



Fatti del processo

(omissis) ha citato in giudizio davanti al Tribunale di Nola

(omissis) esponendo di avergli concesso in locazione ad uso commerciale ,con contratto del 24 ottobre 2000, un immobile di sua proprietà e che il canone di locazione ,originariamente pattuito in euro 516,45 mensili ,era stato convenzionalmente elevato ad euro 1.000,00 mensili a far data dal 1 febbraio 2004; che l' (omissis) lo aveva indotto con artifici e raggiri a sottoscrivere una scrittura privata in data 8 ottobre 2008 di risoluzione anticipata del contratto di locazione nella quale si obbligava a rilasciare i locali condotti in locazione, mantenendo la detenzione solo per il tempo strettamente necessario ad effettuare il trasloco della sua attività commerciale di fioraio in altri locali ;che l' (omissis) , a distanza di oltre tre mesi dalla risoluzione del contratto di locazione ,non aveva provveduto a rilasciare i locali, occupandoli senza titolo.

Tanto premesso (omissis) chiedeva la condanna di (omissis) a rilasciare i locali ,oltre al pagamento di un'indennità per l'occupazione senza titolo degli stessi dalla data della 3 febbraio 2009 , data di notifica della diffida, alla data dell'effettivo rilascio, per un importo pari ad euro 1000,00 mensili, oltre la condanna dell' (omissis) al pagamento dell'ulteriore ¹⁰⁰⁰⁰ ~~sopra~~ di euro 10.000 ~~a~~ titolo di risarcimento degli ulteriori danni subiti.

Si costituiva (omissis) chiedendo il rigetto della domanda e proponendo domanda riconvenzionale per ottenere la restituzione delle somme indebitamente pagate rispetto al canone concordato.

Il Tribunale di Nola ha dichiarato inammissibile per difetto di interesse la domanda di rilascio, perché nelle more l'immobile era stato rilasciato; ha rigettato la domanda di condanna al pagamento

dell'indennità di occupazione e la domanda di risarcimento degli ulteriori danni proposte dal (omissis) ; ha accolto la domanda riconvenzionale del resistente ed ha condannato il locatore (omissis) (omissis) a restituire al conduttore (omissis) le somme indebitamente percepite, ammontanti a complessivi euro 27.078,80 oltre accessori, per canoni corrisposti in più del dovuto a partire dal febbraio 2004 fino all'effettivo soddisfo, ponendo a carico del (omissis) le spese processuali .

A seguito di impugnazione del (omissis) e di impugnazione incidentale dell' (omissis) , la Corte d'appello di Napoli, con sentenza depositata il 20 maggio 2015, per quello che qui ancora interessa, dichiarata cessata la materia del contendere in relazione alla domanda di rilascio dell'immobile, ha accolto l'appello incidentale del conduttore ed ha condannato il locatore a restituire al conduttore la somma di euro 57. 547,92 oltre accessori al titolo di canoni corrisposti più del dovuto

Avverso questa decisione propone ricorso (omissis) con un articolato motivo illustrato con successiva memoria.

Resiste con controricorso (omissis)

Ragioni della decisione

1.La Corte d'appello ha accertato che il rapporto di locazione in oggetto era iniziato dal 1 agosto 1998 fra (omissis) , madre poi defunta del (omissis) ,e (omissis) , per il canone di lire 500.000 mensili e per la durata di sei anni; ha ritenuto che il (omissis) era succeduto in tale contratto alla morte della madre ; che era stato stipulato un successivo contratto di locazione fra il (omissis) e l' (omissis) avente ad oggetto i medesimi locali per la durata di anni sei a far data dal 4 ottobre 2000, con un importo di

canone maggiorato ad un milione di lire ; che con successiva scrittura del 24 febbraio 2004 il canone di locazione veniva determinato in euro 1000,00 mensili a partire dal 1 febbraio 2004.

2.La Corte ha ritenuto che negli accordi successivi a quello concluso il 1 agosto 1998 fra la (omissis) e l'(omissis) era possibile apprezzare la sostanziale identità del bene locato, nonché della disciplina contrattuale ,riguardando i mutamenti unicamente la misura del canone e la data di scadenza del contratto, elementi che alla luce dei precedenti giurisprudenziali consolidati non permettevano di apprezzare la sussistenza di una volontà novativa, essendo invece prevalente l'intento di addivenire ad un incremento del canone in violazione della norma imperativa dell'articolo 79 legge 392 /78.

La Corte ha ritenuto del tutto infondata la deduzione dell'attuale ricorrente per giustificare l'aumento del canone , secondo il quale in data 24 febbraio 2004 vi era stato un ampliamento dell'oggetto del contratto, con la concessione di locazione anche del piano seminterrato.

I giudici dell'impugnazione hanno evidenziato che tale circostanza si scontrava con quanto dichiarato dallo stesso (omissis) nella memoria integrativa per l'udienza del 1 aprile 2010 nella quale, nel richiamare l'atto introduttivo di un diverso giudizio pendente tra le stesse parti volto ad ottenere il risarcimento dei danni asseritamente procurati dal conduttore all'immobile in oggetto , il (omissis) aveva dichiarato che l' (omissis) aveva preso in fitto anche il piano seminterrato di proprietà altrui ed aveva realizzato una scala metallica di collegamento, mettendo arbitrariamente in collegamento dei piani di proprietà di soggetti diversi.

3. Di conseguenza la Corte di appello, ritenuto che gli aumenti di canone contenuti nei contratti successivi al primo fossero nulli ex art. 79 L. 392/78, disposta una consulenza tecnica, ha rideterminato la somma indebitamente percepita dal (omissis) in relazione al canone concordato nel 1998, condannando lo stesso a restituire la somma di euro 52.792,61 oltre accessori.

4. Con l'unico motivo di ricorso si denuncia violazione falsa applicazione dell'articolo 79 della legge 392/78, degli artt. 1230 e 2697 c.c. in relazione all'articolo 360 n.3 c.p.c.

Il ricorrente deduce che la Corte d'appello, in violazione dell'art. 2697 c.c., ha accolto la domanda di ripetizione dell'indebito ex art. 79 legge 392/78 pur non avendo l' (omissis) dimostrato, con la produzione in giudizio delle relative quietanze, gli effettivi pagamenti effettuati a titolo di canone di locazione nel rapporto locativo; la domanda di ripetizione non avrebbe mai potuto trovare accoglimento in quanto le parti si erano determinate all'aumento del canone proprio in ragione di una modifica dell'oggetto della locazione, che determinò una novazione oggettiva del rapporto originario almeno a far data dal 24 febbraio 2004, allorché il conduttore (omissis) stipulò un nuovo contratto di locazione per l'immobile in (omissis) piano terra per un canone di euro 1000 in quanto l'immobile locato aveva ricevuto un ampliamento mediante l'aggiunta di un locale sottostante a uso deposito.

Il ricorrente deduce che il contratto di locazione stipulato fra la (omissis) e l' (omissis) si risolse con la morte della prima e le parti intesero stipulare un contratto nuovo.

In subordine il ricorrente censura la decisione della Corte che ha ritenuto che il termine di decadenza per ottenere la restituzione dei

canoni pagati in più decorresse dall'effettiva riconsegna dell'immobile e non dalla risoluzione del contratto.

5. Il motivo è infondato.

Preliminare è l'esame della censura relativa al compimento del termine di decadenza al momento della proposizione della domanda di ripetizione da parte del conduttore.

6. La censura è infondata.

La Corte di appello si è attenuta alla giurisprudenza costante di questa Corte secondo cui il termine decadenziale di sei mesi, entro il quale il conduttore ha l'onere di domandare la restituzione delle somme pagate in eccedenza rispetto al canone previsto dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, decorre dalla materiale riconsegna dell'immobile oggetto del contratto - la quale coincide con la data in cui il bene viene posto nell'effettiva disponibilità del locatore - e non dalla cessazione del rapporto giuridico tra le parti, irrilevante essendo, pertanto, anche l'eventuale successione nel rapporto dal lato del locatore. ,Cass. 24 maggio 2013 n. 12994 ; Cass. 3 aprile 2009, n. 8143; Cass. 31 ottobre 2005, n. 21113; Cass. 4 giugno 2003, n. 8914; Cass. 1 agosto 2000, n. 10044; Cass. 27 ottobre 1995, n. 11185

7. A riprova di tanto si osserva che, se il legislatore ha inteso proteggere il locatario, assicurandogli la possibilità di ripetere quanto indebitamente corrisposto fino allo spirare di un semestre successivamente alla riconsegna del bene, esso ha certamente inteso garantirgli anzitutto il pacifico godimento del bene locato, rinviando a tale data, successiva alla cessazione del predetto godimento, la scadenza del termine per far valere eventuali violazioni di diritto; pertanto, il periodo di esenzione dall'onere di

sollevare il problema (sei mesi dalla riconsegna dell'immobile) assicurato a favore del conduttore dalla L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 79, deve valere obiettivamente durante l'intero periodo della locazione.

8. Si osserva, poi, che la Corte di appello ha fatto corretta applicazione delle norme in materia di successione del contratto di locazione.

In tema locazione immobiliare, infatti, la morte dell'originario locatore del bene, determina la trasmissione della titolarità del rapporto locatizio agli eredi, con possibilità, per essi, di esercitare i diritti e le azioni che derivano dal contratto.

9. Nella specie la Corte di appello ha correttamente ritenuto che il contratto da cui ha avuto origine la locazione oggetto di causa è stato quello stipulato 1 agosto 1998 fra (omissis), madre poi defunta del (omissis), e (omissis), per il canone di lire 500.000 mensili e per la durata di sei anni.

In tale contratto è succeduto (omissis), figlio della (omissis), quale erede.

Gli altri successivi contratti conclusi fra il (omissis) e l' (omissis) non presentano alcun elemento di novità idoneo a giustificare una novazione del rapporto poiché, secondo giurisprudenza costante di questa Corte, la modifica della durata della locazione e del canone riguardano elementi accessori del contratto.

Infatti questa Corte ha affermato che in tema di locazione, la variazione della misura del canone o del termine di scadenza non è sufficiente ad integrare novazione del contratto, trattandosi di modificazioni accessorie, occorrendo, invece, oltre al mutamento dell'oggetto o del titolo della prestazione (e rimanendo irrilevante,

per contro, la successione di un soggetto ad un altro nel rapporto, come verificatosi nella specie), che ricorrano gli elementi dell'"animus" e della "causa novandi", il cui accertamento costituisce compito proprio del giudice di merito, insindacabile in sede di legittimità se logicamente e correttamente motivato. Cass. *Sentenza n. 14620 del 13/06/2017*

10. Il (omissis) deduce che per lo meno a partire dal contratto del febbraio 2004 vi era stata una modifica dell'oggetto della locazione, con l'aggiunta di un piano sottostante a quello originariamente locato, tale da giustificare l'aumento del canone.

La circostanza viene dedotta in questa sede senza alcuna critica della motivazione della Corte di merito, che ha riportato il contenuto di una memoria in cui il (omissis) stesso riconosceva che il piano sottostante era di un diverso proprietario e locatore.

Di conseguenza il profilo della censura è inammissibile in quanto non congruente con la motivazione, che dà atto che per stessa ammissione del (omissis), nel febbraio 2004 non vi è stata alcuna modifica dell'oggetto del contratto.

11. In ordine alla mancata prova dei canoni corrisposti, si osserva che, oltre alla inammissibilità della censura perché formulata per la prima volta in sede di legittimità, è lo stesso (omissis) ad affermare che i canoni corrisposti dall'(omissis) sono stati accertati da una c.t.u contabile, i cui risultati non risultano censurati.

Conclusivamente il ricorso deve essere rigettato e le spese del presente giudizio seguono la soccombenza.

P.Q.M

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese processuali del giudizio di legittimità liquidate in euro

3.800,00, di cui euro 200,00 per esborsi, oltre accessori e spese generali.

Ai sensi dell'art.13 comma1 quater del D.P.R. 115 del 2002 dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte della ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per il ricorso a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13.

Roma 26-1-17

il Consigliere estensore

Uliene Amer

il Presidente

D. D. C.

Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BAZZISTA

[Signature]

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Oggi 1.6. OTT. 2017
Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BAZZISTA

[Signature]