

Ricorrente obbligato al versamento
ulteriore del contributo integrativo



ORIGINALE

06124-2018

REPUBBLICA ITALIANA
In nome del Popolo Italiano
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Composta da

Oggetto
Locazione non abitativa – Disdetta –
Nuovo contratto – Canone – Libera
determinazione

- Maria Margherita Chiarini - Presidente -
- Raffaele Frasca - Consigliere -
- Enrico Scoditti - Consigliere -
- Chiara Graziosi - Consigliere -
- Emilio Iannello - Consigliere Rel. -

Oggetto C.I.
R.G.N. 15790/2016

Cron. 6124
UP – 05/12/2017

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 15790/2016 R.G. proposto da

(omissis) , rappresentato e difeso dall'Avv. (omissis) ,
con domicilio eletto in (omissis) , presso lo
studio del Prof. Avv. (omissis) ;

- ricorrente -

contro

Parrocchia « (omissis) », rappresentata e difesa dall'Avv.
(omissis) , con domicilio eletto presso il suo studio in (omissis)
(omissis) ;

- controricorrente, ricorrente incidentale -

2017
2634

5

avverso la sentenza della Corte d'appello di Catania, n. 1455/2015, depositata l'11/12/2015;

Udita la relazione svolta nella pubblica udienza del 5 dicembre 2017 dal Consigliere Emilio Iannello;

udito l'Avvocato (omissis) ;

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore generale Renato Finocchi Gherzi, che ha concluso chiedendo l'accoglimento del ricorso principale e il rigetto di quello incidentale condizionato.

FATTI DI CAUSA

1. (omissis) ricorre, con due mezzi, nei confronti della Parrocchia « (omissis) » di (omissis) , frazione di (omissis) (che resiste con controricorso, proponendo ricorso incidentale condizionato con un solo motivo) avverso la sentenza in epigrafe con la quale la Corte d'appello di Catania ne ha rigettato l'appello confermando, con diversa motivazione, la sentenza di primo grado che, in accoglimento della domanda proposta da quest'ultima, aveva dichiarato la risoluzione per inadempimento del contratto di locazione di immobile ad uso non abitativo stipulato in data 7/3/1991; ciò in ragione del mancato pagamento, dal mese di ottobre dell'anno 2009, del canone mensile di € 450, così determinato in aumento — rispetto a quello precedentemente concordato di € 154,94 — con atto sottoscritto in data 4/4/2008.

Premesso che, diversamente da quanto opinato dal primo giudice, con tale scrittura le parti non avevano dato vita ad un nuovo contratto (difettando l'*animus* e la *causa novandi*) ma avevano pattuito la sola variazione in aumento del canone, hanno ritenuto i giudici d'appello che tale accordo non viola il divieto posto dall'art. 79 legge 27 luglio 1978, n. 392, e deve pertanto considerarsi pienamente valido.

Secondo i giudici *a quibus* l'accordo di aumento del canone

locativo non può infatti considerarsi nullo, *tout court*, sol perché intervenuto nel corso del rapporto e non in sede di stipula del contratto originario, tale nullità potendo predicarsi, ai sensi della citata disposizione, solo qualora l'accordo modificativo dia luogo ad un canone maggiore «rispetto a quello previsto dagli articoli precedenti» e, quindi, solo allorquando esso sia volto a derogare alla norma di cui all'art. 32 legge n. 392 del 1978 in tema di aggiornamento annuale del canone. Se invece non ha tale finalità elusiva, l'accordo modificativo deve considerarsi valido indipendentemente dal tempo della sua stipulazione. Nel caso di specie — affermano — tale finalità deve essere esclusa, «poiché il previsto aumento non aveva lo scopo di neutralizzare gli effetti eccedenti i limiti della svalutazione monetaria in precedenza stabiliti, ma, del tutto indipendentemente dalle variazioni connesse al potere di acquisto della moneta, è stato pur sempre ancorato a predeterminati elementi incidenti sull'equilibrio economico del sinallagma contrattuale».

Entrambe le parti hanno depositato memorie ex art. 378 cod. proc. civ..

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo di ricorso (omissis) denuncia, ai sensi dell'art. 360, comma primo, num. 3, cod. proc. civ., violazione e/o falsa applicazione degli artt. 32 e 79 legge n. 392 del 1978, in relazione alla sopra esposta interpretazione restrittiva degli stessi, accolta dalla Corte d'appello.

Rileva che tale interpretazione, oltre a porsi in consapevole contrasto con il diffuso indirizzo della giurisprudenza di legittimità, è intrinsecamente contraddittoria, dal momento che, se l'aumento viene pattuito in un momento successivo alla stipula del contratto, l'elemento al quale è ancorato l'aumento stesso non può essere considerato predeterminato. Osserva inoltre che l'accordo di aumento

del canone intervenuto tra le parti *ab origine*, in sede di stipula del contratto, diversamente da quello intervenuto in un momento successivo, non vede il conduttore in posizione di sudditanza contrattuale rispetto al locatore, non risentendo, nell'ipotesi di un eventuale rifiuto, di alcuna diseconomia derivante dal trasferimento dell'attività commerciale.

2. Con il secondo motivo il ricorrente deduce inoltre la nullità della sentenza, per violazione dell'art. 132, n. 4, cod. proc. civ., in relazione all'art. 360, comma primo, num. 4, cod. proc. civ., attesa la totale assenza, in sentenza, di indicazioni circa gli asseriti «predeterminati elementi incidenti sull'equilibrio economico del sinallagma contrattuale» idonei a giustificare un aumento oltre i limiti di cui all'art. 32 legge n. 392 del 1978.

3. Con l'unico motivo di ricorso incidentale condizionato la Parrocchia (omissis) denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 1230 e 1231 cod. civ., e 27 legge n. 392 del 1978, ai sensi dell'art. 360, comma primo, num. 3, cod. proc. civ., per avere la Corte d'appello escluso, nella specie, un'ipotesi di novazione del contratto. Osserva che, essendo intervenuta tempestiva disdetta del precedente contratto, lo stesso era definitivamente cessato, con la conseguenza che il rapporto non poteva proseguire se non sulla base di un nuovo e distinto contratto.

Lamenta al riguardo anche vizio di motivazione, ai sensi dell'art. 360, comma primo, num. 5, cod. proc. civ., per avere la Corte d'appello omissivo di valutare il fatto, dedotto fin dal primo atto di costituzione nel giudizio di opposizione alla convalida di sfratto e ribadito in sede di appello, costituito dall'invio di formale disdetta e dalla notifica di atto di licenza per finita locazione e citazione per la convalida.

4. L'ordine logico delle questioni poste con i contrapposti motivi di ricorso porrebbe in posizione prioritaria l'unico motivo di ricorso

incidentale, il cui accoglimento comporterebbe la conferma della sentenza impugnata per ragione (il carattere novativo e non meramente modificativo del contratto stipulato tra le parti in data 4/4/2008) preliminare e assorbente rispetto a quella invece ritenuta dal giudice d'appello e sulla quale si appuntano le critiche del (omissis).

L'aver, però, la parrocchia controricorrente, ottenuto già nel merito, sia pure per detta subordinata ragione, pieno accoglimento della propria domanda di risoluzione per inadempimento, impone di attribuire priorità allo scrutinio del ricorso principale, il cui eventuale rigetto renderebbe ultroneo l'esame del ricorso incidentale: come del resto riconosciuto dalla stessa controricorrente che espressamente qualifica come condizionato il proprio ricorso incidentale.

Occorre, in altre parole, muovere nella prospettiva segnata dall'indirizzo consolidatosi nella giurisprudenza di questa Corte, secondo cui, dato il principio costituzionale della ragionevole durata del processo, alla stregua del quale fine primario di questo è la realizzazione del diritto delle parti ad ottenere risposta nel merito, «il ricorso incidentale proposto dalla parte totalmente vittoriosa nel giudizio di merito, che investa questioni pregiudiziali di rito, ivi comprese quelle attinenti alla giurisdizione, o preliminari di merito, ha natura di ricorso condizionato, indipendentemente da ogni espressa indicazione di parte, e deve essere esaminato con priorità solo se le questioni pregiudiziali di rito o preliminari di merito, rilevabili d'ufficio, non siano state oggetto di decisione esplicita o implicita da parte del giudice di merito. Qualora, invece, sia intervenuta detta decisione, tale ricorso incidentale va esaminato dalla Corte di cassazione, solo in presenza dell'attualità dell'interesse, sussistente unicamente nell'ipotesi della fondatezza del ricorso principale» (Cass., Sez. U, n. 5456 del 06/03/2009, Rv. 606973; Sez. U, n. 23318 del 04/11/2009; Sez. U, n. 7381 del 25/03/2013; cui adde Cass. 06/03/2015, n.

4619).

5. Procedendo quindi all'esame del ricorso principale, deve rilevarsi la fondatezza del primo dei motivi dedotti, con conseguente assorbimento del secondo.

Va invero ribadito che in tema di immobili adibiti ad uso diverso da abitazione, ogni pattuizione intervenuta in corso di rapporto avente ad oggetto non già l'aggiornamento del corrispettivo ai sensi dell'art. 32 legge n. 392 del 1978, ma veri e propri aumenti del canone, deve ritenersi nulla, ex art. 79, comma 1, della stessa legge, in quanto diretta ad attribuire al locatore un canone più elevato rispetto a quello previsto dalla norma, senza che il conduttore possa, neanche nel corso del rapporto, e non soltanto in sede di conclusione del contratto, rinunciare al proprio diritto di non corrispondere aumenti non dovuti. Il diritto del conduttore a non erogare somme eccedenti il canone legalmente dovuto (corrispondente a quello pattuito, maggiorato degli aumenti c.d. Istat, se previsti) sorge nel momento della conclusione del contratto, persiste durante l'intero corso del rapporto e può essere fatto valere, in virtù di espressa disposizione di legge, dopo la riconsegna dell'immobile, entro il termine di decadenza di sei mesi (v. v. Cass. 11/04/2006, n. 8410, Rv. 591347; Cass. 09/02/2007, n. 2902, Rv. 595536; Cass. 07/02/2008, n. 2932, Rv. 601329; Cass. 19/11/2009, n. 24433, Rv. 610334; Cass. 09/06/2010, n. 13826, Rv. 613271; Cass. 07/02/2013, n. 2961, Rv. 625373; Cass. 11/10/2016, n. 20384).

È ben vero che — come evidenziato nella decisione impugnata — questa Corte, con riferimento ai contratti di locazione ad uso non abitativo, in virtù del principio della libera determinazione convenzionale del canone locativo, ha ritenuto legittima la clausola che preveda la determinazione del canone in misura differenziata e crescente per frazioni successive di tempo nell'arco del rapporto, a meno che dal testo del contratto o da elementi extratestuali — della

cui allegazione deve ritenersi onerata la parte che invoca la nullità della clausola — risulti che le parti abbiano in realtà perseguito surrettiziamente lo scopo di neutralizzare soltanto gli effetti della svalutazione monetaria, eludendo i limiti quantitativi posti dall'art. 32 della legge n. 392 del 1978 (nella formulazione originaria ed in quella novellata dall'art. 1, comma 9-*sexies*, della legge n. 118 del 1985), così incorrendo nella sanzione di nullità prevista dal successivo art. 79, primo comma, della stessa legge [v. in tal senso Cass. 10/11/2016, n. 22909, alla quale si rimanda per alcune condivisibili precisazioni circa il ruolo — e i connessi oneri di allegazione e prova — che ai fini di tale verifica deve assegnarsi al ricorso di elementi obiettivi e predeterminati, diversi e autonomi dalla svalutazione monetaria, idonei a influire sull'equilibrio economico del piano contrattuale: ruolo non di condizione indefettibile per il libero dispiegamento della libertà contrattuale delle parti, ma di semplici indici strumentali (di per sé non esclusivi) per la determinazione obiettiva, al momento della conclusione del contratto, dell'entità esatta degli oneri economici corrispettivi connessi al godimento dell'immobile locato].

Tale principio però non postula affatto, simmetricamente, la legittimità di una pattuizione che intervenga nel corso del rapporto — come opinato dalla Corte territoriale — ma ben diversamente obbliga il giudice a verificare se la previsione (iniziale) di «una scaletta» del canone (o, più propriamente, la «predeterminazione differenziata per frazioni di tempo») non sia volta ad eludere la norma di cui all'art. 32 cit.: a verificare dunque che si tratti di un «adeguamento» del canone al mutato valore locativo dell'immobile volto a ripristinare il sinallagma originario, evitando uno squilibrio a vantaggio del conduttore altrimenti determinato dal canone fisso ovvero di una limitata e iniziale "riduzione" del canone convenuto.

La decisione impugnata appare ispirata a un risalente

orientamento secondo cui il divieto posto dall'art. 79 legge n. 392 del 1972 è da intendersi come diretto ad evitare una elusione solamente di tipo preventivo dei diritti del locatario, e, attesa la desunta possibilità di disporre dei diritti una volta sorti e quindi suscettibili di essere fatti valere, ritiene valido il patto avente ad oggetto l'aumento del canone convenuto nel corso del rapporto (Cass. 19/11/1993, n. 11402).

Tale orientamento è stato però abbandonato da questa Corte di legittimità sin dalla sentenza 27/07/2001, n. 10286, cui s'è allineata la giurisprudenza successiva (cfr., *ex multis*, Cass., nn. 10728 del 2002, 15647 del 2003; 8410 del 2006; 1932 del 2008; 20384 del 2016).

Si è infatti posto in rilievo che lo stesso art. 79 — che al comma 1 sanziona di nullità un'ampia gamma di pattuizioni, comprensiva di quelle volte a limitare la durata legale del contratto; ad attribuire al locatore un canone maggiore rispetto al canone di legge ovvero anche altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della legge sull'equo canone — al comma 2 (a mente del quale «il conduttore, con azione proponibile fino a sei mesi dopo la riconsegna dell'immobile locato, può ripetere le somme sotto qualsiasi forma corrisposte in violazione dei divieti e dei limiti previsti dalla presente legge») detta una specifica disciplina circa i modi ed i tempi per far valere la nullità, con riferimento alle sole pattuizioni dalle quali consegue la corresponsione di somme di denaro, tra le quali sono ovviamente comprese le pattuizioni aventi ad oggetto la determinazione del canone in difformità da quanto previsto dalla legge.

Se ne trae, quale necessario corollario, che il diritto a non erogare somme in misura eccedente il canone legalmente dovuto sorge al momento della conclusione del contratto; persiste durante tutto il corso del rapporto; può essere fatto valere, in virtù di espressa disposizione legislativa, dopo la riconsegna dell'immobile locato, entro

il termine di decadenza di sei mesi (v. Cass., 27/07/2001, n. 10286; Cass. n. 2932 del 2008, cit.; Cass. n. 20384 del 2016).

Se, dunque, il diritto in esame può essere fatto valere dopo la riconsegna dell'immobile, non è sostenibile — si è osservato, con argomento che va qui ribadito — che di esso possa disporre il conduttore in corso di rapporto, accettando aumenti non dovuti.

La validità di una rinuncia espressa o tacita del medesimo ad avvalersi del diritto a non subire aumenti non dovuti, eventualmente intervenuta in corso di rapporto, appare, infatti, inconciliabile, con la facoltà attribuita al conduttore di ripetere «le somme sotto qualsiasi forma corrisposte in violazione dei divieti e dei limiti previsti dalla presente legge» entro sei mesi dalla riconsegna dell'immobile.

È pertanto la riconsegna dell'immobile (con conseguente cessazione del rapporto di fatto tra il conduttore e la cosa locata) ad individuare, per espressa scelta del legislatore, il momento dal quale il diritto alla ripetizione di quanto indebitamente pagato può essere fatto valere dal conduttore liberamente, e cioè senza la remora che il locatore possa agire in ritorsione nei suoi confronti (v. Cass. n. 20384 del 2016; Cass. n. 10286 del 2001 cit.).

Se, dunque, può convenirsi con la Corte territoriale laddove ha ritenuto indifferente il momento della stipulazione della clausola comportante un aumento del canone, ciò va affermato in un'ottica diametralmente opposta a quella seguita dal giudice di appello: nel senso, cioè, che è da escludere che il conduttore possa, neanche nel corso del rapporto, e non soltanto in sede di conclusione del contratto, rinunciare al proprio diritto di non corrispondere aumenti non dovuti.

6. Occorrendo dunque procedere all'esame delle censure delle quali si compone l'unico motivo di ricorso incidentale condizionato, va rilevata la fondatezza della prima di esse, con assorbimento della seconda.

Può darsi per pacifico in causa, essendo lo stesso (omissis) a riferirlo nella parte narrativa del proprio ricorso, che alla stipula del contratto *de quo* in data 4/4/2008 le parti pervennero dopo che, nel mese di febbraio del 2008, la Parrocchia ebbe a comunicare la disdetta del rapporto di locazione che aveva tra le stesse avuto inizio, per contratto verbale, il 7/3/1991.

Tale circostanza (ripetesi, pacifica tra le parti) — l'essere cioè il contratto contenente la contestata determinazione di un maggior canone intervenuto successivamente alla notifica di disdetta relativa al precedente rapporto — impediva comunque che all'autonomia contrattuale potesse opporsi alcun limite o preclusione in ragione del precedente rapporto, dal quale doveva ormai ritenersi svincolata per effetto della disdetta, non potendo di contro in tale qualificazione assumere alcun rilievo la circostanza — valorizzata in sentenza — che, nel nuovo contratto, si riconoscesse nel (omissis) la qualità di precedente conduttore.

Né può rilevare che la stipula del nuovo contratto sia intervenuta prima della scadenza del precedente rapporto.

Al riguardo giova anzitutto rammentare che, in mancanza di diversa pattuizione e trattandosi nella specie di contratto verbale avente ad oggetto la locazione di immobile adibito ad uso commerciale (panificio), la sua durata legale, ai sensi dell'art. 27, comma primo, legge 27 luglio 1978, n. 392, è da considerarsi pari a sei anni, soggetta a rinnovazione automatica alla scadenza di sei anni in sei anni salvo disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata, rispettivamente almeno 12 mesi prima della scadenza (art. 28 l. cit.): disdetta peraltro solo in via eccezionale consentita alla prima scadenza nei soli casi di cui all'art. 29 l. cit..

Nel caso di specie, dunque, il precedente contratto, come detto stipulato verbalmente in data 7/3/1991 e rinnovatosi alla prima scadenza seennale per altri sei anni fino al 7/3/2003, deve intendersi

rinnovato, in mancanza di disdetta, fino al 7/3/2009 (che è peraltro la scadenza pure concordemente indicata dalle parti, sia pure secondo la Parrocchia in virtù di un diverso ma erroneo calcolo della durata iniziale e della correlata rinnovazione: nove anni più nove).

In tale contesto al diniego della Parrocchia locatrice di ulteriore rinnovo, comunicato con disdetta del febbraio 2008 – valido perché anteriore di un anno alla scadenza legale del 7 marzo 2009 (Cass. n. 23553 del 2009) – deve riconoscersi l'effetto di aver posto le parti nella condizione di poter liberamente dar vita, con il contratto del 4/4/2008, ad un nuovo rapporto, svincolato dal precedente, anche prima della scadenza dello stesso, consentendo in particolare, da un lato, al conduttore di rinunciare al rinnovo in corso per i restanti undici mesi (v. Cass. n. 8262 del 1996) e, dall'altro, alla locatrice di rinunciare alla disdetta per la scadenza del 7 marzo 2009 (Cass. 19132 del 2005) stipulando un contratto nuovo (Cass. 2642 del 1991), sottratto perciò alla disciplina dell'art. 79 della legge 392 del 1978 (v. in ipotesi del tutto analoga Cass. 06/08/2002, n. 11777).

In termini convergenti questa Corte ha già in più occasioni affermato il principio secondo cui la sanzione di nullità, prevista dall'art. 79 della legge n. 392 del 1978 per le pattuizioni dirette a limitare la durata legale del contratto di locazione, ad attribuire al locatore un canone maggiore di quello dovuto, a riconoscergli, infine, altri, non legittimi vantaggi in contrasto con le disposizioni delle norme sull'equo canone, avendo lo scopo di impedire che il conduttore, pur di assicurarsi il godimento dell'immobile, sia indotto ad accettare condizioni lesive dei suoi diritti, va applicata con riferimento a qualsivoglia clausola contenuta nel contratto di locazione, ma non anche estesa agli accordi transattivi conclusi dal conduttore medesimo (e già immesso nel possesso del bene) onde regolare, convenzionalmente, gli effetti di vicende verificatesi in corso di rapporto e che, perciò, incidono su situazioni giuridiche patrimoniali

già sorte e disponibili (v. Cass. 11/06/1997, n. 5253; 17/05/2010, n. 11947).

7. Per le esposte considerazioni deve pertanto pervenirsi al rigetto del ricorso principale, dal momento che nonostante la fondatezza del primo dei motivi che ne sono posti a fondamento, la decisione impugnata si rivela tuttavia nel suo contenuto performativo corretta in virtù della fondatezza delle ragioni, logicamente prioritarie, fatte valere dalla locatrice (circa la novità del contratto stipulato in data 4/4/2008): fondatezza che, negata dal giudice *a quo*, l'accoglimento del primo motivo di ricorso incidentale consente per l'appunto di riconoscere.

Ne discende anche che, restando immutata la parte dispositiva della decisione impugnata, il ricorso incidentale deve dichiararsi assorbito, rendendosi solo necessaria, ai sensi dell'art. 384, ult. co., cod. proc. civ., la correzione della motivazione nei sensi sopra detti.

Avuto riguardo alle ragioni della decisione, si ravvisano i presupposti per l'integrale compensazione delle spese.

Trattandosi di ricorso proposto successivamente al 30/1/2013, ricorrono le condizioni per l'applicazione dell'art. 13, comma 1-quater, d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115.

P.Q.M.


rigetta il ricorso principale; dichiara assorbito il ricorso incidentale condizionato. Compensa integralmente le spese processuali.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17 della l. n. 228 del 2012, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della controricorrente/ricorrente incidentale, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis, dello stesso articolo 13.

Così deciso il 5/12/2017

Il Consigliere estensore

(Emilio Iannello)

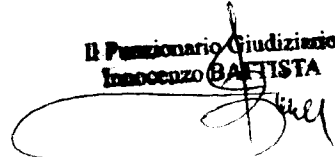


Il Presidente

(Maria Margherita Chiarini)



Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA




12

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

14 MAR 2018

Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA





CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
UFFICIO COPIE UNIFICATO

Copia ad uso studio che si rilascia a richiesta di **GIEMMENEW**.

Roma, 14 marzo 2018

La presente copia si compone di 12 pagine.
Diritti pagati in marche da bollo € 3.84