Sentenza n. 2293/2018 pubbl. il 23/05/2018
RG n. 10192/2009
Repert. n. 2865/2018 del 24/05/2018

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Terza Sezione Civile del Tribunale di Bari, in composizione monocratica, in persona del Giudice, dott.ssa Ilaria Casu, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta sul ruolo generale affari contenziosi sotto il numero d'ordine 10192 dell'anno 2009

TRA

[redacted], in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'Avv. [redacted],

- Ricorrente -

E

[redacted], rappresentata e difesa dall'avv. [redacted],

- Resistente -

Oggetto: Ripetizione canoni. All'udienza del 23 maggio 2018 la causa è stata discussa e decisa nei modi di legge

FATTO e DIRITTO

Con ricorso depositato il 23.09.2009 Capri Luigi conveniva in giudizio [redacted] esponendo di aver stipulato in data 20.06.1977 contratto di locazione con il dante causa della resistente relativo all'immobile sito in Bari alla via [redacted] e di aver corrisposto canoni in misura superiore a quello dovuto il base all'art. 12 L. 392/1977. Pertanto, veniva chiesta, previa declaratoria di nullità delle pattuizioni concernenti un corrispettivo superiore a quello legale, la restituzione delle somme indebitamente percepite dalla locatrice nonché la restituzione della cauzione depositata e trattenuta alla fine del rapporto, oltre interessi previsti dagli artt. 2033 c.c. e art. 11 L.379/1978.

Si costituiva in giudizio [redacted] eccependo, preliminarmente, la intervenuta decadenza ai sensi dell'art. 79 co. 2 L. 392/1978, nonché la

Firmato Da: CASU ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11eecbce3a43a0bf737f25382db92d0f

prescrizione del diritto al rimborso e il proprio difetto di legittimazione passiva per il periodo anteriore al 25.09.1993. Veniva, nel merito, dedotto in ordine alla inapplicabilità della disciplina prevista dalla L. 398/78 per novazione del contratto avvenuta in data 1.02.1994, con conseguente richiesta di rigetto della domanda di parte ricorrente.

Con ordinanza del 13.04.2010 veniva disposta ctu tecnico contabile al fine di determinare il canone dovuto in base alla L. 392/1978.

La causa veniva, dunque, rinviata per la discussione e decisione previo deposito di note conclusive autorizzate. A seguito di rinvii per carico del ruolo, all'udienza del 16.05.2018 la causa è stata discussa e decisa nei modi di legge.

Il ricorso è meritevole di accoglimento per quanto di ragione.

Sulla eccezione preliminare di decadenza sollevata dal resistente in base all'art. 79 co. 2 L. 392/1978, deve osservarsi che 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 l. 27 luglio 1978 n. 392, secondo la giurisprudenza condivisa da questo Tribunale 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 (cfr. Cassazione civile, sez. III, 03/04/2009, n. 8143; Cassazione civile, sez. III, 31/10/2005, n. 21113; Cass. 22 marzo 2005 n. 6152).

Nel caso in esame il ricorrente ha depositato in atti il verbale di riconsegna dell'immobile del 9.02.2009 (all. 5) mentre il resistente ha esibito due fax del 1-03.02.2009 nei quali si da atto dell'avvenuto trasloco dall'immobile verosimilmente, in base al contenuto delle predette note, avvenuto in quei giorni. Ciononostante, sulla scorta dell'orientamento giurisprudenziale sopra richiamato, deve ritenersi che nel lasso di tempo ricompreso tra il 1-03.02.2009 e il 9.02.2009, il locatore non fosse stato ancora immesso nel materiale possesso dell'immobile, tant'è che lo stesso conduttore in data 3.02.2009 chiedeva a mezzo fax alla locatrice la indicazione di una data disponibile per il rilascio dell'immobile malgrado il trasloco fosse già intervenuto in data 1.02.2009. Ne

Firmato Da: CASU ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11eecbce3a43a0bf737f25382db92d0f

consegue, dunque, che in base al criterio tracciato dalla giurisprudenza sopra richiamata, è nel giorno 9.02.2009 che la locatrice entrava nel materiale possesso dell'immobile, tant'è che solo in quella data la locatrice poteva procedere a prendere visione dell'immobile e a constatare le condizioni di manutenzione richiamate nel prefato verbale.

Da quanto si va argomentando deve trarsi la conseguenza logica che il termine semestrale di decadenza previsto dall'art. 79 co. 2 L. 392/1978 decorreva dal 9.02.2009 andando a cadere in data 9.08.2009. A tale termine deve applicarsi la sospensione prevista per il periodo 1.08-15.09 dall'art. 1 l. 742/1969 applicabile ratione temporis, con conseguente decorrenza del termine a far data dal 16.09 (Cass. civ. sez. III, 27/05/1991, n. 5981). Ne consegue, dunque, che il termine per la introduzione della domanda giudiziale di ripetizione delle somme versate indebitamente a titolo di canone di locazione spirava il 24.09.2009, con conseguente tempestività della domanda introduttiva al presente giudizio promossa con ricorso depositato il 23.09.2009.

Sulla prescrizione del diritto di ripetizione azionato per il periodo antecedente al decennio decorrente dalla data di rilascio dell'immobile ai sensi dell'art. 2946 c.c., si ritiene invece – in contrasto con autorevole pronuncia della Corte di Cassazione – di ritenere fondata l'eccezione di prescrizione sollevata dalla [redacted] limitatamente al periodo antecedente al febbraio 1999 (decennio prima del 9.02.2009 in cui è stato rilasciato l'immobile per cui è causa).

Infatti, al caso di specie si ritiene innanzitutto che possa applicarsi il riferimento alla prescrizione ordinaria, trattandosi di ripetizione d'indebito (in tal senso Cass. 14.3.1995, n. 2936). Non appare condivisibile, invece, l'orientamento fatto proprio dalla Suprema Corte di Cassazione (Cass. III, 26.5.2004, n. 10128, in Foro it., 2004, I, 3087) secondo cui il termine decadenziale di cui al citato art. 79 L. 392/1978 avrebbe il significato di consentire al conduttore di agire per la ripetizione, entro sei mesi dal rilascio, anche per i canoni risalenti ad oltre dieci anni prima; nel mentre la consumazione del detto termine semestrale non impedirebbe a costui di azionare pretesa ancora

Firmato Da: CASU ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11eecbce3a43a0bf737f25382db92d0f

non prescritta. Tale interpretazione muove da una interpretazione analogica e di favore per il conduttore in analogia alla normativa giuslavoristica, con la finalità di tutelare il conduttore come il lavoratore dai rischi di "ritorsioni" del locatore il quale, davanti alla pretesa di veder rideterminato il canone secondo legge, avrebbe potuto impedire la tacita rinnovazione alla scadenza. Tuttavia, in adesione a pronunce della giurisprudenza di merito (cfr., per tutte, Corte di appello di Catania del 12/11/2005 su www.dejure.it), non si può prescindere dal contenuto letterale della disposizione sopra richiamata la quale, senza nulla aggiungere in ordine al decorso della prescrizione, si limita a sottoporre al detto termine decadenziale il diritto del conduttore di ripetizione di somme corrisposte contra legem. A tanto si aggiunga che i casi di sospensione del decorso della prescrizione sono tassativamente previsti e regolati dalla legge né appare persuasivo, in assenza di espresso intervento normativo o della Corte costituzionale, il parallelismo con la tutela offerta al lavoratore in materia giuslavoristica dal momento che la sospensione del decorso della prescrizione opera in materia di lavoro per intervento della Corte Costituzionale (sent. n. 63 del 10.6.1966, n. 143 del 20.11.1969 e n. 174 del 12.12.1972) limitatamente ai c.d. rapporti non a tutela reale, intervento della Corte costituzionale che non si registra nella materia in esame. Né, d'altro canto, il diritto di disdetta, normativamente previsto può essere equiparato al licenziamento nel rapporto di lavoro a tempo indeterminato, che, appunto, strutturalmente non ha prefissione di termine. Inoltre, va rilevato che il richiamo alla disciplina giuslavoristica, laddove voluto, risulta essere stato effettuato dal legislatore espressamente (cfr art. 447 bis, c.p.c), circostanza questa che non ricorre nel caso in esame.

Pertanto, deve ritenersi che nel caso in esame sia maturato il termine di prescrizione per la ripetizione delle somme maturate nel periodo pregresso al decennio antecendente al rilascio dell'immobile, vale a dire per il periodo a ritroso dal febbraio 1999.

In riferimento all'eccezione di difetto di legittimazione passiva invocato dalla resistente, risulta del tutto inconferente il richiamo all'art. 1602 c.c. da parte resistente poiché tale norma descrive, diversamente dal caso in esame, un

Firmato Da: CASU ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11eecbce3a43a0bf737f25382db92d0f

fenomeno successorio per atto tra vivi. In riferimento, in vece alla successione nei contratti di locazione *mortis causa*, la morte del locatore comporta solo una modificazione soggettiva del rapporto di locazione con il subentro degli eredi nella posizione del locatore e nei suoi obblighi (cfr. Cass. civ sez. III, 15/04/1989, n. 1811).

Non condivisibile è, inoltre, l'argomentazione difensiva di parte resistente circa il carattere novativo del contratto stipulato tra le parti in data 1.2.1994. Infatti, secondo orientamento giurisprudenziale maggioritario e condiviso da questo Giudicante, può parlarsi di novazione a condizione che emergano i presupposti dell'*aliquid novi* e dell'*animus novandi* che, in base al tenore dei due contratti, deve risultare in maniera inequivocabile mentre, nel caso in esame emerge solo una diversificazione dei due contratti con riferimento alla durata del rapporto locativo. (cfr., tra le tante, Cass. civ 12838/1999 secondo cui "*Le sole variazioni di misura del canone e la modificazione del termine di scadenza non sono di per sè indice della novazione di un rapporto di locazione, trattandosi di modificazioni accessorie della correlativa obbligazione o di modalità non rilevanti. Inoltre, la novazione deve essere connotata non solo dall'aliquid novi, ma anche dagli elementi dell'animus novandi inteso come manifestazione inequivoca dell'intento novativo, e della causa novandi intesa come interesse comune delle parti all'effetto novativo*")

Ad ogni buon conto, non può tacersi che nel caso in esame sussiste la nullità della clausola del contratto da ultimo richiamato relativa ai c.d. patti in deroga. Nei contratti di locazione relativi ad immobili non compresi fra quelli di cui al comma 1 dell'art. 11 L. 333/1992 secondo la sua formulazione applicabile ratione temporis, stipulati o rinnovati successivamente alla data di entrata in vigore della legge di conversione del predetto decreto, le parti, con l'assistenza delle organizzazioni della proprieta' edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentativi a livello nazionale, tramite le loro organizzazioni provinciali, potevano stipulare accordi in deroga alle norme della citata legge n. 392 del 1978. La disposizione si applicava per i contratti ad uso abitativo limitatamente ai casi in cui di rinunzia del locatore alla facoltà di disdettare i contratti alla

Firmato Da: CASU ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11eecbce3a43a0bf737f25382db92d0f

prima scadenza a meno che egli intendesse adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui, rispettivamente, agli articoli 29 e 59 della citata legge n. 392 del 1978. Nel caso in esame mancano i presupposti per la validità dei patti in deroga con la conseguente nullità di ogni pattuizione sul canone difforme alla legge. Né, peraltro, è sostenibile che il conduttore abbia pagato le maggiori somme richieste a titolo di canone in quanto tali somme inglobavano al proprio interno i costi dallo stesso dovuti per la manutenzione ordinaria e straordinari. Infatti, non vi è prova alcuna della imputabilità a titolo di costi dei maggiori esborsi versati dal [redacted] né peraltro sarebbe stato ammissibile un simile patto di corresponsione degli oneri di manutenzione in quanto in violazione degli artt. 23 e 24 L. 392/1978 e dell'art. 13 L. 431/998.

Da tanto consegue, pertanto, la nullità del patto in deroga convenuto con conseguente riviviscenza della normativa sull'equo canone. In tal senso si è espressa la giurisprudenza della Corte di Cassazione secondo cui "*In materia di locazioni abitative, la pattuizione di un canone in deroga a quanto stabilito dalla l. 27 luglio 1978 n. 392, prevista dall'art. 11, comma 2, d.l. 11 luglio 1992 n. 333, convertito in l. 8 agosto 1992 n. 359, è valida a condizione che il locatore rinunci alla facoltà di disdire il contratto alla prima scadenza ed espressamente convenga il rinnovo obbligatorio della locazione per un'ulteriore durata di quattro anni, contestualmente alla pattuizione in deroga, stante lo stretto nesso funzionale fra il vantaggio del maggior canone per il locatore e quello della maggiore stabilità del rapporto per il conduttore. Ne consegue che, in mancanza di tale rinuncia, va dichiarata, ex art. 79 della legge n. 392 del 1978, la nullità della pattuizione di un canone extralegale, con conseguente sostituzione automatica delle clausole difformi, ai sensi degli art. 1339 e 1419, comma 2, c.c., con la norma inderogabile attinente al canone legale, senza che da detta nullità possa derivare quella dell'intero contratto e rimanendo escluso che possa operarsi l'inserimento automatico della rinuncia del locatore alla facoltà di disdire il contratto alla prima scadenza, perché ciò comporterebbe l'inammissibile introduzione nel contratto di un requisito essenziale mancante, e, in definitiva, la creazione di un tipo di rapporto diverso da quello voluto dalle*

Firmato Da: CASU ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11eecbce3a43a0bf737f25382db92d0f

parti. Per la declaratoria della nullità della pattuizione del canone extralegale e per la sostituzione automatica della clausola difforme con le norme relative al canone legale occorre soltanto che il conduttore deduca e dimostri la mancanza della condizione prevista per la validità della pattuizione stessa e non anche di essere stato indotto dal locatore a corrispondere il canone maggiore contro la sua volontà" (cfr. Cassazione civile, sez. III, 10/07/2008, n. 18868; Cassazione civile, sez. III, 03/09/2007, n. 18509).

Dunque, sulla domanda di restituzione delle somme indebitamente percepite ed applicando la prescrizione per le somme antecedenti al febbraio 1999, deve aderirsi alle risultanze della ctu espletata in corso di causa – chiara ed esente da vizi di metodo – e, pertanto, in adesione alla tabella elaborata a p. 11 della consulenza depositata il 10.05.2011 deve ritenersi che parte resistente debba essere condannata al pagamento in suo favore della somma di € 36.377,37 (quale differenza tra gli importi dovuti per legge di € 19.864,85 e quelli versati per € 56.242,22).

Su tali somme possono essere riconosciuti gli interessi legali da ogni singolo esborso sino al saldo (cfr. p. 11 ctu per la determinazione dei singoli esborsi).

Può, inoltre, trovare accoglimento la domanda di restituzione del versato deposito cauzionale, formulata in modo chiaro e determinato. Risulta dagli atti di causa, infatti, che al momento della stipulazione del contratto del 1.7.1977 il ricorrente versò la somma di £ 380,00 (€ 196.25) a titolo di cauzione. Né può ritenersi che tale somma possa essere trattenuta dal resistente in quanto, a mente dell'art. 1590 c.c., non è stata fornita prova che il conduttore abbia rilasciato l'immobile in condizioni deteriori rispetto a quelle connaturate all'ordinario deterioramento per uso dell'immobile.

Pertanto, parte resistente dovrà essere condannata alla restituzione al ricorrente della somma di € 196.25 oltre interessi legali dall'esborso (20.6.1977) sino al saldo.

Firmato Da: CASU ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11eecbce3a43a0bf737f25382db92d0f

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo ai sensi del DM 55/2014 tenuto conto del valore della controversia in base al criterio giurisprudenziale del decisum.

Allo stesso criterio soggiacciono le spese di ctu liquidate con decreto del 13.01.2012.

Infine, si ritiene nel caso di specie di poter fare applicazione dell'art. 96 co. 3 c.p.c. con conseguente condanna di parte resistente al pagamento di una somma a titolo di risarcimento danni equitativamente determinata in € 5.000,00 oltre interessi legali dalla presente pronuncia sino al saldo. Giova sottolineare che l'ipotesi prevista dall'art. 96, comma 3 c.p.c. ha introdotto un meccanismo non solo e non tanto risarcitorio, quanto anche e soprattutto sanzionatorio e preordinato allo scoraggiamento dell'abuso del processo, nonché a preservare la funzionalità del sistema giustizia.

In tale ottica, detto meccanismo è sottratto, a differenza dell'ipotesi di cui all'art. 96, comma 1, c.p.c., alla rigorosa prova del danno, essendo lo stesso condizionato unicamente all'accertamento di una condotta di grave negligenza o addirittura malafede processuale della parte.

In questa prospettiva, la giurisprudenza ha per di più chiarito che la condanna al pagamento della somma equitativamente determinata, ai sensi del comma 3 dell'art. 96 c.p.c., ha natura sanzionatoria, officiosa, non corrisponde ad un diritto di azione della parte vittoriosa e può essere liquidata anche in assenza della prova di un danno subito dalla controparte.

Va quindi condiviso con Cassazione civile, sez. III, 29/09/2016, n. 19285 il principio secondo cui la responsabilità processuale aggravata si sostanzia in una forma di danno punitivo teso a scoraggiare l'abuso del processo e preservare la funzionalità del sistema giustizia con la censura di iniziative giudiziarie avventate o meramente dilatorie.

Può quindi affermarsi che il presupposto per l'applicabilità della norma è la presenza, in capo al destinatario della condanna, della mala fede o della colpa grave previsti per la lite temeraria di cui al comma 1 dell'art. 96 c.p.c..

Firmato Da: CASU ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11eecbce3a43a0bf737f25382db92d0f

Ebbene, facendo applicazione di tali coordinate ermeneutiche alla vicenda in esame, non può tacersi che già all'udienza del 4.05.2016 le parti, sulla scorta della ctu già espletata e delle numerose e defatiganti eccezioni sollevate dalla resistente, venivano invitate a tentare la definizione transattiva della controversia tant'è che parte ricorrente dimezzava la propria originaria pretesa, dichiarandosi disponibile a definire la controversia in via transattiva (cfr. verbale di udienza del 23.05.2018). Cionostante, la resistente, contravvenendo all'invito rivolto da questo Giudice al fine di ridurre i costi e i tempi del giudizio, rifiutava qualsivoglia ipotesi transattiva rinunciando a formulare serie controproposte. Appare evidente, dunque, la resistenza in giudizio in mala fede della [redacted] con la conseguenza che la stessa deve essere condanna ai sensi dell'art. 96 co.3. al pagamento della somma valutata congrua in € 5.000,00 oltre interessi legali sino al saldo.

PQM

Definitivamente pronunciando nel giudizio promosso con ricorso depositato il 23.09.2009 da [redacted] nei confronti di [redacted], disattesa ogni ulteriore eccezione, così provvede:

- accoglie il ricorso per quanto di ragione e, per l'effetto, accertata la nullità delle clausole contrattuali di pattuizione di canoni superiori a quelli di legge, condanna [redacted], per le causali specificate nella parte motiva, al pagamento in favore di [redacted] della somma complessiva di € 36.377,37, oltre interessi al tasso legale da ogni singolo esborso sino al saldo e alla restituzione della somma a titolo di deposito cauzionale di € 196.25 oltre interessi al tasso legale dall'esborso sino al saldo;

- condanna [redacted] al pagamento delle spese di lite in favore di [redacted] che si liquidano complessivamente in € 7.394,00 di cui € 140,00 a titolo di spese ed € 7.254,00 a titolo di compenso professionale, oltre ogni accessorio come per legge;

- pone le spese di ctu liquidate in corso di causa con decreto del 13.01.2012 definitivamente a carico di [redacted], detratti eventuali acconti ove versati e con diritto di ripetizione della pare che le ha anticipate;

Firmato Da: CASU ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11eecbce3a43a0bf737f25382db92d0f

- condanna [redacted] ai sensi dell'art. 96 co. 3 c.p.c. al pagamento in favore di [redacted] della somma di € 5.000,00 oltre interessi al tasso legale dalla presente pronuncia sino al saldo per le causali indicate nella parte motiva.

Così deciso in Bari, il 23 maggio 2018

Il Giudice

Ilaria Casu

Firmato Da: CASU ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11eecbce3a43a0bf737f25382db92d0f