

36247/21

**ORIGINALE**



**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**TERZA SEZIONE CIVILE**

2021

Composta da

Oggetto  
Locazione - Immobili adibiti ad uso di  
abitazione - Canone - Determinazione -  
Pattuzione di canone inferiore a quello  
legale - Licità - Condizioni

- Chiara Graziosi - Presidente -
- Antonietta Scrima - Consigliere -
- Emilio Iannello - Consigliere Rel. -
- Stefano Giaime Guizzi - Consigliere -
- Marilena Gorgoni - Consigliere -

Oggetto  
R.G.N. 25240/2018  
Cron. 36247  
CC - 23/06/2021

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 25240/2018 R.G. proposto da

(omissis) rappresentato e difeso dall'Avv. | (omissis) , con  
domicilio eletto in (omissis) presso lo  
studio dell'Avv. (omissis)

- *ricorrente* -

contro

(omissis) rappresentato e difeso dall'Avv. (omissis) con  
domicilio eletto in (omissis) presso lo studio  
dell'Avv. (omissis)

- *controricorrente* -

2021  
1826

avverso la sentenza della Corte d'appello di Perugia, n. 519/2018 depositata il 5 luglio 2018;

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 23 giugno 2021 dal Consigliere Emilio Iannello.

### **FATTI DI CAUSA**

1. Con ordinanza n. 29834 del 12/12/2017, in relazione ad una controversia in tema di locazione di immobile ad uso abitativo, la S.C. ha cassato la sentenza con la quale la Corte d'appello di Perugia aveva riconosciuto — conformemente alla decisione di primo grado, riformata solo nella quantificazione dell'importo — il diritto del locatore, (omissis) , ad ottenere dal conduttore, (omissis) la differenza tra il canone effettivamente pagato e quello corrispondente all'«equo canone» legale (avendo le parti originariamente convenuto un importo a questo inferiore).

In accoglimento del ricorso proposto dal (omissis) il Collegio ha infatti osservato che il giudice *a quo* aveva:

— «del tutto trascurato di confrontarsi, nella decisione sul punto controverso, con l'orientamento della giurisprudenza di legittimità (che il Collegio fa proprio ritenendo di doverne assicurare continuità) ai sensi del quale, con riguardo alle locazioni di immobili urbani adibiti ad uso abitativo, la pattuizione di un canone inferiore a quello equo - quale espressione del potere di autonomia contrattuale - è lecita ove risulti in modo non equivoco la volontà di derogare ai criteri di cui all'art. 12 legge n. 392 del 1978 il quale, limitandosi a stabilire l'ammontare massimo del canone locativo, consente alle parti di accordarsi su di un qualsiasi canone inferiore (cfr., *ex plurimis*, Sez. 3, Sentenza n. 390 del 16/01/1997, Rv. 501791 - 01; Sez. 3, Sentenza n. 10024 del 09/10/1998, Rv. 519573 - 01; Sez. 3, Sentenza n. 1897 del 11/02/2002, Rv. 552173 - 01)»;

— conseguentemente omissis di affrontare «il tema dell'eventuale volontaria pattuizione di un canone inferiore a quello equo, e dunque

della insussistenza di qualsivoglia errore del locatore nella ricognizione dei parametri di commisurazione del canone legale».

Ha quindi demandato al giudice di rinvio di «procedere al riesame nel merito di tale punto, al fine di dirimere la questione circa l'eventuale errore in cui sarebbe (in ipotesi) incorso il locatore nella ricognizione dei parametri di commisurazione del canone legale».

2. Pronunciando dunque in sede di rinvio la Corte d'appello di Perugia, con sentenza n. 519/2018 del 5 luglio 2018, in riforma sul punto della decisione di primo grado, ha rigettato la domanda del (omissis) avendo accertato che «il canone inferiore a quello equo fu volontariamente pattuito, nella insussistenza di qualsivoglia (denunciato e provato) errore del locatore nella ricognizione dei parametri di commisurazione del canone legale».

Ha in tal senso osservato che:

— la volontà è chiara ed inequivoca non perché debba fare espresso riferimento alla intenzione di deroga, ma in quanto la parte si sia determinata a pattuire un canone senza incorrere in errore; diversamente, si arriverebbe alla conclusione che il locatore che ha chiesto o deciso di accettare un importo di canone in contratto potrebbe sempre rimetterlo in gioco, sol perché non abbia esplicitamente dichiarato di accettare un canone inferiore a quello equo;

— se, in base al principio più volte enunciato dalla Suprema Corte, deve concludersi che è lecito che il locatore determini (o acconsenta ad) un canone inferiore a quello legale, e che la riconduzione a canone equo è possibile solo allorché il locatore si sia determinato ad accettarlo ritenendolo (erroneamente) corrispondente a quello equo, è evidente che in base al principio generale di ripartizione dell'onere della prova è il locatore che deve dimostrare la distorta formazione della sua volontà, mentre non può addossarsi al conduttore l'onere di dimostrare che la volontà del locatore si sia

liberamente formata;

— erra, pertanto, l'appellato là dove censura la mancata allegazione e prova da parte dell'appellante dell'esistenza di un accordo con cui in via consapevole il (omissis) avesse accettato un canone minore, ricavandosi invece (dalla mancata eccezione di errore) che il (omissis) abbia inteso «accontentarsi» del canone richiesto per sua libera e consapevole volontà.

4. Avverso detta sentenza (omissis) propone ricorso affidato a tre motivi, cui resiste (omissis), depositando controricorso.

Non sono state depositate conclusioni dal Pubblico Ministero.

Entrambe le parti hanno depositato memorie ex art. 380-bis.1 cod. proc. civ..

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Con il primo motivo il ricorrente denuncia «omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti in relazione all'art. 360 comma primo n. 5 c.p.c. con, ma anche indipendentemente da ciò, violazione e falsa applicazione del combinato disposto degli artt. 2697 c.c. e 115 e 116 c.p.c. in relazione all'art. 360 comma I n.3 c.p.c.» (così testualmente nell'intestazione).

Lamenta che la corte d'appello ha omesso «qualunque riferimento, anche solo implicito», al fatto — risultante dalla deposizione resa dalla teste (omissis) convivente more uxorio del (omissis) e successivamente da lui eccepito a pag. 2 della memoria difensiva in sede di rinvio — che non esisteva alcun contratto relativo al rapporto locativo *de quo*.

Afferma che la Corte d'appello, se avesse rettamente preso atto della inesistenza di un accordo sulla misura del canone per il primo periodo locativo, avrebbe necessariamente dovuto addossare al (omissis) l'onere di dimostrare l'esistenza di una voluta e consapevole rinuncia del locatore a pretendere il canone equo.

2. Con il secondo motivo il ricorrente deduce «nullità della sentenza in relazione all'art. 360 comma primo n. 4 c.p.c. per omessa valorizzazione della eccezione di mancata formazione del consenso consapevole liberamente determinato ed immune da errore sul canone relativo al primo periodo locativo 1988-2003 ritualmente e tempestivamente sollevata e comunque evincibile anche per implicito dalle difese del prof. (omissis)» (questa l'intestazione).

Lamenta che erroneamente la corte d'appello ha ritenuto mancante la «eccezione di errore», dal momento che — assume — tale eccezione, sin dal primo grado, egli aveva sollevato riguardo ai conteggi Sunia sui cui fondava la sua opposta pretesa il (omissis).

In ragione delle contestazioni sul punto la corte d'appello avrebbe dovuto, secondo il ricorrente, ammettere che il relativo materiale escludeva l'esistenza di un accordo perfetto tra il comparente ed il (omissis) volto a sancire l'abdicazione del primo a rideterminare il canone equo.

3. Con il terzo motivo il ricorrente deduce «violazione e falsa applicazione dell'art. 384 c.p.c. in relazione all'art. 360 comma primo n. 4 c.p.c.».

Lamenta che il giudice di rinvio ha tradito il mandato ricevuto dalla S.C., per avere ritenuto sia che l'errore nella pattuizione del canone non fosse stato eccepito, sia che esso non vertesse su un profilo tecnico (relativo ai criteri per la determinazione dell'equo canone).

Sostiene che, valorizzando il profilo squisitamente tecnico di tale errore, agevolmente la corte di merito avrebbe potuto e dovuto constatare che non era stata espressa, ed in modo assolutamente inequivoco, la volontà del prof. (omissis) di derogare all'applicazione del canone equo come correttamente ricalcolato dal c.t.u..

4. È fondato il terzo motivo, nei termini appresso precisati, con conseguente assorbimento dei rimanenti.

Nel cassare con rinvio la sentenza d'appello, la S.C. ha fissato il seguente principio di diritto, peraltro conforme a diversi precedenti arresti che, ivi pure citati, costituiscono espressione di un indirizzo incontrastato: «con riguardo alle locazioni di immobili urbani adibiti ad uso abitativo, la pattuizione di un canone inferiore a quello equo - quale espressione del potere di autonomia contrattuale - è lecita ove risulti in modo non equivoco la volontà di derogare ai criteri di cui all'art. 12 legge n. 392 del 1978 il quale, limitandosi a stabilire l'ammontare massimo del canone locativo, consente alle parti di accordarsi su di un qualsiasi canone inferiore».

A tale principio il giudice di rinvio, ai sensi dell'art. 384, comma secondo, cod. proc. civ. aveva l'obbligo di uniformarsi, essendo allo stesso solo demandato di esaminare la fattispecie alla luce di esso.

Ciò non è accaduto, avendo il giudice di rinvio chiaramente enunciato, e poi di fatto applicato ai fini della risoluzione della controversia, una regola di giudizio nettamente diversa e idonea a condurre ad esiti pratici opposti, pur di fronte alla medesima ricognizione del fatto.

Tale regola di giudizio, concretamente applicata, è in particolare sintetizzabile nei seguenti enunciati: «la volontà di derogare, in difetto, al canone legale non deve essere espressa, ma tale deve ritenersi ove non risulti determinata da errore»; conseguentemente «è il locatore che deve dimostrare la distorta formazione della sua volontà, mentre non può addossarsi al conduttore l'onere di dimostrare che la volontà del locatore si sia liberamente formata».

Un tale schema di analisi giuridica della fattispecie è però con ogni evidenza lontano da quello che avrebbe dovuto seguirsi in base al vincolante principio di diritto affermato dalla S.C. nella ordinanza di cassazione con rinvio.

In base a questo, giova ripetere, la volontà di derogare ai criteri di cui all'art. 12 legge n. 392 del 1978 deve «risultare in modo non

equivoco», altrimenti è illecita.

Trasposto tale principio sul piano del riparto degli oneri probatori, esso comporta che la volontà di deroga non può presumersi, salvo prova contraria (segnatamente, dell'errore), ma deve essere «inequivoca» e dunque anche positivamente accertata.

Se è vero che tale carattere può anche non risultare da riferimenti espliciti in contratto ma nondimeno desumersi da elementi presuntivi, tuttavia inequivoci (come per definizione devono essere anche le presunzioni semplici, per il necessario triplice carattere della gravità, precisione e concordanza: si pensi, ad es., all'ipotesi in cui per analogo immobile o per altri periodi il locatore abbia fatto corretta applicazione dei criteri legali di determinazione dell'equo canone e vi sia per tal motivo prova della sua piena consapevolezza dell'importo a tal fine pretendibile), è pur vero che non basta al riguardo il mero silenzio o l'assenza di prova contraria, proprio perché in tal caso non si avrebbe quella univoca imputazione dell'accordo alla consapevole volontà di deroga che il principio predetto richiede. Vi sarebbe al contrario una situazione sostanziale di incertezza la cui risoluzione rimanda necessariamente alla regola di riparto dell'onere probatorio.

Al riguardo però è improprio il riferimento, nella sentenza qui impugnata, alle regole di riparto in tema di annullamento del contratto per errore.

Nell'ipotesi in esame non si muove, infatti, da una presunzione di validità dell'accordo, da superare attraverso la prova della sua annullabilità per vizio del consenso.

Al contrario, l'imputazione dell'accordo a consapevole volontà derogatoria, e dunque non ad una erronea applicazione dei criteri di determinazione del canone legale, costituisce fondamento dell'eccezione volta a paralizzare l'altrimenti legittima pretesa del locatore di ottenere il canone in tale misura; in quanto tale, per la generale regola dettata dall'art. 2697 cod. civ., spetta all'eccipiente

darne dimostrazione.

5. In accoglimento dunque del terzo motivo, assorbiti i rimanenti, la sentenza impugnata va cassata, con rinvio al giudice *a quo*, anche per le spese.

**P.Q.M.**

accoglie il terzo motivo di ricorso, nei termini di cui in motivazione; dichiara assorbiti i rimanenti; cassa la sentenza in relazione al motivo accolto; rinvia alla Corte di appello di Perugia, in diversa composizione, cui demanda di provvedere anche sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Terza Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 23 giugno 2021.

Il Presidente  
(Chiara Graziosi)

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

4/11/21  
23 NOV. 2021



Il Funzionario Giudiziario  
Luisa FASSINETTI

*[Handwritten signatures]*