

Cass. civ. sez. III del 4 aprile 2017 n 8669

5. Con il primo motivo del ricorso principale si lamenta, in riferimento all'art. 360, primo comma, n. 3), cod. proc. civ., violazione e falsa applicazione degli artt. 32 e 79 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Osserva la società ricorrente che la sentenza impugnata non avrebbe fatto applicazione della costante giurisprudenza di legittimità secondo cui il canone di locazione non può, nel corso del rapporto, essere rideterminato, ma solo aggiornato nei limiti di cui all'art. 32 cit.; sicché ogni pattuizione finalizzata non all'aggiornamento bensì all'aumento del canone sarebbe da ritenere nulla per violazione dell'art. 79 citato.

5.1. Il motivo è fondato.

5.2. La giurisprudenza di questa Corte, con un insegnamento ormai consolidato al quale va data ulteriore continuità, ha da tempo ribadito che nelle locazioni ad uso diverso da quello abitativo ogni pattuizione avente ad oggetto non già l'aggiornamento del corrispettivo ai sensi dell'art. 32 della legge n. 392 del 1978, ma veri e propri aumenti del canone, deve ritenersi nulla ai sensi dell'art. 79, primo comma, della stessa legge, in quanto diretta ad attribuire al locatore un canone più elevato rispetto a quello legislativamente previsto, 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.

Tale orientamento, inaugurato dalla sentenza 27 luglio 2001, n. 10286, ha portato al definitivo superamento dell'ormai remoto precedente costituito dalla sentenza 19 novembre 1993, n. 11402, che era di segno contrario. La sentenza n. 10286 del 2001 ha fondato la propria decisione su di una serie di considerazioni, tutte condivisibili, fra le quali è il caso di richiamare soprattutto quelle relative al testo dell'art. 79 della legge citata. Quella sentenza osserva, infatti, che se il diritto alla ripetizione della somme pagate in violazione dei limiti e divieti di legge può essere fatto valere dal conduttore anche dopo la riconsegna dell'immobile, ne deriva che «non è sostenibile che di esso possa disporre il conduttore in corso di rapporto, accettando aumenti non dovuti», perché simile rinuncia, espressa o tacita, appare «inconciliabile» con detta facoltà di ripetizione.

L'orientamento ora richiamato è stato più volte confermato dalla giurisprudenza successiva (v. le sentenze 11 aprile 2006, n. 8410, 7 febbraio 2008, n. 2932, e 7 febbraio 2013, n. 2961); e, d'altra parte, è bene rammentare che l'art. 79 cit. è rimasto in vigore per le locazioni non abitative anche dopo la riforma di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431 (v. l'art. 14, comma 4, di quest'ultima), con la sola possibilità di deroga prevista per le locazioni con un canone annuo superiore ad euro 250.000 dall'art. 18 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, nella legge 11 novembre 2014, n. 164, che ha aggiunto un terzo comma nel citato art. 79.

Ciò comporta che l'art. 32 della legge n. 392 del 1978 costituisce norma ostativa alla possibilità di riconoscere al locatore, nelle locazioni ad uso diverso da quello di abitazione,

una variazione in aumento del canone se non nei limiti ivi ammessi, pari al 75 per cento delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati; dovendo pertanto ritenersi affetta da nullità ogni clausola volta ad attribuire al locatore aumenti di canone in misura maggiore. Il che è coerente con la circostanza per cui nelle locazioni ad uso diverso da quello di abitazione il canone era da considerare libero anche prima delle recenti riforme che hanno esteso quel regime alle locazioni abitative.

Tale insegnamento giurisprudenziale si armonizza in modo coerente con l'altro, pure consolidato e pacifico, secondo cui la clausola che prevede la determinazione del canone in misura differenziata e crescente per frazioni successive di tempo nell'arco del rapporto (c.d. canone a scaletta) è legittima a condizione che l'aumento sia ancorato ad elementi predeterminati ed idonei ad influire sull'equilibrio del sinallagma contrattuale; ciò allo scopo di evitare che la suddetta clausola costituisca, appunto, un espediente per aggirare la norma imperativa di cui all'art. 32 della legge n. 392 del 1978 circa le modalità e la misura di aggiornamento del canone in relazione alle variazioni del potere d'acquisto della moneta (v. la sentenza 3 febbraio 2011, n. 2553, l'ordinanza 17 maggio 2011, n. 10834, nonché la sentenza 28 luglio 2014, n. 17061, tutte in linea con una pacifica e risalente giurisprudenza ribadita, ancor più di recente, dalla sentenza 11 ottobre 2016, n. 20384).

5.3. La Corte d'appello di Catania, nella motivazione della sentenza qui impugnata, è andata consapevolmente in contrasto con l'indicata giurisprudenza, e l'ha fatto con argomentazioni che dimostrano lo scrupolo e l'attenzione posti in quella sede alla soluzione del problema.

Ritiene tuttavia questa Corte che tale serio e motivato dissenso non contenga affermazioni idonee ad indurre al ripensamento di una giurisprudenza che non è soltanto consolidata, ma che trova un preciso ancoraggio nell'art. 32 della legge n. 392 del 1978. È evidente, del resto, che non possono essere posti sullo stesso piano la clausola stipulata nel momento in cui il contratto viene concluso e quella che viene sottoscritta nel corso del rapporto, posto che la seconda non permette di escludere che il conduttore sia stato convinto a sottoscriverla sotto la pressione psicologica ed economica costituita dal rischio di perdere l'immobile locato.

Da queste argomentazioni discende l'accoglimento del primo motivo del ricorso principale.

6. Con il secondo motivo del ricorso principale si lamenta, in riferimento all'art. 360, primo comma, n. 3) e n. 5), cod. proc. civ., violazione e falsa applicazione degli artt. 1322 e 1343 cod. civ., con riferimento agli artt. 1, 2 e 5 della scrittura privata del 13 gennaio 2004.

Rileva la società ricorrente che la Corte d'appello avrebbe interpretato in modo errato la menzionata scrittura privata. In essa le parti, dandosi atto del carattere non novativo dell'accordo, stabilirono il protrarsi della locazione per ulteriori sei anni ad un canone nettamente più alto rispetto a prima. Ora, posto che la comunicazione di diniego del rinnovo, proveniente dal locatore, è stata ritenuta nulla da entrambe le sentenze di merito, si osserva che occorre valutare se la scrittura suddetta possa o meno ritenersi valida; e la risposta non potrebbe che essere negativa, dal momento che la rinnovazione del contratto è stata stabilita senza motivo (posto che il diniego era nullo) ed al locatore è stato attribuito un canone maggiore, diverso da quello che egli avrebbe potuto pretendere in base all'art. 32 della legge

sull'equo canone. La causa dell'accordo, perciò, non potrebbe che essere illecita e tale da determinare la nullità del contratto.

7. Con il terzo motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360, primo comma, n. 3), cod. proc. civ., violazione e falsa applicazione degli artt. 1362 e 1967 cod. civ., con riferimento agli artt. 1, 2 e 5 della scrittura privata del 13 gennaio 2004.

Richiamati i criteri legali di interpretazione dei contratti ed il contenuto dei suindicati articoli della scrittura privata, la società ricorrente osserva che il contenuto del documento è tale da eliminare ogni dubbio, in quanto non può trattarsi di una transazione. La comune intenzione delle parti, infatti, una volta esclusa la nuova negoziazione degli accordi, non poteva che essere nel senso di rinnovare il contratto a fronte di un canone più alto, mentre non vi è traccia né di una qualche contestazione né di reciproche concessioni. La transazione, inoltre, deve essere provata per iscritto, per cui la prova per testi non doveva essere ammessa, come invece ha fatto la Corte di merito.

8. Osserva innanzitutto il Collegio che l'accoglimento del primo motivo del ricorso principale non comporta l'assorbimento del secondo e del terzo, posto che la sentenza impugnata ha svolto, in effetti, una sorta di doppia motivazione, affermando che l'accordo del 13 gennaio 2004, anche a volerlo considerare nullo in ossequio alla giurisprudenza di legittimità, era comunque ugualmente valido in quanto conteneva una transazione. Tale ricostruzione, contenente una diversa ratio decidendi, impone di esaminare i motivi ora riportati, cominciando dal secondo.

8.1. Rileva la Corte che tale motivo di ricorso è fondato.

Il problema posto all'esame della Corte consiste nello stabilire se un patto come quello stipulato tra le parti oggi in causa, nullo in quanto formulato in violazione dell'art. 32 della legge n. 392 del 1978 (come si è detto), possa viceversa considerarsi valido qualora assuma la diversa veste del contratto di transazione. Questa valutazione è preliminare rispetto alla doglianza di cui al terzo motivo, che è centrato sul presunto errore di interpretazione che la Corte di merito avrebbe commesso interpretando la menzionata scrittura come transazione. Prima di stabilire, infatti, se quella scrittura sia o meno una transazione, occorre risolvere il problema giuridico preliminare che si è appena indicato.

8.2. La risposta non può che essere negativa.

È vero che la giurisprudenza di questa Corte ha in più occasioni escluso che l'art. 79 della legge n. 392 del 1978 trovi applicazione anche in relazione alle transazioni su diritti disponibili.

Si è affermato, ad esempio, che l'art. 79 cit., mentre mira ad evitare che, al momento della stipula del contratto, le parti eludano le norme imperative disposte dalla legge, non vieta che, al momento della cessazione del rapporto, esse addivengano ad una transazione sui relativi diritti (sentenza 10 giugno 2005, n. 12320, in materia di indennità per la perdita dell'avviamento commerciale; in argomento v. pure la sentenza 24 novembre 2007, n. 24458). Si è anche detto che l'art. 79 cit. non si estende agli accordi transattivi conclusi dal conduttore,

che si trovi nel possesso del bene, per regolare le conseguenze di fatti sopravvenuti che incidono su situazioni patrimoniali disponibili (sentenze 31 gennaio 2006, n. 2148, e 17 maggio 2010, n. 11947). Così come si è riconosciuto che le parti possono definire in via transattiva la lite tra loro pendente sulla durata o altri aspetti dell'accordo (sentenza 25 febbraio 2008, n. 4714).

Questa giurisprudenza, però, non è utilmente invocabile nel caso oggi in esame. Come risulta dalla motivazione della sentenza impugnata, infatti, la Corte catanese, per affermare che la scrittura privata del 13 gennaio 2004 aveva natura transattiva, ha dato molta importanza alla circostanza che l'aumento del canone costituiva il corrispettivo per ottenere che il locatore non si attivasse per il rilascio dell'immobile. In altre parole, il locatore non aveva alcuna intenzione di proseguire nella locazione se non a patto di un corposo aumento del canone alla prima scadenza.

Ritiene questa Corte, quindi, di dover ribadire che in un caso come quello in esame l'eventuale transazione stipulata in corso di rapporto non poteva avere altro scopo se non quello di consentire al locatore di lucrare un canone ben più alto di quello che gli sarebbe spettato secondo i criteri dell'art. 32 cit., e che il corrispettivo di tale operazione era costituito dal timore del conduttore che il locatore potesse procedere in via giudiziale (peraltro sulla base di una disdetta nulla, come si è visto a proposito del primo motivo del ricorso incidentale). Nel caso in esame, in realtà, le parti non hanno voluto un nuovo contratto, ma la prosecuzione di quello esistente con l'unica differenza costituita, appunto, dall'aumento del canone; si tratta, com'è evidente, di una transazione contraria a norma imperativa (l'art. 32 cit.), sia perché finalizzata al raggiungimento di un risultato non consentito sia perché avente ad oggetto un diritto non disponibile.

Ne consegue che - anche volendo accettare la ricostruzione della Corte di merito, secondo cui la scrittura privata più volte richiamata costituiva un accordo modificativo del canone iniziale e, nel contempo, anche un atto di transazione - la transazione ricade sotto la sanzione della nullità.

D'altra parte, si osserva conclusivamente, non è pensabile che un accordo nullo in quanto posto in violazione delle regole dell'art. 32 della legge n. 392 del 1978 possa, per così dire, diventare valido in quanto abbia assunto la diversa veste giuridica della transazione.

Il secondo motivo del ricorso principale, pertanto, è fondato, con conseguente assorbimento del terzo, posto che diventa superfluo stabilire se nella specie sussistesse realmente o meno un contratto di transazione.