

Cass. civ. sez. III del 21 giugno 2017 n. 15348

2.1 Con il secondo motivo di ricorso si ripropone la questione della nullità della già menzionata clausola del contratto di locazione che prevedeva la progressiva maggiorazione del canone di locazione.

L'art. 2 del contratto di locazione disponeva che il canone annuo fosse di lire 26.160.000 per il primo anno, di lire 33.000.000 per il secondo anno e di lire 39.600.000 per il terzo anno. A partire dal quarto anno, il canone era soggetto a rivalutazione nella misura del 75% dell'indice ISTAT.

La Cassazione ha chiarito che, in materia di contratto di locazione di immobili destinati ad uso non abitativo, in virtù del principio della libera determinazione convenzionale del canone locativo, la clausola che prevede la determinazione del canone in misura differenziata e crescente per frazioni successive di tempo nell'arco del rapporto è legittima a condizione che l'aumento sia ancorato ad elementi predeterminati, salvo che la suddetta clausola non costituisca un espediente per aggirare la norma imperativa di cui all'art. 32 della legge 27 luglio 1978, n. 392 circa le modalità e la misura di aggiornamento del canone in relazione alle variazioni del potere d'acquisto della moneta (Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 10834 del 17/05/2011, Rv. 618213; Sez. 3, Sentenza n. 5349 del 05/03/2009, Rv. 606954; Sez. 3, Sentenza n. 4210 del 23/02/2007, Rv. 595080).

2.2 L'affermazione del riferito principio di diritto costituisce il punto di arrivo di un'elaborazione giurisprudenziale che inizialmente aveva annotato anche opinioni divergenti. In particolare, si era ritenuto che la clausola contrattuale avente ad oggetto la preordinata maggiorazione annuale del canone in misura fissa o differenziata, anno per anno, a partire dal primo dopo la stipulazione di un contratto di durata legale - si ponesse in contrasto con la disposizione di cui all'art. 32, comma secondo, della legge n. 392 del 1978, a mente del quale le variazioni in aumento del canone non possono essere superiori al 75% di quelle, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo (Sez. 3, Sentenza n. 6896 del 11/08/1987, Rv. 455093).

Tale orientamento è stato definitivamente superato (si veda, fra le prime, Sez. 3, Sentenza n. 4474 del 15/04/1993, Rv. 481851) sulla scorta del rilievo che, in materia di locazione di immobili urbani adibiti ad uso non abitativo, poiché le parti sono libere di fissare un canone iniziale di qualsivoglia importo, deve ritenersi altresì possibile che le stesse prevedano nel contratto la modificazione - anche in aumento - del canone medesimo nel corso del rapporto, dato che esse ben potevano prevedere quest'ultimo importo per tutta la durata del rapporto contrattuale, dall'inizio alla fine.

E utile rimarcare, sul piano testuale, che l'art. 32 legge locaz. parla di "aggiornamenti" e non di maggiorazioni o aumenti. La differenza è sostanziale e due concetti vanno tenuti distinti, in quanto l'"aumento" implica un accrescimento non solo dell'importo nominale ma anche del valore reale del corrispettivo dovuto dal conduttore, mentre l'"adeguamento"

importa soltanto una variazione della quantità monetaria del canone in funzione della conservazione nel tempo del suo valore effettivo (sul punto, si veda Sez. 3, Sentenza n. 910 del 03/02/1999, Rv. 522888; Sez. 3, Sentenza n. 5168 del 12/06/1987, Rv. 453774; Sez. 3, Sentenza n. 3372 del 05/06/1984, Rv. 435390, tutte in tema di non applicabilità della disciplina vincolistica che prevedeva il c.d. "blocco del canone" alle clausole di adeguamento del canone di locazione alle variazioni del potere d'acquisto della moneta).

Pertanto, l'art. 32 legge locaz. va inteso nel senso che il limite quantitativo ivi previsto concerne unicamente la regolamentazione negoziale dell'aggiornamento del canone di locazione al mutato potere d'acquisto della moneta, non risultando d'ostacolo - invece - alla predeterminazione di aumenti del canone in corso di rapporto mediante una determinazione differenziata legata al decorso del tempo.

2.3 Ovviamente, una clausola di tal fatta potrebbe rivelarsi in concreto elusiva del limite posto dall'art. 32 legge locaz., quando - ad esempio - per le modalità di calcolo dell'aumento periodico, per la frequenza dello stesso per tutta la durata del rapporto e per la sua concreta incidenza sull'importo complessivo del canone, la pattuizione negoziale nella sostanza assolve alla medesima funzione dell'adeguamento alle variazioni del potere di acquisto della moneta e si sostituisce al criterio legale che pone lo sbarramento pari alla misura del 75% dell'indice ISTAT.

In particolare, riprendendo la distinzione fra "aggiornamento" e "aumento predeterminato" del canone, si deve ribadire che la funzione dell'uno è di preservare il sinallagma del contratto dagli effetti inflattivi, mentre il secondo determina esso stesso il sinallagma - o la ragione di scambio - contrattuale. Ragione di scambio che, ovviamente, deve essere riferita all'equilibrio complessivo delle prestazioni previste per l'intera durata del rapporto. Talché non potrà dirsi che, in presenza di un canone c.d. "a scaletta", lo scalettamento determina una progressiva mutazione dell'originario equilibrio contrattuale in sfavore del conduttore. La ragione di scambio resta invariata, essendo data dal rapporto fra il godimento del bene e l'importo complessivo che, in base alla pattuizione originaria, il conduttore dovrà corrispondere nell'ambito dell'intera durata del rapporto.

Ciò che cambia, in presenza di un canone "a scaletta", è solamente tempistica del pagamento che, anziché avvenire in misura fissa mese per mese e anno per anno, è "spalmata", nell'arco della durata della locazione, secondo un criterio progressivamente crescente.

Molteplici sono le ragioni per le quali le parti possono trovare più conveniente prevedere, in luogo in un canone medio fisso, un canone progressivamente crescente, tale che in un primo momento venga alleggerito l'onere economico del conduttore, differendo al prosieguo del rapporto la corresponsione di canoni maggiorati, compensativi dello "sconto" iniziale. Si soprattutto, di venire incontro alle esigenze del conduttore di un immobile a uso non abitativo, che spesso nei primi mesi o anni deve farsi carico di spese di adeguamento o ristrutturazione dell'immobile e, al contempo, può fare affidamento solamente su un minor avviamento commerciale.

Dunque, in sintesi, la predeterminazione di un canone c.d. "a scaletta" non collide con i limiti imperativi posti dall'art. 32, comma secondo, legge locaz. alle pattuizioni in tema di aggiornamento ISTAT, trattandosi di clausole preposte a funzioni assolutamente diverse.

Qualora il conduttore deduca che una clausola del contratto di locazione, formalmente valida, abbia lo scopo di eludere una norma imperativa e quindi si ponga in frode alla legge, incombe su quest'ultimo l'onere di provare tale assunto (v. Sez. 3, Sentenza n. 16759 del 21/07/2006, Rv. 591758, in tema di dedotta elusione della normativa in tema di durata della locazione). Spetterà quindi al conduttore dimostrare che la previsione di un canone "a scaletta" non è finalizzata distribuire, nell'arco della durata del rapporto, l'importo complessivamente dovuto dal conduttore secondo una logica di crescente impegno economico, bensì è volta ad aggirare la regola posta dall'art. 32, comma secondo, legge locaz., a mente del quale i meccanismi contrattuali di aggiornamento del valore reale del canone alla variazione del potere di acquisto della moneta non possono superare il 75% dell'indice dei prezzi al consumo rilevato dall'ISTAT.

È in questa specifica prospettiva che l'espressa indicazione dei motivi giustificativi della scelta della maggiorazione periodica del canone aiuta il contratto a resistere alla denunciata illiceità della pattuizione; senza, però, che tale esplicitazione costituisca una condizione di validità della pattuizione, la quale - come s'è detto - deve ritenersi presuntivamente valida in quanto operante su un piano del tutto diverso alla norma imperativa della quale si ipotizza l'elusione e rispondente al principio generale di libera determinazione del canone.

2.4 Conclusivamente, è possibile affermare il seguente principio di diritto:

«Alla stregua del principio generale della libera determinazione convenzionale del canone locativo per gli immobili destinati ad uso non abitativo, deve ritenersi legittima la previsione di un canone crescente per frazioni successive di tempo nell'arco del rapporto (c.d. "canone a scaletta"), purché il criterio della sua progressiva variazione in aumento sia obiettivamente prestabilito, al momento della stipulazione del contratto, e non risulti - dal testo del contratto medesimo o da elementi extratestuali della cui allegazione è onerato chi invoca la nullità della clausola - 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 nono-sexies, della legge n. 118 del 1985), così incorrendo nella sanzione di nullità prevista dal successivo art. 79, primo comma, della stessa legge».

2.5 Facendo applicazione di tale principio nel caso di specie, si deve osservare che: a) il contratto prevedeva solamente due maggiorazioni (per il secondo e il terzo anno), applicandosi dal quarto anno in poi il criterio legale di aggiornamento del canone; b) non risulta che i ricorrenti abbiano addotto, nel corso del giudizio, qualsiasi elemento idoneo a suffragare l'affermazione secondo cui tale previsione avrebbe, in concreto, comportato l'elusione della norma imperativa più volte citata; c) la limitazione della previsione di un canone più contenuto per i primi due anni di durata del rapporto locativo risponde a tipiche logiche commerciali, fra le quali quelle di far sostenere al conduttore, nel periodo iniziale di

avvio della propria attività commerciale o industriale, minori costi fissi; risultato cui ha interesse anche il locatore, al fine di consolidare il rapporto di locazione.

Pertanto, la decisione della corte d'appello, che ha ritenuto la legittimità della clausola contrattuale in esame, si sottrae alle censure di legittimità prospettate in ricorso.