Cass., civ. sez. III, del 16 ottobre 2017, n. 24279

6. La censura è infondata.

La Corte di appello si è attenuta alla giurisprudenza costante di questa Corte secondo cui 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 legge 27 luglio 1978, n. 3921 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, irrilevante essendo, pertanto, anche l'eventuale successione nel rapporto dal lato del locatore. ,Cass. 24 maggio 2013 n. 12994 ; Cass. 3 aprile 2009, n. 8143; Cass. 31 ottobre 2005, n. 21113; Cass. 4 giugno 2003, n. 8914; Cass. 1 agosto 2000, n. 10044; Cass. 27 ottobre 1995, n. 11185

7. A riprova di tanto si osserva che, se il legislatore ha inteso proteggere il locatario, assicurandogli la possibilità di ripetere quanto indebitamente corrisposto fino allo spirare di un semestre successivamente alla riconsegna del bene, esso ha certamente inteso garantirgli anzitutto il pacifico godimento del bene locato, rinviando a tale data, successiva alla cessazione del predetto godimento, la scadenza del termine per far valere eventuali violazioni di diritto; pertanto, il periodo di esenzione dall'onere di sollevare il problema (sei mesi dalla riconsegna dell'immobile) assicurato a favore del conduttore dalla L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 79, deve valere obiettivamente durante l'intero periodo della locazione.

8. Si osserva, poi, che la Corte di appello ha fatto corretta applicazione delle norme in materia di successione del contratto di locazione.

In tema locazione immobiliare, infatti, la morte dell'originario locatore del bene, determina la trasmissione della titolarità del rapporto locatizio agli eredi, con possibilità, per essi, di esercitare i diritti e le azioni che derivano dal contratto.

9. Nella specie la Corte di appello ha correttamente ritenuto che il contratto da cui ha avuto origine la locazione oggetto di causa è stato quello stipulato 1 agosto 1998 fra PP , madre poi defunta del MF e FA , per il canone di lire 500.000 mensili e per la durata di sei anni.

In tale contratto è succeduto MF , figlio della PP, quale erede .

Gli altri successivi contratti conclusi fra il MF e l'FA non presentano alcun elemento di novità idoneo a giustificare una novazione del rapporto poiché, secondo giurisprudenza costante di questa Corte, la modifica della durata della locazione e del canone riguardano elementi accessori del contratto.

Infatti questa Corte ha affermato che in tema di locazione, la variazione della misura del canone o del termine di scadenza non è sufficiente ad integrare novazione del contratto, trattandosi di modificazioni accessorie, occorrendo, invece, oltre al mutamento dell'oggetto o del titolo della prestazione (e rimanendo irrilevante, per contro, la successione di un soggetto ad un altro nel rapporto, come verificatosi nella specie), che ricorrano gli elementi dell'animus" e della "causa

<http://www.fanpage.it/diritto>

novandi", il cui accertamento costituisce compito proprio del giudice di merito, insindacabile in sede di legittimità se logicamente e correttamente motivato. Cass. Sentenza n. 14620 del 13/06/2017