

Cass., civ. sez. III, del 14 marzo 2018, n. 6124

1. Con il primo motivo di ricorso AM denuncia, ai sensi dell'art. 360, comma primo, num. 3, cod. proc. civ., violazione e/o falsa applicazione degli artt. 32 e 79 legge n. 392 del 1978, in relazione alla sopra esposta interpretazione restrittiva degli stessi, accolta dalla Corte d'appello.

Rileva che tale interpretazione, oltre a porsi in consapevole contrasto con il diffuso indirizzo della giurisprudenza di legittimità, è intrinsecamente contraddittoria, dal momento che, se l'aumento viene pattuito in un momento successivo alla stipula del contratto, l'elemento al quale è ancorato l'aumento stesso non può essere considerato predeterminato. Osserva inoltre che l'accordo di aumento del canone intervenuto tra le parti ab origine, in sede di stipula del contratto, diversamente da quello intervenuto in un momento successivo, non vede il conduttore in posizione di sudditanza contrattuale rispetto al locatore, non risentendo, nell'ipotesi di un eventuale rifiuto, di alcuna diseconomia derivante dal trasferimento dell'attività commerciale.

5. Procedendo quindi all'esame del ricorso principale, deve rilevarsi la fondatezza del primo dei motivi dedotti, con conseguente assorbimento del secondo.

Va invero ribadito che in tema di immobili adibiti ad uso diverso da abitazione, ogni pattuizione intervenuta in corso di rapporto avente ad oggetto non già l'aggiornamento del corrispettivo ai sensi dell'art. 32 legge n. 392 del 1978, ma veri e propri aumenti del canone, deve ritenersi nulla, ex art. 79, comma 1, della stessa legge, in quanto diretta ad attribuire al locatore un canone più elevato rispetto a quello previsto dalla norma, 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. Il diritto del conduttore a non erogare somme eccedenti il canone legalmente dovuto (corrispondente a quello pattuito, maggiorato degli aumenti c.d. Istat, se previsti) sorge nel momento della conclusione del contratto, persiste durante l'intero corso del rapporto e può essere fatto valere, in virtù di espressa disposizione di legge, dopo la riconsegna dell'immobile, entro il termine di decadenza di sei mesi (v. v. Cass. 11/04/2006, n. 8410, Rv. 591347; Cass. 09/02/2007, n. 2902, Rv. 595536; Cass. 07/02/2008, n. 2932, Rv. 601329; Cass. 19/11/2009, n. 24433, Rv. 610334; Cass. 09/06/2010, n. 13826, Rv. 613271; Cass. 07/02/2013, n. 2961, Rv. 625373; Cass. 11/10/2016, n. 20384).

È ben vero che — come evidenziato nella decisione impugnata — questa Corte, con riferimento ai contratti di locazione ad uso non abitativo, in virtù del principio della libera determinazione convenzionale del canone locativo, ha ritenuto legittima la clausola che preveda la determinazione del canone in misura differenziata e crescente per frazioni successive di tempo nell'arco del rapporto, a meno che dal testo del contratto o da elementi extratestuali — della cui allegazione deve ritenersi onerata la parte che invoca la nullità della clausola — risulti 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 9 -sexies, della legge n. 118 del 1985), così incorrendo nella sanzione di nullità prevista dal successivo art. 79, primo comma, della stessa legge [v. in tal senso Cass. 10/11/2016, n. 22909, alla quale si rimanda per alcune condivisibili precisazioni circa il ruolo —

e i connessi oneri di allegazione e prova — che ai fini di tale verifica deve assegnarsi al ricorso di elementi obiettivi e predeterminati, diversi e autonomi dalla svalutazione monetaria, idonei a influire sull'equilibrio economico del piano contrattuale: ruolo non di condizione indefettibile per il libero dispiegamento della libertà contrattuale delle parti, ma di semplici indici strumentali (di per sé non esclusivi) per la determinazione obiettiva, al momento della conclusione del contratto, dell'entità esatta degli oneri economici corrispettivi connessi al godimento dell'immobile locato].

Tale principio però non postula affatto, simmetricamente, la legittimità di una pattuizione che intervenga nel corso del rapporto — come opinato dalla Corte territoriale — ma ben diversamente obbliga il giudice a verificare se la previsione (iniziale) di «una scaletta» del canone (o, più propriamente, la «predeterminazione differenziata per frazioni di tempo») non sia volta ad eludere la norma di cui all'art. 32 cit.: a verificare dunque che si tratti di un «adeguamento» del canone al mutato valore locativo dell'immobile volto a ripristinare il sinallagma originario, evitando uno squilibrio a vantaggio del conduttore altrimenti determinato dal canone fisso ovvero di una limitata e iniziale "riduzione" del canone convenuto.

La decisione impugnata appare ispirata a un risalente orientamento secondo cui il divieto posto dall'art. 79 legge n. 392 del 1972 è da intendersi come diretto ad evitare una elusione solamente di tipo preventivo dei diritti del locatario, e, attesa la desunta possibilità di disporre dei diritti una volta sorti e quindi suscettibili di essere fatti valere, ritiene valido il patto avente ad oggetto l'aumento del canone convenuto nel corso del rapporto (Cass. 19/11/1993, n. 11402).

Tale orientamento è stato però abbandonato da questa Corte di legittimità sin dalla sentenza 27/07/2001, n. 10286, cui s'è allineata la giurisprudenza successiva (cfr., ex multis, Cass., nn. 10728 del 2002, 15647 del 2003; 8410 del 2006; 1932 del 2008; 20384 del 2016).

Si è infatti posto in rilievo che lo stesso art. 79 — che al comma 1 sanziona di nullità un'ampia gamma di pattuizioni, comprensiva di quelle volte a limitare la durata legale del contratto; ad attribuire al locatore un canone maggiore rispetto al canone di legge ovvero anche altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della legge sull'equo canone — al comma 2 (a mente del quale «il conduttore, con azione proponibile fino a sei mesi dopo la riconsegna dell'immobile locato, può ripetere le somme sotto qualsiasi forma corrisposte in violazione dei divieti e dei limiti previsti dalla presente legge») detta una specifica disciplina circa i modi ed i tempi per far valere la nullità, con riferimento alle sole pattuizioni dalle quali consegue la corresponsione di somme di denaro, tra le quali sono ovviamente comprese le pattuizioni aventi ad oggetto la determinazione del canone in difformità da quanto previsto dalla legge.

Se ne trae, quale necessario corollario, che il diritto a non erogare somme in misura eccedente il canone legalmente dovuto sorge al momento della conclusione del contratto; persiste durante tutto il corso del rapporto; può essere fatto valere, in virtù di espressa disposizione legislativa, dopo la riconsegna dell'immobile locato, entro il termine di decadenza di sei mesi (v. Cass., 27/07/2001, n. 10286; Cass. n. 2932 del 2008, cit.; Cass. n. 20384 del 2016).

Se, dunque, il diritto in esame può essere fatto valere dopo la riconsegna dell'immobile, non è sostenibile — si è osservato, con argomento che va qui ribadito — che di esso possa disporre il conduttore in corso di rapporto, accettando aumenti non dovuti.

La validità di una rinuncia espressa o tacita del medesimo ad avvalersi del diritto a non subire aumenti non dovuti, eventualmente intervenuta in corso di rapporto, appare, infatti, inconciliabile,

con la facoltà attribuita al conduttore di ripetere «le somme sotto qualsiasi forma corrisposte in violazione dei divieti e dei limiti previsti dalla presente legge» entro sei mesi dalla riconsegna dell'immobile.

È pertanto la riconsegna dell'immobile (con conseguente cessazione del rapporto di fatto tra il conduttore e la cosa locata) ad individuare, per espressa scelta del legislatore, il momento dal quale il diritto alla ripetizione di quanto indebitamente pagato può essere fatto valere dal conduttore liberamente, e cioè senza la remora che il locatore possa agire in ritorsione nei suoi confronti (v. Cass. n. 20384 del 2016; Cass. n. 10286 del 2001 cit.).

Se, dunque, può convenirsi con la Corte territoriale laddove ha ritenuto indifferente il momento della stipulazione della clausola comportante un aumento del canone, ciò va affermato in un'ottica diametralmente opposta a quella seguita dal giudice di appello: nel senso, cioè, che è da escludere 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.