

33883 - 21

A DEBITO
Ricorrente ammesso al gratuito patrocinio
delib. Cons. ord. Avv. ti di NAPOLI del 16.7.2019

ORIGINALE

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. CHIARA GRAZIOSI - Presidente -
 - Dott. ANTONIETTA SCRIMA - Rel. Consigliere -
 - Dott. CRISTIANO VALLE - Consigliere -
 - Dott. MARCO DELL'UTRI - Consigliere -
 - Dott. STEFANO GIAIME GUIZZI - Consigliere -
- ha pronunciato la seguente

Oggetto

LOCAZIONE
ABITATIVA

Ud. 19/05/2021 -
PU
R.G.N. 23171/2019
Rep.
Rom 33883

SENTENZA

sul ricorso 23171-2019 proposto da:

RICCARDO, domiciliato *ex lege* in ROMA, presso la
CANCELLERIA DELLA CORTE DI CASSAZIONE, rappresentato e difeso
dall'avvocato);

- **ricorrente** -

contro

SAETANO, elettivamente domiciliato in ROMA, \ .
presso lo studio dell'avvocato | ,
rappresentato e difeso dall'avvocato | ;

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 386/2019 della CORTE D'APPELLO di NAPOLI,
depositata il 10/05/2019;
udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del
19/05/2021 dal Consigliere Dott. ANTONIETTA SCRIMA;

2021
1396

Lette le conclusioni scritte dal Sostituto Procuratore Generale Dott. GIOVANNI BATTISTA NARDECCHIA che ha chiesto l'accoglimento del ricorso.

FATTI DI CAUSA

Gaetano I intimò a Riccardo sfratto per morosità con contestuale citazione per la convalida, sostenendo che quest'ultimo, conduttore di una villa di sua proprietà sita in Capri, si era reso inadempiente degli impegni contrattualmente assunti, e segnatamente del pagamento dei canoni e dello svolgimento di alcuni lavori migliorativi dell'immobile. Chiese, pertanto, al Tribunale di Napoli di convalidare lo sfratto per morosità intimato al conduttore; di pronunciare, ove ve ne fossero le condizioni, ordinanza non impugnabile di rilascio ex art. 665 cod. proc. civ.; di emettere decreto ingiuntivo per i canoni scaduti per la somma di euro 21.691,04 e per quelli a scadere fino al rilascio dell'immobile nonché per gli aumenti ISTAT sul canone e gli interessi; in ogni caso, chiese la risoluzione del contratto, giusta i gravi inadempimenti del e la condanna al pagamento dei canoni dovuti, maggiorati degli aumenti ISTAT, oltre interessi, nonché al risarcimento dei danni patrimoniali e non patrimoniali derivati e derivandi dal protrarsi dell'occupazione dell'unità immobiliare e del ritardo nel pagamento dei canoni di locazione.

Si costituì il chiedendo, nel merito, il rigetto della richiesta di parte attrice in quanto infondata e, in via riconvenzionale, la nullità delle pattuizioni contenute nelle scritture private con le quali il conduttore assumeva l'obbligo di eseguire lavori di manutenzione straordinaria e la condanna del alla restituzione delle somme spese per i lavori migliorativi dell'immobile svolti, nonché al versamento di un'indennità ai sensi degli artt. 1592 e 1593 cod. civ. per le miglorie e le addizioni apportate all'immobile. Chiese, altresì,

la restituzione della porzione del canone dal medesimo versata in eccedenza rispetto a quanto dovuto ex lege 392/1978.

Espletata consulenza tecnica d'ufficio e dispostane una successiva integrazione, all'esito dell'udienza di discussione, il Tribunale di Napoli dichiarò risolto il contratto di locazione per inadempimento per morosità del conduttore e condannò per l'effetto Riccardo al rilascio dell'immobile e al pagamento dei canoni rimasti non pagati per l'importo di euro 21.691,04, oltre interessi legali dalla domanda al soddisfo; rigettò tutte le ulteriori domande e compensò interamente tra le parti le spese di lite.

Avverso detta sentenza propose appello Riccardo .

Si costituì Gaetano resistendo al gravame.

La Corte di appello di Napoli, con sentenza n. 368/2019, rigettò il gravame e condannò l'appellante alle spese di quel grado.

Avverso detta sentenza Riccardo ha proposto ricorso per cassazione basato su tre motivi e illustrato da memoria.

Gaetano I ha resistito con controricorso pure illustrato da memoria.

Fissato per l'udienza pubblica del 19 maggio 2021, il ricorso è stato trattato in camera di consiglio, in base alla disciplina dettata dal sopravvenuto art. 23, comma 8-bis, del decreto legge n. 137 del 2020, inserito dalla legge di conversione n. 176 del 2020, senza l'intervento del Procuratore Generale e dei difensori delle parti, non avendo nessuno degli interessati fatto richiesta di discussione orale.

Il P.G., in prossimità della camera di consiglio, ha depositato conclusioni scritte, concludendo per l'accoglimento del ricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo, lamentando «*violazione e falsa applicazione, ex art. 360 n. 3 c.p.c., del combinato disposto degli artt. 12 della legge 392/78, 79 della legge 392/78 e 11 della legge 359/92*», il ricorrente sostiene che il legislatore, con il d.l. 11 luglio

1992, n. 333, convertito con modificazioni, nella legge 8 agosto 1992, n. 359, all'art. 11, ha concepito una deroga all'art. 12 della l. n. 392/1978 prevedendo come condizione necessaria che il locatore rinunciasse espressamente alla facoltà di disdetta alla prima scadenza. Pertanto, l'espresso richiamo all'art. 11 già citato, contenuto nel contratto non sarebbe sufficiente a che sia validamente pattuita la deroga: le parti infatti si sarebbero limitate a prevedere una clausola di rinnovo automatico della locazione per un secondo quadriennio, nell'ipotesi di mancata comunicazione della disdetta al conduttore.

Tale rinuncia neppure potrebbe essere sostituita da una durata di fatto della locazione protrattasi oltre la prima scadenza.

Il ricorrente conclude, pertanto, che in mancanza di un'espressa rinuncia contrattuale da parte del locatore alla disdetta, come prescritto dal d.l. 11 luglio 1992, n. 333, convertito con modificazioni, nella legge 8 agosto 1992, n. 359, va dichiarata ex art. 79 della legge 392/78 la nullità della pattuizione di un canone extralegale, con conseguente sostituzione automatica delle clausole difformi, ai sensi degli artt. 1339 e 1419, secondo comma, cod. civ., con la norma inderogabile attinente al canone legale.

Sostiene ancora il ricorrente che la Corte di appello, a fronte di tale quadro normativo, non avrebbe dovuto interpretare il contratto, in quanto in assenza della condizione necessaria all'applicabilità della deroga, l'interpretazione sottesa alla ricerca della volontà delle parti rappresenterebbe un'attività ultronea. Ciò, in sostanza, in ragione del fatto che il legislatore avrebbe richiesto una "inequivoca" manifestazione di volontà del locatore nel rinunciare alla disdetta del contratto alla prima scadenza.

2. Il secondo motivo investe il medesimo capo della decisione, sotto il profilo della violazione degli artt. 1419 e 1339 cod. civ..

Ad avviso del ricorrente, data l'inefficacia della deroga alla disciplina dettata dal d.l. 11 luglio 1992, n. 333, convertito con modificazioni, nella legge 8 agosto 1992, n. 359, il Giudice del merito avrebbe dovuto applicare le norme citate dettate in tema di nullità parziale ed inserzione automatica di clausole, e conseguentemente, da un lato ritenere la pattuizione nulla per contrasto a norma cogente, e dall'altro considerare il contratto come stipulato *ab origine* per il canone legale e non per quello convenzionale.

3. Con il terzo motivo Riccardo _____ censura la sentenza impugnata per aver la Corte di merito violato e falsamente applicato l'art. 1367 cod. civ., il che, ad avviso del ricorrente, avrebbe prodotto l'illegittimo effetto di sanare un contratto inefficace, non consentendo tale norma interventi di "ortopedia del contratto" o la sostituzione della volontà del giudice a quella delle parti, e dunque sarebbe inapplicabile ove risulti che le parti volessero perseguire un risultato impossibile o contrastante con la legge.

4. I motivi, seppur sotto differenti profili, investono tutti la medesima questione: quella della valida presenza, nel regolamento negoziale, di una clausola derogatoria ex art. 11, comma 2, del d.l. 11 luglio 1992, n. 333, convertito con modificazioni, nella legge 8 agosto 1992, n. 359. In sostanza, il ricorrente sostiene che la Corte territoriale avrebbe dovuto ritenere che il contratto stipulato tra le parti fosse *in toto* soggetto all'applicazione della legge sull'equo canone, non evincendosi, dalla clausola relativa alla durata del rapporto, una rinuncia alla disdetta alla prima scadenza del contratto.

4.1. Va anzitutto osservato che la Corte di appello di Napoli ha rigettato il gravame proposto dal I _____, aderendo alle conclusioni cui era pervenuto il Tribunale. Ad avviso della Corte territoriale, il giudice di prime cure aveva rettamete proceduto a verificare la sussistenza, nel caso concreto, della condizione prevista dalla norma citata per la derogabilità della disciplina sull'equo canone; quella



Corte ha quindi condiviso la valutazione nel merito espressa dal primo giudice, ritenendo che *«è di tutta evidenza che il contratto di locazione del 21 febbraio 1996 configurava e si configura, nella forma e nella sostanza, un patto in deroga alla legge sull'equo canone, giacché voluto e divisato ai sensi e per gli effetti dell'art. 11, secondo comma, del Decreto legge n. 333/92 che consente la derogabilità di tutte le norme della legge sull'equo canone»*.

4.2. A tale conclusione, la Corte perviene attraverso l'utilizzo dei criteri di ermeneutica del contratto.

In particolare, è stata presa in considerazione la pattuizione che stabiliva una durata minima del contratto in otto anni (quattro più quattro), salva la possibilità del locatore di esercitare la disdetta del contratto unicamente al ricorrere di uno dei casi di cui agli artt. 29 e 59 della l. n. 392/1978. Secondo la Corte territoriale, benché non fosse stata testualmente adoperata dalle parti la formula *«il locatore rinuncia alla disdetta del contratto alla prima scadenza»*, il regolamento contrattuale comunque può dirsi pienamente rispettoso dell'esigenza, avvertita dal legislatore del 1992, di equilibrare il sinallagma tra il conduttore e il locatore, in modo da garantire al primo la possibilità di detenere l'immobile oltre la durata minima di quattro anni e al secondo la percezione di un canone maggiore di quello stabilito dalla legge del 1978.

A conforto di tale interpretazione, la Corte di appello, sempre in consonanza con il primo giudice, ha valorizzato altre clausole inserite nel negozio: in particolare, quella Corte ha preso in considerazione la pattuizione con cui le parti si sono date reciprocamente atto e hanno convenuto che *«il contratto è stato stipulato in deroga alla l. 392/1978, in forza della previsione dell'art. 11, comma 2, l. 359/1992»*, e hanno dichiarato essenziale al contratto il patto sulla durata, precisando che in sua assenza la locazione non sarebbe stata stipulata: tale dichiarazione, ad avviso della Corte di merito, ha senso



in quanto mira a garantire al conduttore una durata minima del contratto (inibendo al locatore il potere di disdettare alla prima scadenza) in cambio della percezione, da parte del locatore, di un canone determinato liberamente rispetto ai vincoli della legge sull'equo canone.

La Corte territoriale ha, quindi, conclusivamente ritenuto che *«il contratto si sarebbe rinnovato per ulteriori quattro anni salvo il sopraggiungere di una giusta causa di diniego del rinnovo»*.

Quanto all'applicazione dell'art. 1367 cod. civ., la Corte territoriale ha affermato che il Giudice di prime cure ne avesse fatto esatta applicazione, avendo preferito, tra le varie possibili interpretazioni della citata pattuizione, quella che ne preservi l'utilità, poiché infatti, ad avviso della Corte, la pattuizione a cui si è appena fatto riferimento sarebbe, ove diversamente interpretata, in definitiva, infruttuosa.

In conclusione, la Corte ha ritenuto che *«il giudice a quo ha dunque correttamente ritenuto, argomentando dal tenore dell'accordo voluto dalle parti, che il locatore avesse effettivamente e chiaramente rinunciato alla disdetta allo scadere dei primi quattro anni, (corroborata tale convinzione anche dal fatto che effettivamente le parti avevano dato esecuzione al detto accordo); in special modo, ha fatto discendere la consapevole volontà dei contraenti di aver introdotto una siffatta valida deroga dalle affermazioni da esse rese: "di considerare essenziale al contratto ogni suo patto, ed in particolare quello sulla durata come sopra stabilita", considerando che "il consenso sull'intero contenuto del contratto è stato da ciascuna parte prestato proprio nel presupposto e alla essenziale condizione della derogabilità dell'anzidetta normativa". La clausola contrattuale, d'altra parte, ha senso solo in riferimento alla previsione di cui all'art. 11 del D.L. 333/92 [...]»*.




4.3. Ciò precisato, va osservato che l'attività di interpretazione del contratto è attività imprescindibile per il giudice del merito: solo attraverso l'ineludibile attività ermeneutica è possibile desumere, dal significante (le clausole negoziali) le norme alle quali le parti hanno inteso assoggettarsi nell'esercizio dell'autonomia privata. Deve quindi essere disatteso l'argomento secondo cui le norme sopra citate impedivano qualunque attività ermeneutica: i Giudici del merito, investiti della domanda se fosse presente nel regolamento negoziale una clausola con cui il conduttore rinunciava al potere di disdettare il contratto alla prima scadenza, erano logicamente necessitati a interpretare il negozio per verificare se una detta clausola vi fosse stata effettivamente inserita.

Va quindi ricostruita la fattispecie di cui all'art. 11 del d.l. n. 333 del 1992.

L'art. 79 della l. 392/1978 stabilisce la nullità di ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto o ad attribuire al locatore un canone maggiore rispetto a quello previsto dalla legge stessa.

Il d.l. 11 luglio 1992, n. 333, convertito con modificazioni, nella legge 8 agosto 1992, n. 359 prevede, al comma 2 dell'art. 11, che le parti possano stipulare accordi in deroga alle norme della l. n. 392/1978, limitatamente ai casi in cui il locatore rinunci alla facoltà di disdettare i contratti alla prima scadenza, a meno che egli intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui alla l. n. 392 del 1978, artt. 29 e 59.

La giurisprudenza di legittimità ritiene che la pattuizione di un canone libero ex art. 11 del d.l. 11 luglio 1992, n. 333, convertito con modificazioni in legge 8 agosto 1992, n. 359, in deroga alla disciplina sull'equo canone di cui alla legge 7 luglio 1978, n. 392, è valida solo a condizione che il locatore rinunci, espressamente e contestualmente alla conclusione del contratto, alla facoltà di disdire la locazione alla



prima scadenza, obbligandosi per l'effetto a rinnovare il contratto per ulteriori quattro anni. Ne discende che, pur quando vi sia espresso richiamo all'art. 11 della legge 359 del 1992, non risulta conclusa una valida pattuizione in deroga ove le parti si siano limitate a prevedere una clausola di rinnovo automatico della locazione per un secondo quadriennio nell'ipotesi di mancata comunicazione della disdetta al conduttore (Cass., n. 9254 del 2017; Cass., n. 17034/2014; Cass., n. 14746/2007).

Inoltre, è stato precisato che la pattuizione di un canone libero ex art. 11 del d.l. n. 333 del 1992, conv., con modif., dalla l.n. 359 del 1992, in deroga alla disciplina sull'equo canone di cui alla l.n. 392 del 1978, è valida solo se il locatore rinunci, espressamente e contestualmente alla conclusione del contratto, alla facoltà di disdire la locazione alla sua prima scadenza, sicché tale esplicita rinuncia non può essere sostituita da una durata di fatto della locazione protrattasi per 12 anni (Cass., n. 9254/2017).

La disposizione prevede che l'accordo derogatorio della disciplina della legge equo canone sia validamente concluso alla sola condizione che il locatore rinunci alla facoltà di disdettare il contratto alla prima scadenza, a meno che non intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare le opere di cui agli artt. 29 e 59 della stessa l. equo canone.

Orbene, va rilevato non vi è traccia, nella lettera della disposizione, della necessità che tale rinuncia sia espressa o sia manifestata con formule specifiche, né peraltro i non numerosi precedenti di legittimità massimati negli ultimi tempi (Cass. 28/07/2014, n. 17034; Cass. 11/04/2017, n. 9254) affrontano *funditus* tale questione limitandosi a ripetere tralaticciamente che la pattuizione di un canone libero ai sensi dell'art. 11 più volte richiamato è valida solo a condizione che il locatore rinunci,



espressamente e contestualmente alla conclusione del contratto, alla facoltà di disdire la locazione alla sua prima scadenza.

Osserva il Collegio che, se è evidente che ragioni di certezza dei rapporti consigliano di stipulare, con pattuizione inequivoca, la clausola derogatoria, tuttavia non può spingersi tale necessità fino al punto da richiedere l'adozione di formule sacramentali: è condivisibile, in tal senso, l'affermazione della Corte territoriale secondo cui *«la circostanza che nel contratto non sia stata utilizzata l'espressione "il locatore rinuncia alla disdetta del contratto alla prima scadenza" è del tutto irrilevante, essendo stata rispettata l'esigenza, fatta propria dal legislatore, di garantire al conduttore la possibilità di detenere l'immobile oltre la durata minima di quattro anni, previo pagamento di un canone maggiore di quello c.d. equo»*.

Tale considerazione, peraltro, è corroborata, secondo l'interpretazione ampiamente motivata e condivisibile fornita dalla Corte di merito, da vari elementi testuali tratti dal negozio, e, in particolare, dalla clausola per cui *«il contratto è stipulato per la durata di quattro anni dal 1° marzo 1996 al 29 febbraio 2000 e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 11, comma 2, l. 359/1992»*. La Corte territoriale ha correttamente ritenuto rispettato il requisito (ai fini della validità della deroga) della rinuncia al potere di disdettare alla prima scadenza da parte del locatore, così interpretando tale pattuizione; e, d'altro canto, in essa può leggersi un riferimento testuale ai "motivi" per cui è possibile disdettare ex art. 11, comma 2, del d.l. 11 luglio 1992, n. 333, convertito con modificazioni, nella legge 8 agosto 1992, n. 359, articolo che, come si è già detto, ulteriormente rimanda agli artt. 29 e 59 della l. 392/1978. La Corte territoriale, confermando la decisione del primo giudice ed interpretando analiticamente le pattuizioni contrattuali (v. sentenza impugnata, in particolare pp. 11 e sgg.),

come già evidenziato, è pervenuta alla conclusione secondo cui il contratto in questione *«configurava e si configura, nella forma e nella sostanza, un patto in deroga alla legge sull'equo canone, giacché voluto e divisato ai sensi e per gli effetti dell'art. 11, secondo comma, del Decreto legge n° 333/92 che consente la derogabilità di tutte le norme della legge sull'equo canone.*

Deve pertanto essere rigettato il primo motivo di ricorso, in quanto la Corte non ha violato le norme indicate in epigrafe.

Tale conclusione travolge la censura contenuta nel secondo motivo: esclusa la nullità parziale del contratto, non vi è alcuno spazio applicativo per l'art. 1419, commi primo e secondo cod. civ.. Così pure per l'asserita violazione dell'art. 1339 cod. civ., il cui presupposto applicativo presuppone l'esistenza di norme cogenti: nel caso di specie, ritenuta validamente derogata in via pattizia la legge 392/1978, non può darsi luogo all'inserzione automatica delle clausole di determinazione della durata della locazione e del canone.

Quanto all'art. 1367 cod. civ., il motivo è infondato. L'art. 1367 cod. civ., infatti, è stato correttamente applicato: il giudice del merito si è servito del canone ermeneutico della conservazione degli atti negoziali in relazione alle clausole sopra riportate, a fronte della rilevata possibile incertezza del dato testuale, per pervenire all'individuazione del significato da attribuirsi alle medesime; al contrario di quanto sostiene il ricorrente, dunque, esso non è stato adoperato per sanare la nullità del contratto, ma, a monte - e correttamente - per determinarne la portata precettiva.

L'esame di ogni ulteriore questione proposta dalle parti resta assorbito da quanto precede.

5. Alla luce di quanto sopra evidenziato, il ricorso deve essere rigettato.

6. Le spese del giudizio di cassazione, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

Handwritten signature and initials in black ink, located on the right side of the page.

7. Va dato atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, se dovuto, da parte del ricorrente, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, d.P.R. 30 maggio 2002 n. 115, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello eventualmente dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13 (Cass., sez. un., 20/02/2020, n. 4315).

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento, in favore del controricorrente, delle spese del presente giudizio di legittimità, che liquida in euro 9.000,00 per compensi, oltre alle spese forfetarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in euro 200,00 e agli accessori di legge; ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. 30 maggio 2002 n. 115, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, se dovuto, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello eventualmente dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Terza Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 19 maggio 2021.

Il Consigliere estensore

Il Presidente

Il Funzionario Giudiziario
Francesco CATANIA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
oggi, 12 NOV 2021

Il Funzionario Giudiziario
Francesco CATANIA

Ricorrente ammesso al gratuito patrocinio
delib. Cons. ord. Avviti di Napoli del 16-7-2019