

Locazione ad uso non abitativo – Previsione di un canone crescente nell’arco del rapporto

Locazione ad uso non abitativo – Previsione di un canone crescente nell’arco del rapporto – Legittimità della clausola – Condizioni - Canone contrattuale “ scalettato” nel tempo – Limiti di legittimità – Corte di Cassazione, sez. 6, ordinanza n. 1004 del 16 gennaio 2019, a cura di Riccardo Redivo, già presidente di sezione della Corte d’Appello di Roma.

Fatto. Con sentenza di primo grado, confermata in sede d’appello, il locatore di un immobile affittato ad uso diverso dall’abitazione veniva condannato alla restituzione al conduttore delle somme versate in più del dovuto ai sensi degli artt. 32 e 79 della legge n. 392/1978 (tuttora pienamente in vigore nell’ambito delle locazioni non abitative), essendosi ritenuta nulla la clausola contrattuale che stabiliva un canone crescente nel corso del rapporto locatizio.

Avverso dette decisioni parte locatrice proponeva ricorso per cassazione, assumendo che i giudici di merito non avevano rilevato che le parti avevano previsto pattuizioni tali da escludere un loro intento di violare quanto disposto dall’art. 32 della legge n. 392/1978 ai fini di giustificare lo “scalettamento del canone”, in quanto lo scopo del divieto di cui all’art. 32 cit. non poteva ravvisarsi nella specie, trattandosi in concreto, di aumenti limitati al primo biennio del contratto, tesi esclusivamente ad una più aderente regolamentazione del rapporto rispetto alle specifiche condizioni delle parti.

Va ricordato, prima di esaminare ordinanza della Suprema Corte, che l’art. 32 cit. consente espressamente che il canone sia aggiornato annualmente su richiesta del locatore per eventuali variazioni del potere d’acquisto del denaro (nella misura del 75% degli indici ISTAT) e che la norma va raccordata con l’art. 79, che vieta, ad esclusione di tale ipotesi, l’accordo tra le parti relativo ad un canone maggiore di quanto previsto nel contratto iniziale, attribuendogli un vantaggio in contrasto con le norme imperative previste per questo tipo di locazioni.

Decisione. Il giudice di legittimità ha cassato la sentenza impugnata, rinviando ad altro giudice d’appello, al quale è stato rimesso il compito di esaminare le ragioni (eventualmente risultanti anche da elementi extratestuali) in base alle quali le parti avrebbero concordato il previsto “scalettamento del canone al solo scopo di neutralizzare gli effetti della svalutazione monetaria, in elusione dei limiti imposti dall’art. 32 della citata legge n. 392/1978.

Sulla base di queste premesse, quindi, il giudice di legittimità ha espresso il seguente principio a cui deve attenersi il giudice del rinvio: “In tema di locazioni non abitative è legittima la pattuizione di un canone in misura differenziata e crescente per frazioni successive di tempo, sia con pagamento di rate predeterminate per ciascun segmento temporale, sia con il frazionamento dell’intera durata del contratto a ciascuno dei quali corrisponda un canone passibile di maggiorazione, sia correlando l’entità del rateo all’incidenza di elementi e fatti predeterminati influenti sull’equilibrio sinallagmatico, ferma restando l’illegittimità della clausola predetta – risultante anche da elementi extratestuali, l’allegazione dei quali è onere della parte che invochi la nullità della pattuizione – che, invece, persegua il solo scopo di neutralizzare gli effetti della svalutazione monetaria, in elusione dei limiti imposti dal citato art. 32 della legge n. 392/1978, così incorrendo nella nullità ex art. 79 della stessa normativa”.

Locazione ad uso non abitativo – Previsione di un canone crescente nell'arco del rapporto

Il principio ora esposto, trova conforto in tutte le ultime decisioni della Suprema Corte (cfr. Cass. nn. 5656, 6124 e 29016/2018; conf. Cass. nn. 15348, 8669, 6490, 6474/2017), da leggersi tutte con la precisazione che il patto di maggiorazione del canone è nullo, ai sensi dell'art. 79 cit., non solo quando l'incremento attiene al momento funzionale del rapporto locatizio (come tradizionalmente ritenuto), ma anche quando riguardi il momento genetico del rapporto stesso (così Cass. sez. un. 9 ottobre 2017 n. 23601).