

CAPITOLO V - LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

5.0 Sommario:

1. La risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore moroso - 2. - Termine di grazia e sanatoria - 3. Ripetizione di somme versate oltre il dovuto e autoriduzione

5.1. La risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore moroso

La disciplina cosiddetta dell'equo canone (legge n. 392/1978) ha introdotto nuove norme in tema di risoluzione del contratto di locazione (anche queste non abrogate con l'entrata in vigore dell'attuale legge n. 431/1998), sostitutive nel settore ovvero che si affiancano alla disciplina contemplata dal codice civile (artt. 1453 ss. c.c.). Ci si riferisce, in particolare agli artt. 5 e 55 della normativa del 1978.

L'art. 5, norma intitolata "inadempimento del conduttore", appare incomprensibilmente ampia rispetto alla limitata portata delle violazioni all'accordo contrattuale previste a carico del locatario, richiamando espressamente il principio generale dettato dall'art. 1455 c.c. in materia di risoluzione per inadempimento, che - come è noto - consente la risoluzione del contratto, quando la violazione a carico di una delle parti non abbia scarsa importanza avuto riguardo all'interesse dell'altra parte.

La speciale disposizione in materia di locazioni stabilisce, infatti, che, salvo quanto previsto dall'art. 55 (in tema di sanatoria) "il pagamento del canone, decorsi 20 giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione ai sensi dell'art. 1455 c.c."

Mentre - come si vedrà in prosieguo - con il successivo art. 55 della stessa legge n. 392/1978 (non estensibile alle locazioni ad uso non abitativo, come ancora si vedrà poi) il legislatore ha consentito una sanatoria della morosità in sede giudiziale per non più di tre volte (ovvero di quattro volte, nell'ipotesi di comprovate condizioni economiche

precarie del conduttore) nel corso del quadriennio.

In relazione all'art. 5 cit, l'orientamento della giurisprudenza, tanto di legittimità quanto di merito, è oramai consolidato ed uniforme su principi non più contestabili e, come tali, punti fissi di riferimento.

In merito, poi, alla predeterminazione della gravità dell'inadempimento la giurisprudenza ha costantemente affermato che al giudice è precluso di valutare in concreto la gravità ai sensi dell'art. 1455 c.c ai fini della risoluzione del contratto, sia nel caso di mancato pagamento del canone entro venti giorni dalla scadenza prevista, sia nell'ipotesi di mancato pagamento degli oneri accessori ove l'importo del debito superi due mensilità del canone.

La Suprema Corte, in particolare, ha anche voluto precisare che la valutazione della gravità dell'inadempimento non è rimessa all'apprezzamento discrezionale del giudice ove il conduttore moroso non abbia sollevato alcuna contestazione sul "quantum" dovuto.

In ogni caso è ormai pacifico che la gravità non potrà essere esclusa nel caso in cui il conduttore non abbia versato neppure il canone da lui ritenuto dovuto, ovvero se rivendichi un credito molto superiore a quanto preteso dal locatore.

Del tema si parlerà ancora nell'ultima parte del paragrafo, attinente all'azione del conduttore per la ripetizione di somme versate oltre il dovuto ed all'ipotesi di autoriduzione del canone da parte del medesimo.

In questa sede va, altresì, rilevato che la Suprema Corte ha affermato che, comunque, deve restare ferma, ai fini della declaratoria di risoluzione del contratto, la necessità di un concorso dell'elemento soggettivo dell'inadempimento, costituito dall'imputabilità della mora debendi a dolo o colpa grave del debitore (cfr. giurisprudenza a fine capitolo in tema).

La giurisprudenza, si ribadisce, ha ormai pacificamente escluso l'applicabilità degli artt. 5 e 55 cit. alle locazioni non abitative (cfr. giurisprudenza anche recente (vedi Cass. n. 1428/2017 a fine capitolo sull'argomento), precisando che per queste l'accertamento dell'importanza dell'inadempimento del conduttore resta affidata ai comuni

criteri di cui all'art. 1455 c.c. "salva la facoltà di utilizzare come parametro orientativo il principio posto dall'art. 5 legge n. 392/1978, ove le particolarità del caso concreto lo giustificano" (Cass. 23 giugno 2011 n. 13887. Conf. Cass. n. 5902/2006).

Ed ancora i giudici di legittimità hanno affermato la possibilità per il conduttore di recedere dal contratto anche in pendenza di giudizio di risoluzione dello stesso per morosità, pur precisandosi che il recesso non incide sulla decisione relativa alla risoluzione, ma diviene legittimo solo nel caso di reiezione della domanda del locatore, retroagendo la risoluzione ex tunc.

Per un approfondimento in tema di recesso si rinvia al paragrafo 10 del secondo capitolo.

Inoltre, la Suprema Corte ha anche chiarito che, ove il locatore abbia agito con procedimento di convalida di sfratto (cui corrisponde nella fase di merito successiva una domanda di risoluzione del contratto ex artt. 1453 ss. c.c.), non può, nel prosieguo del giudizio in fase di merito, chiedere la risoluzione di diritto, ex art. 1456 c.c., della locazione per violazione della clausola risolutiva espressa prevista in contratto, trattandosi di domande radicalmente diverse tra loro, con conseguente inammissibile "mutatio libelli" (cfr. Cass. n. 11864/2015 in giurisprudenza a fine capitolo).

Per finire, appare utile richiamare all'attenzione del lettore una rilevante decisione del giudice di legittimità (Cass. 11 luglio 2014 n. 15902) in tema di polizza fideiussoria (che spesso ormai si accompagna al contratto base) e di sua esigibilità.

La Suprema Corte si è così espressa sull'argomento: "In tema di decadenza del creditore dall'obbligazione fideiussoria per effetto della mancata tempestiva proposizione delle azioni contro il debitore principale, qualora il debito sia ripartito in scadenze periodiche, ciascuna delle quali dotata di un grado di autonomia tale da potersi considerare esigibili anche prima ed indipendentemente dalla prestazione complessiva, il "dies a quo", agli effetti dell'art. 1957 cod. civ., va individuato in quello di scadenza delle singole prestazioni e non già dell'intero rapporto, in

quanto scopo del termine di decadenza è quello di evitare che il fideiussore si trovi esposto all'aumento indiscriminato degli oneri inerenti alla sua garanzia, per non essersi il creditore tempestivamente attivato al primo manifestarsi dell'inadempimento, magari proprio contando sulla responsabilità solidale del fideiussore. (Nella specie la S.C. ha ravvisato l'autonomia delle prestazioni aventi ad oggetto le singole rate del canone annuo pattuito per la locazione, anche considerando che la legge autorizza il locatore ad agire per la risoluzione del contratto decorsi venti giorni dalla scadenza del canone ineseguito).

5.2. Termine di grazia e sanatoria

Nell'ambito delle locazioni immobiliari la sanatoria interessa, sotto il profilo processuale, sia l'ipotesi del procedimento di convalida di sfratto per morosità, sia quello di una causa ordinaria di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento.

E', tuttavia, opportuno evidenziare che, nella prima ipotesi, ovvero nel caso di opposizione del conduttore intimato, una volta conclusa la fase sommaria (con conseguente passaggio alla fase di merito), la causa si risolve pur sempre in un giudizio di risoluzione contrattuale per inadempimento, con consequenziale condanna, in caso di accoglimento della domanda, al rilascio dell'immobile locato.

Pur esulando da tale sede l'esame di tematiche connesse al processo delle locazioni, appare tuttavia necessario, nel presente testo, affrontare gli argomenti specifici della sanatoria e del connesso termine di grazia sotto il profilo sostanziale, rispetto ai quali i giudici, più volte chiamati a decidere in ordine alle problematiche nascenti dal pagamento dei canoni, hanno indicato le soluzioni pratiche da seguire per tutti quei casi che hanno dato origine ad un numero molto elevato di controversie tra i contraenti.

Preliminarmente va rilevato che, mentre dall'ambito di applicazione del primo comma dell'art. 55 cit. sono pacificamente esclusi i contratti di locazione ad uso non abitativo, non sembra che altrettanto possa dirsi per le

“locazioni di natura transitoria” disciplinate anch'esse dall'art. 5 della legge n. 431/1998.

Infatti, l'abrogazione dell'art. 26 della legge sull'equo canone (che, con la “lett. a” escludeva dalla sanatoria questo tipo di contratti), avvenuta per effetto dell'art. 14 della normativa del 1998, dovrebbe avere mutato il quadro legislativo, sia per quanto concerne l'estinzione della morosità con il pagamento del debito banco iudicis, sia per quanto concerne la richiesta del termine di grazia (art. 55, II e III comma).

La Corte di Cassazione, ancora di recente, ha confermato che la speciale sanatoria di cui all'art. 55 cit., oltre che al procedimento di convalida di sfratto per morosità “va ammessa anche quando la domanda di risoluzione contrattuale sia stata introdotta in via ordinaria, ovvero sia stata deferita agli arbitri” (da ultimo cfr. Cass. 15 ottobre 2014 n. 21836), restando subordinata al pagamento integrale dei canoni, degli interessi legali e delle spese, senza che l'inadempimento residuo sia suscettibile di nuova verifica sotto il profilo della gravità (così Cass. 16 gennaio 2013 n. 920).

Con altrettanta chiarezza il giudice di legittimità ha affermato costantemente la perentorietà del termine di grazia concesso dal giudice al conduttore, precisando che la sua richiesta manifesta contestualmente una volontà incompatibile con quella di opporsi alla convalida. Di conseguenza, ove il conduttore non adempia nel termine fissato dal giudice, andrà automaticamente pronunciata ordinanza di convalida (non impugnabile, se non pronunciata al di fuori dei presupposti di legge, in appello e in cassazione, ma solo reclamabile con l'opposizione tardiva ex art. 668 c.p.c., senza che possa seguire l'ulteriore trattazione nel merito).

Va da ultimo rilevato, sempre in tema, che la giurisprudenza, anche di merito, ha concordemente e costantemente esclusa la possibilità di concedere la sanatoria a fronte di un pagamento parziale, poiché tale specifica forma di condono “è subordinata al pagamento integrale oltre dei canoni scaduti, degli interessi legali e delle spese processuali liquidate dal giudice, per cui in

caso di pagamento incompleto la morosità persiste e va escluso che l'inadempimento residuo sia suscettibile di nuova verifica sotto il profilo della gravità".

5.3. Ripetizione di somme versate oltre il dovuto ed autoriduzione

Particolarmente delicate appaiono le controversie che potrebbero nascere in relazione all'entità del canone pagato, sia nel caso in cui il conduttore proceda in via giudiziaria, sia qualora ricorra ad una unilaterale riduzione, anche parziale, della somma dovuta a tale titolo. Nella prima ipotesi, ovvero quando il conduttore promuova un'azione per la ripetizione di somme versate in eccesso rispetto a quanto dovuto, le Sezioni Unite della Cassazione hanno precisato che detta azione "è soggetta agli stessi principi che regolano la domanda di ripetizione di indebitto, trattandosi di pagamento di maggiori somme versate oltre la misura legale del canone e, quindi, privi di causa ed a nulla rilevando il titolo (illegittimo) in base al quale furono eseguiti: conseguentemente, la prescrizione del diritto al rimborso è quella ordinaria decennale, ai sensi dell'art. 2946 c.c. e non quella breve di cui all'art. 2948 n. 3 c.c., la quale riguarda esclusivamente l'azione del locatore volta ad ottenere il pagamento del canone locativo" (Cass. Sez. Un. 2 maggio 2007 n. 11666. conf. Cass. 17 dicembre 2010 n. 25638).

Successivamente, sempre la Suprema Corte ha, tuttavia, ritenuto di precisare che l'azione di ripetizione di somme pagate oltre il canone legale, "in parte si differenzia dalla comune azione di ripetizione di indebitto, trovando titolo nel rapporto di locazione, talché la relativa legittimazione spetta unicamente al conduttore, anche se il pagamento del canone sia stato effettuato da altra persona" (Cass. 7 febbraio 2011 n. 2965).

Per quanto concerne, invece, il termine semestrale per la proposizione dell'azione di ripetizione somme, sotto qualsiasi forma corrisposte dal conduttore in violazione dei limiti e dei divieti previsti dalle norme imperative della legge, la giurisprudenza ha ancora affermato che, ove

“l’azione sia stata esperita oltre detto termine, il conduttore è esposto al rischio dell’eccezione di prescrizione dei crediti per i quali essa è già maturata, mentre il rispetto del termine di sei mesi gli consente il recupero di tutto quanto indebitamente è stato corrisposto fino al momento del rilascio dell’immobile locato, il ch  si traduce praticamente nell’inopponibilit  di qualsivoglia eccezione di prescrizione” (da ultimo Cass. 7 febbraio 2014 n. 2829 conf. Cass. 7 luglio 2010 n. 16009 e Cass. 6 maggio 2010 n. 10964).

Va considerata, poi, un’ulteriore ipotesi di versamento, da parte del conduttore, di un canone maggiore rispetto a quello che risulti dal contratto di locazione. Ci  pu  avvenire nella duplice circostanza dell’esistenza di una seconda scrittura, firmata dalle parti contestualmente o successivamente al contratto, dalla quale risulti un canone maggiorato, rispetto a quello oggetto dell’accordo registrato.

Oramai, peraltro, alla luce dell’ultima normativa introdotta dal comma 32 della legge n. 208 del 28 dicembre 2015 (cui si rinvia: cfr. Capitolo II, par. 6 e 12), si deve ritenere, in entrambi i casi, l’assoluta nullit  di tale pattuizione anche se, nel passato, la Suprema Corte aveva affermato che, ove la clausola dissimulata scritta fosse stata concordata contestualmente alla stipula del contratto, la stessa dovesse essere ritenuta valida (essendo il canone liberamente determinato dalle parti), restando, comunque, nulla la pattuizione del doppio canone, ove concordata dalle parti successivamente

La Cassazione, inoltre,   concordemente orientata nel ritenere che il giudice chiamato a decidere sull’entit  del canone dovuto, a seguito dell’azione o dell’eccezione riconvenzionale di ripetizione somme avanzata dal conduttore convenuto in giudizio per il pagamento dei canoni, deve pronunciarsi su tale domanda, difettando il giudicante del potere di scindere il giudizio e, quindi, di rinviare la decisione ad altro giudice sull’eccedenza delle somme che si assumono corrisposte da parte del conduttore stesso.

Nello stesso senso si   pronunciato il giudice di legittimit  (sent. Cass. n. 4242/2013) con riferimento a

contratto dichiarato di natura transitoria e, poi, risultato privo di tale carattere, il quale ha dichiarato che: “In merito alla prova di avere versato un importo in misura eccedente quella legale o quella concordata, è stato affermato che quando risulti dimostrato il pagamento maggiorato per periodi di tempo non pienamente corrispondenti all’intera durata del rapporto, resta presuntivamente provato anche il versamento per i periodi intermedi”.

Da ultimo va esaminato il caso - molto frequente nella prassi - di autoriduzione o di omesso pagamento del canone ad opera del conduttore, il quale assuma di avere versato somme oltre il dovuto, ovvero vanti diritti risarcitori nei confronti del locatore, (circostanza che, normalmente, si verifica quando l’inquilino sia convenuto in giudizio per il pagamento di canoni ed oneri accessori).

La giurisprudenza ha ritenuto tale comportamento arbitrario ed illegittimo anche se alla base vi dovesse essere una domanda di risarcimento per vizi della cosa locata. Nella fattispecie, infatti, non vi potrebbe mai essere una compensazione tra un importo liquido certo ed esigibile (come quello derivante dalle obbligazioni pecuniarie contrattuali) ed altro ammontare indeterminato e, quindi, da accertare in concreto sia in relazione all’an che al quantum. In tale circostanza in capo al conduttore sussiste solo il diritto di domandare la risoluzione del contratto per inadempimento, oppure quello di agire giudizialmente per chiedere la riduzione del canone locativo (c.d. “actio quanti minoris”), giacché solo il giudice ha il potere di valutare l’importanza dello squilibrio tra le prestazioni dei contraenti.

Il principio, comunque, è stato parzialmente attenuato nell’ipotesi di pendenza di un giudizio sulla determinazione del canone dovuto, avendo la possibilità il conduttore, per tutta la durata del processo, di versare la somma che reputa dovuta anche se, per evitare la sanzione risolutoria per inadempienza, la misura deve essere tale da non configurare un comportamento pretestuoso.

5.4 Giurisprudenza

--Risoluzione per inadempimento

Cass. 9 giugno 2015 n. 11864

“La risoluzione del contratto di locazione in base a clausola risolutiva espressa non può essere pronunciata d’ufficio, postulando una specifica e corrispondente domanda giudiziale della parte nel cui interesse è stata prevista; ne consegue che una volta che il locatore abbia agito con il procedimento di intimazione di sfratto, non è possibile mutare la domanda in richiesta di accertamento dell’avvenuta risoluzione contrattuale di diritto ex art. 1456 c.c., atteso che quest’ultima domanda è radicalmente diversa dalla prima, sia per “petitum” (postulando la domanda di risoluzione contrattuale ex art. 1453 c.c. una sentenza costitutiva, mentre quella ex art. 1456 ne postula una dichiarativa), sia per la “causa petendi” (dovendosi accertare per la risoluzione ex art. 1453 c.c. l’inadempimento grave della parte e per quella ex art. 1456 la violazione di una clausola risolutiva espressa)”.

Cass. 11 aprile 2006 n. 8418

“A seguito dell'entrata in vigore della legge 27 luglio 1978, n. 392, la valutazione, quanto al pagamento del canone, della gravità e dell'importanza dell'inadempimento del conduttore in relazione all'interesse del locatore insoddisfatto, non è più rimessa all'apprezzamento discrezionale del giudice, ma è predeterminata legalmente mediante previsione di un parametro ancorato - ai sensi degli artt. 5 e 55 della stessa legge (non abrogati dalla successiva legge 9 dicembre 1998, n. 431) - a due elementi: l'uno di ordine quantitativo afferente al mancato pagamento di una sola rata del canone o all'omesso pagamento degli oneri accessori per un importo superiore a due mensilità del canone; l'altro di ordine temporale relativo al ritardo consentito o tollerato, fermo restando, tuttavia, ai fini della declaratoria di risoluzione del contratto, il concorso dell'elemento soggettivo dell'inadempimento costituito dall'imputabilità della "mora debendi" a dolo o colpa grave del debitore. (Nella specie, la S.C., sulla scorta dell'enunciato principio, ha confermato la sentenza

impugnata con la quale era stata esclusa la sussistenza del dolo o della colpa a carico del conduttore, ravvisandosi nel comportamento di quest'ultimo un'offerta non formale della prestazione, avendo provveduto al pagamento del canone con vaglia postale secondo gli accordi, rilevando la correttezza della motivazione con la quale il giudice di merito - con un congruo accertamento di fatto - aveva valutato, ai fini della mancanza del dolo e della colpa, le dichiarazioni dell'ufficiale postale prodotte agli atti, per cui la presunzione di colpa risultava stata superata dalla prova contraria”.

Cass. 23 marzo 2008 n. 8071

“In tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione, una volta introdotta - sia con le forme speciali del procedimento per convalida sia con quelle ordinarie - l'azione di risoluzione del contratto per inadempimento dell'obbligazione di pagamento del canone, retroagendo l'effetto risolutivo del rapporto contrattuale al momento della litispendenza, il diritto potestativo di recedere dal contratto può essere esercitato da parte del conduttore anche durante la pendenza del giudizio ma, essendo il recesso destinato a produrre, ove legittimo, l'effetto di cessazione del contratto al momento in cui è per convenzione o per legge efficace e, quindi, in un momento successivo a quello in cui dovrebbero prodursi gli effetti dell'azione di risoluzione proposta, la sua concreta idoneità a determinare la cessazione del rapporto dipende dall'eventuale rigetto della domanda di risoluzione ma non può produrre alcun effetto sulla fondatezza di essa e sulla prosecuzione del relativo giudizio”.

Cass. 18 novembre 2010 n. 23257

“In tema di locazione di immobili urbani, adibiti ad uso abitativo, nel caso in cui il conduttore, senza effettuare alcuna contestazione sul "quantum", abbia omesso di pagare una o più mensilità del canone locativo, la valutazione della gravità e dell'importanza dell'inadempimento, non è rimessa all'apprezzamento discrezionale del giudice, ma è predeterminata legalmente ai sensi degli artt. 5 e 55 della

legge 27 luglio 1978, n. 392; qualora, invece, il conduttore chieda la verifica della rispondenza del canone contrattuale ai parametri legali, con riferimento ad un arco temporale consistente (nella specie cinque annualità), deve applicarsi la disciplina di cui agli artt. 1453 e 1455 cod. civ., che rimettono al giudice il compito di effettuare una valutazione discrezionale in ordine alla gravità dell'inadempimento”.

--Termine di grazia e sanatoria

Cass. 20 gennaio 2017 n. 1428 (conf. Cass. 10 novembre 2013 n. 22905)

“La disciplina di cui all’art. 55 della legge n. 392/1978, relativa ad un termine per il pagamento dei canoni scaduti e per la sanatoria del relativo inadempimento, non opera per i contratti destinati ad uso non abitativo, poiché il legislatore non si è limitato a prevedere che il conduttore convenuto per la risoluzione del contratto possa evitare tale effetto pagando, nell’ultimo termine concessogli, tutto quanto da lui dovuto per canoni, oneri ed accessori, ma ha limitato la portata della previsione al solo ambito delle ipotesi contemplate dall’art. 5 legge n. 392 cit., concernente le sole locazioni abitative”.

Cass. 15 ottobre 2014 n. 21836

“La speciale sanatoria di cui all’art. 55 della legge n. 392/1978, relativo alle sole locazioni abitative, si applica, oltre che nel procedimento per convalida di sfratto, anche quando la domanda di risoluzione del contratto sia stata proposta in via ordinaria, ovvero sia stata deferita agli arbitri”.

Cass. 7 ottobre 2008 n. 24764

“In tema di locazione di immobili urbani, il conduttore che, convenuto in un giudizio di sfratto per morosità, chieda la concessione del cosiddetto termine di grazia, manifesta in tal modo una volontà incompatibile con quella di opporsi alla convalida, cosicché al mancato adempimento nel termine fissato dal giudice, segue ipso facto l'emissione dell'ordinanza di convalida prevista dall' art. 663 cod.

proc. civ., senza che possa aver luogo l'ulteriore trattazione nel merito; tale ordinanza non é impugnabile con l'appello né con il ricorso per cassazione di cui all'art. 111 Cost. , ma soltanto con l'opposizione tardiva contemplata dall'art. 668 cod. proc. civ..”

Cass. 17 settembre 2008 n. 23751

“Il termine per sanare la morosità, come previsto dall’art. 55 l. 27 luglio 1978 n. 392, in materia di locazioni di immobili urbani, è da qualificarsi perentorio (e, quindi, non prorogabile); pertanto, costituendo questo tipo di sanatoria un’eccezione al principio generale stabilito dall’art. 1453, ultimo comma, c.c. (secondo cui dalla data della domanda di risoluzione l’inadempiente non può più adempiere la propria obbligazione), se entro il concesso termine di grazia, il conduttore non ha provveduto a sanare la mora, al giudice non è concessa la possibilità di valutare la gravità o meno dell’inadempimento, a norma dell’art. 1455 c.c. (così come avviene quando si tratti di termine essenziale ai sensi dell’art. 1457 c.c.), che deve perciò ritenersi sussistente ope legis (nella specie, sulla scorta dell’enunciato principio e rigettando il ricorso proposto, la suprema corte ha affermato che, ai fini del rispetto del c.d. termine di grazia, non poteva avere alcun rilievo l’esistenza o meno di un accordo fra i difensori delle parti, nel senso della dilazione del pagamento, né del loro potere a concederlo, posto che il conduttore, con la materiale consegna dell’assegno, riferibile all’importo della morosità e degli accessori, nel termine giudizialmente prescritto al difensore, aveva correttamente rispettato il termine stessi, con la conseguenza che le vicende successive non potevano ridondare a suo danno)”.

-- Ripetizione di somme pagate oltre il dovuto

Cass. 28 luglio 2004 n. 14234

“In tema di locazione di immobili urbani ad uso abitativo, la cosiddetta autoriduzione del canone (e, cioè, il pagamento di questo in misura inferiore a quella convenzionalmente stabilita, per effetto di una

unilateralmente asserita esorbitanza di tale ultima misura rispetto all'importo inderogabilmente fissato per legge) costituisce fatto arbitrario del conduttore, illegittimo e contrario al principio dell'esecuzione del contratto secondo buona fede, che provoca il venir meno dell'equilibrio sinallagmatico del negozio, essendo, poi, devoluta ai poteri del giudice, ai fini dell'accertamento della gravità dell'inadempimento così realizzatosi, la valutazione dell'importanza dello squilibrio tra le prestazioni con riguardo all'interesse del locatore in relazione al suo diritto di ricevere il canone in misura legale”.

Cass. 20 febbraio 2013 n. 4242

“In tema di locazione di immobili urbani ad uso abitativo, allorché sia accertato che il contratto non avesse natura transitoria, in mancanza di ogni riferimento in esso ad esigenze aventi tale carattere, rimanendo perciò soggetto alla misura del canone equo, ai sensi della l. 27 luglio 1978 n. 392 (applicabile *ratione temporis*), il giudice, adito con la domanda di ripetizione di cui all' art. 79 stessa l. n. 392, ove non sia contestato l'avvenuto pagamento delle somme indicate nel ricorso, deve determinare il corrispettivo legalmente dovuto e stabilire quanto il conduttore abbia versato in eccesso”.

Cass. 6 agosto 2013 n. 18661

“In tema di locazione di immobili urbani, proposta la domanda di ripetizione di indebito in relazione a canoni pagati dal conduttore, il giudice, anche se richiesto da parte attrice, ma in assenza di adesione della parte convenuta, non ha il potere di scindere il giudizio sull'insussistenza dell'obbligo di pagamento da quello sulla verifica e quantificazione delle somme che si assumono corrisposte ai fini della determinazione delle pretese eccedenti indebite, rinviando queste ultime ad un altro e separato giudizio, bensì deve o accogliere o rigettare la domanda a seconda della prova in merito alla fondatezza, o non, della stessa in tutti i suoi fatti costitutivi”.

Cass. 22 giugno 2015 n. 12866

“Nel giudizio di ripetizione di indebito instaurato dal conduttore, il giudice può trarre la prova del pagamento di canoni di locazione in misura eccedente quella concordata o quella legale, senza violare il divieto di praesumptio de praesumpto, allorché, essendo stato provato con documenti e testimoni il versamento di somme maggiori del canone contrattuale, o di quello dovuto ai sensi della l. 27 luglio 1978 n. 392, per periodi di tempo non corrispondenti all'intera durata del rapporto, ritenga presuntivamente provato il versamento, anche per i periodi intermedi, di un canone mensile di quello stesso importo”.

Cass. 23 giugno 2015 n. 12915 (conf. Cass. 22 aprile 2010 n. 2548)

“L'art. 45, ultimo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392, consente al conduttore, nella pendenza del giudizio sulla determinazione dell'"equo canone", di corrispondere, salvo conguaglio, l'importo non contestato, sì da assicurare, con l'autoriduzione del canone, una forma di autotutela che, se realizzata in misura ragionevole, non temeraria e, comunque, congrua, non concreta morosità, mentre, al di fuori di questo ambito, integra un inadempimento che, in relazione alla sua qualificazione in termini d'importanza, è idoneo a produrre effetti risolutori”