

Civile Sent. Sez. 3 Num. 15768 Anno 2015

Presidente: SEGRETO ANTONIO

Relatore: LANZILLO RAFFAELLA

Data pubblicazione: 27/07/2015

SENTENZA

sul ricorso 16208-2012 proposto da:

FRANCESCO CANTONE, elettivamente domiciliata in ROMA,
VIA PASADENA 100, presso lo studio dell'avvocato
FRANCESCO CANTONE, rappresentata e difesa dall'avvocato
FRANCESCO CANTONE giusta procura speciale a margine
del ricorso;

- ricorrente -

2015

1123

contro

FRANCESCO CANTONE, elettivamente domiciliata in ROMA,
VIA PASADENA 100, presso lo studio
dell'avvocato FRANCESCO CANTONE, rappresentata e

difesa dall'avvocato [redacted] giusta
procura speciale a margine del controricorso;

- **controricorrente** -

nonchè contro

[redacted]

- **intimato** -

avverso la sentenza n. 1080/2012 della CORTE
D'APPELLO di NAPOLI, depositata il 18/04/2012, R.G.N.
1639/2011;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 07/05/2015 dal Consigliere Dott.
RAFFAELLA LANZILLO;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. TOMMASO BASILE che ha concluso per
l'accoglimento del ricorso;



Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Svolgimento del processo

L'attore ha concesso in locazione un suo appartamento in Sorrento ad [redacted], a decorrere dal 1° novembre 1998 e per la durata di quattro anni, rinnovabile per altri quattro salvo disdetta della locatrice.

Al conduttore è poi subentrata la moglie, [redacted], alla quale è stata assegnata la casa coniugale a seguito di separazione personale.

Rinnovato il contratto alla prima scadenza, in data 5 dicembre 2005 la locatrice ha comunicato disdetta per il 31 ottobre 2006 e, successivamente, sfratto per finita locazione.

Ha resistito la [redacted] sollevando varie eccezioni e chiedendo, in via riconvenzionale, la restituzione delle somme pagate in eccesso rispetto all'equo canone, in quanto il contratto - disciplinato dal d.l. n. 333/1992, conv. In legge n. 359/1992 - non prevedeva la rinuncia espressa della locatrice alla facoltà di dare disdetta alla prima scadenza contrattuale; era quindi soggetto all'equo canone, a norma dell'art. 11, 2° comma delle citate disposizioni.

Con sentenza n. 88/2011 il Tribunale di Torre Annunziata, sez. dist. di Sorrento, ha accolto sia la domanda di disdetta della locatrice, sia la domanda riconvenzionale di restituzione dei canoni, quest'ultima limitatamente al primo quadriennio di durata del rapporto, quantificando la somma dovuta in € 6.720,00 oltre interessi.

Proposto appello principale dalla [redacted] e incidentale dalla [redacted], con l'intervento in causa del [redacted], con sentenza 28 marzo - 18 aprile 2012 n. 1080 la Corte di appello di Napoli (per quanto interessa in questa sede) ha respinto la domanda di restituzione dei canoni anche per il primo quadriennio, con la motivazione che la clausola contrattuale relativa alla disdetta disponeva che il contratto si sarebbe rinnovato "in mancanza di disdetta motivata secondo legge": disposizione da interpretare nel senso che la disdetta avrebbe potuto essere data per i soli motivi di cui agli art. 29 e 59 legge n. 392/1978. La clausola stessa va quindi interpretata come rinuncia della locatrice al potere di recedere liberamente alla prima scadenza, che costituisce il presupposto per la valida stipulazione della locazione a canone libero.

La conduttrice propone due motivi di ricorso per cassazione. Resiste l'intimata con controricorso.

Motivi della decisione

1.- Con il primo motivo, denunciando violazione degli art. 11 d.l. 333/1992 e 79 legge n. 392/1978, la ricorrente lamenta che la Corte di appello abbia erroneamente interpretato la clausola contrattuale relativa al rinnovo tacito del contratto di locazione alla prima scadenza quadriennale, in mancanza di disdetta, come rinuncia della locatrice alla facoltà di recedere, laddove invece essa non aveva assunto alcun obbligo

in tal senso, restando libera fino all'ultimo se esercitare o meno il recesso.

Con il secondo motivo denuncia omessa od insufficiente motivazione sul medesimo punto.

2.- I due motivi - che vanno congiuntamente esaminati perché connessi - sono fondati.

La Corte di appello si è discostata dai principi più volte enunciati da questa Corte, secondo cui la pattuizione di un canone libero, ai sensi dell'art. 11 d.l. 11 luglio 1992, n. 333, convertito con modificazioni nella 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 fin dal principio a rinnovare il contratto per ulteriori quattro anni: salvo che sopraggiunga una giusta causa per il diniego della rinnovazione, in ragione dell'intenzione, seria e realizzabile, di adibire l'immobile agli usi, o di effettuarvi le opere, di cui agli art. 29 e 59 legge n. 392, cit. (Cass. civ. Sez. 3, 29 settembre 2006 n. 21243; *Idem*, 7 aprile 2009 n. 8402 e 28 luglio 2014 n. 17034, fra le altre).

Ne discende che, pur se il contratto contenga l'espresso richiamo all'art. 11 legge n. 359 del 1992, la deroga all'equo canone non può ritenersi validamente pattuita, 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. civ. Sez. 3, 28 luglio 2014 n. 17034).

Nella fattispecie la durata della locazione era stata fissata in anni quattro, ma è per l'appunto mancata la rinuncia espressa del locatore, pattuita fin dall'origine, a dare disdetta alla prima scadenza.

Irrilevante è la circostanza, valorizzata dalla resistente, secondo cui la disdetta avrebbe dovuto essere "motivata secondo legge".

Trattasi infatti di espressione generica e inidonea a manifestare l'adesione della locatrice alla rigorosa disciplina di cui alla legge sui patti in deroga.

Erroneamente, pertanto, la Corte di appello ha ritenuto che nella specie sia stato stipulato fra le parti un valido patto in deroga all'equo canone.

3.- Il ricorso deve essere accolto, con rinvio della causa alla Corte di appello di Napoli, in diversa composizione, affinché decida la controversia uniformandosi ai principi sopra enunciati.

4.- La Corte di rinvio deciderà anche sulle spese del presente giudizio.

P.Q.M.

La Corte di cassazione accoglie il ricorso. Cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa alla Corte di appello di Napoli,

in diversa composizione, che deciderà anche sulle spese del
giudizio di cassazione.

Roma, 7 maggio 2015