

## PATTI CONTRARI ALLA LEGGE

**SOMMARIO:** a) *Accordo transattivo*; b) *Clausola compromissoria*; c) *Controversie*; d) *Decadenza dalla domanda di restituzione*; e) *Durata del contratto*; f) *Estorsione*; g) *Indici Istat*; h) *Penale*; i) *Rilascio dell'immobile*; j) *Rinuncia al diritto di prelazione*; k) *Rinuncia all'indennità di avviamento*; l) *Ripetizione delle somme versate*.

### a) **Accordo transattivo**

In tema di locazione di immobili urbani, la sanzione di nullità prevista dall'art. 79 della legge n. 392 del 1978 per le pattuizioni dirette a limitare la durata legale del contratto di locazione o ad attribuire al locatore un canone maggiore di quello dovuto o altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della legge sull'equo canone, avendo lo scopo di impedire che il conduttore sia indotto ad accettare condizioni che ledono i suoi diritti pur di assicurarsi il godimento dell'immobile, si riferisce solo alle clausole del contratto di locazione e non può essere estesa, pertanto, agli accordi transattivi conclusi dal conduttore, che già si trova nel possesso del bene, per regolare gli effetti di fatti verificatisi nel corso del rapporto e che, perciò, incidono su situazioni giuridiche patrimoniali già sorte e disponibili.

\* *Cass. civ., sez. III, 18 gennaio 2002, n. 537, Miniero c. Esposito Lazzazara, in Arch. loc. e cond. 2002, 211.*

La sanzione di nullità prevista dall'art. 79, L. n. 392 del 1978, per le pattuizioni dirette a limitare la durata legale del contratto di locazione o ad attribuire al locatore un canone maggiore di quello dovuto o altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della legge sull'equo canone, avendo lo scopo di impedire che il conduttore sia indotto ad accettare condizioni che ledono i suoi diritti pur di assicurarsi il godimento dell'immobile, si riferisce solo alle clausole del contratto di locazione e non può essere estesa, pertanto, agli accordi transattivi conclusi dal conduttore, che già si trova nel possesso del bene, per regolare gli effetti di fatti verificatisi nel corso del rapporto e che, perciò, incidono su situazioni giuridiche patrimoniali già sorte e disponibili. (Nella specie, trattavasi della clausola di una transazione che, consentendo al conduttore di immobile urbano per uso non abitativo il pagamento rateale di somme da questo dovute al locatore per il pregresso godimento dell'immobile, prevedeva, in caso di inadempimento, la risoluzione del contratto di locazione).

\* *Cass. civ., sez. III, 12 novembre 1992, n. 12154, Montanari c. Cerchiarì.*

### b) **Clausola compromissoria**

In tema di locazione di immobili urbani è attribuita al locatore di vantaggi in contrasto con le disposizioni della L. 27 luglio 1978 n. 392 - e, quindi, nulla ai sensi dell'art. 79 della legge stessa - la clausola compromissoria con la quale le controversie inerenti al rapporto vengano deferite ad arbitri amichevoli compositori, chiamati a giudicare pro bono et equo, poiché tale clausola svincola preventivamente la soluzione di ogni possibile controversia dalla disciplina legale.

\* *Cass. civ., sez. III, 16 febbraio 1983, n. 1172, Soc. Sape c. Soc. Immobil.*

In materia di locazione di immobili urbani, la clausola compromissoria, con la quale le controversie inerenti al rapporto di locazione vengano deferite ad arbitri amichevoli compositori, è nulla ai sensi dell'art. 79 della legge n. 392 del 1978 in quanto, svincolando la soluzione della controversia dalla disciplina legale, è attribuita al locatore di vantaggi in contrasto con le disposizioni di detta legge; è pertanto nulla la clausola con cui le parti di un contratto di locazione di immobile adibito ad uso commerciale deferiscano al giudizio equitativo di un arbitro la determinazione dell'indennità di avviamento.

\* *Cass. civ., sez. III, 13 aprile 2000, n. 4802, n. 3, Butti c. SMAF Spa.*

### c) **Controversie**

Con riguardo al contratto di locazione di immobili urbani non abitativi, la nullità di clausole che stabiliscano nel corso del rapporto aumenti in misura diversa da quella legale - nullità disposta dall'art. 79, della L. n. 392 del 1978 e derivante dal contrasto di tali clausole con l'art. 32 della stessa legge - non determina la nullità del contratto, operando al riguardo l'art. 1339 c.c., con la conseguenza che diviene operante il congegno di aggiornamento strutturato dall'art. 32 della stessa legge sull'equo canone.

\* *Cass. civ., sez. III, 25 maggio 1992, n. 6246, Meloni c. Balletto.*

Proposta dal conduttore domanda di pagamento dell'indennità di avviamento commerciale, prevista dalla legge (sull'equo canone) n. 392 del 1978 in caso di cessazione della locazione di immobile ad uso non abitativo, previa declaratoria di nullità (ai sensi dell'art. 79) della rinuncia ad essa operata in sede di conciliazione nel giudizio di rilascio dell'immobile stesso, la competenza del pretore (ex art. 45, terzo comma) non è limitata alla determinazione e liquidazione di tale indennità, bensì si estende all'accertamento della dedotta nullità, il quale implica una indagine meramente incidentale, al fine dell'accoglimento della suddetta domanda, senza richiedere una pronuncia giudiziale autonoma con efficacia di giudicato.

\* *Cass. civ., sez. III, 20 aprile 1984, n. 2592, Riglione c. Consoli.*

La domanda di conciliazione prevista dall'art. 44 della L. n. 392 del 1978 e la domanda di determinazione del canone e di ripetizione delle somme versate in eccesso rispetto alla misura legale, la cui procedibilità è subordinata alla presentazione della prima domanda, costituiscono componenti di un'unica domanda giudiziaria, introduttiva di un unitario processo di cognizione, di guisa che dovendosi il processo unitario considerare iniziato con la domanda di conciliazione, ove questa sia stata proposta nel termine di sei mesi dal momento del rilascio dell'immobile locato, non sussiste la decadenza di cui all'art. 79 della citata legge, anche se le domande di determinazione del canone legale e di ripetizione delle somme non dovute siano state proposte oltre il detto termine.

\* *Cass. civ., sez. III, 20 ottobre 1989, n. 4226, Teresi c. Morosini.*

In tema di locazioni di immobili urbani la domanda di determinazione del canone legale e quella di ripetizione delle somme pagate in eccedenza concorrono, a causa del vincolo di accessorietà, a formare un'unica domanda giudiziaria introduttiva di un unitario processo di cognizione, per cui la decadenza dall'azione di ripetizione, ai sensi dell'art. 79 legge equo canone, è impedita dalla presentazione nel termine di sei mesi dal rilascio dell'immobile locato della domanda di conciliazione di cui all'art. 44 legge cit., anche se le domande di determinazione del canone legale e di ripetizione delle somme non dovute siano state proposte oltre detto termine.

\* *Cass. civ., sez. III, 13 gennaio 1997, n. 253, Cecconi c. Alla.*

Alla stregua della disciplina della legge n. 392 del 1978, l'esame delle domande relative alla determinazione del canone nella sua misura legale ed alla ripetizione delle somme che il conduttore assume di aver corrisposto in eccedenza rispetto alla misura dovuta non costituisce sempre un momento pregiudiziale, in senso logico e giuridico, per la decisione della domanda di risoluzione del contratto per morosità. Infatti - atteso, in particolare, il contenuto dell'ultimo comma dell'art. 45 della legge (secondo cui, fino al termine del giudizio sulla determinazione del canone, il locatario è obbligato a corrispondere, salvo conguaglio, l'importo non contestato) - la questione se il conduttore sia incorso o meno in una inadempienza auto riducendo il canone dipende dalla questione relativa all'accertamento del quantum del suo debito (con la conseguente necessità, ex art. 295 c.p.c., della sospensione del giudizio per la risoluzione del contratto sino alla definizione del giudizio sulla determinazione del canone) solo quando il conduttore medesimo si sia limitato a non corrispondere le parti di canone da lui ritenute espressione di un'indebita maggiorazione e non anche quando la mancata corresponsione si sia estesa alle quote non contestate, specialmente se l'importo di queste ultime sia notevolmente superiore all'importo delle prime, poiché, in tal caso, l'esito (qualunque esso sia) del separato giudizio relativo all'accertamento del debito per le parti contestate quali indebite maggiorazioni non potrà eliminare il mancato adempimento di cui si fa questione ai fini della risoluzione del contratto.

\* *Cass. civ., sez. III, 25 giugno 1983, n. 4371, Soc. Pironti c. Astronomo.*

Le domande di restituzione delle somme che il conduttore assume versate in più rispetto al dovuto, ai sensi dell'art. 79, secondo comma, della legge n. 392 del 1978, postulando il preliminare accertamento della misura del canone e dei successivi aumenti legali, sono disciplinate, con riguardo alla competenza, dalle norme che regolano le controversie relative alla determinazione, aggiornamento ed adeguamento del canone e comportano, pertanto, il tentativo obbligatorio di conciliazione, previsto dagli artt. 43 e 44 della citata legge a pena di improcedibilità, rilevabile anche d'ufficio in ogni stato e grado del procedimento.

\* *Cass. civ., sez. III, 14 marzo 1988, n. 2428, Bombardelli c. Dalla Costa.*

Poiché l'art. 79 della L. n. 392 del 1978, nel prevedere espressamente la nullità delle pattuizioni dirette a limitare la durata legale del contratto di locazione, non fissa limiti alla legittimazione a dedurre detta nullità e non contiene alcuna previsione tale da farla ritenere di natura «relativa», la stessa alla stregua del principio

generale dell'art. 1421 cod. civ. può essere fatta valere da chiunque vi ha interesse ed essere rilevata anche d'ufficio dal giudice.

\* *Cass. civ., sez. III, 13 aprile 1989, n. 1776, Ruoppo Ferola c. Nesi.*

L'art. 3 L. 7 ottobre 1969 n. 742 stabilendo che la sospensione dei termini processuali dall'1 agosto al 15 settembre non si applica, tra le altre, alle controversie previste dall'art. 429 c.p.c. (sostituito dall'art. 409 per effetto dell'art. 1 L. 11 agosto 1973 n. 533), si riferisce alle controversie individuali di lavoro e non, invece, a tutte le controversie che sono regolate con il rito del lavoro, richiamandosi tale norma alla natura della causa e non al rito da cui essa è disciplinata. Ne deriva che le controversie che riguardano l'azione proposta dal conduttore a norma dell'art. 79 L. 27 luglio 1978 n. 392 per ripetere fino a sei mesi dopo la riconsegna dell'immobile locato le somme corrisposte in violazione dei divieti e dei limiti previsti dalla suddetta legge, non rivestono carattere di urgenza e non potendosi includere neppure per analogia nell'elencazione tassativa dell'art. 92 dell'ordinamento giudiziario, non si sottraggono alla regola generale della sospensione dei termini processuali durante il periodo feriale.

\* *Cass. civ., sez. III, 25 febbraio 1994, n. 1931, Franceschino c. Consoli.*

La sigla apposta dal locatore ad un documento contenente il prospetto contabile del canone è irrilevante se nel contratto di locazione è stata concordata una misura maggiore, salvo il diritto del conduttore di agire per l'accertamento giudiziale dell'equo canone.

\* *Cass. civ., sez. III, 3 marzo 1997, n. 1870, Busillo ed altri c. Iacenda.*

In tema di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo, ogni pattuizione avente ad oggetto non già l'aggiornamento del corrispettivo ai sensi dell'art. 32 della legge 27 luglio 1978, n. 392, ma veri e propri aumenti del canone, deve ritenersi nulla ex art. 79, primo comma, della stessa legge in quanto diretta ad attribuire al locatore un canone più elevato rispetto a quello legislativamente previsto, 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.

\* *Cass. civ., sez. III, 27 luglio 2001, n. 10286, Pantalone c. Valente, in Arch. loc. e cond. 2001, 709.*

È in mora il conduttore che sospende la corresponsione del canone concordato in attesa dell'esito del giudizio instaurato per la determinazione di esso nella misura legale e per il conseguente rimborso, previa compensazione fino alla concorrenza, con le somme pagate in più, perché l'eventuale credito non è ancora né liquido né esigibile.

\* *Cass. civ., sez. III, 3 marzo 1997, n. 1870, Busillo ed altri c. Iacenda.*

Con riguardo alle locazioni di immobili ad uso diverso dall'abitazione non trova applicazione la normativa dettata dall'art. 23 L. n. 392/1978, specificamente dettata per le locazioni abitative. Ne consegue che la pattuizione relativa all'aumento del canone per opere di straordinaria manutenzione, ove espressamente prevista dalle parti di un contratto non abitativo, deve considerarsi nulla ai sensi dell'art. 79 della legge citata.

\* *Pret. civ. Torino, 4 luglio 1998, n. 1519, Della Chiesa d'Isasca c. Grillo, in Arch. loc. e cond. 1999, 140.*

Il conduttore ha diritto a ripetere, stante la nullità del relativo accordo ai sensi dell'art. 79 L. 392/78, la somma da lui versata al locatore apparentemente a titolo di espromissione di un debito lasciato insoluto dal precedente inquilino, ma in realtà pretesa dal locatore stesso quale conditio sine qua non per poter ottenere in locazione l'appartamento.

\* *Trib. civ. Milano, sez. X, 19 novembre 1998, n. 12651, Soc. Boscoquattro c. Capotti, in Arch. loc. e cond. 2000, 109.*

Con riferimento ad una locazione ad uso commerciale, è nulla, per contrasto con l'art. 79 L. n. 392/1978, la clausola contrattuale la quale preveda l'impegno del conduttore di versare preventivamente una somma determinata di comune accordo quale avviamento, da devolvere alla cessazione del contratto ai proprietari, onde consentire loro di pagare, laddove tenuti, l'indennità di cui all'art. 34 legge citata.

\* *Pret. civ. Mantova, sez. dist. Castiglione Delle Stiviere, 27 maggio 1997, n. 22, Bertoli c. Soc. Ghiroldi e Besacchi, in Arch. loc. e cond. 1999, 309.*

#### **d) Decadenza dalla domanda di restituzione**

Il comportamento delle parti diretto ad eludere l'applicazione di norme imperative di legge, allo scopo di conseguire somme non dovute (nella specie, il pagamento di un canone superiore a quello esigibile ai sensi della L. n. 392/78) vale di per sé a superare la presunzione di buona fede dell'accipiens, agli effetti della restituzione dell'indebitato, ove si concretizzi in atti che inequivocabilmente dimostrino la consapevolezza dell'esistenza della norma imperativa e il deliberato intento di eluderne gli effetti.

*\* Cass. civ., sez. III, 26 gennaio 2009, n. 1861.*

In una controversia in materia di locazioni iniziata dopo il 30 aprile 1995, nella quale, in virtù di quanto disposto dall'art. 447 bis c.p.c., il giudice delle locazioni può avvalersi dei poteri d'ufficio di cui agli artt. 421 e 437 dello stesso codice, l'esercizio di tali poteri costituisce una facoltà discrezionale del giudice, come tale incensurabile in sede di legittimità, e tuttavia qualora di detta facoltà il giudice venga espressamente e specificamente richiesto di avvalersi, in caso di mancato accoglimento dell'istanza di parte sul punto deve essere resa una motivazione.

*\* Cass. civ., sez. III, 26 maggio 2004, n. 10128, Trozzi c. Riccardi De Vita ed altra, in Arch. loc. e cond. 2004, 689.*

La decadenza dall'azione di ripetizione delle spese indebitamente corrisposte al locatore dal conduttore, prevista dall'art. 79 della L. 27 luglio 1978, n. 392, non essendo rilevabile di ufficio dal giudice, deve essere specificamente eccepita dalla parte con la memoria difensiva, ai sensi dell'art. 416 c.p.c.

*\* Cass. civ., sez. III, 4 novembre 1992, n. 11949, Di Stefano c. Vallone.*

Ai sensi dell'art. 79, secondo comma, della legge n. 392 del 1978, il conduttore può far valere il suo diritto alla restituzione delle somme indebitamente corrisposte al locatore anche prima della riconsegna dell'immobile al locatore stesso, in quanto il termine di sei mesi fino alla riconsegna dell'immobile è un termine ad quem di decadenza dalla proponibilità della domanda, e non un termine a quo.

*\* Cass. civ., sez. III, 20 agosto 2003, n. 12214, Loschiavo c. Patera, in Arch. loc. e cond. 2004, 56.*

In tema di locazione di immobili urbani, il termine di decadenza di mesi sei dopo la riconsegna dell'immobile locato previsto dall'art. 79, secondo comma, della legge n. 392 del 1978 per la proposizione, da parte del conduttore, della domanda di restituzione delle somme versate per illegittimi aumenti del canone, va computato con riguardo alla data di notificazione dell'atto introduttivo del giudizio, contenente detta domanda, ancorché proposta con le forme ordinarie della citazione invece che con ricorso (stante l'automatismo della conversione del rito di cui all'art. 48 della stessa legge) e non in relazione alla data di presentazione dell'istanza per il tentativo obbligatorio di conciliazione stabilito quale condizione di procedibilità della domanda pregiudiziale di determinazione - incidenter tantum - della misura legale del canone.

*\* Cass. civ., sez. III, 11 gennaio 1989, n. 71, Ditta Fili Boz c. Zanghellini.*

Nel rito del lavoro la domanda si propone con ricorso, il cui deposito determina la litispendenza. Ne consegue che il termine semestrale di decadenza, posto dall'art. 79 della legge n. 392 del 1978 per l'azione di restituzione di somme pagate in eccesso rispetto al canone dovuto di locazione e decorrente dal rilascio materiale dell'immobile, coincide con la data del deposito in cancelleria del ricorso di merito e non con la notificazione del ricorso stesso.

*\* Cass. civ., sez. III, 7 maggio 1996, n. 4236, Storelli c. Lazazzera, in Arch. loc. e cond. 1996, 722.*

Il termine semestrale per l'azione di ripetizione di somme indebitamente corrisposte dal conduttore previsto dall'art. 79 L. n. 392/1978, decorre dalla riconsegna dell'immobile locato, coincidente con la data in cui lo stesso viene concretamente posto nella disponibilità del locatore.

*\* Cass. civ., sez. III, 1 agosto 2000, n. 10044, Scacchetti F. c. Marchegiano, in Arch. loc. e cond. 2000, 890.*

Il termine semestrale per l'azione di ripetizione delle somme indebitamente corrisposte dal conduttore, previsto dall'art. 79 della L. 27 luglio 1978, n. 392, decorre dalla data in cui l'immobile viene posto

concretamente nella effettiva disponibilità del locatore, anche se tale data non coincide con quella eventualmente stabilita tra le parti per il rilascio.

\* *Cass. civ., sez. III, 7 marzo 1994, n. 2205, Antonna c. Lo Giudice. Conforme, Cass. civ., sez. III, 7 maggio 1996, n. 4236.*

In tema di locazioni di immobili urbani, la decadenza del conduttore dalla ripetizione delle somme versate in eccesso rispetto alla misura legale è impedita dalla presentazione, nel termine di sei mesi indicato dall'art. 79 della L. 27 luglio 1978, n. 392, della domanda di conciliazione prescritta dall'art. 44 della legge citata, ancorché la domanda di accertamento del canone e di ripetizione delle somme versate in eccesso sia presentata oltre il detto termine, perché, costituendo la domanda di conciliazione componente essenziale della domanda introduttiva dell'unitario processo di accertamento del canone e di ripetizione, esso deve ritenersi iniziato con la domanda di conciliazione.

\* *Cass. civ., sez. III, 26 settembre 1996, n. 8491, Villafane c. Corda.*

Nei casi in cui il conduttore si renda acquirente dell'immobile locato, il termine perentorio di sei mesi dalla riconsegna, stabilito nell'art. 79 della L. n. 392 del 1978 per la proposizione, da parte del conduttore medesimo, dell'azione di ripetizione delle somme sotto qualsiasi forma corrisposte in violazione dei divieti e dei limiti previsti nei suddetti testi normativi, decorre dalla data del mutamento del titolo di godimento del bene, da detenzione qualificata per locazione ad esercizio del diritto di proprietà. Pertanto, qualora il trasferimento a titolo oneroso dell'immobile urbano locato ad uso non abitativo avvenga, ai sensi dell'art. 38 della L. n. 392 del 1978, a seguito dell'esercizio, da parte del conduttore, del diritto di prelazione, il termine semestrale decadenziale decorre dalla stipulazione del contratto preliminare o definitivo di compravendita previsto dal quarto comma del citato art. 38 e non dalla dichiarazione del locatario di esercitare tale diritto idonea a produrre, ex se, l'effetto traslativo del diritto di proprietà e conseguente mutamento del titolo di godimento, quale situazione giuridica sostitutiva della «riconsegna» contemplata dall'art. 79 della stessa legge.

\* *Cass. civ., sez. III, 19 gennaio 1988, n. 356, Zaccaria c. Soc. Fi.Ba.*

Il termine previsto dal secondo comma dell'art. 79 L. n. 392/78 consente la ripetizione delle differenze extralegali di canone secondo l'ordinaria prescrizione decennale, spettando al conduttore l'azione per la ripetizione dell'indebito anche decorso il semestre dalla riconsegna.

\* *Corte app. Bologna, sez. II, 14 maggio 2001, n. 407, Bolzoni c. Lupino, in Arch. loc. e cond. 2002, 432.*

Il termine di cui al secondo comma dell'art. 79 L. n. 392/1978, a tenore del quale il conduttore può ripetere le somme corrisposte in violazione della legge fino a sei mesi dopo la riconsegna dell'immobile locato, integra termine di decadenza, idoneo a travolgere anche i diritti altrimenti non prescritti e, quindi, anche il credito per eventuali canoni extralegali corrisposti dal conduttore non oltre i dieci anni dal rilascio.

\* *Trib. civ. Piacenza, 2 dicembre 1998, n. 329, Soc. Amministrazione Stabili c. Scansani, in Arch. loc. e cond. 1999, 112.*

Il dies a quo ai fini del calcolo del termine decadenziale per l'azione di restituzione di canoni, decorre dal giorno in cui il conduttore ha liberato l'immobile locato e consegnato le chiavi dello stesso - in accordo con la proprietà - ad un'agenzia immobiliare e non dal giorno in cui le parti hanno sottoscritto una scrittura di ratifica di tale comportamento.

\* *Trib. civ. Imperia, 30 luglio 2001, n. 209, Tosto c. Vallegiani, in Arch. loc. e cond. 2002, 323.*

#### **e) Durata del contratto**

In tema di locazioni ad uso non abitativo, la clausola che preveda la corresponsione anticipata del canone per rate semestrali incorre nella sanzione di nullità che colpisce ogni pattuizione attributiva per il locatore di vantaggi superiori a quelli previsti dalla legge n. 392/78, sanzione alla quale si sottraggono - secondo la previsione di cui all'art. 2 ter della L. n. 351/74 - solo le clausole di pagamento anticipato del canone in misura non eccedente le tre mensilità.

\* *Trib. civ. Varese, 28 ottobre 2005, Soc. Cardus c. Soc. Della Torre, in Arch. loc. e cond. 2006, 184.*

In materia di locazione ad uso abitativo disciplinata dalla legge n. 392 del 1972, il conduttore, il quale deduca che la previsione di una locazione transitoria è stata voluta allo scopo di eludere la norma sulla durata legale

della locazione, prospetta la ricorrenza di una simulazione relativa, al fine di far valere la nullità dell'accordo simulatorio, (art. 79 di detta legge), in quanto stipulato in violazione dello scopo di tutela delle primarie esigenze abitative perseguite dalla medesima, e, conseguentemente, l'accoglimento della domanda di sostituzione, di diritto, della clausola nulla richiede che egli dimostri, anche mediante testimoni e presunzioni, l'accordo simulatorio.

\* Cass. civ., sez. III, 8 ottobre 2004, n. 20075, Zander c. Gennaro.

La convenzione negoziale diretta ad attribuire al conduttore uscente una somma a titolo di «buona uscita», ed intervenuta tra questi ed il conduttore subentrante nello stesso immobile, di proprietà di un terzo locatore estraneo alla pattuizione (ed al giudizio ad essa conseguente), non integra gli estremi della violazione dell'art. 79 della legge n. 392 del 1978, non risultando tale pattuizione (diversamente dalla previsione normativa) diretta a limitare la durata dei successivi contratti di locazione aventi ad oggetto il medesimo immobile, ovvero volta ad attribuire al locatore un canone maggiore od altro vantaggio non dovutogli, unico beneficiario della buona uscita essendo il conduttore uscente.

\* Cass. civ., sez. III, 13 novembre 1997, n. 11232, Suraci c. Promoter Snc.

## **f) Estorsione**

In materia di locazione di immobile ad «equo canone», regolata dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, è ravvisabile il delitto, consumato o tentato, di estorsione, qualora il proprietario richieda una ulteriore somma di denaro extra legem, minacciando di non eseguire il contratto già stipulato (rifiuto di consegnare la copia dell'atto e la chiave dell'appartamento) o di non portare a conclusione le avanzate trattative in corso.

\* Cass. pen., sez. II, 29 agosto 1986, n. 8751, Silvestrini.

Nella fase iniziale del rapporto contrattuale la semplice richiesta da parte del locatore di prestazioni non dovute non può sul piano ontologico costituire una minaccia idonea a coartare la volontà della controparte, che resta libera di non aderire alla pretesa. Solo in un momento successivo, quando si è creata nel conduttore una aspettativa all'adempimento delle obbligazioni del locatore secondo quanto scaturito dalle trattative in corso o addirittura concluse, può parlarsi, in relazione alle modalità del caso concreto, di possibile coazione psichica e quindi di estorsione.

\* Cass. pen., sez. II, 11 ottobre 1997, n. 9210 (ud. 21 aprile 1997), Villani, in Arch. loc. e cond. 1997, 779.

La sola richiesta rivolta dal locatore al conduttore di un immobile urbano di corrispondere un canone maggiore di quello legale - peraltro non ancora determinato nelle forme previste dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 - accompagnata dalla manifestata intenzione di rivolgersi altrimenti ad un legale per ottenere la disdetta della locazione ed il rilascio dell'alloggio, non integra tentativo di estorsione, per difetto dell'elemento della minaccia di un ingiusto danno, ma rientra nell'ambito della tutela dei diritti del cittadino sancita dall'art. 24 Cost. e dai principi fondamentali dell'ordinamento giuridico.

\* Cass. pen., sez. II, 12 giugno 1984, n. 5448, Vielmetti.

In sede di riesame del decreto di sequestro di somma pretesa dal locatore di un immobile in violazione della legge sull'«equo canone», imputato di estorsione, illegittimamente viene ordinata la restituzione della somma all'imputato stesso, autore della pretesa in tesi estorsiva e comunque nulla sotto il profilo civilistico (art. 79, legge 27 luglio 1978, n. 392). In tal caso, l'eventuale dissequestro della somma dovrà comportare la rimessione al giudice civile ex art. 624 comma secondo c.p.p. ai fini della restituzione della somma a colui che dimostrerà di averne diritto.

\* Cass. pen., sez. II, 8 maggio 1984, n. 1295, Bernardo.

Non è legittimato a richiedere il riesame del decreto di sequestro della somma pretesa in violazione della legge sull'«equo canone» il locatore, imputato di estorsione, stante la natura indebita, anche sotto il profilo civilistico (art. 79, legge 27 luglio 1978, n. 392), della richiesta avente ad oggetto la detta somma, per cui questa non potrebbe comunque essergli legittimamente restituita.

\* Cass. pen., sez. II, 8 maggio 1984, n. 1295, Bernardo.

### **g) Indici Istat**

In tema di aggiornamento Istat, poiché la richiesta, da effettuarsi anno per anno, si configura come un onere del locatore, al cui adempimento è legato il suo diritto ad ottenere l'aggiornamento del canone con riferimento al solo anno cui essa è riferibile in base alla legge (e cioè quello precedente), una clausola che miri ad esonerare il locatore dal predetto onere, facendogli conseguire con un'unica richiesta il diritto a conseguire tutti gli aggiornamenti maturati nel corso del rapporto, si configura come clausola nulla ex art. 79 L. n. 392/1978, in quanto diretta ad attribuirgli un vantaggio in contrasto con le previsioni della medesima legge.

\* *Cass. civ., sez. III, 7 febbraio 2005, n. 2417, Ministero dell'interno c. Tomaselli, in Arch. loc. e cond. 2005, 418.*

Non è affetta da nullità ex art. 79, primo comma, L. n. 392/1978 la clausola di un contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo la quale preveda l'aggiornamento annuale del canone per variazione degli indici Istat «senza necessità di richiesta preventiva da parte del locatore», non essendo diretta ad attribuire al locatore né un maggior canone, pur accettata la inderogabilità dell'art. 32 legge citata, né alcun altro vantaggio.

\* *Pret. civ. Parma, 31 ottobre 1998, n. 701, Dall'Asta c. Soc. Lamm, in Arch. loc. e cond. 1999, 300.*

### **h) Penale**

La clausola con cui le parti di un contratto di locazione abbiano stabilito una penale per ogni giorno di permanenza del conduttore nell'immobile oltre la data di scadenza, non è affetta da nullità per contrasto con l'art. 79 della L. n. 392/1978, posto che nessuna norma della legge citata limita l'indennità risarcitoria di cui all'art. 1591 c.c. al canone legale.

\* *Pret. civ. Firenze, 29 ottobre 1998, n. 1332, Bruno c. Campolmi, in Arch. loc. e cond. 1999, 459.*

### **i) Rilascio dell'immobile**

La convenzione con la quale il conduttore di immobile soggetto alla legge sull'equo canone assume l'obbligo di rilasciare l'immobile alla scadenza, nonostante qualsiasi legge di proroga dello sfratto, implica una preventiva rinuncia ai futuri diritti del conduttore ed è, pertanto, nulla, ai sensi dell'art. 79 della legge sull'equo canone che, prevedendo la nullità di ogni patto diretto a limitare la durata legale del contratto o ad attribuire al locatore un canone maggiore di quello previsto dalle precedenti norme ovvero ad attribuirgli altri vantaggi in contrasto con le disposizioni di legge, ha lo scopo di impedire la violazione di diritti del conduttore non ancora sorti, in qualsiasi modo ricollegabili al contratto di locazione.

\* *Cass. civ., sez. II, 12 luglio 1994, n. 6533, Castagnoli c. Naimo.*

Il termine decadenziale di cui all'art. 79 L. n. 392/78 non ha il significato di consentire al conduttore di agire - entro sei mesi dal rilascio dell'immobile - per la ripetizione di quanto pagato al locatore in misura ultra-legale, anche per i canoni risalenti ad oltre 10 anni prima.

\* *Corte app. civ. Catania, sez. II, 12 novembre 2005, n. 1081, Carnemolla ed altra c. Iapichino, in Arch. loc. e cond. 2006, 173.*

### **j) Rinuncia al diritto di prelazione**

In tema di locazione di immobile ad uso non abitativo vige il principio della libertà di determinazione del canone, per cui, tendendo l'art. 79 della L. n. 392 del 1978 a garantire l'equilibrio sinallagmatico del contratto secondo la valutazione operata dal legislatore, non sono stati imposti limiti all'autonomia negoziale con riguardo alla previsione di un canone in misura inferiore a quella originariamente concordata, ove la stessa trovi la sua giustificazione nella rinuncia, da parte del conduttore, ai diritti derivantigli dal contratto di locazione, relativamente alla prelazione e, conseguentemente, al riscatto ed all'indennità di avviamento commerciale.

\* *Cass. civ., sez. III, 20 ottobre 1995, n. 10907, De Giona c. Portoghese.*

L'art. 79 L. 1978 n. 392, che commina la nullità delle convenzioni tendenti a limitare preventivamente alcuni diritti del conduttore, non esclude la possibilità per il conduttore medesimo di disporre dei diritti una volta che

questi siano sorti e possano essere fatti valere. Pertanto, non è ammessa la rinuncia del conduttore al diritto di prelazione di cui all'art. 38 legge citata prima che gli sia pervenuta la denuntiatio da parte del locatore, posto che solo da tale momento il diritto di prelazione diviene attuale, mentre se la denuntiatio è omessa, diviene operativo il succedaneo diritto di riscatto previsto dall'art. 39.

\* Cass. civ., sez. III, 24 settembre 1996, n. 8444, *Vecchi c. Salluce ed altra*, in *Arch. loc. e cond.* 1997, 84.

La sanzione di nullità prevista dall'art. 79 della L. 27 luglio 1978 n. 352 si riferisce alle pattuizioni che preventivamente tendono a limitare i diritti attribuiti al conduttore dalle disposizioni inderogabili della legge sull'equo canone e non esclude, quindi, la facoltà del conduttore di rinunciare a questi diritti dopo che essi sono sorti; conseguentemente, è valida la rinuncia del conduttore di immobile destinato per uso non abitativo al diritto di rinnovazione, alla prima scadenza, previsti dall'art. 28 della legge sull'equo canone, ove sia stata compiuta dal conduttore successivamente alla stipulazione del contratto.

\* Cass. civ., sez. III, 29 aprile 1991, n. 4709, *Rank Xerox c. Immobiliare Campania*.

#### **k) Rinuncia all'indennità di avviamento**

L'esercizio privato dell'insegnamento va qualificato come attività d'impresa quando sia finalizzato alla realizzazione di un lucro, e sia impartito avvalendosi di un complesso di beni organizzati in forma di azienda. Ne consegue che, ove tale attività sia svolta con queste modalità all'interno di un immobile condotto in locazione, alla cessazione di questa spetterà al conduttore l'indennità per la perdita dell'avviamento prevista dall'art. 34 della L. 27 luglio 1978, n. 392, e che eventuali clausole contrattuali di rinuncia alla suddetta indennità sono nulle ai sensi dell'art. 79 della medesima legge.

\* Cass. civ., sez. III, 6 novembre 2009, n. 23557, *Heatherfield International Limited c. The Cambridge School Centro Studi Italo*.

L'art. 79 legge 27 luglio 1973, n. 392, il quale sancisce la nullità di ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto di locazione o ad attribuire al locatore un canone maggiore di quello legale, ovvero ad attribuirgli altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della legge stessa, mira ad evitare che al momento della stipula del contratto le parti eludano in qualsiasi modo le norme imperative poste dalla legge sul cosiddetto equo canone, aggravando in particolare la posizione del conduttore, ma non impedisce che al momento della cessazione del rapporto le parti addivengano ad una transazione in ordine ai rispettivi diritti ed in particolare alla rinuncia da parte del conduttore, dopo la cessazione del rapporto, all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale di cui all'art. 34 della stessa legge, e, a fortiori ad avvalersi della facoltà di impedire che l'esecuzione si compia senza la corresponsione (o l'offerta nella misura dovuta) della detta indennità.

\* Cass. civ., sez. III, 14 gennaio 2005, n. 675, *Merluzzi c. Ranchi*.

Il contratto, con il quale il conduttore di immobile ad uso non abitativo, in corso di rapporto e dietro corrispettivo, aderisca alla risoluzione anticipata della locazione e rinunci alla indennità di avviamento, non incorre nella sanzione di nullità, posta dall'art. 79 della L. 27 luglio 1978 n. 392 per i patti in deroga alle disposizioni della legge medesima, in quanto tale norma è rivolta ad evitare un'elusione di tipo preventivo dei diritti del locatario, ma non esclude la possibilità di disporre, una volta che i diritti stessi siano insorti.

\* Cass. civ., sez. II, 12 novembre 1986, n. 6634, *Mecchi c. Sabbadini*.

#### **l) Ripetizione delle somme versate**

La locazione, quando abbia ad oggetto un immobile destinato esclusivamente ad abitazione propria del fallito e della sua famiglia, non integra un rapporto di diritto patrimoniale compreso nel fallimento del conduttore, secondo la previsione dell'art. 43 legge fall., ma un rapporto di natura strettamente personale, ai sensi dell'art. 46 n. 1 del citato testo di legge, rivolto al soddisfacimento di un'esigenza primaria di vita, il quale è indifferente per il fallimento e resta correlativamente sottratto al potere di recesso del curatore; ne consegue che il conduttore fallito è da considerarsi legittimato all'esercizio, ex art. 79 della L. n. 392 del 1978, dell'azione di ripetizione dell'eccedenza dei canoni convenzionali pagati rispetto a quelli dovuti, la cui relativa somma non può, peraltro, ritenersi acquisita al fallimento stesso prima che la suddetta azione sfoci in una sentenza di condanna del locatore.

\* Cass. civ., sez. III, 29 settembre 2009, n. 20804, *Valvano c. D'Errico ed altri*.

Il termine decadenziale di sei mesi, entro il quale il conduttore ha l'onere di domandare la restituzione delle somme pagate in eccedenza rispetto al canone previsto dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, decorre dalla materiale riconsegna dell'immobile oggetto del contratto - la quale coincide con la data in cui il bene viene posto nell'effettiva disponibilità del locatore - e non dalla cessazione del rapporto giuridico tra le parti. È, pertanto, irrilevante ai fini del decorso del suddetto termine la circostanza che, alla scadenza del contratto soggetto al regime vincolistico, le parti ne abbiano stipulato uno nuovo, sottratto a tale regime, quando non vi sia stata soluzione di continuità nel godimento dell'immobile da parte del conduttore.

\* *Cass. civ., sez. III, 3 aprile 2009, n. 8143, Di Sebastiano c. Fondazione Enasarco.*

In tema di locazione di immobili urbani ad uso abitazione, nella vigenza degli artt. 43 e 44 della legge 27 luglio 1978, n. 392, il conduttore che, ai sensi dell'art. 79 della citata legge, agisca nei confronti del locatore per ottenere la restituzione delle somme corrisposte in eccedenza rispetto all'equo canone, non è tenuto al previo esperimento del tentativo di conciliazione, ai sensi del suddetto art. 44, qualora sia già intervenuta, relativamente a quel contratto di locazione, sentenza definitiva di accertamento del canone equo dovuto e della misura dell'adeguamento periodico successivo, nonché di condanna del locatore alla restituzione dei maggiori canoni corrisposti nel periodo anteriore alla proposizione della domanda in ordine alla quale è stata pronunciata detta sentenza, ove non si invochi il sopravvenire di nuove circostanze di fatto che giustificano una diversa determinazione del canone né il conduttore contesti, con riguardo al periodo successivo a quello per il quale è già intervenuta sentenza di restituzione, i criteri di aggiornamento del canone come operati dal locatore; in tal caso, infatti, non sussiste una controversia relativa alla determinazione, all'aggiornamento e all'adeguamento del canone, ma unicamente una controversia sul diritto del conduttore a ripetere quanto corrisposto in misura eccedente l'equo canone.

\* *Cass. civ., sez. III, 3 aprile 2009, n. 8131, Zenone Delise c. Albanese.*

Nel caso in cui - relativamente ad un immobile - a contratti di locazione sottoposti alla disciplina dell'equo canone sia seguito un contratto concluso secondo la normativa dei c.d. patti in deroga ex art. 11 L. n. 359/92, il dies a quo del termine decadenziale semestrale per la ripetizione dei canoni corrisposti in misura netta legale previsto dall'art. 79 L. n. 392/78 decorre non dalla data della stipulazione del nuovo contratto, bensì da quella della riconsegna materiale dell'immobile.

\* *Trib. civ. Genova, sez. III, 5 luglio 2006, n. 2007, Prencipe c. Esposito, in Arch. loc. e cond. 2007, 416.*

La disposizione di cui all'art. 79 della legge n. 392 del 1978 è diretta a proteggere l'interesse del futuro conduttore ad accedere al godimento dell'immobile, comminando la nullità di ogni pattuizione, diretta ad attribuire al locatore un canone maggiore rispetto a quello previsto dalla legge stessa, che il conduttore sia stato costretto ad accettare nel momento della conclusione del contratto per non essere costretto a lasciare il suo interesse insoddisfatto. Essa non comporta, invece, la nullità degli accordi con cui il conduttore disponga in un momento successivo dei diritti che sono sorti dalla conclusione del contratto. (Nella specie, la S.C., in applicazione dell'enunciato principio di diritto, ha ritenuto valida la rinuncia del conduttore, contenuta nella convenzione conclusa in sede di conciliazione, a domandare la restituzione di somme pagate in più del dovuto a titolo di canoni).

\* *Cass. civ., sez. III, 29 gennaio 1996, n. 683, Vitalone c. Bozzi De Feo, in Arch. loc. e cond. 1996, 519.*

In materia di contratti di locazione di immobili urbani destinati ad uso non abitativo la vigente normativa, contenuta nella L. 27 luglio 1978, n. 392, consente ai contraenti la libera determinazione del canone iniziale, ma vieta al locatore di pretendere il pagamento di somme, diverse dal canone o dal deposito cauzionale, a fondo perduto o a titolo di «buona entrata», che è privo di ogni giustificazione nel sinallagma contrattuale, e il relativo patto è nullo ai sensi dell'art. 79 della citata legge (perché diretto ad attribuire al locatore un vantaggio in contrasto con le disposizioni in materia), anche se stipulato dal locatore non con il conduttore, ma con un terzo, che ai sensi degli artt. 1421 e 2033 c.c. potrà far valere la nullità del patto a pretendere la restituzione delle somme indebitamente pagate, purché sia accertato un collegamento tra l'accordo e il contratto di locazione, la cui conclusione era condizionata alla attribuzione patrimoniale non giustificata ad altro titolo.

\* *Cass. civ., sez. III, 9 ottobre 1996, n. 8815, Vittoria e altra c. Sciommer.*

L'art. 79, comma secondo, L. 27 luglio 1978 n. 392 che prevede la facoltà per il conduttore con azione proponibile fino a sei mesi dopo la riconsegna dell'immobile locato di ripetere le somme sotto qualsiasi forma corrisposte in violazione dei divieti e dei limiti previsti dalla stessa legge quale conseguenza della sanzione

di nullità prevista nel comma primo di ogni pattuizione diretta, fra l'altro, ad attribuire al locatore un canone maggiore rispetto a quello previsto dagli artt. 1339 e 1419 c.c., per cui le norme inderogabili attinenti alla durata del contratto ed al canone legale sono inserite di diritto nei contratti in corso in sostituzione delle clausole difformi apposte dalle parti, senza che dalla nullità di dette clausole possa derivare la nullità dell'intero contratto.

\* *Cass. civ., sez. III, 26 settembre 1997, n. 9464, Valorizzaz. Imm. Costr. Sas c. Scodina.*

Allorché l'atto richiesto per impedire la decadenza consista nell'esercizio di un'azione, la tempestiva proposizione della domanda giudiziale non è idonea a conseguire tale effetto nel caso che il processo sia dichiarato estinto, perché l'estinzione rende inefficaci tutti gli atti processuali compiuti, compreso l'atto introduttivo della lite, al quale non può essere attribuito alcun effetto processuale o sostanziale, e quindi neppure quello di impedire la decadenza del diritto fatto valere in giudizio. Tale principio trova applicazione anche nel giudizio proposto dal conduttore ex art. 79 della L. 27 luglio 1978 n. 392 per ottenere la restituzione di somme corrisposte al locatore in violazione dei divieti e dei limiti previsti da tale legge, con la conseguenza che nel caso di estinzione di detto giudizio, la riproposizione della medesima azione non vale a sanare la eventuale decadenza dall'azione stessa nel frattempo verificatasi per effetto del decorso del termine di sei mesi dalla riconsegna dell'immobile locato, fissato dal secondo comma dell'art. 79 della legge stessa.

\* *Cass. civ., sez. III, 9 marzo 1993, n. 2813, Srl La Edilcabum c. Gizzi ed altro.*

L'azione del conduttore che agisce per la ripetizione delle somme che assume di avere versato in eccedenza rispetto al canone legale è soggetta ai medesimi principi che regolano la domanda di ripetizione di indebito ed è, pertanto, soggetta alla prescrizione ordinaria decennale a norma dell'art. 2946 c.c., non potendo invocarsi né la prescrizione breve del diritto al risarcimento del danno, trattandosi di un'obbligazione derivante dalla legge e non di obbligazione ex delicto, né quella quinquennale di cui all'art. 2948 n. 3 c.c., che riguarda l'azione del locatore per il pagamento della pigione, né, infine, quella triennale prevista dall'art. 8 L. 27 gennaio 1963 n. 19 che riflette i diritti derivanti dalla tutela dell'avviamento commerciale.

\* *Cass. civ., sez. III, 14 marzo 1995, n. 2936, Marimonti c. Giusto.*

#### **m) Validità dei patti**

In tema di locazione di immobile adibito ad uso diverso da quello abitativo, è valida la clausola, liberamente scelta e accettata dalle parti al momento della stipulazione del contratto, che preveda la possibilità per il conduttore di sanare la mora in sede giudiziale per non più di tre volte nel corso del rapporto, in deroga alla legge 27 luglio 1978 n. 392 che, all'art. 55, contempla tale tutela per i soli conduttori di immobili destinati ad uso abitativo, trattandosi di clausola che le parti, nella loro autonomia contrattuale, ben possono prevedere, in quanto si riferisce a diritti disponibili, non viola l'art. 1418 cod. civ. e non rientra neppure nella previsione di cui all'art. 79 della predetta legge, relativa ai "patti contrari alla legge", attribuendo un vantaggio non al locatore ma al conduttore.

\* *Cass. civ., sez. III, 30 marzo 2010, n. 7621, Borgoforte Srl c. Mc Srl ed altro.*

In materia di locazione di immobili ad uso abitativo, la pattuizione del canone prevista dall'art. 11 della legge 7 luglio 1992, n. 359, in deroga a quello stabilito dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, è valida, ai sensi dell'art. 79 di quest'ultima legge, a condizione che essa sia contestuale alla rinuncia del locatore alla facoltà di disdetta alla prima scadenza, con obbligo del locatore medesimo di rinnovare il contratto per ulteriori quattro anni, stante lo stretto nesso funzionale fra il vantaggio del maggior canone per il locatore e quello della maggiore stabilità del rapporto per il conduttore, a meno che nel corso del rapporto la rinuncia divenga inefficace per giusta causa, identificabile nell'intenzione del locatore di adibire l'immobile ad abitazione propria o di congiunti, di esercitarvi una delle attività indicate nell'art. 29 o di eseguirvi le opere indicate nell'art. 59 legge n. 392 del 1978. (In applicazione di tale principio, la S.C. ha ritenuto nullo il patto con cui le parti avevano fissato la durata della locazione in due anni più due, cassando la sentenza impugnata, la quale aveva ritenuto applicabile l'art. 1 della legge n. 392 del 1978, determinando la durata del contratto in quattro anni più quattro, in tal modo regolando il rapporto su basi completamente diverse da quelle volute dalle parti).

\* *Cass. civ., sez. III, 7 aprile 2009, n. 8402, Pretto c. Paparo.*

Con riguardo a locazione di immobile urbano ad uso diverso da quello abitativo, poiché l'art. 79 della legge n. 392 del 1978 esclude la validità non di qualsivoglia accordo vantaggioso per il locatore, ma solo di quei patti che preventivamente eludono diritti attribuiti al conduttore da norme inderogabili, va esclusa la nullità della clausola contrattuale che attribuisce al locatore il diritto di prelazione nell'ipotesi in cui il conduttore provveda a sublocare o cedere il contratto, unitamente all'azienda. Detta clausola infatti, pur attribuendo al locatore un diritto non previsto dalla legge dell'equo canone, non comprime in alcun modo il diritto del conduttore di sublocare o cedere il contratto.

\* Cass. civ., sez. III, 29 luglio 2004, n. 14495, *Spattini c. Masetti*, in *Arch. loc. e cond.* 2005, 44.

In tema di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo, ogni pattuizione avente ad oggetto non già l'aggiornamento del corrispettivo ai sensi dell'art. 32 della legge 27 luglio 1978, n. 392, ma veri e propri aumenti del canone, deve ritenersi nulla ex art. 79, primo comma, della stessa legge, in quanto diretta ad attribuire al locatore un canone più elevato rispetto a quello legislativamente previsto, 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.

\* Cass. civ., sez. III, 27 luglio 2001, n. 10286, *Pantalone c. Valente*, in *Arch. loc. e cond.* 2001, 421.

L'art. 79 della legge sull'equo canone esclude la validità non di qualsivoglia accordo vantaggioso per il locatore ma solo di quei patti che preventivamente eludono diritti attribuiti al conduttore da norme inderogabili. (Nella specie, è stata esclusa la nullità del patto che prevedeva la corresponsione al locatore di un corrispettivo per il consenso di questo all'anticipata risoluzione del contratto locativo con il conduttore che intendeva alienare l'azienda esercitata nell'immobile, trattandosi di accordo utile anche per quest'ultimo dato che, in mancanza, la proposta di alienazione dell'azienda non sarebbe stata accettata dall'acquirente, che aveva interesse a stipulare un nuovo contratto locativo, piuttosto che a subentrare nel contratto in corso prossimo alla scadenza).

\* Cass. civ., sez. III, 23 febbraio 1995, n. 2069, *Lucchi c. Bellomarini*.

L'art. 79 della L. 27 luglio 1978 n. 392, che commina la nullità delle pattuizioni dirette ad attribuire al locatore un canone maggiore rispetto a quello dovuto, è diretto ad evitare una elusione di tipo preventivo dei diritti del locatario, ma non esclude la possibilità di disporre, una volta che i diritti siano sorti e quindi possano essere fatti valere. Di conseguenza è valido il patto con il quale, nel corso del rapporto di locazione di immobile adibito ad uso non abitativo, le parti convengano un aumento del canone.

\* Cass. civ., sez. III, 19 novembre 1993, n. 11402, *Sicogat Srl c. Maneglia*.

Per il disposto dell'art. 79 L. 27 luglio 1978 n. 392 non è sufficiente per la nullità di una clausola del contratto di locazione, che essa attribuisca un qualche vantaggio al locatore, ma è necessario che gli attribuisca un vantaggio in contrasto con le disposizioni della legge medesima. Tale contrasto non è rilevabile in una clausola che preveda la modifica di patti in senso più favorevole al locatore, qualora ciò sia possibile in base ad una successiva modifica della legge, perché da un lato essa non comporta un vantaggio attuale che si ponga in contrasto con le norme di legge e, dall'altro, condiziona l'eventuale futuro vantaggio all'emanazione di una disposizione di legge che lo consenta (nella specie, la S.C. ha confermato la decisione di merito, che aveva ritenuto legittima la pretesa del locatore, il quale avvalendosi della clausola surriportata, aveva chiesto che l'aggiornamento del canone di locazione di un immobile adibito ad uso non abitativo, avvenisse annualmente ai sensi dell'art. 32 della legge sull'equo canone come modificato dall'art. 1, 9 sexies L. 5 aprile 1985 n. 118, anziché con la periodicità prevista dal testo originario dell'art. 32 cit., in vigore alla data della stipulazione del contratto).

\* Cass. civ., sez. III, 5 luglio 1993, n. 7317, *Savoia Assicurazioni c. Imm. Cattaneo*.

## **RASSEGNA TEMATICA DI GIURISPRUDENZA LOCATIZIA E CONDOMINIALE**

Con la collaborazione della redazione dell'**Archivio delle locazioni e del condominio** e della Casa editrice **La Tribuna**.

Ulteriore giurisprudenza nonché approfondimenti vari sono consultabili nella sezione [Banche dati CONFEDILIZIA](#).