

Cassazione civile sez. III, 12/11/2021, n. 33884

FATTI DI CAUSA

1. Con sentenza resa in data 15/11/2018, la Corte d'appello di L'Aquila, in accoglimento dell'appello proposto da D.M.P. e in riforma della decisione di primo grado, ha pronunciato la risoluzione del contratto di locazione per uso diverso da quello di abitazione concluso tra il D.M. (quale locatore) e R.M. (in qualità di conduttrice) per inadempimento di quest'ultima, con la conseguente condanna della R. al pagamento di quanto dovuto alla controparte a titolo di canoni non corrisposti e alla restituzione, in favore dello stesso D.M., di quanto ricevuto ad esito della sentenza di primo grado.

2. A fondamento della decisione assunta, la corte territoriale ha evidenziato come le parti avessero validamente provveduto, in occasione della seconda scadenza contrattuale (prevista per il 2008), alla novazione del contratto di locazione originariamente concluso (in data 26/5/1996), concordando, in tal senso, un significativo aumento dell'entità iniziale del canone di locazione, senza incorrere in alcuno dei limiti previsti della L. n. 392 del 1978, artt. 32 e 79, attesa la piena facoltà dei contraenti di procedere liberamente alla rideterminazione del canone di locazione, non già in pendenza di rapporto, (bensì) in concomitanza temporale alla sua scadenza naturale.

Ciò posto, accertata la validità del patto modificativo del canone di locazione, e rilevato l'inadempimento della R. in relazione all'obbligazione di pagamento delle maggiori somme concordate, il giudice *a quo* ha pronunciato la risoluzione del contratto per inadempimento della conduttrice e la conseguente condanna di quest'ultima alla corresponsione di quanto dovuto;

3. Avverso la sentenza d'appello, R.M. propone ricorso per cassazione sulla base di nove motivi d'impugnazione.

4. D.M.P. resiste con controricorso.

Diritto

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo, R.M. si duole della nullità della sentenza impugnata per violazione dell'art. 437 c.p.c. (in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 4), per essere la corte territoriale incorsa nella violazione del principio che fa divieto al ricorrente originario di modificare la domanda nel corso del processo, avendo il D.M., dapprima invocato, all'atto dell'instaurazione del giudizio, la risoluzione del contratto di locazione originariamente concluso tra le parti nel 1996, e, successivamente richiesto (per la prima volta in sede di appello) la risoluzione dell'accordo

modificativo concluso nel 2008, deducendo a tal fine (anche in tal senso per la prima volta in appello) il valore decisivo della disdetta del primo contratto comunicata alla controparte ai fini della qualificazione del contestuale accordo modificativo del canone alla stregua di un fatto novativo del negozio originario.

2. Il motivo Ã" infondato.

3. Osserva il Collegio come la corte territoriale abbia correttamente rilevato lâ??avvenuta allegazione, da parte del locatore, giÃ nel corso del giudizio di primo grado, di tutte le circostanze di fatto che, in sede dâ??appello, la stessa corte ha diversamente qualificato ai fini della decisione di riforma della sentenza emessa dal primo giudice.

4. In tal senso, secondo quanto coerentemente emerso nella sentenza impugnata, il D.M. risulta aver costantemente fondato la propria domanda di risoluzione contrattuale (tanto in primo grado, quanto in sede di gravame) sempre e comunque sui fatti denunciati come espressivi dellâ??inadempimento, da parte della conduttrice, delle obbligazioni di pagamento riferite agli accordi modificativi conclusi nel 2008 (non essendo risultato alcun inadempimento della R. in relazione ad eventuali precedenti debiti); e risulta altresÃ aver costantemente rivendicato, in relazione allâ??inadempimento di dette obbligazioni, una pronuncia comunque volta a estinguere ogni vincolo contrattuale assunto tra le parti in ordine alla concessione in godimento del medesimo immobile.

5. Da questo punto di vista, del tutto legittimamente la corte territoriale ha rivendicato lâ??appartenenza, al proprio potere di qualificazione giuridica dei fatti (tutti tempestivamente allegati dal D.M. sin dal primo grado del giudizio), della facoltÃ di ricostruirne il significato sul piano della strutturazione giuridica della relazione contrattuale sottoposta al suo esame, senza che, da tale ricostruzione, sia concretamente emerso alcun apprezzabile pregiudizio (peraltro, in questa sede neppure minimamente dedotto dalla ricorrente) a carico delle facoltÃ di difesa della R..

6. Al riguardo, varrÃ richiamare il consolidato insegnamento della giurisprudenza di questa Corte, ai sensi del quale â?? mentre il giudice dâ??appello incorre nel vizio di extrapetizione allorchÃ© pronunci oltre i limiti delle richieste e delle eccezioni fatte valere dalle parti, ovvero su questioni non dedotte e che non siano rilevabili dâ??ufficio, attribuendo alle parti un bene della vita non richiesto o diverso da quello domandato â?? non Ã" precluso, invece, allo stesso giudice lâ??esercizio del potere-dovere di attribuire al rapporto controverso una qualificazione giuridica diversa da quella data in prime cure con riferimento alla individuazione della *causa petendi*, dovendosi riconoscere a detto giudice il potere-dovere di definire lâ??esatta natura del rapporto dedotto in giudizio onde precisarne il contenuto e gli effetti, in relazione alle norme applicabili, con il solo limite di non esorbitare dalle richieste contenute nellâ??atto di impugnazione e di non introdurre nuovi elementi di fatto nellâ??ambito delle questioni sottoposte al suo esame (cfr. Sez.

3, Sentenza n. 21244 del 29/09/2006, Rv. 593976 (c. 01; Sez. 2, Sentenza n. 7620 del 31/03/2006, Rv. 589275 (c. 01)).

7. Con il secondo motivo, la ricorrente censura la sentenza impugnata per violazione della L. n. 392 del 1978, artt. 32 e 79 (in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3), per avere la corte territoriale erroneamente ritenuto legittima la convenzione con la quale le parti ebbero a modificare, in corso di rapporto, l'entità del canone di locazione originariamente convenuto, in contrasto con l'espresso divieto delle norme di legge invocate in questa sede a tutela delle ragioni del conduttore.

8. Il motivo è infondato.

9. Osserva il Collegio come, con riguardo al punto concernente il potere delle parti del contratto di locazione di immobile adibito ad uso diverso da quello di abitazione di determinare liberamente la misura del canone, questa Corte abbia di recente affermato (in relazione al diverso tema del cosiddetto "calettamento" del canone di locazione) il principio in forza del quale, in tema di locazioni ad uso diverso da quello di abitazione, 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 in periodi più brevi 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 l'illegittimità della clausola (risultante anche da elementi extratestuali) che invece persegua il solo scopo di neutralizzare gli effetti della svalutazione monetaria in elusione dei limiti imposti dalla L. n. 392 del 1978, art. 32, così incorrendo nella nullità ex art. 79 della medesima Legge (v. Sez. 3, Sentenza n. 22908 del 10/11/2016, Rv. 642971 (c. 01)).

10. Nell'affermare tale principio in quell'occasione specificamente riferito alla predeterminazione iniziale di misure differenti del canone nel corso del rapporto, ma riconducibile ad un'unica coerente linea di pensiero suscettibile di una lettura estensibile al caso in esame (relativo a una modificazione dell'entità del canone concordato in corso di rapporto) la Corte ha rilevato come, secondo un'argomentazione sovente richiamata a proposito del patto di determinazione differenziata nel tempo del canone di una locazione commerciale, la nullità di tale patto discenderebbe dal combinato disposto della L. n. 392 del 1978, artt. 32 e 79, dovendo ritenersi che, ove le parti non abbiano vincolato detta determinazione differenziata al ricorso di elementi oggettivi e predeterminati, idonei a influire sull'equilibrio economico degli interessi contrattualmente disposti, tale patto non possa che esprimere una sostanziale volontà elusiva del divieto stabilito dall'art. 32 cit., ai sensi del quale l'aggiornamento periodico del canone di una locazione commerciale non può avere luogo in termini quantitativamente superiori al 75% dell'indice dei prezzi al consumo calcolato dall'Istat per le famiglie di operai e impiegati per ciascuna annualità di rapporto.

11. Tale impostazione era sembrata trovare riscontro nel vigore di principi fatti propri da diversi arresti della giurisprudenza di legittimità, testualmente tramandatisi attraverso la formula secondo la quale: *“In relazione al principio della libera determinazione convenzionale del canone locativo in materia di locazione di immobili destinati ad uso non abitativo, la clausola convenzionale, che prevede future maggiorazioni del canone diverse dall’aggiornamento della L. n. 392 del 1978, ex art. 32, per qualificarsi legittima, deve chiaramente riferirsi ad elementi predeterminati, desumibili dal contratto e tali da essere idonei ad influire sull’equilibrio economico del rapporto, in modo autonomo dalle variazioni annue del potere di acquisto della moneta”* (Sez. 3, Sentenza n. 19475 del 06/10/2005, Rv. 584778).

12. Una medesima enunciazione del principio di diritto era sembrata caratterizzare pronunce di analogo tenore (cfr. Sez. 3, Sentenza n. 1070 del 01/02/2000, Rv. 533312; Sez. 3, Sentenza n. 9227 del 12/07/2000, Rv. 538386; Sez. 3, Sentenza n. 11320 del 21/07/2003, Rv. 565302), apparendo talora equivalente (o in larga misura assimilabile) ad altre formulazioni desumibili dalle sentenze rese da Sez. 3, Sentenza n. 2770 del 08/03/1993, Rv. 481314; Sez. 3, Sentenza n. 4474 del 15/04/1993, Rv. 481851; Sez. 3, Sentenza n. 9878 del 22/11/1994, Rv. 488760; Sez. 3, Sentenza n. 5632 del 24/06/1997, Rv. 505418; Sez. 3, Sentenza n. 6695 del 03/08/1987, Rv. 454914; Sez. 3, Sentenza n. 5349 del 05/03/2009, Rv. 606954; Sez. 3, Sentenza n. 19475 del 06/10/2005, Rv. 584778; Sez. 6, Ordinanza n. 10834 del 17/05/2011, Rv. 618213; Sez. 3, Sentenza n. 17061 del 28/07/2014, Rv. 632144;

13. In termini che erano, viceversa, apparsi alludere a una diversa impostazione, la giustificazione della legittimità del patto di determinazione differenziata nel tempo del canone della locazione non abitativa si era venuta richiamando ai principi contenuti in altri arresti della Corte di cassazione, secondo i quali *“Il riferimento, contenuto nell’originaria formulazione della L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 32, alla possibilità che il canone locativo degli immobili destinati per uso non abitativo sia concordato secondo misure contrattualmente stabilite e, quindi, differenziate nel loro importo, è espressione del principio generale della libera determinazione convenzionale del canone locativo degli immobili destinati ad uso non abitativo, al quale la stessa norma deroga eccezionalmente solo per le clausole di aggiornamento per variazioni del potere di acquisto della moneta, o clausole Istat, con una disposizione che non può essere estesa, per analogia, alle altre clausole contrattuali volte ad incrementare, secondo la comune intenzione delle parti, il valore reale del corrispettivo per diverse e successive frazioni del medesimo rapporto e che debbono, pertanto, ritenersi valide a meno che non sia in concreto accertata la loro funzione elusiva del citato limite posto dall’art. 32* (Sez. 3, Sentenza n. 8883 del 19/08/1991, Rv. 473538).

14. A tale formulazione appaiono riconducibili, tra le altre, le massime ricavabili da Sez. 3, Sentenza n. 1683 del 26/02/1999, Rv. 523684; Sez. 3, Sentenza n. 6246 del 25/05/1992, Rv. 477371).

15. La sostanza della divergenza tra gli orientamenti ricordati sembrerebbe emergere in relazione al ruolo rivestito dal richiamo, operato dalle parti, al ricorso di elementi obiettivi e predeterminati, diversi e autonomi dalla svalutazione monetaria, idonei a influire sull'equilibrio economico del piano contrattuale; da un lato assumendo, detto richiamo (ove naturalmente corrispondente a un effettivo dato di realtà), la veste di una condizione preliminare al cui soddisfacimento parrebbe subordinato il libero dispiegamento della libertà contrattuale delle parti; dall'altro limitandosi, il significato di detti elementi, a costituire semplici indici strumentali (di per sé non esclusivi) per la determinazione obiettiva, al momento della conclusione del contratto, dell'esatta degli oneri economici corrispettivi connessi al godimento dell'immobile locato.

16. Posto così i termini della questione, nel ricostruire l'evoluzione dinamica della giurisprudenza di legittimità sul punto in esame, la pronuncia richiamata in origine (Sez. 3, Sentenza n. 22908 del 10/11/2016, Rv. 642971) osservò come la Corte di legittimità, già in epoca di poco successiva all'approvazione della legge sulle locazioni di immobili urbani (L. n. 392 del 1978), ebbe a puntualizzare (con la sentenza Sez. 3, n. 6695 del 03/08/1987), sul piano interpretativo, la necessità di non disperdere il significato dei diversi termini (selezionati, dal legislatore del tempo, con preciso rigore) destinati a contrassegnare le differenti ragioni potenzialmente suscettibili di influire, nel corso del rapporto, sull'entità monetaria del canone di locazione.

17. Da questo punto di vista si segnalava già al tempo la riflessione del giudice di legittimità - , deve ritenersi radicalmente inammissibile una confusione tra i concetti di aumento del canone (di locazione dello stesso immobile secondo contratti succedentesi nel tempo, anche per via di rinnovazione); di determinazione differenziata del canone (correlativamente a periodi compresi nella durata del medesimo rapporto contrattuale) e di aggiornamento del canone (in dipendenza della perdita del potere di acquisto della moneta verificatasi durante la pendenza del medesimo rapporto contrattuale).

18. Sotto il profilo storico, gioverebbe ricordare come la larga diffusione assunta, nella pratica del commercio delle locazioni in tempi di crescente inflazione, dalle clausole di adeguamento dei canoni (così dette clausole Istat), costrinse il legislatore a occuparsene a salvaguardia del regime di blocco dei canoni stessi, allora vigente (cfr. del D.L. 24 luglio 1973, n. 426, art. 1).

19. Tuttavia, già con riferimento alla legislazione vincolistica, la giurisprudenza di questa Corte non mancò di segnalare la non confondibilità (concettuale e di regolamento normativo) tra clausole di adeguamento Istat e patti di aumento del canone: in quanto l'aumento implica un accrescimento, non solo dell'espressione monetaria, ma anche del valore reale del corrispettivo dovuto dal conduttore, mentre l'adeguamento importa soltanto una variazione della quantità monetaria, fermo rimanendo il suo valore effettivo (cfr. tra le altre Cass. n. 6574 e n. 4958 del 1979 e, segnatamente, Cass. n. 2758 del 1976).

20. Successivamente, introdotta con la L. n. 392 del 1978, la predeterminazione legale del livello massimo del canone di locazione per gli immobili adibiti ad uso abitativo secondo parametri oggettivi, rimase viva l'esigenza di salvaguardare l'equilibrio economico effettivo tra prestazione e controprestazione a fronte nella sopravvenienza, in pendenza del rapporto a durata vincolata, di elementi influenti su detto equilibrio, e si ebbe cura di distinguere l'aggiornamento (art. 24) da l'adeguamento del canone (art. 25), a seconda che il mutamento avesse inciso sul potere di acquisto della moneta, e cioè sul valore reale della prestazione del conduttore, oppure su parametri e coefficienti correttivi ex artt. 13 e 15, e cioè sul valore reale della prestazione del locatore.

21. In materia di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, meno pressante era stata considerata l'esigenza di disciplinare l'aggiornamento del canone (vale a dire la validità o meno delle c.d. clausole Istat) una volta rimessa all'incontro della libera volontà delle parti, secondo le leggi di mercato, la determinazione convenzionale del canone.

22. E tuttavia, sia per amore di simmetria, sia in considerazione dei problemi connaturati alla notevole durata del rapporto locatizio, venne introdotto l'art. 32 (poi sostituito dalla L. n. 118 del 1985, art. 1, comma 9-sexies, di portata assai più liberale).

23. Quale che fosse il grado della sua pratica realizzabilità, la finalità perseguita dalla citata norma, nell'originaria e nella novellata formulazione, sembrava potersi individuare in quella di dissuadere i contraenti da una spesso arbitraria previsione a lungo termine circa la flessione del potere di acquisto della moneta nell'arco dell'intera durata del rapporto, neutralizzandone in partenza gli effetti futuri attraverso una lievitazione del livello del corrispettivo preteso per concedere il godimento dell'immobile (ma così anticipando all'attualità l'incidenza negativa sul costo medio della vita di un evento temuto quale l'inflazione nel futuro); dissuasione suggerita concedendo alle parti di convenire (contestualmente alla stipulazione del contratto o successivamente) la variazione del canone secondo una percentuale ancorata all'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

24. Si resta comunque e sempre nel campo del vero e proprio aggiornamento del canone che, con costante precisione terminologica, il legislatore utilizza per individuare il fenomeno del mantenimento (almeno tendenziale) del valore reale della prestazione del conduttore incidente sull'equilibrio del sinallagma, nonostante la variabilità della sua espressione monetaria in dipendenza della flessione nel tempo del potere di acquisto della lira (quale divisa corrente al tempo della c.d. legge sull'equo canone).

25. Questa revisione riequilibratrice, e i limiti della sua operatività, nulla hanno a che vedere (con evidenza) con il diverso campo dell'incondizionata facoltà per le parti (secondo la loro libera valutazione espressa, tanto al momento della stipulazione del contratto, quanto nel corso del rapporto di locazione di immobile adibito ad uso non abitativo) di assicurare al locatore un

corrispettivo maggiore, in termini di valore reale e non nominalistica, rispetto a quello goduto in occasione di un precedente rapporto contrattuale (e cioè un aumento del canone in senso proprio); oppure di assicurare al locatore un corrispettivo crescente sempre in termini di valore reale durante l'arco di svolgimento dello stesso rapporto, sia prevedendo il pagamento di rate quantitativamente differenziate, sia prevedendo il frazionamento dell'intera durata del contratto in periodi temporali più brevi a ciascuno dei quali corrisponda un canone passibile di maggiorazione, in difetto dell'incidenza di elementi o di fatti (diversi dalla svalutazione monetaria) predeterminati e influenti, secondo la comune visione delle parti, sull'equilibrio economico del sinallagma (ipotesi di canone differenziato).

26. È invero di agevole intuizione che il valore locativo dello stesso immobile urbano adibito ad uso commerciale possa data la non breve e non riducibile durata legale minima del rapporto locatizio subire variazione in dipendenza dello sviluppo urbano, della dotazione di maggiori servizi nella zona, della concentrazione di immobili destinabili ad uso concorrenziale, o di altri infiniti fattori estrinseci.

27. Di essi non può essere interdetto ai contraenti di tenere il debito conto ai fini dell'accordo sul corrispettivo, nel senso di rendere complice il locatore dell'incremento nel tempo della redditività da posizione dell'immobile locato, attraverso meccanismi o formule di accrescimento del valore reale del canone ancorati a parametri certi e determinati (non escluso quello rappresentato dal volume degli affari del commerciante conduttore), ma anche attraverso una revisione consensuale della misura del canone nel corso del rapporto.

28. Controindicazioni a quanto ora affermato non possono essere desunte dall'art. 32; e ci si può, non tanto perché nel testo originario di quella norma la previsione che il canone fosse dovuto secondo misure (al plurale) contrattualmente stabilite lasciasse sottintendere che le misure stesse fossero anche differenziate nel loro importo; quanto e soprattutto perché il principio generale e immanente della libera determinazione convenzionale del canone locatizio (per immobili destinati ad uso non abitativo) soffre, attraverso quella disposizione, di una deroga eccezionale limitatamente alla valenza delle clausole di aggiornamento per eventuali variazioni del potere di acquisto della moneta, o clausole Istat, la quale mai potrebbe essere estesa, per via di interpretazione analogica, al di fuori del predetto settore e con riferimento ad altre clausole contrattuali o a patti successivi volti a incrementare giusta la comune intenzione delle parti il valore reale del corrispettivo nel corso del rapporto.

29. Tanto precisato, non può peraltro essere elusa la considerazione che, ragionando in termini di realismo economico, un accrescimento del valore effettivo del corrispettivo mai potrebbe essere conseguito dal locatore se non previa depurazione dal suo importo monetario di una quota corrispondente alla compensazione del decremento, nel tempo, del potere di acquisto della moneta.

30. Si pone pertanto, in sede di interpretazione negoziale, il problema di stabilire se, mediante la formula adottata per la determinazione di canoni differenziati e crescenti per frazioni di tempo, o attraverso la stipulazione di patti modificativi del canone in corso di rapporto, i contraenti abbiano in realtà perseguito lo scopo di neutralizzare soltanto gli effetti negativi della svalutazione monetaria (con eventuale surrettizia elusione, sanzionabile ai sensi dell'art. 79, dei limiti quantitativi posti dalla L. n. 392 del 1978, art. 32), oppure abbiano di comune accordo inteso riconoscere al locatore, in misura dinamica, una maggiore fruttuosità in termini reali del ceduto godimento dell'immobile.

31. Ma trattasi di problema di accertamento della volontà delle parti contraenti e dello scopo comune verso cui esse dirigono, affidato al potere discrezionale del giudice del merito.

32. Sulla base delle considerazioni che precedono, pertanto, dev'essere riaffermato il principio della piena e incondizionata libertà delle parti di assicurare al locatore un corrispettivo crescente sempre in termini di valore reale durante l'arco di svolgimento dello stesso rapporto (ciò che costituisce la regola); e ciò, salvo che le stesse parti non abbiano in realtà perseguito surrettiziamente lo scopo di neutralizzare soltanto gli effetti della svalutazione monetaria (ciò che costituisce l'eccezione).

33. In mancanza di prova dell'intento elusivo delle parti, il patto di determinazione differenziata del canone per frazioni di tempo successive, così come il patto successivamente intercorso tra le parti al fine di modificare in aumento (ma anche in diminuzione: cfr., al riguardo, con riferimento al contratto di locazione abitativa, Sez. 6 3, Ordinanza n. 29834 del 12/12/2017, Rv. 647187 01) dell'entità del canone, devono ritenersi comunque validi, dovendo pertanto essere affermato (e in parte ribadito) il seguente principio di diritto:

Alla stregua del principio generale della libera determinazione convenzionale del canone locativo per gli immobili destinati ad uso diverso da quello di abitazione, devono ritenersi legittimi, tanto il patto con il quale le parti, all'atto della conclusione del contratto, predeterminano il canone in una misura differenziata e crescente per frazioni successive di tempo nell'arco del rapporto; quanto il patto successivo con il quale le parti provvedono consensualmente, nel corso del rapporto, a stabilire una misura del canone diversa da quella originariamente stabilita;

la legittimità di tali patti (iniziali o successivi) dev'essere peraltro esclusa là dove risulti (dal testo del patto o da elementi extratestuali) che le parti abbiano in realtà perseguito surrettiziamente lo scopo di neutralizzare soltanto gli effetti della svalutazione monetaria, eludendo i limiti quantitativi posti dalla L. n. 392 del 1978, art. 32 (nella formulazione originaria ed in quella novellata dalla L. n. 118 del 1985, art. 1, comma 9-sexies), così incorrendo nella sanzione di nullità prevista dal successivo art. 79, comma 1, della stessa Legge.

34. Nella specie, non essendo emersa alcuna evidenza probatoria in ordine alla volontà delle parti di perseguire, attraverso la stipulazione dell'accordo definito in epoca successiva all'originaria conclusione del contratto, il solo scopo di neutralizzare gli effetti della svalutazione monetaria, dev'essere esclusa la nullità del patto per violazione della L. n. 392 del 1978, artt. 32 e 79, con il conseguente riconoscimento del radicale infondatezza della censura in esame.

35. Con il terzo motivo, la ricorrente censura la sentenza impugnata per violazione della L. n. 392 del 1978, artt. 32 e 79 e degli artt. 1230 e 1231 c.c. (in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3), per avere la corte territoriale erroneamente ritenuto che la modificazione dell'entità del canone di locazione convenuta tra le parti nel 2008 avesse determinato la novazione dell'originario contratto di locazione, attesa l'ineidoneità dell'accordo intervenuto sulla misura del canone a integrare gli estremi della novazione, costituendo una modificazione contrattuale meramente accessoria.

36. Con il quarto motivo, la ricorrente censura la sentenza impugnata per violazione della L. n. 392 del 1978, artt. 32 e 79 e degli artt. 1362 e 1230 c.c. (in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3), per avere la corte territoriale erroneamente interpretato la corrispondenza intercorsa tra le parti in occasione della seconda scadenza contrattuale nel senso della volontà delle stesse di procedere al novazione dell'originario contratto, dovendo ritenersi, viceversa, che la volontà dei contraenti fosse piuttosto intesa alla prosecuzione del medesimo rapporto, e non già alla sua novazione.

37. Il terzo motivo è fondato e suscettibile di assorbire la rilevanza del quarto.

38. Osserva il Collegio come, al caso di specie, debba trovare applicazione il consolidato insegnamento della giurisprudenza di questa Corte, ai sensi del quale, in tema di locazione, non è sufficiente ad integrare novazione del contratto la variazione della misura del canone o del termine di scadenza, trattandosi di modificazioni accessorie, essendo invece necessario, oltre al mutamento dell'oggetto o del titolo della prestazione, che ricorrano gli elementi dell'*animus* e della *causa novandi* (v., da ultimo, Sez. 3, Sentenza n. 22126 del 13/10/2020, Rv. 659241 (2020)).

39. Nella specie, non essendo emersa alcuna dimostrazione della volontà delle parti di determinare, attraverso il patto successivo di revisione del canone di locazione, la novazione del precedente rapporto (ossia l'estinzione del precedente contratto di locazione e la sua sostituzione con una nuova e diversa pattuizione), l'affermazione contenuta nella sentenza impugnata, circa l'avvenuta novazione del contratto di locazione originariamente concluso dalle parti, deve ritenersi del tutto errata.

40. Con il quinto motivo, la ricorrente si duole della nullità della sentenza impugnata per violazione dell'art. 112 c.p.c., in relazione all'art. 10 del contratto di locazione del 26/5/96 e

agli artt. 1352, 1325 e 1418 c.c. (con riguardo all'art. 360 c.p.c., n. 4), per avere la corte territoriale illegittimamente omesso di pronunciarsi sull'eccezione tempestivamente sollevata dall'odierna istante in ordine alla nullità del patto con le quali le parti avevano (asseritamente) provveduto, nel 2008, alla novazione del contratto di locazione originario, non avendo le stesse rispettato (oltre alle norme di legge che fanno divieto di procedere all'aumento del canone di locazione in corso di rapporto) il disposto contrattuale concordato tra le parti in ordine alla necessità che eventuali modificazioni del negozio originario fossero concluse in forma scritta.

41. Con il sesto motivo, la ricorrente censura la sentenza impugnata per omesso esame di un fatto decisivo controverso (in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 5), per avere la corte territoriale erroneamente omesso di considerare come, sulla base degli elementi di prova complessivamente acquisiti agli atti del giudizio, non fosse stato concluso tra le parti alcun valido accordo (nelle forme vincolanti previste dagli stessi contraenti) in ordine alla modificazione dell'importo del canone di locazione.

42. Con il settimo motivo, la ricorrente si duole della nullità della sentenza impugnata per violazione dell'art. 112 c.p.c., in relazione all'art. 10 del contratto di locazione concluso tra le parti in data 26/5/96 e agli artt. 1352, 1325 e il 1418 c.c. (in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 4), per avere la corte territoriale illegittimamente omesso di pronunciarsi sull'eccezione, tempestivamente sollevata dall'odierna ricorrente sin dal primo atto di costituzione nel giudizio di primo grado, volta a far rilevare la nullità dell'accordo con il quale le parti avevano provveduto a modificare l'entità del canone di locazione, in contrasto con l'espressa previsione dell'art. 10 del contratto di locazione originariamente concluso in data 26/5/1996, con il quale i contraenti avevano previsto che l'eventuale modificazione dei patti contrattuali sarebbe necessariamente dovuta avvenire in forma scritta; vincolo formale nella specie non rispettato, in occasione della consensuale modificazione della misura del canone di locazione concordata nel 2008.

43. Tutti e tre i motivi sono congiuntamente esaminabili per ragioni di connessione sono fondati nei termini di seguito indicati.

44. Dev'essere preliminarmente disattesa l'affermazione, contenuta nelle censure in esame, in ordine alla pretesa nullità, per violazione della L. n. 392 del 1978, artt. 32 e 79, del patto con il quale le parti ebbero a provvedere alla modificazione dell'entità del canone di locazione in corso di rapporto, attenendo tale questione alle (opposte) considerazioni sul punto più sopra illustrate.

45. Parimenti, varrà ribadire, in conformità a quanto più sopra esposto, come l'accordo intercorso tra le parti, ai fini della modificazione dell'entità del canone di locazione originariamente concordato, non ebbe alcuna efficacia (propriamente) novativa del contratto di locazione originariamente concluso.

46. Ci   posto, osserva il Collegio come, effettivamente, il giudice *a quo* abbia trascurato la considerazione dell  eccezione tempestivamente sollevata dalla R. (peraltro, pure agevolmente rilevabile dagli atti del giudizio, trattandosi di nullit   negoziale rilevabile d  ufficio: cfr. Sez. U., Sentenza n. 26242 del 12/12/201, Rv. 633509-01) in ordine al valore dirimente della previsione contrattuale di cui all  art. 10 del contratto di locazione originariamente concluso tra le parti; previsione attraverso la quale queste ultime ebbero a concordare la forma scritta per l  eventuale conclusione di patti modificativi dell  accordo locativo originario.

47. Ci   posto, in forza di tale premessa negoziale, deve ritenersi applicabile, al caso di specie, il disposto di cui all  art. 1352 c.c., ai sensi del quale *  se le parti hanno convenuto per iscritto di adottare una determinata forma per la futura conclusione di un contratto, si presume che la forma sia stata voluta per la validit   di questo  *: principio pacificamente applicabile, tanto in relazione alla futura conclusione di nuovi accordi contrattuali, quanto in riferimento alla definizione di accordi meramente modificativi di un contratto gi   concluso (cfr. Sez. 3, Sentenza n. 4861 del 14/04/2000, Rv. 535722     01; Sez. 3, Sentenza n. 909 del 09/02/1980, Rv. 404334     01).

48. In accoglimento delle censure in esame, occorre pertanto procedere alla cassazione sul punto della sentenza impugnata, con il rinvio della causa al giudice d  appello affinch   provveda alla completa verifica della documentazione acquisita agli atti del giudizio ai fini del riscontro dell  effettiva avvenuta conclusione, tra le parti, dell  accordo modificativo del canone, nel rispetto del vincolo della forma convenzionale concordata ai sensi dell  art. 1952 c.c.: forma da ritenere convenuta, in difetto di prova contraria, ai fini della stessa validit   del patto.

49. Con l  ottavo motivo, la ricorrente censura la sentenza impugnata per omesso esame di un fatto decisivo controverso (in relazione all  art. 360 c.p.c., n. 5), per avere la corte territoriale illegittimamente trascurato l  esame delle circostanze dalle quali era emersa l  oggettiva scarsa rilevanza degli eventuali inadempimenti della conduttrice (analiticamente richiamati in ricorso) ai fini della risoluzione dell  accordo contrattuale oggetto di giudizio.

50. Con il nono motivo, in via meramente subordinata rispetto all  eventuale rigetto del precedente motivo, la ricorrente si duole della nullit   della sentenza impugnata per violazione dell  art. 112 c.p.c. (in relazione all  art. 360 c.p.c., n. 4), per avere la corte territoriale omesso di pronunciarsi sull  eccezione sollevata dall  odierna istante circa la scarsa rilevanza degli eventuali inadempimenti della conduttrice ai fini della risoluzione del contratto di locazione in esame.

51. Entrambi i motivi (in quanto riferiti all  adempimento di obbligazioni in relazione alle quali occorre procedere al preliminare riscontro della relativa valida costituzione) devono ritenersi assorbiti dall  avvenuto accoglimento del quinto, sesto e settimo motivo dell  odierno ricorso.

52. Sulla base del complesso delle argomentazioni sin qui illustrate, rilevata la fondatezza del terzo, quinto, sesto e settimo motivo; lâ??infondatezza del primo e del secondo â?? assorbiti il quarto, lâ??ottavo e il nono -, devâ??essere disposta la cassazione della sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti, con il conseguente rinvio alla Corte dâ??appello di Lâ??Aquila, in diversa composizione, cui Ã" altresÃ¬ rimesso di provvedere alla regolazione delle spese del presente giudizio di legittimitÃ .

P.Q.M.

Accoglie il terzo, il quinto, il sesto e il settimo motivo; rigetta il primo e il secondo; dichiara assorbiti il quarto, lâ??ottavo e il nono; cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti, e rinvia alla Corte dâ??appello di Lâ??Aquila, in diversa composizione, cui Ã" altresÃ¬ rimesso di provvedere alla regolazione delle spese del presente giudizio di legittimitÃ .

CosÃ¬ deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Terza Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 20 ottobre 2021.

Campi meta

Massima : *Locazione commerciale, ammissibili gli accordi che prevedono il canone in una misura differenziata e crescente per frazioni successive, cosÃ¬ detti 'a scaletta'.*

Supporto Alla Lettura :

Locazione

La locazione (o affitto) viene definita come quel contratto col quale una parte si obbliga a far godere allâ??altra una cosa mobile o immobile, per un determinato periodo di tempo, dietro pagamento di un corrispettivo concordato tra le parti (art. 1571 c.c.). Il contratto di locazione ad uso abitativo Ã" quel particolare tipo di locazione avente ad oggetto immobili che siano locati allo scopo di essere abitati dal conduttore o dalla sua famiglia. Trova la propria disciplina nella legge 431/1998 e, limitatamente agli articoli non abrogati, nella legge 392/1978.

La locazione di immobili ad uso abitativo puÃ² essere oggetto di varie forme contrattuali, in base alle intenzioni ed esigenze del conduttore e del locatore, sullâ??unitÃ abitativa. Le diverse possibilitÃ di pattuizione possono essere cosÃ¬ riassunte: locazione a canone libero (durata anni 4+4); locazione a canone concordato (durata anni 3+2); locazione per studenti universitari (durata da 6 a 36 mesi); locazione a uso transitorio (durata da 1 a 18 mesi). La normativa delle locazioni immobili ad uso commerciale Ã" prevista dallâ??art. 27 L. 392/1978 e prevede una durata minima di 6 anni, con rinnovo automatico di altri 6 e una durata massima di 30 anni. La durata della locazione Ã" elevata a 9 anni per gli immobili a destinazione alberghiera come pensioni, locande o alberghi.