



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Oggetto

LOCAZIONE USO DIVERSO

Patto di maggiorazione del canone - Nullità ex art. 79 l. n. 392 del 1978

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Enrico SCODITTI	- Presidente -	
Dott. Emilio IANNELLO	- Consigliere -	R.G.N. 9545/2022
Dott. Cristiano VALLE	- Consigliere -	Cron.
Dott. Antonella PELLECCIA	- Consigliere -	Rep.
Dott. Stefano Giaime GUIZZI	- Rel. Consigliere -	Ud. 25/1/2023
ha pronunciato la seguente		Adunanza camerale

ORDINANZA

sul ricorso 9545-2022 proposto da:

MARIA, domiciliata "ex lege" in Roma, presso la Cancelleria della Corte di Cassazione, rappresentata e difesa dall'Avvocato

;

- ricorrente -**contro**

DANIELA;

- intimata -

Avverso la sentenza n. 1793/2021 della Corte di Appello di Bari, depositata il 19/10/2021;

udita la relazione della causa svolta nell'adunanza camerale del 25/1/2023 dal Consigliere Dott. Stefano Giaime GUIZZI.



Ritenuto in fatto

- che Maria ricorre, sulla base di sei motivi, per la cassazione della sentenza n. 1793/21, del 19 ottobre 2021, della Corte di Appello di Bari, che – respingendone il gravame esperito avverso la sentenza n. 622/19, dell’8 marzo 2019, del Tribunale di Trani – ha dichiarato risolto, per inadempimento di essa il contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo concluso con Daniela

- che, in punto di fatto, l’odierna ricorrente riferisce di essere stata convenuta in giudizio dalla la quale – dopo aver conseguito ordinanza provvisoria di rilascio dell’immobile locato, nonché decreto ingiuntivo per il pagamento di canoni locatizi non corrisposti – chiedeva risolversi, per inadempimento della conduttrice, il contratto di locazione ad uso commerciale corrente “*inter partes*” (e debitamente registrato);

- che il giudice di prime cure provvedeva in tal senso, sebbene la conduttrice sostenesse di vantare un maggior (contro)credito restitutorio, in ragione del pagamento di somme superiori al canone risultante dal contratto – per vero, due contratti, succedutisi tra le parti senza soluzione di continuità – oggetto di registrazione;

- che il gravame proposto dalla convenuta soccombente veniva rigettato dal giudice di appello;

- che esso, nel pervenire a tale esito, ha confermato il rigetto della domanda volta a far accertare – a norma dell’art. 79 della legge 27 luglio 1978, n. 392 – la nullità del patto con cui era stato previsto un canone maggiore, rispetto a quello risultante dal testo del contratto (o meglio, contratti), oggetto di registrazione;

- che a tale esito il giudice di seconde cure è pervenuto sul rilievo che, sebbene tra le parti fosse intervenuta una (separata)



scrittura del 7 maggio 1998 che – sotto l'apparenza di prevedere l'imputazione di tali maggiore somme corrisposte dalla conduttrice all'anticipazione di spese sostenute dal marito della locatrice per la ristrutturazione della "res locata", onde renderla idonea all'uso convenuto in contratto – risultava "effettivamente" tesa "a mascherare il pagamento di un canone maggiore rispetto a quello contrattualmente pattuito", siffatta circostanza non avesse determinato alcuna nullità, trattandosi di evenienza "confinata nell'ambito dell'evasione fiscale";

- che avverso la sentenza della Corte barese ricorre per cassazione la sulla base – come detto – di sei motivi;

- che il primo motivo denuncia – ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 4), cod. proc. civ. – nullità della sentenza ex artt. 132, comma 2, n. 4), e 156, comma 2, cod. proc. civ. per vizio della motivazione;

- che si assume, infatti, come la parte motiva della sentenza sia affetta dal vizio di "irriducibile contraddittorietà" e di "illogicità manifesta", giacché essa – dopo aver dato atto che "effettivamente" la scrittura suddetta "tende a mascherare il pagamento di un canone maggiore di quello contrattualmente pattuito" – afferma che "diversamente da quanto deduce l'appellante il versamento del canone non è nullo ai sensi dell'art. 79, comma 1, della legge 392 del 1978, in quanto dal complessivo contegno delle parti risulta che esso corrispondeva effettivamente alla pattuizione" intercorsa tra le parti;

- che il secondo motivo denuncia – ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3), cod. proc. civ. – violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1423 cod. civ. e 53 Cost., censurando la sentenza impugnata per aver confinato sul piano dell'evasione fiscale (o, al più, dei vizi del consenso) la rilevanza del patto di maggiorazione del canone, la nullità del quale è stata, invece, affermata dalle Sezioni Unite di questa Corte;



- che il terzo motivo denuncia – ai sensi dell’art. 360, comma 1, n. 3), cod. proc. civ. – violazione e/o falsa applicazione dell’art. 113, comma 1, cod. proc. civ., oltre che degli artt. 2697 e 1988 cod. civ.;

- che si censura la sentenza impugnata in quanto la Corte barese – avendo affermato che essa aveva fornito la prova della mancata ristrutturazione dell’immobile locato, all’atto dell’immissione nel possesso dello stesso – avrebbe dovuto ritenere provata l’insussistenza del rapporto sostanziale sottostante alla scrittura del 7 maggio 1998, dal giudice di appello interpretata, invece, come ricognizione di debito da parte della conduttrice;

- che il quarto motivo denuncia – ai sensi dell’art. 360, comma 1, n. 3), cod. proc. civ. – violazione e/o falsa applicazione dell’art. 115 cod. proc. civ.;

- che, in questo caso, si contesta alla sentenza impugnata per aver posto a fondamento della decisione un “fatto” mai dedotto e/o allegato da alcuna delle parti, ovvero l’esistenza di una “pattuzione verbale” (ritenuta, nelle specie, valida, atteso che l’art. 4, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, non si applica alle locazioni ad uso diverso da quello abitativo) per concordare il pagamento di una somma maggiore rispetto a quella contrattualmente stabilita;

- che il quinto motivo denuncia – ai sensi dell’art. 360, comma 1, n. 3), cod. proc. civ. – violazione e/o falsa applicazione dell’art. 79, comma 1, della legge 392 del 1978 e dell’art. 1343 cod. civ.;

- che si insiste nel sottolineare come questa Corte abbia ribadito che la sanzione della nullità ex art. 79 della legge n. 392 del 1978 è destinata a colpire il patto di maggiorazione del canone anche se la sua previsione attiene al momento genetico, e non soltanto funzionale, del rapporto;



- che il sesto motivo denuncia – ai sensi dell’art. 360, comma 1, n. 4), cod. proc. civ. – “nullità della sentenza ex art. 161 cod. proc. civ. per violazione dell’art. 112 cod. proc. civ.”, lamentando omessa pronuncia sulla domanda di restituzione del deposito cauzionale, già proposta in primo grado e reiterata in appello;
- che è rimasta solo intimata la
- che il collegio ha raccomandato la stesura dell’ordinanza in forma semplificata.

Considerato in diritto

- che il ricorso va accolto, nei limiti di seguito indicati;
- che il primo motivo non è fondato;
- che la motivazione con cui la Corte territoriale ha escluso la nullità del patto di maggiorazione del canone, sul rilievo che esso rileverebbe solo sul piano fiscale, o al più dei vizi del consenso, sebbene risulti – come meglio si dirà di seguito – errata in diritto, risulta del tutto comprensibile, come conferma il fatto che essa è censurata, con i successivi motivi di ricorso, denunciando (anche) “*errores in iudicando*”;
- che, sul punto, va rammentato che, ai sensi dell’art. 360, comma 1, n. 5), cod. proc. civ. – nel testo “novellato” dall’art. 54, comma 1, lett. b), del decreto-legge 22 giugno 2012, n. 83, convertito con modificazioni dalla legge 7 agosto 2012, n. 134 (applicabile “*ratione temporis*” al presente giudizio) – il sindacato di questa Corte è destinato ad investire la parte motiva della sentenza solo entro il “minimo costituzionale” (cfr. Cass. Sez. Un., sent. 7 aprile 2014, n. 8053, Rv. 629830-01, nonché, “*ex multis*”, Cass. Sez. 3, ord. 20 novembre 2015, n. 23828, Rv. 637781-01; Cass. Sez. 3, sent. 5 luglio 2017, n. 16502, Rv. 637781-01; Cass. Sez. 1, ord. 30 giugno 2020, n. 13248, Rv. 658088-01);



- che il difetto di motivazione è, dunque, ipotizzabile solo nel caso in cui la parte motiva della sentenza risulti "meramente apparente", evenienza configurabile, oltre che nell'ipotesi di "carenza grafica" della stessa, quando essa, "benché graficamente esistente, non renda, tuttavia, percepibile il fondamento della decisione, perché recante argomentazioni obiettivamente inidonee a far conoscere il ragionamento seguito dal giudice per la formazione del proprio convincimento" (Cass. Sez. Un., sent. 3 novembre 2016, n. 22232, Rv. 641526-01, nonché, più di recente, Cass. Sez. 6-5, ord. 23 maggio 2019, n. 13977, Rv. 654145-01), o perché affetta da "irriducibile contraddittorietà" (cfr. Cass. Sez. 3, sent. 12 ottobre 2017, n. 23940, Rv. 645828-01; Cass. Sez. 6-3, ord. 25 settembre 2018, n. 22598, Rv. 650880-01), ovvero connotata da "affermazioni inconciliabili" (da ultimo, Cass. Sez. 6-Lav., ord. 25 giugno 2018, n. 16111, Rv. 649628-01), mentre "resta irrilevante il semplice difetto di «sufficienza» della motivazione" (Cass. Sez. 2, ord. 13 agosto 2018, n. 20721, Rv. 650018-01);

- che, come detto, la Corte barese ha reso, tuttavia, percepibili le ragioni per cui ha escluso la nullità del patto di maggiorazione del canone, donde l'infondatezza del motivo che denuncia l'esistenza del vizio di motivazione apparente;

- che i motivi secondo e quinto – da scrutinare congiuntamente, data la loro connessione – sono, invece, fondati;

- che, difatti, è "nullo il patto con il quale le parti di un contratto di locazione di immobili ad uso non abitativo concordino occultamente un canone superiore a quello dichiarato; tale nullità «*vitiatur sed non vitiat*», con la conseguenza che il solo patto di maggiorazione del canone risulterà insanabilmente nullo, a prescindere dall'avvenuta registrazione" (Cass. Sez. Un., sent. 9 ottobre 2017, n. 23601, Rv. 645468-02), essendosi pure precisato che "in tale contesto ricostruttivo l'art. 79 legge n. 392



del 1978 assume rilievo di norma speculare a quella di cui all'art. 13, comma 1, legge n. 431 del 1998, previa analoga revisione dell'esegesi tradizionale (secondo cui la sanzione di nullità in essa prevista ha riguardo alle sole vicende funzionali del rapporto, colpendo, pertanto, le sole maggiorazioni del canone previste *in itinere* e diverse da quelle consentite *ex lege*, e non anche quelle convenute al momento della conclusione dell'accordo) nel senso che il patto di maggiorazione del canone è nullo anche se la sua previsione attiene al momento genetico, e non soltanto funzionale, del rapporto" (Cass. Sez. 3, sent. 2 marzo 2018, n. 4922, Rv. 647362-01);

- che i motivi terzo e quarto restano, invece, assorbiti dall'accoglimento dei motivi secondo e quinto;

- che, infine, anche il sesto motivo di ricorso è fondato, atteso che la Corte barese risulta non essersi pronunciata sulla domanda, già proposta in primo grado e reiterata in appello, di restituzione del deposito cauzionale;

- che, in conclusione, meritano accoglimento i motivi secondo, quinto e sesto, sicché la sentenza impugnata va cassata in relazione, con rinvio alla Corte di Appello di Bari, in diversa composizione, per la decisione nel merito, oltre che sulle spese processuali, ivi comprese quelle del presente giudizio di legittimità.

PQM

La Corte accoglie il secondo, il quinto e il sesto motivo di ricorso, rigettando il primo e dichiarando assorbiti il terzo e il quarto, e, per l'effetto, cassa la sentenza impugnata, con rinvio alla Corte di Appello di Bari, in diversa composizione, per la decisione nel merito, oltre che sulle spese processuali, ivi comprese quelle del presente giudizio di legittimità.



Così deciso in Roma, all'esito di adunanza camerale della
Sezione Terza Civile della Corte di Cassazione, il 25 gennaio 2023.

Il Presidente
Enrico SCODITTI

