

27806/21

**ORIGINALE**



lucci

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

Oggetto

**LOCAZIONE  
ABITATIVA**  
Contratto sottratto  
all'applicazione della  
legge sull'equo  
canone - Canone  
versato in misura  
superiore a quella  
oggetto di  
registrazione -  
Sopravvenienza, in  
corso di rapporto,  
della l. n. 431 del  
1998 - Applicabilità  
dell'art. 13 -  
Sussistenza.

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. CHIARA GRAZIOSI - Presidente -
- Dott. ANTONIETTA SCRIMA - Consigliere -
- Dott. EMILIO IANNELLO - Consigliere -
- Dott. MARCO DELL'UTRI - Consigliere -
- Dott. STEFANO GIAIME GUIZZI - Rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente

**R.G.N. 27416/2018**

**SENTENZA**

Cron. 27806

sul ricorso 27416-2018 proposto da:

Rep.

██████████ VALTER, elettivamente domiciliato in ROMA, ██████████  
██████████ presso lo studio dell'Avvocato PU "cameralizzata"  
██████████, che lo rappresenta e difende;

- *ricorrente* -

**contro**

PARROCCHIA / ██████████  
██████████ elettivamente domiciliata in ROMA, ██████████  
██████████ presso lo studio dell'Avvocato ██████████  
██████████, che lo rappresenta e difende unitamente all'Avvocato  
██████████;

- *controricorrente* -

2021

1006

avverso la sentenza n. 924/2018 della CORTE D'APPELLO di GENOVA, depositata il 12/06/2018;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 31/03/2021 dal Consigliere Dott. STEFANO GIAIME GUIZZI;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. ALBERTO CELESTE.

### FATTI DI CAUSA

1. Valter [REDACTED] ricorre, sulla base di quattro motivi, per la cassazione della sentenza n. 924/18, del 12 giugno 2018, della Corte di Appello di Genova, che - respingendone il gravame avverso la sentenza n. 3417/16, del 10 novembre 2016, del Tribunale di Genova - ha confermato sia il rigetto della domanda dallo stesso proposta e volta a ripetere quanto, a suo dire, indebitamente versato alla Parrocchia [REDACTED]. [REDACTED] (d'ora in poi, "la Parrocchia"), a titolo di canone di locazione dell'appartamento sito in [REDACTED]; [REDACTED], sia l'accoglimento della riconvenzionale della Parrocchia per il risarcimento dei danni cagionati all'immobile, quantificati in € 101.776,45, oltre accessori di legge.

2. In punto di fatto, il ricorrente riferisce di aver condotto in locazione, dal 1989 al 2013, l'appartamento suddetto, in forza di contratto concluso il 1° ottobre 1989 e debitamente registrato, impegnandosi a corrispondere, come da copia registrata del contratto, un canone di £ 300.000,00, maggiorato, tuttavia, in forza di scrittura privata sottoscritta alla stessa data di stipulazione, nella misura di £ 600.000,00. La medesima scrittura, inoltre, faceva carico al conduttore di realizzare a propria cura e spese - come effettivamente poi avvenuto, non essendo l'appartamento abitabile al momento della conclusione del

contratto - sia i lavori edili di ristrutturazione, esibendo un preventivo dell'importo di £ 55.000,00 (esclusa l'IVA), che gli impianti elettrici, idraulici e gli infissi di porte e finestre, oltre alla pitturazione, il tutto per ulteriori £. 25.000,00 (sempre esclusa l'IVA). Nel corso degli anni il canone trimestrale di locazione - che il ricorrente assume di aver sempre puntualmente pagato - veniva rideterminato, una prima volta, a far data dall'aprile 1995, nell'importo di £. 1.900.000,00, nonché, successivamente, in € 1.084,56 e, poi, in € 1.500,00.

Tanto premesso, e sempre quale "antefatto" rispetto alla vicenda oggetto del giudizio culminato nella sentenza oggi impugnata, il ██████████ riferisce di essere stato convenuto innanzi al Tribunale di Chiavari, nell'anno 2009, con intimazione di sfratto per finita locazione e contestuale citazione per la convalida, per la data del 15 dicembre di quell'anno. Eccepita, in quella sede giudiziale, l'intempestività della disdetta, egli denunciava di aver sempre pagato, illegittimamente, un canone doppio rispetto a quello pattuito il 1° ottobre 1989, manifestando l'intenzione di chiedere la ripetizione di quanto indebitamente pagato. Avendo l'adito giudicante chiavarese, con sentenza n. 701-10, rigettato la domanda della Parrocchia, dichiarando che il contratto sarebbe venuto a scadenza il 30 settembre 2013 (tanto da essere poi rilasciato dal conduttore il 2 ottobre 2013, essendo stata fissata per l'esecuzione del rilascio data non anteriore al 30 ottobre di quell'anno), il ██████████ con lettera raccomandata del 20 maggio 2010, trasmesso assegno per i canoni di locazione dall'ottobre 2009 al giugno 2010, formulava anche richiesta di ripetere le somme indebitamente versate in aggiunta a quanto pattuito nel contratto ed oggetto di registrazione. Essendo tale richiesta rimasta senza esito, egli adiva il Tribunale genovese, sperando azione di ripetizione di indebito, in relazione alla quale la



Parrocchia non solo resisteva alla pretesa attorea, ma agiva in riconvenzione per il risarcimento dei danni causati all'immobile.

Rigettata da giudice di prime cure la domanda, ed accolta invece la riconvenzionale per l'importo dianzi indicato, il gravame dell'attore soccombente veniva respinto dal giudice di appello.

3. Avverso la sentenza della Corte genovese ricorre per cassazione il [REDACTED] sulla base – come detto – di quattro motivi, i primi due attinenti al rigetto della propria domanda, i restanti due relativi, invece, all'accoglimento della riconvenzionale.

3.1. Con il primo motivo – proposto ai sensi dei nn. 3) e 4) del comma 1 dell'art. 360 cod. proc. civ. – è denunciata violazione degli artt. 13 e 14 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché degli artt. 2909 cod. civ. e 324 cod. proc. civ., nonché mancanza di motivazione sotto il profilo dell'illogicità e della contraddittorietà manifesta.

Si censura la sentenza impugnata in quanto essa, sebbene abbia ritenuto di confermare la "inapplicabilità dell'equo canone ai sensi della legge 392/78" al contratto per cui è causa, ha deciso di non applicare ad esso neppure l'art. 13 della legge 431 del 1998, e ciò sebbene la già citata sentenza n. 701 del 2010 del Tribunale di Chiavari, passata in giudicato, avesse accertato che il contratto concluso nel 1989 si fosse rinnovato ai sensi di tale legge.

Il ricorrente censura il ragionamento svolto dalla Corte territoriale per pervenire a tale conclusione, ritenendo che essa abbia fatto cattiva applicazione del principio – pure espressamente richiamato – enunciato da questa Corte nella sentenza 5 giugno 2009, n. 12966, secondo cui, "in ipotesi di pendenza alla data di entrata in vigore della L. n. 431 del 1998 di un contratto di

locazione ad uso abitativo con canone convenzionale ultralegale rispetto a quello previsto della L. n. 392 del 1978, art. 12 e ss. qualora sia intervenuta la sua rinnovazione tacita ai sensi della stessa L. n. 431 del 1998, art. 2, comma 6, il conduttore, nonostante l'abrogazione della L. n. 392 del 1978, art. 79 verificatasi per effetto della cessazione della sua ultrattività fino al momento della rinnovazione per il periodo in corso, cui allude la L. n. 431 del 1998, art. 14, comma 5, può esercitare l'azione ai sensi del detto art. 79 diretta a rivendicare l'applicazione fin dall'origine al contratto del canone legale e la sostituzione imperativa di esso al canone convenzionale".

Invero, secondo il ricorrente, il citato arresto non avrebbe affatto affermato la persistente, generalizzata, applicabilità dell'art. 79 della legge n. 392 del 1978 ai contratti rinnovatisi sotto la vigenza della legge n. 431 del 1998 (con esclusione, dunque, dell'applicazione art. 13 della stessa), avendola, per contro, limitata "per il periodo in corso" al momento della sopravvenienza della nuova legge. Di qui, pertanto, la necessità di accogliere la domanda di ripetizione, ai sensi dell'art. 13 della legge n. 431 del 1998, se non addirittura per i pagamenti indebiti effettuati a far data dal 30 dicembre 1998 (data di entrata in vigore della nuova legge), almeno per quelli successivi al 30 settembre 2001, giacché il "periodo in corso", al quale continuerebbe ad applicarsi l'art. 79 della legge sull'equo canone, sarebbe quello della prima rinnovazione del contratto per cui è causa successiva all'entrata in vigore della legge 431 del 1998, ovvero quello quadriennale compreso tra il 1° ottobre 1997 e 30 settembre 2001.

Si censura, inoltre, la sentenza impugnata anche per essere "intrinsecamente contraddittoria ed illogica", laddove, per un verso, "ha ritenuto che il contratto *inter partes* fosse un contratto a canone libero, siccome allo stesso non si applicherebbe la normativa sul canone legale contenuta nella legge 392/78", salvo

ritenere "applicabile proprio tale normativa (ad eccezione soltanto delle regole sulla «durata») in forza di una pretesa ultrattività della stessa oltre «il periodo in corso»".

3.2. Con il secondo motivo – proposto ai sensi dei nn. 3) e 4) del comma 1 dell'art. 360 cod. proc. civ. – è denunciata violazione degli artt. 12 e 25 della legge 27 luglio 1978, n. 392, oltre che violazione ed errata applicazione dell'art. 26 della stessa legge n. 392 del 1978, nonché mancanza di motivazione sotto il profilo dell'illogicità e della contraddittorietà manifesta, ed infine violazione dell'art. 437 cod. proc. civ.

Si censura la sentenza impugnata nella parte in cui ha ritenuto che il canone fosse liberamente determinabile, attesa l'esclusione degli artt. 12 e 25 della legge n. 392 del 1978, ai sensi del successivo art. 26, "in quanto ben costituisce fatto notorio locale, come dedotto dall'appellata, che il Comune di Portofino, così come molti altri piccoli Comuni della Liguria, dal 1971 in poi e, quindi, anche dal 1971 alla stipula della locazione in questione nel 1989" non abbia "avuto alcun aumento della popolazione residente".

Ancora una volta la sentenza impugnata, secondo il ricorrente, non avrebbe operato una corretta applicazione dei principi enunciati da questa Corte. Difatti, essa ha certamente affermato che, "ai fini dell'applicazione dell'art. 26, comma 2, della l. n. 392 del 1978 – il quale stabilisce che le disposizioni per la determinazione dell'equo canone non si applicano alle locazioni concernenti immobili siti in Comuni che, al censimento del 1971, avevano popolazione residente fino a 5.000 abitanti, qualora nel quinquennio precedente l'entrata in vigore della legge stessa, e successivamente ogni quinquennio, la popolazione residente non abbia subito variazioni in aumento, o comunque l'aumento percentuale sia stato inferiore a quello medio nazionale, secondo i dati dell'ISTAT – deve aversi riguardo unicamente al dato relativo



alla popolazione residente al momento genetico del contratto di locazione, con esclusione, sul punto, di successivi mutamenti che vengano rilevati nel corso del rapporto locativo e prima della sua scadenza"; nondimeno, essa ha pure chiarito che, per stabilire se "un Comune rientri nella categoria di cui al citato articolo occorre fare riferimento al censimento del 1971, onde se da detto censimento la popolazione residente risulta essere superiore ai 5.000 abitanti vanno applicate le norme dell'equo canone, mentre nel caso contrario non si ha un'automatica esclusione dell'applicabilità degli artt. da 12 a 25 della legge, occorrendo esaminare se nel quinquennio precedente alla sua entrata in vigore e successivamente ogni quinquennio la popolazione abbia subito un qualche aumento", visto che "la *ratio* dell'art. 26" è "da individuarsi nel fatto che si è ritenuto opportuno che il canone vincolato vi fosse in tutti i Comuni di una certa dimensione abitativa, ed, altresì, in tutti quei Comuni nei quali, anche se piccoli, vi fosse stato un aumento della popolazione sensibile e tale da potere determinare una situazione di tensione abitativa" (è citata Cass Sez. 6-3, ord. 8 febbraio 2017, n. 3040, Rv. 642746-01).

Orbene, nel caso che <sup>qui</sup> occupa l'odierno ricorrente aveva allegato come il Comune di Portofino, malgrado avesse una popolazione inferiore a 5.000 abitanti al momento della stipula del contratto per cui è causa, versasse, in pari data, in quella situazione di "tensione abitativa" alla quale ha dato rilievo la citata sentenza di questa Corte ai fini dell'esclusione dell'operatività dell'art. 26 della legge n. 392 del 1978, "secondo quanto attestato dalla delibera CIPE del 30 maggio 1985, emessa ai sensi delle leggi 94/1982 e 118/1985".

La Corte territoriale, nel ritenere "irrilevante" tale documento (mentre esso, per vero, costituiva l'unico parametro oggettivo utilizzabile per la verifica delle condizioni di esclusione stabilite dal

citato art. 26), ha invocato, invece, una presunta – ma inesistente – “notorietà locale”, dando inoltre rilievo a documentazione relativa al fatto che il Comune di Portofino, dal 1971 al 2011, non avrebbe registrato alcun incremento della popolazione residente, documentazione che oltre ad essere tardiva, giacché depositata con la comparsa di costituzione e risposta, non poteva ritenersi “indispensabile” ai fini della decisione, ex art. 437 cod. proc. civ., perché da essa non si desume che gli incrementi della popolazione “siano stati inferiori a quelli della media nazionale”.

3.3. Il terzo motivo – proposto ai sensi dell’art. 360, comma 1, nn. 3) e 4), cod. proc. civ. – denuncia violazione dell’art. 2697 cod. civ. per illegittima inversione dell’onere della prova, nonché “mancanza di motivazione sotto il profilo della illogicità e della omessa motivazione”, oltre che “violazione del diritto di difesa ex art. 24 Cost.”

Si censura la decisione della Corte territoriale nella parte in cui ha respinto il motivo di appello con cui era stata denunciata “l’erroneità della pedissequa ed acritica ricezione, da parte del primo giudice, delle errate risultanze della CTU” svolta nel procedimento di accertamento tecnico preventivo.

In particolare, ci si duole, anche in questa sede, del fatto che il consulente (e, dunque, la sentenza impugnata) abbia trascurato di considerare che gli interventi di ristrutturazione dell’immobile, oggetto del preventivo presentato in occasione della stipulazione del contratto, non potevano aver causato alcun danno, essendo la tecnica adoperata “corretta e corrispondente a quella in uso” nel 1989 “per interventi simili”, ed in ogni caso perché “il materiale utilizzato non ha in alcun modo sovraccaricato il peso della strutture lignee originali, avendole semmai alleggerite”. Altrettanto, poi, dovrebbe dirsi per i danni lamentati in relazione allo stato dei pavimenti, delle pareti-murature, dei serramenti



esterni ed interni, delle fessurazioni e ai problemi di staticità asseritamente registrati, nonché all'assenza di agibilità dell'immobile dopo il rilascio, profili, tutti, oggetto di confutazione nella consulenza tecnica di parte svolta nell'interesse dell'odierno ricorrente.

Si contestano, inoltre, sia le soluzioni tecniche suggerite dal CTU per eliminare i danni e le loro cause (giacché quella ipotizzata dal consulente costituirebbe una radicale miglioria dell'intero complesso immobiliare), sia, di riflesso, la quantificazione dei danni dallo stesso operata, evidenziando che, nonostante le puntuali critiche rivolte "alle errate, abnormi, ed infondate risultanze della CTU", non solo il ██████████ non poteva essere ritenuto responsabile di alcunché ai sensi dell'art. 1218 cod. civ. o dell'art. 1590 cod. civ., ma neppure poteva "ritenersi dimostrato che i vizi riscontrati" fossero ascrivibili alle opere eseguite nel 1989, donde, allora, l'avvenuta illegittima inversione dell'onere della prova, avendo la sentenza impugnata "erroneamente ritenuto dimostrati i danni denunciati dalla Parrocchia, nonostante che la stessa non avesse assolto l'onere di fornirne la prova", e ciò anche in ragione del fatto che la CTU "non è un mezzo di prova, sicché le valutazioni del consulente d'ufficio non hanno efficacia vincolante per il giudice che può, attraverso un'analisi critica adeguatamente motivata, legittimamente disattenderle".

3.4. Il quarto motivo – proposto ai sensi dell'art. 360, comma 1, nn. 3) e 4), cod. proc. civ. – denuncia "violazione ed errata applicazione degli artt. 1218, 1576 e 1590 cod. civ.", nonché "mancanza di motivazione sotto il profilo del travisamento, dell'illogicità e irrazionalità manifeste".

Invero, si lamenta che la Corte genovese, pur accogliendo – a dire del ricorrente – il motivo di gravame con cui era stata dedotta la violazione ed errata applicazione dell'art. 1590 cod. civ., ha

comunque ritenuto "irrilevante lo stato dell'immobile all'atto della locazione, giacché il conduttore si era comunque assunto l'impegno di eseguire «onerose manutenzioni» e di riconsegnarlo, non già nello stato in cui l'aveva ricevuto, ma in «buono stato di conservazione», provvedendo nel corso della locazione alle «sostituzioni necessarie a mantenere l'appartamento in buone condizioni locative»".

Nel giungere a tale conclusione la Corte territoriale sarebbe, però, incorsa "in evidente travisamento", e ciò in quanto il ██████████ si impegnò contrattualmente ad eseguire le opere del preventivo allegato alla stipulazione del contratto e non, indistintamente, ogni e qualsivoglia opera di straordinaria manutenzione che si fosse resa necessaria in futuro.

Di conseguenza, non è logico, "anzi è del tutto illogico e irrazionale", secondo il ricorrente, che la Corte territoriale abbia ritenuto fondata la pretesa risarcitoria avanzata dalla Parrocchia a distanza di ben 24 anni dai lavori eseguiti. Il tutto, infine, senza tacere del fatto che, secondo la giurisprudenza di questa Corte, "il proprietario e locatore di un immobile, che ha autorizzato il conduttore ad eseguire opere di ristrutturazione del bene, a quest'ultimo altrimenti vietate in base alla disciplina legale della locazione, è legittimato e obbligato, ai sensi degli artt. 1576, 832 e 2043 cod. civ., ad ingerirsi e a sorvegliare l'attività autorizzata o, comunque, consentita, allo scopo di evitare che da essa possa derivarne un ingiusto danno ai terzi" (e a maggior ragione a sé stesso), "dovendo altrimenti rispondere in solido con il conduttore".

4. La Parrocchia ha resistito, con controricorso, all'avversaria impugnazione, chiedendone la declaratoria di inammissibilità ovvero, in subordine, il rigetto.

In via preliminare, la controricorrente, attesa l'avvenuta notificazione in via telematica della sentenza impugnata, eccepisce – qualora dovesse difettare l'attestazione autografa della conformità all'originale della copia analogica prodotta dal ricorrente – l'applicazione del principio enunciato da Cass. Sez. 3, sent. 14 luglio 2017, n. 17450, e ciò perché essa "non è in grado di confermare la corrispondenza dei documenti prodotti".

Sempre "in limine", la controricorrente eccepisce l'inammissibilità del ricorso ai sensi dell'art. 360-*bis* cod. proc. civ., non avendo il ricorrente provveduto ad indicare le ragioni per cui discostarsi dagli orientamenti giurisprudenziali di legittimità dei quali la sentenza impugnata avrebbe fatto applicazione.

Quanto al merito del ricorso, in relazione al primo motivo, la controricorrente evidenzia l'irrilevanza delle affermazioni contenute nella sentenza 701/10 del Tribunale di Chiavari, dal momento che è la stessa legge n. 431 del 1998 (art. 2 comma 6) a stabilire che, ai contratti stipulati anteriormente alla sua entrata in vigore, ma rinnovatisi sotto la sua vigenza, si applichi il termine di durata da essa previsto, escludendo, invece, l'applicazione dell'art. 13 (Patti contrari alla legge), in ragione della ultrattività (art. 14, comma 5) dell'art. 79 della legge n. 392 del 1978.

In relazione, invece, al secondo motivo, che involge il tema della non applicabilità al presente contratto della legge sull'equo canone (ai sensi dell'art. 26 della stessa), per avere il Comune di Portofino meno di 5.000 abitanti al momento della stipulazione, la controricorrente evidenzia come anche ad avere riguardo alle variazioni di quinquennio in quinquennio, il dato non muta, visto che dall'Unità d'Italia detto Comune non ha mai superato i 1.305 abitanti, con un decremento inesorabile, visto che al censimento del 2011 risultavano 453 abitanti, diminuiti ulteriormente a 229 nel 2014 per, poi, attestarsi a 416 nel 2016. Nessuna censura, pertanto, meriterebbe sul punto la sentenza impugnata, non solo

per aver fatto riferimento ad una nozione – notorio locale – ampiamente utilizzata nella giurisprudenza di legittimità, ma per aver dato rilievo a documentazione prodotta dall'allora appellata, la cui ritenuta ammissibilità ex art. 437 cod. proc. civ. non sarebbe sindacabile in sede di legittimità.

In relazione ai motivi terzo e quarto, la controricorrente, in via preliminare, ne eccepisce l'inammissibilità, perché chiaramente diretti – come conferma anche la circostanza che la loro illustrazione rappresenta quasi pedissequa trascrizione del precedente atto di appello – a sollecitare un rinnovato apprezzamento su aspetti di merito della controversia. Gli stessi, inoltre, sarebbero inammissibili ai sensi dell'art. 366, comma 1, n. 4), in quanto privi del carattere della specificità.

Quanto al merito degli stessi, si sottolinea come la documentazione versata in atti e gli accertamenti operati da ambo i giudici di merito abbiano confermato l'esistenza di danni all'immobile (indicato, addirittura, come oggetto di "vandalizzazione" da parte del conduttore), nonché dell'inadempimento all'obbligo assunto, contrattualmente, non solo di restituire lo stesso "in buono stato di conservazione", ma pure di eseguire gli interventi di manutenzione straordinaria, sicché, in tale contesto, sarebbe stato onere del ██████████ – in applicazione degli ordinari criteri di riparto dell'onere della prova in materia di responsabilità contrattuale – dimostrare che l'inadempimento non è dipeso da causa a lui non imputabile.

5. Il Procuratore della Repubblica presso questa Corte ha presentato conclusioni scritte, in persona di un suo sostituto, per chiedere l'accoglimento del primo motivo di ricorso (assorbito, invece, il secondo), ed il rigetto del terzo e del quarto motivo.

6. Entrambe le parti hanno presentato memoria, insistendo nelle rispettive argomentazioni.

## **RAGIONI DELLA DECISIONE**

7. In via preliminare, va disattesa l'eccezione di inammissibilità del ricorso in ragione della mancanza di attestazione della conformità, all'originale digitale, della copia analogica della sentenza depositata all'esito della notificazione avvenuta telematicamente.

7.1. Invero, i principi enunciati dall'arresto di questa Corte citato dal controricorrente (Cass. Sez. 3, sent. 14 luglio 2017, n. 17450) sono stati superati dalla nota, successiva, pronuncia delle Sezioni Unite intervenuta in materia (Cass. Sez. Un., sent. 25 marzo 2019, n. 8312, Rv. 653597-02).

In base ad essa, infatti, il "deposito in cancelleria, nel termine di venti giorni dall'ultima notificazione, di copia analogica della decisione impugnata – redatta in formato elettronico e sottoscritta digitalmente, e necessariamente inserita nel fascicolo informatico –, priva di attestazione di conformità del difensore ex art. 16-*bis*, comma 9-*bis*, del d.l. n. 179 del 2012, convertito dalla l. n. 221 del 2012, oppure con attestazione priva di sottoscrizione autografa, non determina l'improcedibilità del ricorso per cassazione laddove il controricorrente (o uno dei controricorrenti), nel costituirsi (anche tardivamente), depositi a sua volta copia analogica della decisione ritualmente autenticata, ovvero non disconosca la conformità della copia informale all'originale; nell'ipotesi in cui, invece, la controparte (o una delle controparti) sia rimasta soltanto intimata, ovvero abbia effettuato il suddetto disconoscimento, per evitare di incorrere nella dichiarazione di



improcedibilità il ricorrente ha l'onere di depositare l'asseverazione di conformità all'originale della copia analogica, entro l'udienza di discussione o l'adunanza in camera di consiglio".

Orbene, nel caso di specie, a fronte della sibillina affermazione della controricorrente Parrocchia, la quale riferisce non essere "in grado di confermare la corrispondenza dei documenti prodotti", è da escludersi l'ipotesi del "disconoscimento" della conformità della copia analogica della sentenza all'originale digitale (disconoscimento che avrebbe determinato l'onere, per il ricorrente, di depositare l'asseverazione, per evitare di incorrere nella improcedibilità del ricorso).

L'arresto delle Sezioni Unite, come detto, esige un espresso disconoscimento, che difetta, invece, nel caso in esame.

8. Ciò premesso, il ricorso va accolto, nei limiti di seguito precisati.

8.1. I primi due motivi di ricorso - da esaminare congiuntamente, giacché entrambi censurano la sentenza impugnata per avere rigettato la domanda di ripetizione dell'indebito, avanzata dal ██████████ in relazione ai canoni di locazione che egli assume versati in misura superiore a quella risultante dalla copia registrata del contratto - sono fondati, per quanto di ragione.

8.1.1. La Corte genovese muove dall'assunto che il contratto per cui è causa risultava sottratto all'applicazione della disciplina sul cd. "equo canone", di cui al capo I della legge 27 luglio 1978, n. 392, in forza di quanto previsto dall'art. 26, comma 2, della stessa legge.

Questa affermazione è contestata dal ricorrente, in particolare con il secondo motivo di ricorso, ma con censure che non si

confrontano adeguatamente con la (duplice) "ratio decidendi" espressa, sul punto, dalla sentenza impugnata.

Il [REDACTED] infatti, per negare l'applicabilità – al caso che occupa – dell'art. 26, comma 2, della legge n. 392 del 1978, si affida al rilievo di aver fornito dimostrazione, in giudizio, che il Comune di Portofino versasse, al momento della stipulazione del contratto per cui è causa, in una situazione di "tensione abitativa", suscettibile di assumere rilievo ai fini della mancata operatività della suddetta norma di esenzione (che sottrae all'applicazione della cd. legge sull'equo canone i contratti relativi ad immobili destinati ad uso abitativo siti in Comuni che "al censimento del 1971 avevano popolazione residente fino a 5.000 abitanti qualora, nel quinquennio precedente l'entrata in vigore della presente legge, e successivamente ogni quinquennio, la popolazione residente non abbia subito variazioni in aumento, o comunque l'aumento percentuale sia stato inferiore a quello medio nazionale, secondo i dati pubblicati dall'ISTAT").

Orbene, sul punto, deve innanzitutto rilevarsi che, per le locazioni di immobili siti in Comuni con popolazione inferiore ai 5.000 abitanti, la norma suddetta, mentre assoggetta le stesse egualmente alla legge sull'equo canone allorché ricorrano, alternativamente, due condizioni (ovvero, variazioni in aumento della popolazione ad ogni quinquennio successivo all'entrata in vigore della legge, oppure un aumento percentuale che non sia stato inferiore a quello medio nazionale, secondo i dati pubblicati dall'ISTAT), non dà affatto rilievo, nella stessa prospettiva, ad alcuna situazione di "tensione abitativa", la quale, semmai, costituisce la "ratio" sottesa alla previsione di quelle due condizioni.

Già su questo piano, dunque, la censura del ricorrente appare, per così dire, "fuori fuoco".

Dirimente è, tuttavia, la constatazione che il [REDACTED] – come si notava appena sopra – non si confronta in modo adeguato con le due “*rationes decidendi*” individuate dalla sentenza impugnata per ritenere applicabile l’esonero di cui alla norma in esame: l’essere fatto “notorio locale” che, dal 1971 al 1989, il Comune di Portofino non abbia subito alcuna variazione in aumento di popolazione, ed essere stata, addirittura, accertata l’esistenza di una diminuzione di popolazione dal 1971 al 2011, in base alla documentazione prodotta in appello dalla Parrocchia, produzione ritenuta ammissibile dalla Corte territoriale a norma dell’art. 437 cod. proc. civ.

Nessuna di tali “*rationes*” risulta, infatti, adeguatamente contestata. Non la prima, perché il ricorrente si limita ad affermare, quanto alla ritenuta “notorietà locale” (nozione cui questa Corte ha già dato, in passato, rilievo; cfr. Cass. Sez. 3, sent. 18 luglio 2011, n. 15715, Rv. 619487-01) circa l’assenza di variazioni in aumento della popolazione del Comune di Portofino, che “non si sa dove e su che base derivata”, mostrando, però, di ignorare che “il ricorso al fatto notorio attiene all’esercizio di un potere discrezionale riservato al giudice di merito e sindacabile, in sede di legittimità, solo se la decisione della controversia si basi su un’inesatta nozione del notorio – da intendersi come fatto conosciuto da un uomo di media cultura, in un dato tempo e luogo – e non anche per inesistenza o insufficienza della motivazione, non essendo egli tenuto ad indicare gli elementi su cui si fonda la sua determinazione” (Cass. Sez. 3, sent. 10 settembre 2015, n. 17906, Rv. 636706-01). D’altra parte, non adeguatamente contrastata è anche l’altra “*ratio*”, visto che la censura che attiene alla “non indispensabilità” della documentazione prodotta dalla Parrocchia (perché, secondo il ricorrente, “smentita” da quella da esso [REDACTED] offerta), si pone in contrasto con il principio secondo cui, nel rito del lavoro, e dunque anche in quello locatizio



soggetto alla stessa disciplina, "l'acquisizione di nuovi documenti o l'ammissione di nuove prove da parte del giudice di appello rientra tra i poteri discrezionali allo stesso riconosciuti dagli artt. 421 e 437 cod. proc. civ., e tale esercizio è insindacabile in sede di legittimità anche quando manchi un'espressa motivazione in ordine alla indispensabilità o necessità del mezzo istruttorio ammesso, dovendosi la motivazione ritenere implicita nel provvedimento adottato" (Cass. Sez. 3, sent. 19 dicembre 2016, n. 26117, Rv. 642341-01).

8.1.2. Tuttavia, proprio la circostanza che il contratto corrente tra il [REDACTED] e la Parrocchia fosse "*ab origine*" sottratto all'applicazione del capo I della legge n. 392 del 1978 comporta che, a seguito dell'entrata in vigore della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (o meglio, a seguito del primo rinnovo contrattuale avvenuto nella vigenza della nuova disciplina, e dunque quello realizzatosi il 30 settembre 2001), dovesse trovare applicazione l'art. 13 della legge stessa, e non certo l'art. 79 della cd. legge sull'equo canone.

In senso contrario, infatti, non può invocarsi – come ha osservato anche il Procuratore Generale presso questa Corte – l'arresto con cui questo giudice di legittimità (si tratta di Cass. Sez. 3, sent. 5 giugno 2009, n. 12996, Rv. 608386-01) ha riconosciuto l'ultrattività dell'art. 79 della legge n. 392 del 1978, giacché essa presuppone – secondo quanto risulta proprio da tale pronuncia e, più in generale, dal conforme indirizzo giurisprudenziale che ne è derivato – che il contratto, già prima dell'avvento dello "*ius superveniens*" costituito dalla legge n. 431 del 1998, fosse soggetto, appunto, alla disciplina dell'equo canone.

Questa Corte, infatti, ha più volte affermato che "la rinnovazione tacita di un contratto con canone ultralegale, intervenuta successivamente all'entrata in vigore della legge 9

dicembre 1998 n. 431", legittima il conduttore (solo) "ad esercitare l'azione prevista dall'art. 79 della legge 27 luglio 1978, n. 392, onde ottenere l'applicazione del canone cd. equo, determinato ai sensi degli artt. 12 e ss. della citata legge n. 392, a decorrere dall'origine del contratto e fino alla sua naturale scadenza, ivi compreso il periodo successivo alla rinnovazione tacita avvenuta nel vigore della legge n. 431 del 1998" (senza distinzioni di sorta, dunque, tra il "primo periodo" e i successivi), "con sostituzione imperativa del canone convenzionale ai sensi dell'art. 1339 cod. civ." (Cass. Sez. 3, sent. 24 febbraio 2015, n. 3596, Rv. 634782-01; ma nello stesso senso anche Cass. Sez. 3, sent. 19 luglio 2013, n. 17696; Cass. Sez. 6-3, ord. 30 ottobre 2013, n. 24498; Cass. Sez. 3, sent. 29 novembre 2013, n. 26802, tutte non massimate). Essa, inoltre, ha pure precisato, in un successivo arresto, che la - differente - "proposta di esegesi dell'art. 14, comma 5, della l. n. 431 del 1998 nel senso che esso avrebbe assicurato la permanenza del regime di equo canone per la durata contrattuale situatasi sì durante la vigenza della l. n. 431 del 1998, ma fino al momento della rinnovazione tacita intervenuta sotto ed alla stregua di essa *quoad* durata, non solo omette di considerare le ampie considerazioni di Cass. n. 12996 del 2009 (paragrafo 2.3. sul significato della detta norma e dell'ultrattività dell'art. 79 1. n. 392 del 1978 da essa giustificata), ma si risolve in un'esegesi delle parole «per tutta la loro durata» che, supponendo che tale espressione riguardi il contratto in corso solo fino al periodo di rinnovazione tacita intervenuto sotto l'impero della legge del 1998, trascura completamente il valore che proprio alla tacita rinnovazione deve attribuirsi in termini di permanenza della nullità della clausola attributiva del canone ultralegale prima di quella rinnovazione, siccome ampiamente motivato dalla sentenza nel paragrafo 2.4." (così, in motivazione, Cass. Sez. 3, sent. 29 settembre 2015, Rv. 636999-01).



Presupposto, però, per l'applicazione "ultrattiva" dell'art. 79 della legge n. 392 del 1978, "per tutta la durata" del contratto, pur rinnovatosi – "quoad" durata – ai sensi della sopravvenuta legge n. 431 del 1998, è che il regime "vincolistico", quanto alla misura del canone locatizio, fosse, appunto, quello della legge n. 392 del 1978.

Nella specie, per contro, la relazione contrattuale era sottratta all'applicazione del capo I della legge sull'equo canone, sicché – una volta entrata in vigore la nuova legge prevista per le locazioni ad uso abitativo – non vi era ragione per escludere, in occasione del primo rinnovo, l'applicazione dell'art. 13, comma 1, della legge n. 431 del 1998, che ha sancito la nullità della pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato (come, appunto, lamentato nel caso di specie).

Pertanto, la censura oggetto, in particolare, del primo motivo di ricorso va accolta, nei termini appena indicati.



8.2. Quanto, invece, ai motivi terzo e quarto – anch'essi suscettibili di scrutinio congiunto, concernendo ambedue l'accoglimento della riconvenzionale della Parrocchia avente ad oggetto il risarcimento dei danni all'immobile locato – deve rilevarsi l'inammissibilità.

8.2.1. A tale esito, peraltro, non si perviene – come assume, invece, la controricorrente – ai sensi dell'art. 348-ter, ultimo comma, cod. proc. civ., giacché tale norma, ancorché astrattamente applicabile "ratione temporis" al presente giudizio, non può trovare in concreto applicazione. Essa, infatti, nei casi di cd. "doppia conforme di merito", preclude la proposizione solo delle censure formulate ai sensi del n. 5) comma 1 dell'art. 360 cod. proc. civ., mentre nessuno dei motivi del presente ricorso è



proposto per censurare l'omesso esame di fatti decisivi per il giudizio, ai sensi della norma appena richiamata, essendo invece denunciati o vizi di falsa applicazione di norme di diritto, oppure carenze motivazionali.

L'inammissibilità dei presenti motivi discende, per contro, va affermata alla stregua dalle seguenti ragioni.

8.2.2. Invero, la censura secondo cui la Corte territoriale "avrebbe dovuto ritenere non dimostrato che la causa degli asseriti danni e vizi" fosse "ascrivibile" all'esecuzione dei lavori effettuati dal conduttore, si presenta inammissibile alla luce del principio secondo cui "l'errore compiuto dal giudice di merito nell'individuare la regola giuridica in base alla quale accertare la sussistenza del nesso causale tra fatto illecito ed evento è censurabile in sede di legittimità ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3 cod. proc. civ., mentre l'eventuale errore nell'individuazione delle conseguenze che sono derivate dall'illecito, alla luce della regola giuridica applicata, costituisce una valutazione di fatto, come tale sottratta al sindacato di legittimità, se adeguatamente motivata" (Cass. Sez. 3, sent. 25 febbraio 2014, n. 4439, Rv. 630127-01; Cass. Sez. 3, ord. 10 aprile 2019, n. 9985, Rv. 653576-01).

Inammissibile, egualmente, è anche la censura di violazione dell'art. 2697 cod. civ., formulata sul rilievo che la sentenza impugnata ha "erroneamente ritenuto dimostrati i danni denunciati dalla Parrocchia, nonostante che la stessa non avesse assolto l'onere di fornirne la prova". Si tratta, per vero, di censura che attiene all'apprezzamento della prova, mentre la "violazione del precetto di cui all'art. 2697 cod. civ., censurabile per cassazione ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3), cod. proc. civ., è configurabile soltanto nell'ipotesi in cui il giudice abbia attribuito l'onere della prova ad una parte diversa da quella che ne era

onerata secondo le regole di scomposizione delle fattispecie basate sulla differenza tra fatti costitutivi ed eccezioni" (così, da ultimo, Cass. Sez. 3, ord. 29 maggio 2018, n. 13395, Rv. 649038-01); evenienza, quella appena indicata, che non risulta lamentata nel caso di specie, restando, invece, inteso che – come, appunto, avvenuto nel caso in esame – "laddove oggetto di censura sia la valutazione che il giudice abbia svolto delle prove proposte dalle parti", essa "può essere fatta valere ai sensi del numero 5 del medesimo art. 360" (Cass. Sez. 3, sent. 17 giugno 2013, n. 15107, Rv. 626907 - 01), ovviamente "entro i limiti ristretti del «nuovo»" suo testo (Cass. Sez. 3, ord. n. 13395 del 2018, *cit.*).

Quanto, invece, all'adesione del giudice alle valutazioni del consulente tecnico d'ufficio, la stessa non può tacciarsi di "acriticità" o "apoditticità".

Difatti, è vero che il giudice del merito, mentre "non è tenuto a fornire un'argomentata e dettagliata motivazione là dove aderisca alle elaborazioni del consulente ed esse non siano state contestate in modo specifico dalle parti", qualora, invece, "siano state sollevate censure dettagliate e non generiche, ha l'obbligo di fornire una precisa risposta argomentativa correlata alle specifiche critiche sollevate, corredando con una più puntuale motivazione la propria scelta di aderire alle conclusioni del consulente d'ufficio" (Cass. Sez. 3, sent. 19 giugno 2015, n. 12703, Rv. 635763-01; nello stesso anche Cass. Sez. 1, sent. 31 novembre 2016, n. 23637, Rv. 642660-01, Cass. Sez. 1, ord. 11 giugno 2018, n. 15147, Rv. 649560-01, nonché, in motivazione, Cass. Sez. 6-Lav., ord. 9 ottobre 2017, n. 23493, Rv. 645668-01). Nondimeno, tale onere è stato soddisfatto nel caso che occupa, atteso l'ampio spazio – più di dodici pagine – che la sentenza riserva all'individuazione (e quantificazione) dei danni, tutti descritti analiticamente. Fermo restando, peraltro, in ogni caso che la censura è inammissibile a norma dell'art. 366, comma 1, n. 6),



cod. proc. civ., se è vero che "la contestazione del vizio motivazionale elevata nei confronti della motivazione della sentenza che recepisca le conclusioni della CTU non può limitarsi al rilievo di una insufficienza dell'indicazione delle ragioni del detto recepimento", dovendo il ricorrente indicare – a norma dell'art. 366, comma 1, n. 6), cod. proc. civ. – "il «fatto storico», il cui esame sia stato omesso, il «dato», testuale o extratestuale, da cui esso risulti esistente, il «come» e il «quando» tale fatto sia stato oggetto di discussione processuale tra le parti e la sua «decisività», adempimenti che questa Corte ha escluso essere stati correttamente compiuti qualora, come avvenuto pure nel caso in esame, nella "articolazione delle censure" non venga specificatamente indicato in quale parte la CTU "non si sia fatta carico di esaminare e confutare i rilievi di parte, limitandosi la ricorrente a giustapporre le proprie valutazioni (...) alle conclusioni dei consulenti", senza che siano "precisati i passaggi della consulenza nella quale siano mancati l'esame e la confutazione dei rilievi di parte" (così, in motivazione, Cass. Sez. 3, sent. 26 luglio 2017, n. 18391, non massimata; in senso analogo anche Cass. Sez. 1, sent. 3 giugno 2016, n. 11482, Rv. 639844-01; Cass. Sez. 1, ord. 3 agosto 2017, n. 19427, Rv. 645178-02).

Quanto, invece, alla censura di "travisamento" delle risultanze istruttorie, deve farsi applicazione del principio secondo cui l'eventuale l'esercizio del potere di apprezzamento delle prove non legali da parte del giudice di merito "non dà luogo ad alcun vizio denunciabile con il ricorso per cassazione, non essendo inquadrabile nel paradigma dell'art. 360, comma 1, n. 5), cod. proc. civ. (che attribuisce rilievo all'omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e presenti carattere decisivo per il giudizio), né in quello del precedente n. 4), disposizione che – per il tramite

dell'art. 132, n. 4), cod. proc. civ. – dà rilievo unicamente all'anomalia motivazionale che si tramuta in violazione di legge costituzionalmente rilevante" (Cass. Sez. 3, sent. 10 giugno 2016, n. 11892, Rv. 640194-01; in senso conforme, tra le altre, in motivazione, Cass. Sez. 3, sent. 12 ottobre 2017, n. 23940; Cass. Sez. 3, sent. 12 aprile 2017, n. 9356, Rv. 644001-01; Cass. Sez. 1, ord. 26 settembre 2018, n. 23153, Rv. 650931-01; Cass. Sez. 3, ord. 30 ottobre 2018, n. 27458, Cass. Sez. 6-2, ord. 18 marzo 2019, n. 7618).

Infine, nessuna violazione degli artt. 1218, 1576 e 1590 cod. civ. può addebitarsi alla sentenza impugnata, avendo essa ravvisato un inadempimento del conduttore all'obbligo assunto, contrattualmente, non solo di restituire lo stesso "in buono stato di conservazione", ma pure di eseguire gli interventi di manutenzione straordinaria, sicché le censure del ricorrente, anche sotto questo profilo, si risolvono nella contestazione relativa all'effettiva riconducibilità, al suo contegno, dei danni riscontrati nell'immobile. Ma si tratta, a ben vedere, di una doglianza che è estranea di violazione di legge, se è vero che essa "consiste nella deduzione di un'erronea ricognizione, da parte del provvedimento impugnato, della fattispecie astratta recata da una norma di legge e implica necessariamente un problema interpretativo della stessa; l'allegazione di un'erronea ricognizione della fattispecie concreta a mezzo delle risultanze di causa è, invece, esterna all'esatta interpretazione della norma e inerisce alla tipica valutazione del giudice di merito, sottratta al sindacato di legittimità" (da ultimo, "ex multis", Cass. Sez. 1, ord. 13 ottobre 2017, n. 24155, Rv. 645538-03; Cass. Sez. 1, ord. 14 gennaio 2019, n. 640, Rv. 652398-01; Cass. Sez. 1, ord. 5 febbraio 2019, n. 3340, Rv. 652549-02), e ciò in quanto il vizio di sussunzione "postula che l'accertamento in fatto operato dal giudice di merito sia considerato fermo ed indiscusso, sicché è estranea alla

denuncia del vizio di sussunzione ogni critica che investa la ricostruzione del fatto materiale, esclusivamente riservata al potere del giudice di merito” (Cass. Sez. 3, ord. 13 marzo 2018, n. 6035, Rv. 648414-01). Ne consegue, quindi, che il “discrimine tra l’ipotesi di violazione di legge in senso proprio a causa dell’erronea ricognizione della fattispecie astratta normativa e l’ipotesi della erronea applicazione della legge in ragione della carente o contraddittoria ricostruzione della fattispecie concreta è segnato, in modo evidente, dal fatto che solo quest’ultima censura, e non anche la prima, è mediata dalla contestata valutazione delle risultanze di causa” (così, in motivazione, Cass. Sez., Un., sent. 26 febbraio 2021, n. 5442); evenienza, quest’ultima, che ricorre nel caso di specie, visto che il presente motivo sollecita, in realtà, un diverso apprezzamento delle risultanze istruttorie.

9. In conclusione, in accoglimento – per quanto di ragione – dei motivi primo e secondo, la sentenza impugnata va cassata, con rinvio alla Corte di Appello di Genova, in diversa composizione, per la decisione sul merito della controversia (e per la liquidazione delle spese anche del presente giudizio), alla stregua del presente principio:

“ai contratti conclusi anteriormente all’entrata in vigore della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e rinnovatisi dopo la sua entrata in vigore, ma non assoggettati al momento della stipulazione alla disciplina di cui al capo I della legge 27 luglio 1978, n. 392, si applica l’art. 13 della predetta legge n. 431 del 1998, con conseguente diritto del conduttore, a far data dalla prima rinnovazione successiva all’entrata in vigore dello «*ius superveniens*», a ripetere il canone di locazione versato in misura superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato”.

## PQM

La Corte accoglie, per quanto di ragione, i motivi di ricorso primo e secondo, dichiarando inammissibili i motivi terzo e quarto, e cassa in relazione la sentenza impugnata, rinviando alla Corte di Appello di Genova in diversa composizione per la decisione nel merito, oltre che sulle spese anche del presente giudizio.

Così deciso in Roma, all'esito di pubblica udienza della Sezione Terza Civile della Corte di Cassazione, svoltasi - in forma camerale, ai sensi dell'art. 23, comma 8-bis, del decreto-legge 28 ottobre 2020, n. 137, convertito in legge 18 dicembre 2020, n. 176 - il 31 marzo 2021.

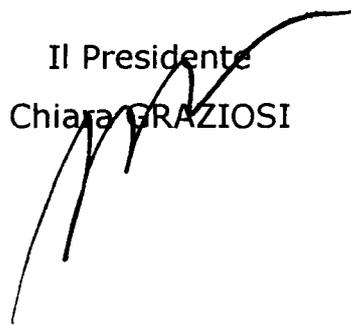
Il Consigliere estensore

Stefano Giaime GUIZZI



Il Presidente

Chiara GRAZIOSI



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

12 OTT. 2021



Il Funzionario Giudiziale  
Luca PASSARETTI

