

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

## TERZA SEZIONE CIVILE

Composta da

Raffaele Frasca - Presidente -  
Emilio Iannello - Consigliere Rel. -  
Pasquale Gianniti - Consigliere -  
Marco Dell'Utri - Consigliere -  
Pasqualina A.P. Condello - Consigliere -  
ha pronunciato la seguente

Oggetto

Locazione - Somme corrisposte in eccedenza rispetto al canone indicato nel contratto registrato - Azione di ripetizione - Termine semestrale di decadenza - Portata - Conseguenze

Oggetto

R.G.N. 1326/2019

Cron.

CC – 30/03/2023

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 1326/2019 R.G. proposto da

Elena, rappresentata e difesa dall'Avv.

;

– *ricorrente* –

contro

Pierina e Marco, rappresentati e difesi dall'

– *controricorrenti* –

avverso la sentenza della Corte d'appello di Milano n. 2330/2018, depositata il 22 giugno 2018.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 30 marzo 2023 dal Consigliere Emilio Iannello.



**Rilevato che:**

con contratto registrato il 7 marzo 2007 Elena assunse in locazione da Pierina e Marco un immobile per uso abitativo; il contratto si rinnovò tacitamente alla prima scadenza e fu «rettificato» in data 16 maggio 2013; l'immobile venne poi rilasciato dalla conduttrice il successivo 18 giugno;

nel novembre dello stesso anno i locatori convennero in giudizio avanti il Tribunale di Sondrio Elena chiedendone la condanna: a) al pagamento di canoni insoluti relativi ai primi sei mesi del 2013, per un complessivo importo di € 2.400; b) al rimborso delle spese condominiali anticipate, per gli anni dal 2008 al 2012; c) al risarcimento dei danni arrecati all'immobile;

la convenuta resistette e chiese, in via riconvenzionale, la condanna degli attori alla restituzione delle somme (pari ad € 200 per ciascun mese di durata del rapporto) versate in eccedenza rispetto al canone indicato nel contratto scritto e registrato, previo accertamento della nullità della relativa pattuizione, ex art. 13 legge 9 dicembre 1998, n. 431;

con sentenza n. 432/2017 del 30 ottobre 2017 il Tribunale rigettò la domanda riconvenzionale, ritenendola preclusa dal maturato termine semestrale di decadenza previsto dal comma 2 della testé citata disposizione; accolse invece quelle degli attori;

con sentenza n. 2330/2018, depositata il 22 giugno 2018, la Corte d'appello di Milano ha confermato tale decisione;

avverso la sentenza d'appello Elena propone ricorso per cassazione affidato a due motivi, cui resistono gli intimati depositando controricorso;

la trattazione è stata fissata in adunanza camerale ai sensi dell'art. 380-*bis.1* cod. proc. civ.;

non sono state depositate conclusioni dal Pubblico Ministero;

**considerato che:**

con il primo motivo la ricorrente denuncia, con riferimento all'art. 360,



comma primo, num. 3, cod. proc. civ., violazione o falsa applicazione dell'art. 13 legge n. 431 del 1998: *«erronea statuizione circa l'intervenuta prescrizione del credito azionato in via riconvenzionale dalla signora*

deduce l'erroneità della interpretazione accolta dal giudice *a quo* della norma suindicata, alla luce della contraria esegesi acquisita nella giurisprudenza di legittimità con riferimento all'art. 79 legge n. 392 del 1978;

con il secondo motivo la ricorrente denuncia, ai sensi dell'art. 360, comma primo, num. 5, cod. proc. civ., «omesso esame di un fatto decisivo che è stato oggetto di discussione tra le parti in merito alla condanna al risarcimento dei danni»;

lamenta che la Corte d'appello «non ha in alcun modo ricostruito la situazione relativa allo stato dei luoghi al momento della consegna dell'immobile per l'inizio della locazione, né al momento della riconsegna alla fine della locazione»; che in mancanza di tali dati l'incarico affidato al consulente risultava inammissibile in quanto meramente esplorativo e le stesse conclusioni del c.t.u. sono frutto di presunzioni apodittiche;

rileva che la decisione avrebbe piuttosto dovuto basarsi sulle deposizioni testimoniali (la cui verbalizzazione è testualmente trascritta alle pagine 20-23 del ricorso) dalle quali emergeva conferma delle proprie tesi difensive;

il primo motivo è fondato;

in motivazione, a supporto della ritenuta decadenza dall'azione di ripetizione, la Corte d'appello ha ritenuto non condivisibile l'orientamento interpretativo invalso nella giurisprudenza di legittimità – riguardante peraltro l'art. 79 legge n. 392 del 1978 e non direttamente la norma da applicarsi al caso in esame (ossia l'art. 13, comma 2, legge n. 431 del 1998) – secondo cui il mancato rispetto del suddetto termine semestrale di decadenza comporta per il conduttore esclusivamente il rischio di vedersi eccepire la prescrizione dei crediti per i quali questa sia già maturata, e di non potere quindi recuperare i relativi importi, ancorché



indebitamente versati, tanto argomentando (nella pronuncia capofila di Cass. n. 10128 del 2004) anche dalla disparità di trattamento rispetto alle azioni esperibili dal locatore;

all'opposto ha osservato – richiamando la motivazione che nel 1994 aveva condotto la Corte costituzionale (ord. n. 141) a dichiarare la manifesta infondatezza della questione di legittimità costituzionale dell'art. 79, secondo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392, sollevata, in riferimento all'art. 3 della Costituzione, dal Pretore di Roma sul rilievo della disparità di trattamento tra conduttore e locatore (legittimato a proporre azione di recupero dei canoni dopo la riconsegna dell'immobile senza limiti temporali che non siano quelli della prescrizione) – che «la *ratio* dell'art. 79, secondo comma, della legge n. 392 del 1978, in coerenza con la finalità sanzionatoria della nullità prevista nel primo comma, è volta ad eliminare l'incertezza connessa ad una convenzione che, sia pure *pro quota*, si assume *contra legem*, per cui l'azione del conduttore implica la previa determinazione del canone legalmente dovuto e la sua proponibilità è ragionevolmente limitata ad un circoscritto lasso di tempo»;

ha soggiunto che, «d'altra parte, ... mentre il credito del locatore per i canoni rimasti impagati è soggetto alla prescrizione quinquennale, ex art. 2948, n. 3, c.c., il credito del conduttore avente ad oggetto il rimborso di canoni indebitamente versati sarebbe soggetto alla prescrizione ordinaria decennale, ex art. 2946 c.c.»;

l'esposta esegesi non può essere condivisa;

essa non presenta profili di novità ma si limita ad aderire ad una delle due opzioni che da sempre si sono contrapposte nella esegesi dell'art. 79 l. n. 392 del 1978: opzione alternativa, dunque, ben presente nella giurisprudenza di legittimità in tutte le occasioni in cui la questione si è posta, ma sempre respinta in favore di quella opposta, che qui non si ha motivo di rivedere e che va anzi ribadita;

con riferimento alla previsione di cui all'art. 79, comma secondo, legge 27 luglio 1978, n. 392, costituisce invero *jus receptum* nella



giurisprudenza di questa Corte l'affermazione secondo cui il termine semestrale di decadenza, ivi previsto per l'esercizio dell'azione di ripetizione delle somme sotto qualsiasi forma corrisposte dal conduttore in violazione dei limiti e dei divieti previsti dalla stessa legge, fa (soltanto) sì che, se l'azione viene esperita oltre il detto termine, il conduttore è esposto al rischio dell'eccezione di prescrizione dei crediti per i quali essa è già maturata, mentre il rispetto del termine di sei mesi gli consente il recupero di tutto quanto indebitamente è stato corrisposto fino al momento del rilascio dell'immobile locato; il che si traduce nella inopponibilità di qualsivoglia eccezione di prescrizione (v. da ultimo, Cass. 24/10/2022, n. 31321; v. anche Cass. 30/09/2014, n. 20554; 07/02/2014, n. 2829; 17/12/2010, n. 25638; 07/07/2010, n. 16009; 06/05/2010, n. 10964; nello stesso senso Cass. 16/10/2008, n. 25274; 13/08/2008, n. 11897; 26/05/2004, n. 10128);

tale principio – per l'illustrazione delle cui motivazioni è sufficiente rimandare ai precedenti citati – va confermato anche con riferimento alla previsione, applicabile nella specie *ratione temporis*, di cui al comma 2 dell'art. 13 legge n. 431 del 1998 (in tal senso, implicitamente, v. già Cass. 07/11/2019, n. 28615, che, in una fattispecie sottoposta *ratione temporis* alla disciplina di cui alla detta disposizione, ha richiamato espressamente detto principio per la risoluzione di analoga questione);

milita in tal senso anzitutto la formulazione letterale della norma, identica a quella dell'art. 79, comma secondo, legge n. 392 del 1978, sicché è concorde in dottrina la tesi diretta ad estendere all'azione in esame i connotati caratterizzanti il rimedio ancora previsto per la locazione ad uso non abitativo;

identiche, in particolare, sono le intitolazioni delle due previsioni e gran parte del loro contenuto precettivo;

la diversità dell'impianto di fondo dei due complessi normativi, pur sussistente, non appare poi di tale peso argomentativo da doversi ritenere idonea ad incidere sullo scopo da assegnare in via interpretativa alla norma, rimanendo questa sostanzialmente identica nei due contesti;



l'art. 79 legge n. 392 del 1978 s'inseriva in un provvedimento legislativo volto a sottrarre alle parti contraenti numerosi spazi di autonomia, sostituendo alle loro libere determinazioni uno schema negoziale in larga parte predefinito inderogabilmente dal legislatore; in questa prospettiva, i riferimenti alla misura del canone e alla durata del contratto operati dall'art. 79 l. eq. can. non facevano altro che ribadire la natura imperativa degli artt. 1 e 12 ss. della medesima legge, così da confermare che l'eventuale presenza di clausole difformi avrebbe portato alla loro dichiarazione di nullità, in piena coerenza con gli artt. 1418 e 1419 cod. civ.;

nel caso di cui al comma 1 dell'art. 13 legge n. 431 del 1998 la nullità della clausola determinativa del maggior canone non è collegata alla sua quantificazione ma piuttosto al non consentito occultamento di un patto aggiunto relativo alla misura del canone e alla contrarietà della sua causa con la norma tributaria imperativa che impone l'obbligo di registrazione del contratto (cfr. Cass. Sez. U. n. 18213 del 2015);

la diversità dei fondamenti assiologici delle previste nullità non ha però motivo di riflettersi sulla ricostruzione del meccanismo rimediabile prefigurato, come detto in termini identici, rispettivamente dall'art. 79 legge n. 392 del 1978 e dall'art. 13, comma 2, legge n. 431 del 1998;

se è vero che nel secondo caso la disciplina non mira ad assicurare l'applicazione di misure predeterminate del canone, ma piuttosto a sanzionare la clausola nulla perché elusiva di norme tributarie imperative, non è men vero che anche in tale ipotesi si pone l'esigenza che l'azione di ripetizione del conduttore che ha corrisposto indebitamente somme eccedenti il canone previsto nel contratto scritto e registrato non sia disincentivata dalla remora che il locatore possa agire in ritorsione impedendo che alla scadenza la locazione possa proseguire in tacita sua rinnovazione pattizia;

va dunque affermato il seguente principio di diritto: **«Il termine semestrale di decadenza, previsto dall'art. 13, comma 2, legge 9 dicembre 1998, n. 431 (ratione temporis applicabile), per**



**l'esercizio dell'azione di ripetizione delle somme corrisposte in misura superiore al canone risultante dal contratto scritto e registrato, fa sì che, se l'azione viene esperita oltre il detto termine, il conduttore è esposto al rischio dell'eccezione di prescrizione dei crediti per i quali essa è già maturata, mentre il rispetto del termine di sei mesi gli consente il recupero di tutto quanto indebitamente è stato corrisposto fino al momento della riconsegna dell'immobile locato, il che si traduce nella inopponibilità di qualsivoglia eccezione di prescrizione»;**

in applicazione del richiamato principio, nel caso di specie la proposizione della domanda di ripetizione oltre il termine semestrale di cui all'art. 13, comma 2, l. cit. avrebbe dunque potuto determinare esclusivamente la non ripetibilità, per intervenuta prescrizione, delle somme versate oltre dieci anni prima e non, come erroneamente opinato dal giudice *a quo*, la decadenza in radice da ogni pretesa restitutoria, ancorché non prescritta;

il secondo motivo è inammissibile;

in disparte il rilievo dell'inosservanza dell'onere di specifica indicazione degli atti richiamati, in violazione degli artt. 366 n. 6 e 369 n. 4 cod. proc. civ., sotto il profilo in particolare della necessaria loro localizzazione nel fascicolo processuale come pervenuto a questa Corte, appaiono evidenti la natura *in facto* e non *in iure* della censura e la sua non riconducibilità al tipo di vizio evocato, ma piuttosto volto a sollecitare una mera globale rivalutazione del materiale istruttorio;

il motivo, peraltro, non si confronta minimamente con la motivazione sul punto offerta nella sentenza impugnata, finendo con il riproporre in sostanza le medesime critiche già svolte con l'appello e confutate dalla Corte di merito con ampie motivazioni (v. pagg. 8-9 della sentenza), delle quali come detto la ricorrente si disinteressa;

in accoglimento dunque del primo motivo, la sentenza impugnata deve essere cassata, con rinvio al giudice *a quo*, cui va demandato anche il regolamento delle spese del presente giudizio;



**P.Q.M.**

accoglie il primo motivo nei termini di cui in motivazione; dichiara inammissibile il secondo; cassa la sentenza in relazione al motivo accolto; rinvia ad altra sezione della Corte d'appello di Milano, comunque in diversa composizione, cui demanda di provvedere anche sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Terza Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 30 marzo 2023

Il Presidente  
(Raffaele Frasca)

