



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

Oggetto:

LINA RUBINO

Presidente

EMILIO IANNELLO

Consigliere

ROBERTO SIMONE

Consigliere

LAURA I.E. GIRALDI

Consigliere -

SALVATORE SAIJA

Consigliere - Rel.

Locazione di immobile -
Contratto *ante lege* n.
431/1998 - Uso diverso da
quello pattuito - Ultrattività
della legge sull'equo canone
- Sussistenza

Ud. 17.2.2026 AC

Cron.

R.G.N. 25098/2022

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Sul ricorso iscritto al N. 25098/2022 R.G., proposto da:

S **GIOVANNI**, rappresentato e difeso dall'avv.
come da procura in calce al ricorso, domicilio digitale come in atti

- ricorrente -

contro

M **PASQUALE**, rappresentato e difeso dall'avv.
come da procura in calce al controricorso, domicilio digitale come in atti

- controricorrente -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Salerno n. 196/2022 pubblicata
il 14.3.2022;

udita la relazione della causa svolta nella adunanza camerale del 17.2.2026
dal Consigliere relatore dr. Salvatore Saija.



FATTI DI CAUSA

Con ricorso depositato il 28.4.2014 dinanzi al Tribunale di Salerno, Giovanni S espose che in forza di contratto di locazione del 12.10.1994, stipulato *"per attività che comporta contatti diretti con il pubblico"*, aveva condotto in locazione dall'1.11.1994 al 31.10.2013 un appartamento sito in Salerno, per il canone mensile di L. 1.300.000; che aveva contestualmente versato una cauzione di L. 1.300.000; che l'immobile era stato destinato fin dall'inizio della locazione ad uso abitativo del conduttore e della sua famiglia; che il locatore Antonio M , con raccomandata del 27.11.2000, gli aveva comunicato di essere a conoscenza della circostanza, invocando, ai sensi dell'art. 80, comma 2, della legge n. 392/1978, l'applicazione del regime giuridico corrispondente all'uso effettivo (quello abitativo), e dunque la durata quadriennale del contratto, con prossima scadenza al 31.10.2002; che deceduto il locatore, il suo avente causa, Pasquale M , lo aveva convenuto in giudizio per ottenere la risoluzione del contratto e il risarcimento dei danni per inadempimento, per avere il conduttore mutato la destinazione da uso studio ad uso abitazione; che con sentenza n. 1617/11, passata in giudicato, le domande del locatore erano state dichiarate inammissibili; che successivamente Pasquale M gli aveva intimato licenza per finita locazione, alla quale esso S non si era opposto; che l'immobile era stato riconsegnato al locatore in data 1.11.2013; che esso ricorrente aveva chiesto, invano, la restituzione delle differenze canoni pagate in eccedenza, sia per il periodo



dall'1.11.1994/31.10.2004, sia per l'ulteriore periodo dall'1.11.2004 al 31.10.2013, e la restituzione del deposito cauzionale con i relativi interessi. Chiese quindi che fosse accertato e dichiarato che il canone mensile dovuto era pari ad € 210,02, e che il locatore fosse condannato alla restituzione della differenza pagata in più sui canoni di locazione, nonché del deposito cauzionale, oltre accessori.

Si costituì Pasquale M , contestando le domande attoree. Il Tribunale dispose CTU e, acquisita la relazione, con sentenza n. 553/2020, dichiarò che il canone mensile dovuto dall'attore ammontava ad € 290,88, condannando Pasquale M al pagamento in favore di Giovanni S di quanto indebitamente pagato in eccesso, pari alla somma complessiva di € 44.433,45, oltre accessori.

Avverso detta sentenza propose appello Pasquale M e la Corte d'appello di Salerno, nella resistenza di Giovanni S , lo accolse con sentenza del 14.3.2022, rigettando le domande attoree. Osservò in particolare il giudice d'appello che, ferma la valutazione operata dal Tribunale circa la conversione del contratto (da uso non abitativo ad uso abitativo) a far data dal 27.11.2020, per implicito consenso del locatore al mutamento d'uso, tanto era avvenuto allorché era già entrata in vigore la legge n. 431/1998, che non contempla alcuna forma di canone equo, sicché non era possibile applicare il regime vincolistico invocato dal conduttore S ; pertanto, il canone di locazione da considerare non era quello desumibile dalla legge n. 392/1978, bensì quello libero, contrattualmente pattuito.



Avverso detta sentenza ha proposto ricorso per cassazione Giovanni S in forza di un unico motivo, cui resiste con controricorso Pasquale M , che ha pure depositato memoria. Il Collegio ha riservato il deposito della ordinanza entro sessanta giorni.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.1 – Con l'unico motivo si denuncia la *"VIOLAZIONE DI LEGGE 360, comma 1, punto 3: violazione o falsa applicazione di norme di diritto; omessa applicazione del combinato dell'articolo 14 della legge 431/1998 e dell'articolo 79 della legge 392/1978, a contratto di locazione sorto il 14/10/94 e tacitamente prorogatosi sino al 31/10/2013"*. Si sostiene che il contratto originario ad uso non abitativo, all'entrata in vigore della legge n. 431/1998, era ancora in essere e che, dunque, s'era tacitamente rinnovato di sei anni, alla prima scadenza del 14.10.2000; che pertanto, allorché detto contratto fu *de facto* convertito in locazione ad uso abitativo, in data 27.11.2000, esso non poteva che essere assoggettato al regime della legge n. 392/1978, in forza del combinato disposto degli artt. 14, comma 5, e 2, comma 6, della legge n. 431/1998, con conseguente piena applicabilità, a far data dallo stesso 27.11.2000 e fino alla scadenza, dell'art. 79 della legge sull'equo canone, su cui si fondava l'azione attorea, contrariamente a quanto ritenuto dalla Corte salernitana. Rileva altresì il ricorrente che correttamente il giudice di prime cure aveva condannato il M al pagamento di € 32.943,26, somma cui ritiene debbano essere aggiunti gli importi pagati da esso ricorrente quale



terzo pignorato, pari ad € 20.126,96, dai quali devono essere detratti i canoni relativi a trentadue mensilità non versate al locatore, pari ad € 10.818,80.

2.1 – Il ricorso è fondato.

L'art. 14 della legge n. 431/1998 in modo inequivoco (*"Ai contratti per la loro intera durata ed ai giudizi in corso alla data di entrata in vigore della presente legge continuano ad applicarsi ad ogni effetto le disposizioni normative in materia di locazioni vigenti prima di tale data"*) assoggetta alla normativa preesistente la disciplina dei contratti di locazione pendenti alla data della sua entrata in vigore. Il che non può che valere anche in relazione alle vicende successive, quale ad esempio la trasformazione del contratto da uso non abitativo ad uso abitativo, come avvenuto nella specie, ex art. 80, comma 2, della legge n. 392/1978.

La giurisprudenza di questa Corte si è già pronunciata più volte sul tema, con riguardo alla rinnovazione tacita del contratto, essendosi condivisibilmente affermato che *"In tema di locazioni ad uso abitativo, 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 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, con*



sostituzione imperativa del canone convenzionale ai sensi dell'art. 1339 cod. civ." (Cass. n. 3596/2015; Cass. n. 19231/2015; Cass. n. 14392/2023).

Ritiene la Corte che – nell'egida del principio appena riportato - il significato di fondo dell'art. 14, comma 5, cit., come è reso palese dal suo tenore letterale, sia quello di determinare una netta separazione di regime nel passaggio dall'una all'altra normativa, in considerazione dell'epoca di conclusione dei singoli contratti di locazione: quelli soggetti alla legge n. 392/1978 continuano ad essere regolati da questa, nonostante l'abrogazione di molte sue disposizioni (tra cui lo stesso art. 79, su cui si fonda la domanda attorea), ad opera dell'art. 14, comma 4, della legge n. 431/1998, perché la data della loro conclusione ne cristallizza il regime giuridico.

L'ultrattività dello statuto normativo della legge sull'equo canone, dunque, comporta che i contratti *ante lege* n. 431/1998 sono regolati dalle norme previgenti: e pertanto, per restare al caso di specie, se un contratto ad uso non abitativo stipulato nel 1994 è assoggettato ad uso diverso da quello pattuito e il locatore non ne chiede tempestivamente la risoluzione, ex art. 80 della legge n. 792/1978, *"al contratto si applica il regime giuridico corrispondente all'uso effettivo dell'immobile"* (così il comma 2 della citata disposizione), con effetto certamente *ex nunc*, ma avuto riguardo ad un assetto negoziale che trova la sua fonte normativa proprio nella legge sull'equo canone. In altre parole, la trasformazione del contratto *inter partes* nel senso più volte detto, a far data dal 27.11.2000, non consente di considerarlo come un accordo *ex novo*, ma appunto come evoluzione di un



contratto preesistente (del 1994), dunque senz'altro soggetto, quanto al complessivo regime giuridico, al plesso normativo nella cui egida è sorto.

Ha dunque errato la Corte salernitana nel ritenere che il contratto, così come "trasformato" a seguito della accettazione del locatore circa l'uso effettivo praticato dal conduttore (quello abitativo), fosse soggetto *in toto* alla legge n. 431/1998, non potendo esso considerarsi, per quanto detto, avulso dal suo contesto originario, che ne ha inevitabilmente segnato l'assoggettabilità *tout court* al regime preesistente.

3.1 – In definitiva, il ricorso è accolto. La sentenza impugnata è dunque cassata in relazione, con rinvio alla Corte d'appello di Salerno, in diversa composizione, che si atterrà al superiore principio (procedendo anche al corretto calcolo delle somme versate dal conduttore quale terzo pignorato) e provvederà anche sulle spese del giudizio di legittimità.

P. Q. M.

la Corte accoglie il ricorso, cassa in relazione e rinvia alla Corte d'appello di Salerno, in diversa composizione, che provvederà anche sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile, in data 17.2.2026.

Il Presidente
Lina Rubino

