

[Giurisprudenza](#) |
 [Normativa](#) |
 [Codici commentati](#) |
 [Dottrina](#) |
 [Riviste](#) |
 [Quotidiano](#) |
 [Formule](#) |
 [ITER](#) |
 [Scrivania](#) |
 [Demo e Guida](#) |
 [Personalizza](#)

Pluris » Risultati » Cassazione Civile: Cass. civ. ...

n. 1/1

 Risultati
  Nuova ricerca

CORRELAZIONI

[Codici \(1\)](#)
[Leg. nazionale \(3\)](#)
[Repertorio \(4\)](#)

 Salva
  Archivia
  Stampa
  Annota



Cass. civ. Sez. III, 14-06-1991, n. 6727

Fatto Diritto P.Q.M.

Composta dagli Ill.mi Sigg. Magistrati:

Dott. Giovanni E. LONGO ff. Presidente

" Gioacchino DE ROSA Consigliere

" Francesco REBUFFAT "

" Gaetano FIDUCCIA Rel. "

" Michele VARRONE "

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso proposto

da

Ric. n. 7238/86

DITTA SUCCESSORI PAPOTTI DI ASCANELLI GIULIO e NAVARRA CLEIDES - in persona del suo legale rapp.te con sede in Ferrara, Via Contrari n. 7

- elett. dom. in Roma, Via Tacito n. 23 presso l'avv. Umberto Mazzocca, rapp.ta e difesa dagli avv.ti Francesco Galgano ed Egidio Ortolani per delega in calce al ricorso.

Ricorrente

contro

ALDROVANDI AGOSTINO.

Intimato

Ric. n. 7939/86

ALDROVANDI AGOSTINO - elett. dom. in Roma, V.le G. Cesare n. 2 presso l'avv. Nicola Maria de Angelis che lo rapp. e difende un.te all'avv. Giancarlo Mel per procura a margine del controricorso e ricorso incidentale.

Controricorrente e ricorrente incidentale

contro

Ditta "SUCCESSORI PAPERETTI" di ASCANELLI GIULIO e di NAVARRA CLEIDES.

Intimata

Visti i ricorsi avverso la sentenza del Tribunale di Ferrara del 12.2./15.5.86 (R.G. 209/82);

udito il Cons. Rel. dr. G. Fiduccia nella pubblica udienza del 8.1.90;

sentito l'avv. E. Ortolani;

sentito l'avv. G. Mel;

sentito il P.M., in persona del Sost. Proc. Gen. dr. F. Amirante che ha concluso per il rigetto di entrambi i ricorsi.

(N.D.R.: La discordanza fra i nomi delle Parti citate nell'instestazione e nel testo della sentenza è nell'originale della sentenza).

Svolgimento del processo

Con ricorso al Pretore di Ferrara, depositato in data 2 luglio 1980, Agostino Aldrovandi, quale proprietario di un immobile sito nella detta cittadina e concesso in locazione alla ditta "Successori Papotti" di Navarra Cleides con contratto non soggetto a proroga legale, chiedeva la condanna della convenuta conduttrice al pagamento di L. 9.516.200 per l'adeguamento del canone fino al settembre 1979, oltre quello maturato fino al saldo effettivo, indicando che siffatto adeguamento, richiesto con lettera racc. in data 30/10/1978, era stato rifiutato.

La convenuta ditta "Successori Papotti", oltre ad eccepire l'improponibilità dell'avversa domanda, ne contestava la fondatezza, sostenendo che il contratto di locazione stipulato l'1/4/1968 era soggetto a proroga e quindi alla disciplina dell'art. 67 della [legge n. 392 del 1978](#).

Inoltre chiedeva in via riconvenzionale la restituzione dei canoni indebitamente aumentati in virtù di patti nulli, in quanto in violazione della normativa del blocco dei canoni e delle clausole di adeguamento.

Con sentenza del 10 aprile 1981 il Pretore adito dichiarava inammissibile il ricorso dell'Aldrovandi, rigettando l'avversa riconvenzionale.

Avverso questa sentenza il detto soccombente proponeva appello dolendosi per l'errata definizione di nullità del ricorso per assoluta incertezza nonché riproponendo la sua pretesa creditoria per il debito adeguamento

del canone locatizio.

La ditta "Successori Papotti" deduceva sia la nullità dell'atto di appello per genericità dei motivi che l'infondatezza della pretesa dell'appellante, formulando altresì impugnazione incidentale per la reiezione della sua domanda riconvenzionale, per cui chiedeva la declaratoria della nullità dei patti di aumento e di adeguamento del canone e, con la determinazione del giusto canone dal 1968, la restituzione di L. 21.456.404, versati indebitamente sino al 30/9/1980.

Il Tribunale di Ferrara con sentenza del 15 maggio 1986 accoglieva l'appello principale dell'Aldrovandi, in cui favore condannava la ditta "Successori Papotti" al pagamento di L. 8.444.994, e respingeva l'appello incidentale di quest'ultima, compensando le spese dei due gradi di giudizio.

Il giudice di secondo grado, dopo aver ritenuto che il ricorso introduttivo del giudizio sfuggiva alla sanzione di nullità, essendo possibile l'individuazione degli elementi di fatto e di diritto posti a base della espressa domanda, e che altrettanto andava ritenuto per l'atto di appello stante l'ampia riproposizione delle originarie istanze, considerava non essere configurabile un motivo di rimessione ex [art. 353 e 354 c.p.c.](#) per la domanda riconvenzionale della ditta convenuta.

Ciò premesso, i suddetti giudici rilevavano che fra le parti erano intervenuti due distinti contratti: il primo con decorrenza dal 1/4/1968 al 31/3/1974 stipulato dall'Aldrovandi con la ditta "Successori Papotti" di Ascanelli Giulio (ed eredi legittimi) con espressa pattuizione di rinnovazione tacita annuale e con effettiva scadenza al 31/3/1974 come convenuto con scrittura privata integrativa; il secondo con decorrenza dal 1/4/1974 e scadenza il 31/3/1979, stipulato con la detta ditta di Navarra Cleides (ed eredi legittimi) ed avente ad oggetto anche ulteriori locali.

Al riguardo precisavano che la durata poliennale del rapporto, il diverso canone pattuito, le differenti modalità di rivalutazione dello stesso, la parziale diversità dei soggetti e dell'oggetto dei contratti erano elementi asseverativi della completa autonomia del rapporto instaurato il 1/4/1974 rispetto al precedente.

Indi i giudici di appello ritenevano che le scritture integrative dei suddetti contratti, che contenevano i canoni effettivi della locazione e le rispettive clausole di adeguamento annuale, non si configuravano quali patti aggiuntivi o modificativi bensì come espressione della effettiva volontà negoziale delle parti, al di là della fittizia indicazione del canone per scopi fiscali nei contratti destinati alla registrazione, come era da desumere dalla relativa esecuzione data dalle parti e significativamente confermato dallo stesso prospetto contabile della ditta conduttrice.

Quindi, del pari positivamente reputavano la legittimità delle così pattuite clausole di adeguamento del canone, indicando per il primo contratto che nessuna incidenza andava riconosciuta alla sanzione ex art. 8 [legge n. 833 del 1969](#), riguardante i patti di aumento, e che identicamente l'innovativa disposizione dell'art. 1 del [d.l. 24/7/1973 n. 426](#) non poteva colpire con la sanzione d'inefficacia la pattuita clausola di adeguamento, trattandosi di contratto non soggetto alla proroga legale bensì con scadenza posteriore.

Tale considerazione i giudici di secondo grado ribadivano per l'ulteriore distinto contratto, avente scadenza successiva all'entrata in vigore della [legge n. 392 del 1978](#), aggiungendo che per lo stesso il criterio di aggiornamento dell'art. 71 di tale legge trovava applicazione in caso di successivo rinnovo.

Infine il Tribunale, in relazione alle così individuate valide pattuizioni del canone, disattendeva la domanda riconvenzionale ed in accoglimento della pretesa dell'Aldrovandi perveniva alla determinazione della somma così dovutagli dalla conduttrice, utilizzando al riguardo le indicazioni contabili del consulente tecnico d'ufficio.

Contro questa sentenza la ditta "Successori Papotti" ha proposto ricorso per la sua cassazione con un articolato motivo di censura, illustrato anche con memoria.

L'Aldrovandi ha presentato controricorso formulando ricorso incidentale con un motivo di doglianza, afferente alla disposta compensazione delle spese giudiziali.

Motivi della decisione

Preliminarmente a norma [dell'art. 335 cod. proc. civ.](#) va disposta la riunione del ricorso principale proposto dalla ditta Successori Papotti e del ricorso incidentale dell'Aldrovandi, rivolti contro la stessa decisione: la sentenza del Tribunale di Ferrara del 15 maggio 1986.

Con un articolato motivo del ricorso principale la ditta "Successori Papotti" denuncia "Violazione e falsa applicazione degli artt. 7 e 8 [Legge 26/11/1969 n. 833](#), dell'art. 1 d.l. 22/12/1973 n. 841; insufficiente e contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia; violazione del divieto di ultrapetizione".

Al riguardo la ricorrente censura la sentenza di appello per la ritenuta autonomia e distinzione dei contratti di locazione relativi al periodo 1/4/1968 - 31/3/1974 e a quello 1/4/1974 - 31/3/1979, sostenendo che per contro si era in presenza di un solo contratto, dato che era contraddittorio non valutare come integrativa la clausola che anche per il primo ne prevedeva la durata poliennale, che il semplice aumento del canone non significava alcuna nuova convenzione, che le diverse clausole di adeguamento non erano contenute nel contratto, che - infine - il conduttore era sempre la ditta "Successori Papotti", mentre in parziale diversità dell'oggetto non importava una nuova stipulazione.

Inoltre la ricorrente, dopo aver lamentato che con riguardo alle scritture integrative viene adombrata una simulazione relativa al canone senza alcuna deduzione di parte e così con palese vizio di ultrapetizione, deduce che l'aumento del canone previsto dalle scritture integrative era nullo a norma dell'art. 7 della [legge n. 833 del 1969](#), senza sanatoria per il comportamento delle parti e senza rilevanza per la simulazione.

Infine la ricorrente censura la sentenza per la ritenuta legittimità delle clausole di adeguamento del canone, sostenendo che era contraddittoria la distinzione al loro riguardo delle scritture integrative, già affette da nullità per il disposto aumento del canone, e che il Tribunale non aveva considerato la [legge 22/12/1973 n. 841](#) che aveva ulteriormente prorogato la durata dei contratti in corso al 30/6/1974 riconfermando i divieti di aumento e adeguamento del canone, anche per un nuovo conduttore.

La ricorrente ne trae la conseguenza che il contratto era soggetto a proroga legale anche ai fini della [legge n. 392 del 1978](#) e che comunque per entrambi i presunti contratti erano vietate le clausole di adeguamento del canone come anche l'aumento dello stesso previsto per il nuovo contratto con un nuovo conduttore, concludendo che tali considerazioni si imponevano ancor di più in riferimento ad un unico contratto di locazione.

L'esposto complesso motivo può trovare accoglimento per quanto di ragione, nei limiti che saranno delineati.

In proposito, va preannunciato come le riferite censure se non valgono ad infirmare la decisione dei giudici del merito, laddove si volgono contro quell'apprezzamento della sussistenza di due distinti contratti stipulati a regolamento di successivi nel tempo ed autonomi rapporti locativi attinenti ad immobili di proprietà dell'Aldrovandi, che è stato effettuato dai detti giudici con motivata considerazione ermeneutica dei prodotti documenti contrattuali e del loro rilevato contenuto, diversamente colgono nel segno quando, non tanto si concretano nella ulteriore assunzione di un divisato configurarsi in quelle convenzioni locative di una vietata pattuizione di aumento del canone, sibbene con esclusivo riguardo all'iniziale rapporto instaurato con il contratto registrato il 18/4/1968, ne deducono la soggezione al regime di proroga legale in virtù della [legge n. 841 del 1973](#) e così l'errata esclusione dell'inefficacia delle pattuite clausole di adeguamento del canone, sia pure - come si indicherà in seguito più specificamente - nel limitato periodo di incidenza nel detto rapporto della precisata legge vincolistica.

Invero, l'anzidetta soluzione trova asseverativo conforto quanto all'individuata vigenza di due autonomi e distinti rapporti di locazione (il primo con decorrenza 1/4/1968 e scadenza 31/3/1974, ed il secondo con

decorrenza 1/4/1974 e scadenza 31/3/1979) nel debito scrutinio effettuato dai giudici del merito dei rispettivi incontestati dati documentali, ove la interpretazione del dato contrattuale come la correlativa delimitazione del rispettivo contenuto e della effettuale distinta vigenza temporale nella disciplina del rapporto in controversia, afferendo all'esplicazione dei compiti del giudice del merito operata nel caso senza incorrere in vizi motivazionali od errori logico - giuridici, non può ricevere rilevante smentita in deduzioni censorie, che, quali esposte dalla parte ricorrente principale, non si presentano corredate da un apparato idoneamente critico dei dati all'uopo utilizzati, (v. Cass. 16/1/1987 n. 287) in mancanza della specifica enucleazione e dimostrazione della violazione dei criteri ermeneutici dettati dalla legge, quando non carenti della necessaria specificazione del preteso contrastante contenuto di quei dati, limitato ad una apodittica diversa risultanza ermeneutica degli stessi.

Al riguardo, infatti, va sottolineato che la riferita decisione dei giudici di appello ha preso l'avvio dalla considerazione del contratto registrato il 18/4/1968 per individuare - oltre la sua situazione con la ditta successori Papotti di Ascarelli Giulio ed eredi di quest'ultimo - l'espressa pattuizione della rinnovazione tacita annuale sino al 31/3/1974, riscontrando in tale data quella convenuta per la scadenza del rapporto locativo nel corrispondente tenore della scrittura c.d. integrativa prodotta dall'Aldrovandi.

Tale risultato ermeneutico circa la indicata vigenza temporale del rapporto locativo, che i giudici del merito hanno specificamente ancorato ai debiti parametri ermeneutici del dato letterale della convenzione e del convergente riscontro documentale dell'effettiva volontà dei contraenti, ha di poi trovato esauriente completamento nella motivata considerazione della convenzione stipulata nell'aprile del 1974 e nella apprezzata novazione del rapporto locativo in questione, sol che si consideri che quei giudici hanno all'uopo tenuto presente la convenuta durata poliennale del rapporto con la prevista sua scadenza al 31/3/1979, e non solo un diverso (e maggiore) canone, come le differenti modalità di rivalutazione monetaria dello stesso, ma altresì la diversità ancorché parziale dell'oggetto della locazione e dei conduttori, cioè la concessione di ulteriori locali "situati al mezzanino dello stabile di via Contrari n. 3" anche in favore della moglie (Navarra Cleides) del precedente locatario (con il richiamo significativo delle intercorse vicende gestionali dell'azienda di quest'ultimo), così esaurientemente scrutinando non un singolo elemento - quale il canone

- di per se irrilevante bensì un convergente coacervo di dati strutturali - oggettivi e soggettivi - della convenzione per approdare ad un conclusivo apprezzamento della sua voluta distinzione e novità rispetto a quella avente scadenza al 31/3/1974, che si appalesa in significativa sintonia con i criteri che al riguardo questa Corte ha elaborato (v. per il regime vincolistico: sent.

28/5/1985 n. 3223; sent. 24/7/1965 n. 1731; sent. 8/5/1965 n. 858, in ordine alla nozione di "immobile locato per la prima volta"; poi di recente, agli effetti degli artt. 67 e 68 della legge dell'equo canone: sent. 12/6/1984 n. 3496).

D'altro canto, va aggiunto che a siffatta motivata esclusione di una mera rinnovazione del pregresso contratto di locazione i giudici del merito non hanno fatto mancare il debito vaglio delle pattuizioni che con riguardo ai distinti successivi contratti del 1968 e del 1974 hanno determinato il canone (in L. 4.200.000 ed in lire 6.000.000), all'uopo utilizzando di quelle rispettive scritture integrative la unitaria valenza di effettuale espressione della volontà dei contraenti, rispetto alla minore entità indicata nelle convenzioni, senza che tale risultato ermeneutico possa essere positivamente denunciato per i pretesi vizi motivazionali innanzi ricordati, né per le dedotte violazioni di legge afferenti alla disciplina della simulazione ovvero ai limiti e divieti della legislazione vincolistica.

In proposito, infatti, quella individuata valenza delle suddette scritture non ha ricevuto - come si sostiene dalla ricorrente principale, - una contraddittoria considerazione nella interpretazione della volontà contrattuale al riguardo del regolamento pattizio del rapporto locativo bensì dai giudici del merito se ne è propriamente rivelata la funzione di reale veicolo di tale volontà al riguardo sia della determinazione del verso ed effettivo canone, che delle articolate modalità stabilite per il suo adeguamento monetario, univocamente ricercandosi ed individuandosi dai detti giudici quel primario ed essenziale dato, e così non un preteso (vietato) patto di aumento del (pregresso) canone, con il risalire al canone rispettivamente pattuito all'origine dei rapporti in esame in regime di libera contrattazione ed alle determinazioni liberamente apportate dalle parti, esattamente in tale indagine non dandosi rilievo alla circostanza della registrazione dei relativi contratti per essere nel potere del giudice l'accertare con ogni efficace mezzo di prova quale fosse all'inizio della locazione il vero ed effettivo canone base (v. in riferimento, Cass. 18/9/1979 n. 4795).

Or dunque, in tale enunciata indagine i giudici di appello si sono attenuti all'essenziale criterio dell'individuazione dell'effettiva volontà dei contraenti con una disamina non solo debitamente unitaria (v. Cass. 18/4/1989 n. 2554), valutando a termini [dell'art. 1363 cod. civ.](#) le dichiarazioni e le condizioni del regolamento pattizio per attribuire il senso risultante dal complesso, bensì non limitata all'elemento letterale ed anzi comprensiva di quello logico con il convergente rilevamento del comportamento complessivo delle parti posteriore al contratto e cioè di quella ripetuta costante esecuzione dello stesso, oltre che con il versamento dei canoni così pattuiti e dei successivi adeguamenti convenuti, con la significativa non contestata indicazione del prospetto contabile prodotto della parte conduttrice nel giudizio, ed in tale senso con il definitivo suggello di quel criterio dettato dal 2° comma [dell'art. 1362 cod. civ.](#), che si rivela nel caso non meramente sussidiario bensì univocamente concorrente rispetto al tenore letterale della articolata convenzione (v. Cass. 21-11-1983 n. 6935).

Peraltro, l'indicata soluzione ermeneutica raggiunta dai giudici di appello se non può essere sindacata per la mera difformità dall'apprezzamento preteso dalla parte ricorrente, non può altresì prestare il fianco alla censura di ultrapetizione con riguardo alla ritenuta natura fittizia (per scopi solo fiscali), e così alla pretesa simulazione relativa, del canone (originariamente) indicato nelle convenzioni, non dovendo sfuggire, oltre che la debita considerazione dell'adattato ambito di indagine che al giudice si proponeva con la richiesta di adeguamento del canone e, quindi, di (incidentale) previo accertamento di quello base convenuto (liberamente) dalle parti contraenti la locazione, la rilevante comprensione propria di tale domanda del locatore.

Infatti, deve riflettersi come costituisca ormai *jus receptum* che la domanda giudiziale, per essere correttamente interpretata, va considerata non solo nella sua formulazione letterale ma anche, e soprattutto, nel suo contenuto sostanziale, con riguardo alle finalità che la parte intende perseguire, tenuto conto dell'insieme delle deduzioni e delle tesi svolte, e che in tale debita prospettiva se il potere-dovere del giudice di interpretare la volontà delle parti circa il contenuto della pretesa fatta valere in giudizio incontra il limite del rispetto della corrispondenza fra il chiesto e il pronunciato e non può quindi prescindere dall'effettiva esistenza di una manifestazione di volontà, sostituendo di ufficio un'azione diversa a quella espressamente e formalmente proposta, nell'osservanza del suddetto limite un'istanza, non espressamente e formalmente proposta, può ritenersi tacitamente introdotta e virtualmente contenuta nella domanda, dedotta in giudizio, quando si trovi in rapporto di necessaria connessione con il petitum e la causa petendi di questa e non ne estenda l'ambito soggettivo di riferimento (v. Cass. 13/8/1982 n. 4607).

Orbene, in tal senso non può che rilevarsi - nella diretta disamina degli atti processuali a cui la indicata denuncia di ultrapetizione abilita questa Corte - che la domanda del locatore essendo rivolta all'ottenimento dell'adeguamento del canone locativo, non soltanto implicava di necessità l'accertamento di quello che all'inizio della locazione fosse stato effettivamente pattuito dai contraenti ma altresì, con gli espressi richiami dei conteggi all'uopo predisposti sulla base degli indicati contatti e relative scritture integrative, parimenti prodotte in giudizio, ne comportava non un riferimento ultroneo al bene richiesto bensì una non equivoca istanza diretta a far valere i diritti così nati effettivamente dalla (complessiva) regolamentazione pattizia scaturente da quelle convenzioni con la conseguenza che, con la richiesta di corresponsione del (reale) canone spettante, quella afferente alla previa individuazione della reale volontà dei contraenti al suo riguardo e così della simulazione relativa di pattuizioni dell'originaria convenzione, per il rapporto di necessaria connessione con l'espresso petitum e con la causa petendi che lo sorreggeva, ancorché attinente al patto eventualmente dissimulato, non poteva non ritenersi tacitamente introdotta e virtualmente contenuta nella cennata domanda dedotta in giudizio per l'esercizio dei diritti realmente convenuti con quei contratti, senza che - ulteriore conseguenza - il giudice che, come nella specie, provveda al richiesto riconoscimento di quei diritti con l'accertamento dell'effettiva volontà delle parti contraenti, non estendendo il diritto che l'attore ha voluto tutelare con l'azione proposta, possa incorrere nel vizio di ultrapetizione (v. Cass. 18/3/1966 n. 766).

Infine, non colgono nel segno quelle censure dell'anzidetta interpretazione del reale contenuto unitario dei (distinti) contratti di locazione, operata dai giudici del merito, neppure laddove si volgono a riprodurre la pretesa incidenza invalidatrice del divieto di aumento del canone con riguardo al contratto stipulato ex novo, con decorrenza dal 1/4/1974 e scadenza al 31/3/1979, con la previsione del canone (effettivo) di L. 6.000.000, in ragione del minore canone (effettivo) di lire 4.200.000 del pregresso contratto di locazione per il periodo 1/4/1968 - 31/3/1974.

In proposito, infatti, non può non condividersi la negativa soluzione adottata dai giudici del merito, al di là della pur debita considerazione del rilevato suo innovativo contenuto in ordine al più ampio oggetto della locazione e così del corrispondente apprezzabile vantaggio per il conduttore, che importava il configurarsi di una di quelle eccezioni al suddetto divieto che la giurisprudenza ha saputo individuare (v. in riferimento Cass. 13/4/1977 n. 1392; Cass. 13/8/1965 n. 1948), per la assorbente notazione della incontestata pattuizione della locazione per una durata superiore a quella prevista dalle leggi vincolistiche (scadente al 31/7/1978) e financo all'entrata in vigore della [legge n. 392 del 1978](#) e così della sua non soggezione al regime di proroga legale, dovendosi ricordare come anche di recente da questa Corte (sent. 22/8/1985 n. 4477) si è ribadito che, nel regime vincolistico delle locazioni di immobili urbani, il divieto di aumento del canone

- anche se il contratto venga rinnovato con altro conduttore - trova applicazione soltanto in presenza della proroga legale del contratto con la conseguenza che le parti restano libere di determinare il corrispettivo qualora - come nel caso si è accertato dai detti giudici - per effetto della loro convenzione il rapporto sia sottratto alla durata legale per essere la scadenza dello stesso pattuita per un'epoca a quella successiva.

Orbene, tale riferita notazione conforta ulteriormente l'esattezza dell'assunto dei giudici di appello al riguardo del contratto per periodo 1974 - 1979, da ultimo considerato, quanto alla riconosciuta persistente operatività della ivi pattuita clausola di adeguamento del canone sino alla scadenza pattiziamente stabilita (senza che dopo l'entrata in vigore della [legge n. 392 del 1978](#) possa essere sostituita dal criterio ex art. 71 che può trovare applicazione solo nel successivo periodo, in caso di rinnovo del contratto), essendo jus receptum che l'inefficacia ex art. [d.l. n. 426 del 1973](#) non colpisce tale clausola ove, come nella specie, sia inserita in un contratto concernente immobile (ad uso non abitativo) non soggetto a proroga legale perché di scadenza convenzionale successiva alla durata del regime vincolistico (v. da ultimo Cass. 16/11/1988 n. 6219; Cass. 20/6/1988 n. 4212; Cass. 3/8/1987 n. 6669; Cass. 22/7/1987 n. 6415).

Per contro, le censure della ditta ricorrente meritano positiva considerazione quanto alla denegata incidenza della sanzione d'inefficacia ex [d.l. n. 426 del 1973](#) (e ribadita dalla [legge 22/12/1973 n. 841](#)) per le clausole di adeguamento del canone con riguardo al contratto stipulato con decorrenza 1/4/1968 e scadenza al 31/3/1974, dovendosi tenere presente che l'indirizzo di questa Corte, che a partire dalla sentenza delle Sezioni Unite del 6/4/1981 n. 1925 si è costantemente informato al principio che la suddetta sanzione va intesa riferita ai soli contratti soggetti alla proroga legale e non si estende di conseguenza ai contratti con scadenza convenzionale posteriore alla data di tale proroga (ex [d.l. n. 426 del 1973](#)), successivamente si è precisato non solo con l'indicazione che quella scadenza legale - discrimine della soggezione o meno dei contratti alla proroga andava riferita alla data del 30 giugno 1974 con riguardo alla sopravvenuta [legge n. 841 del 1973](#) (v. Sent. 6/7/1982 n. 4031), ma altresì con la pregnante osservazione che qualora il contratto di locazione venga attratto nel regime di proroga legale in epoca successiva al suddetto d.l. del 1973 l'inefficacia di detta clausola decorre non dalla entrata in vigore della richiamata normativa - che la dispone - bensì dal momento della sottoposizione del contratto alla proroga legale (v. Sent. 28/2/1984 n. 1434).

Orbene, tale debita prospettiva è mancata nella sentenza impugnata - giuste le censure della ricorrente - con riguardo al detto contratto non essendosi tenuto presente dai giudici di appello che tale contratto, ancorché stipulato e vigente originariamente in regime di libertà in ragione della sua pattuita scadenza oltre la durata di proroga legale in corrispondenza del [d.l. n. 426 del 1973](#) (al 31/1/1974), veniva ad essere disciplinato dalla sopravvenuta [legge n. 841 del 22 dicembre 1973](#), che aveva procrastinato quella proroga legale al 30 giugno 1974, e così, con lo spostamento della scadenza legale a data posteriore a quella convenzionalmente stabilita, assoggettato al regime di vincolo delle locazioni, operante al momento stesso del detto provvedimento di proroga (v. Cass. 18/11/1981 n. 6118). A tal proposito, non deve dimenticarsi che superando l'indirizzo ermeneutico di questa Corte al riguardo dell'esclusione dall'ambito di applicazione della [legge n. 841 del 1973](#) dei contratti in corso all'entrata in vigore del [d.l. n. 426 del 1973](#) ma esclusi dalla relativa proroga perché aventi - come quello in esame - scadenza convenzionale posteriore al 31/1/1974 (v. Cass. 23/4/1980 n. 2668), la Corte Costituzionale con la sentenza n. 110 del 16/7/1980 ha ritenuto costituzionalmente illegittimo (per contrasto con [l'art. 3 Cost.](#)) l'art. [1 comma 1](#) della [legge n. 841 del 22 dicembre 1973](#), nella parte in cui non assoggetta alla medesima proroga ivi prevista per i contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani, già prorogati con il [d.l. n. 426 del 1973](#), i contratti aventi gli stessi requisiti ed egualmente in corso alla data di entrata in vigore di tale decreto, ma non prorogati per suo effetto in ragione della loro scadenza successiva il 31 gennaio 1974, importando in tal modo anche per tali contratti - come quello che nella specie è stato oggetto della sentenza di appello - il loro assoggettamento alla proroga legale sino al 30 giugno 1974 a termini della [legge n. 841 del 1973](#) e così alla legislazione vincolistica ove la loro pattuita scadenza, ancorché posteriore all'indicata durata della proroga legale disposta dal richiamato [decreto-legge n. 426](#), non fosse posteriore anche alla detta ulteriore scadenza prescritta successivamente dalla [legge n. 841](#), fino ad essa proseguendo i suddetti rapporti, pure se nati avulsi dalla normativa vincolistica, per effetto della proroga legale e non per l'autonomia contrattuale non più operante.

In tale debita prospettiva - che, si ripete, è mancata nella sentenza di appello - del pari erroneamente i giudici del merito non hanno tenuto conto che per il detto contratto con scadenza pattizia al 31/3/1974 l'assoggettamento alla specificata ulteriore proroga legale a norma della sopravvenuta [legge n. 841 del 1973](#) comportava che la sanzione d'inefficacia delle clausole di adeguamento del canone disposta dal [d.l. n. 426 del 1973](#) - originariamente per esso esclusa dal pregresso regime di libertà del contratto in virtù della cennata sua scadenza pattizia - veniva quindi ad incidere - come si è già indicato - dal momento della sottoposizione del contratto alla proroga legale (v. sent. 1434/84 già citata), e così, dal momento dell'entrata in vigore del sopravvenuto provvedimento di proroga che rendeva operante lo spostamento del termine (v. ancora Cass. 30/7/1986 n. 4892), e non dall'entrata in vigore di quella normativa che la comminava, con la conseguenza che tale limite all'invocata operatività di quella clausola di adeguamento del canone doveva trovare applicazione (e, per contro, nell'impugnata sentenza, non se n'è tenuto conto) nella determinazione delle pretese su di essa fondate, ed azionate dal locatore. Senza che, peraltro, debba accedersi a quell'ulteriore conseguenza, dedotta dalla ricorrente, dell'ulteriore definitivo assoggettamento del contratto sino alla sua successiva scadenza nel 1979 alla proroga, legale, disposta dalle successive leggi, e così dall'applicabilità dell'art. 67 e non dell'art. [71](#) della [legge n. 392 del 1978](#), non avendo comunque tale ultima deduzione possibilità di ingresso in questa sede in ragione della sua formulazione ex novo soltanto nella memoria, la cui funzione è meramente illustrativa delle censure già ritualmente dedotte con il ricorso, e d'altro canto incontrando quella primaria pretesa conseguenza, come la postulata correlativa incidenza della sanzione d'inefficacia delle clausole in oggetto, insuperabile ostacolo nella debita - già vagliata - considerazione da parte dei giudici del merito di quella accertata stipulazione di un nuovo contratto sottratto, in ragione della sua pattuita scadenza al 31/3/1979, al regime vincolistico e in tale valenza non possibile oggetto, come del divieto di aumento del canone, così della sanzione dell'inefficacia di tali clausole.

In conclusione delle esposte considerazioni il ricorso principale proposto dalla ditta Successori Papotti va accolto per quanto di ragione nei limiti che si sono indicati, con il conseguente assorbimento del ricorso incidentale dell'Aldrovandi afferente alla pronuncia di compensazione delle spese giudiziali, e correlativamente deve cassarsi l'impugnata decisione del Tribunale di Ferrara con rinvio della causa al Tribunale di Parma, che provvederà nei cennati limiti ad un nuovo giudizio attenendosi ai principi di diritto che si sono enunciati nonché al regolamento delle spese processuali anche del presente giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte riunisce il ricorso principale proposto dalla ditta Successori Papotti ed il ricorso incidentale di Agostino Aldrovandi; accoglie per quanto di ragione il ricorso principale e dichiara assorbito il ricorso incidentale; cassa

la sentenza impugnata e rinvia al Tribunale di Parma anche per la pronuncia sulle spese processuali del giudizio di cassazione.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della III^o Sezione Civile, il 23 gennaio 1990.

DEPOSITATA IN CANCELLERIA IL 14 GIUGNO 1991

 Salva  Archivia  Stampa  Annota

n. 1/1

 Risultati  Nuova ricerca

Contenuti d'autore

CEDAM

UTET
GIURIDICA

IPSOA

(©) Copyright 2014 Wolters Kluwer Italia Srl - Tutti i diritti riservati

[Note legali](#) | [Privacy](#)

UTET Giuridica® è un marchio registrato e concesso in licenza da De Agostini Editore S.p.A. a Wolters Kluwer Italia S.r.l.