

CONTRATTI: Contratto di locazione - Patti contrari alla legge - Somme corrisposte in eccedenza rispetto al canone legale - Azione di ripetizione - Termine semestrale di decadenza - Portata - Conseguenza.

Cass. civ., Sez. VI, 24 ottobre 2022, n. 31321

in *Giurisprudenza Italiana*, 1, 2023, pag. 12 e ss., con nota di Francesco Antonio Genovese, *Locazione: ripetizione delle somme eccedenti il canone legale*.

“[...] il termine semestrale di decadenza 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, previsto dalla L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 79, comma 2, (ratione temporis applicabile), 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 del rilascio dell'immobile locato; il che si traduce nella inopponibilità di qualsivoglia eccezione di prescrizione [...]”.

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SESTA CIVILE

SOTTOSEZIONE 3

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. SCRIMA Antonietta - Presidente -

Dott. IANNELLO Emilio - rel. Consigliere -

Dott. CRICENTI Giuseppe - Consigliere -

Dott. MOSCARINI Anna - Consigliere -

Dott. GORGONI Marilena - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 29503/2021 R.G. proposto da:

A.A., rappresentata e difesa dall'Avv. Costantino Montesanto;

- ricorrente -

contro

B.B., rappresentata e difesa dagli Avv. Remigio Fiorillo, e Vincenzo Fiorillo;

- controricorrente -

e nei confronti di:

C.C.;

- intimato -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Salerno n. 925/2021 depositata il 2 settembre 2021;

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 27 settembre 2022 dal Consigliere Emilio Iannello.

Svolgimento del processo

che:

D.D. stipulò con E.E. contratto di locazione d'immobile ad uso abitativo con decorrenza dal 1 marzo 1981;

nel gennaio del 1999 nel rapporto subentrò, quale locatrice, B.B., acquirente dell'immobile;

D.D. morì il (Omissis) ed a lui subentrò, quale conduttrice, L. n. 392 del 1978, ex art. 6, la sorella convivente A.A.;

il rapporto ebbe termine il 31 agosto 2013 ed il rilascio venne coattivamente eseguito il 9 maggio 2017; con atto di citazione notificato il 2 febbraio 2018 A.A. ed C.C. (quest'ultimo, quale figlio ed erede del defunto originario conduttore) convennero avanti il Tribunale di Nocera Inferiore B.B. chiedendone la condanna alla restituzione delle somme indebitamente versate in eccedenza sul canone contrattualmente previsto;

il Tribunale rigettò la domanda in quanto proposta al di là del termine, previsto dall'art. 79, comma 2, legge cit., di sei mesi dalla riconsegna dell'immobile;

il gravame, proposto dai soccombenti sul rilievo, tra l'altro, che il mancato rispetto del termine predetto comporta il solo effetto dell'applicazione della prescrizione decennale, è stato rigettato dalla Corte d'appello di Salerno, la quale ha fatto propria l'interpretazione della norma già accolta dal primo giudice secondo cui il termine predetto è previsto a pena di decadenza;

avverso tale decisione A.A. propone ricorso affidato ad unico mezzo, cui resiste B.B., depositando controricorso;

l'altro intimato non svolge difese;

essendo state ritenute sussistenti le condizioni per la trattazione del ricorso ai sensi dell'art. 380 bis c.p.c., il relatore designato ha redatto proposta, che è stata notificata alle parti unitamente al decreto di fissazione dell'adunanza della Corte;

la controricorrente ha depositato memoria;

Motivi della decisione

che:

con l'unico motivo la ricorrente denuncia, con riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, violazione e falsa applicazione della L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 79, e degli artt. 2033 e 2946 c.c.;

rileva che, secondo l'interpretazione accolta dalla giurisprudenza di legittimità, il previsto termine decadenziale è fissato per la ripetibilità delle somme che altrimenti sarebbero assoggettate al normale termine di prescrizione ordinaria: pertanto, rispetto all'azione proposta nei sei mesi non opera l'eccezione del locatore per i pagamenti riscossi da più di dieci anni; e, per altro verso, nonostante il decorso dei sei mesi, l'azione del conduttore può essere proposta in qualsiasi momento per la ripetizione delle somme indebitamente versate per le quali non sia maturato il termine di prescrizione;

occorre preliminarmente rilevare che nessun ingresso può darsi in questa sede agli argomenti svolti nel controricorso, e ribaditi in memoria dalla controricorrente, a supporto di un eccepito difetto di interesse ad impugnare da parte della ricorrente: argomenti in sintesi basati sulla considerazione che, in vista della scadenza contrattuale del 2001, tra le parti era intervenuto - nella vigenza, dunque, della L. n. 431 del 1998, che ha liberalizzato il canone - un accordo transattivo con il quale, in cambio della rinuncia alla disdetta, il conduttore rinunciava alle eventuali differenze sui canoni di locazione pagate in misura superiore rispetto al dovuto, del che - assume la controricorrente - si era anche dato atto in una sentenza, passata in giudicato, pronunciata in relazione a controversia riguardante quell'accordo, limitatamente al dedotto, dalla locatrice, ed effettivamente accertato, riempimento abusivo contra pacta del documento nel quale esso sarebbe dovuto essere versato;

trattasi, infatti, con ogni evidenza di questione del tutto diversa ed estranea a quelle affrontate in sentenza, la cui mancata considerazione avrebbe dovuto essere in questa sede fatta eventualmente valere - per la sua astratta idoneità a paralizzare, sotto altro e assorbente profilo, la pretesa restitutoria - attraverso la proposizione di ricorso incidentale condizionato, nella confezione del quale avrebbe peraltro dovuto anche indicarsi, nel rispetto degli oneri di specificità dettati dall'art. 366 c.p.c., n. 6, se e in quale atto detto fatto impeditivo era stato allegato e documentato, se su di essa il primo giudice si era oppure no pronunciato, se in caso di suo rigetto da parte del Tribunale era stato proposto appello incidentale condizionato, se in caso invece di suo assorbimento era stata riproposta in appello ai sensi dell'art. 346 c.p.c., tanto naturalmente dovendo dirsi anche dell'asserito giudicato esterno sul punto, in quanto in tesi intervenuto prima della sentenza qui impugnata: al riguardo rileva il Collegio che a pag. 3 del controricorso si afferma che la sentenza n. 72/2017 sarebbe stata depositata in uno alla comparsa di risposta di secondo grado ma non si precisa in quali esatti termini la questione era stata posta e comunque l'affermazione non può certo ricondursi all'intento di proporre ricorso incidentale condizionato e, anche in tale prospettiva, si rivelerebbe insufficiente alla stregua di quanto prima esposto;

ciò premesso, e venendo dunque all'esame del motivo di ricorso, se ne deve rilevare la manifesta fondatezza;

costituisce infatti jus receptum nella giurisprudenza di questa Corte, e va qui ribadito, che il termine semestrale di decadenza 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, previsto dalla L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 79, comma 2, (ratione temporis applicabile), 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 del rilascio dell'immobile locato; il che si traduce nella inopponibilità di qualsivoglia eccezione di prescrizione (v. da ultimo, Cass. 07/11/2019, n. 28615; 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);

in accoglimento del ricorso, la sentenza impugnata deve essere dunque cassata e la causa rinviata al giudice a quo, al quale va anche demandato il regolamento delle spese del presente giudizio.

P.Q.M.

accoglie il ricorso; cassa la sentenza; rinvia la causa ad altra sezione della Corte d'appello di Salerno, comunque in diversa composizione, cui demanda di provvedere anche al regolamento delle spese del presente giudizio di legittimità.

Conclusione

Così deciso in Roma, il 27 settembre 2022.

Depositato in Cancelleria il 24 ottobre 2022