



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Composta da

Oggetto

Locazione	uso	diverso	-
Novazione	del	rapporto	-
Fattispecie			

Raffaele Frasca	- Presidente -	
Emilio Iannello	- Consigliere Rel. -	R.G.N. 3340/2021
Pasquale Gianniti	- Consigliere -	
Stefania Tassone	- Consigliere -	Cron.
Carmelo Carlo Rossello	- Consigliere -	CC - 08/11/2023

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 3340/2021 R.G. proposto da
Associazione Sportiva rappresentata e difesa dagli Avv.ti

;

- *ricorrente* -

contro

Giuliana e Luciano, rappresentati e difesi dall'Avv.

con



domicilio eletto presso il suo studio in

;

– *controrricorrenti* –

avverso la sentenza della Corte d'appello di Roma, n. 3366/2020, depositata il 28 luglio 2020.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio dell'8 novembre 2023 dal Consigliere Emilio Iannello.

Rilevato che:

Giuliana e Luciano intimarono, nel 2015, all'Associazione Sportiva sfratto (*recte*: licenza) per finita locazione dall'immobile in Roma ad essa locato ad uso diverso, contestualmente citandola per la convalida con riferimento alla scadenza del 28 febbraio 2015: ciò sull'assunto che il rapporto era regolato da contratto stipulato il 1° marzo 2003 con durata seennale e che pertanto quella indicata era la scadenza maturanda dopo la rinnovazione alla prima scadenza del 28 febbraio 2009;

l'intimata si oppose e chiese in via riconvenzionale la condanna dei locatori alla restituzione delle somme versate in eccedenza rispetto al canone dovuto, sull'assunto che: a) il rapporto traeva in realtà origine da un contratto di locazione stipulato il 1° novembre 1992 per la durata di dodici anni -e, quindi, con prima scadenza al 31 ottobre 2004- e per un canone mensile di Lire 6.000.000 e tacita rinnovazione per ulteriori sei anni, salvo disdetta per uno dei motivi di cui all'art. 29 legge n. 392 del 1978; b) su richiesta dei locatori, anteriormente alla prima scadenza, era stato stipulato il contratto del 1° marzo 2003, tra le stesse parti, con lo stesso oggetto, con la durata di sei anni fino al 28 febbraio 2009, ad un canone di locazione mensile di € 4.500,00 a fronte di quello sino ad allora pagato di € 3.125,00; c) tale nuovo contratto, dal quale essa conduttrice aveva tratto solo svantaggi, doveva considerarsi nullo ai sensi dell'art. 79 legge cit.;



transitata la causa alla fase a cognizione piena, il Tribunale pronunciò sentenza (n. 14866 del 21 luglio 2016) con la quale, per quanto ancora interessa, revocata l'ordinanza provvisoria di rilascio, rigettò la domanda dei locatori e, in accoglimento di quella riconvenzionale della conduttrice, li condannò a pagare alla conduttrice la somma di Euro 196.625,00 a titolo di ripetizione di indebitto, oltre interessi legali;

con sentenza n. 3366/2020, resa pubblica il 28 luglio 2020, la Corte d'appello di Roma, in parziale accoglimento del gravame interposto dai locatori e in parziale riforma della decisione di primo grado, ha dichiarato cessato il contratto di locazione del 1° marzo 2003 alla data del 28 febbraio 2015, dando atto dell'avvenuta riconsegna dell'immobile, ed ha rigettato la domanda riconvenzionale di ripetizione di indebitto, condannando la conduttrice alla rifusione, in favore di controparte, delle spese di entrambi i gradi di giudizio;

ha infatti ritenuto che, giusta quanto dedotto dagli appellanti, al contratto stipulato dalle parti il 1° marzo 2003 dovesse essere attribuita natura novativa, presentando lo stesso «degli aspetti di novità rispetto al precedente (*aliquid novi*) già nei suoi elementi essenziali (durata e corrispettivo) oltre che in alcune pattuizioni accessorie»;

ha in tal senso in particolare evidenziato che:

– la conduttrice, a fronte di un aumento del canone, si garantiva una maggior durata del rapporto, in quanto il secondo contratto veniva a cessare il 28 febbraio 2015, mentre il primo (della durata "secca" di anni dodici) sarebbe cessato il 31 ottobre 2004 ovvero, anche volendo ammettere un rinnovo per ulteriori sei anni in mancanza di diniego di rinnovo, il 31 ottobre 2010;

– non è ravvisabile alcuna violazione dell'art. 79 l. n. 392 del 1978, posto che la nuova durata contrattuale è maggiore della precedente e non è configurabile alcuna illecita rinuncia del



conduttore ai propri diritti;

– all'art. 6 del contratto viene inserita una nuova pattuizione (non prevista nel precedente contratto) relativa alle spese sostenute dalla conduttrice per ammodernamento impianti e modifiche strutturali ai locali;

– vengono poi modificate le pattuizioni di cui agli originari artt. 10 e 11 del primo contratto (in tema di responsabilità e obblighi);

– oltre a Patti Giuseppe figura anche il nuovo Presidente Severini Sabrina, con la conseguenza che vi è un ulteriore soggetto che garantisce le obbligazioni dell'Associazione conduttrice senza che ciò tuttavia configuri novazione soggettiva in quanto la parte conduttrice resta pur sempre l'Associazione nel secondo contratto ad agire e a sottoscrivere il contratto per conto dell'Associazione (e dunque ad assumerne la relativa responsabilità);

– inoltre, secondo quanto dedotto da parte appellante (e non contestato), era stato anche restituito alla conduttrice il deposito cauzionale del primo contratto, tanto che l'art. 10 del nuovo contratto prevedeva la costituzione di un nuovo deposito cauzionale;

avverso tale sentenza l'Associazione Sportiva propone ricorso per cassazione con unico mezzo, 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;

entrambe le parti hanno depositato memorie;

considerato che:

con l'unico motivo la ricorrente denuncia, con riferimento all'art. 360, primo comma, num. 3, cod. proc. civ., violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1230, 1231 cod. civ. e 27, 28 e 79 legge 27 luglio 1978, n. 392, per avere la Corte d'appello erroneamente ritenuto che il nuovo accordo intervenuto tra le parti il 1° marzo 2003



configurasse novazione di quello in corso;

richiamando il precedente di Cass. 13/10/2020, n. 22126, osserva che, al contrario di quanto ritenuto in sentenza, *«la modificazione della misura del canone – che tra l'altro deve sempre ritenersi vietata nel corso di un rapporto locativo ancora in essere – e del termine di scadenza (e quindi anche di decorrenza e durata complessiva), sono considerate delle semplici modificazioni accessorie, insufficienti ad integrare la novazione, da parte della dottrina e della giurisprudenza di merito e di legittimità, secondo le quali sono invece necessari il mutamento, inteso come sostituzione, dell'oggetto della prestazione, o del titolo, inteso come la ragione giustificatrice del contratto, e devono coesistere gli elementi dell'animus e della causa donandi»*

rileva che, peraltro, una *causa novandi* non poteva vedersi sottesa al nuovo accordo, almeno sul piano degli interessi del conduttore, dal momento che il nuovo regolamento si rivela per lui peggiore sia quanto alla durata del rapporto (dal momento che, valendo in ogni caso la regola della rinnovazione automatica in mancanza di disdetta, il rapporto, come regolato dal contratto originario, avrebbe avuto una scadenza anche più lontana di quella ritenuta in sentenza), sia quanto al canone (atteso che, in base al sopravvenuto accordo, questo subiva un aumento di ben Euro 1.375,00);

ne deriva, secondo la ricorrente, l'evidente violazione dell'art. 79 l. n. 392 del 1978, dal momento che l'aumento del canone mensile da Euro 3.125,00 sino ad Euro 4.500,00 in difetto di novazione, si traduce in una pattuizione diretta ad attribuire al locatore un canone maggiore a quello spettantegli per legge, e, quindi, in un patto vietato dal primo comma dell'articolo in oggetto, analogamente peraltro dovendo ritenersi anche con riferimento alla prevista diversa scadenza del rapporto;

soggiunge, inoltre, quanto alle altre pattuizioni menzionate in sentenza a supporto della ritenuta natura novativa del contratto del



1° marzo 2003, che:

– parte della clausola riportata nell'articolo 6 del secondo contratto (relativa alle spese sostenute dalla conduttrice per ammodernamento impianti e modifiche strutturali ai locali) è perfettamente identica a parte della clausola contrattuale n. 9 del primo contratto, posto che in entrambe si stabilisce che «ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento *senza* danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dalla conduttrice senza il preventivo consenso scritto dei locatori», rimanendo assolutamente irrilevante che una delle due clausole precisi il regime di competenza delle eventuali spese fatte *con* il consenso dei locatori;

– la responsabilità del locatore per danni derivanti dal fatto del terzo (art. 10), è comunque regolata dalla legge;

– l'obbligo di osservare e far osservare il regolamento interno dello stabile (art. 11) è previsione meramente marginale;

– nessun rilievo può, inoltre, avere il fatto che con il secondo contratto, in virtù della partecipazione anche del nuovo Presidente Sabrina Severini, vi sarebbe un'ulteriore garanzia per le obbligazioni dell'Associazione conduttrice, attesa l'accessorietà anche di questa clausola dal momento che la legge individua la garanzia per le obbligazioni del conduttore nel deposito cauzionale, che nel secondo contratto risulta versato in ben Euro 9.000,00;

il motivo è infondato;

la ricognizione del contenuto del contratto stipulato tra le parti il 1° marzo 2003, quale operata in sentenza, in raffronto al precedente, giustifica la qualificazione che ne dà la Corte di merito nel senso che con esso le parti hanno inteso provvedere ad una novazione oggettiva del rapporto, con l'intenzione di regolare *ex novo* integralmente i loro reciproci diritti e obblighi dando vita ad un rapporto locativo totalmente nuovo al contempo estinguendo quelle precedenti;



a confutare tale valutazione non vale il richiamo, in ricorso, ai precedenti di questa Corte che costantemente hanno evidenziato come le sole variazioni di misura del canone e la modificazione del termine di scadenza non sono di per sé indice della novazione di un rapporto di locazione, trattandosi di modificazioni accessorie, ai sensi dell'art. 1231 cod. civ, della correlativa obbligazione o di modalità non rilevanti ai fini della configurabilità della novazione (v. Cass. 17/05/2023, n. 13542, in motivazione; Cass. 12/11/2021, n. 33884; 13/10/2020, n. 22126; 13/06/2017, n. 14620; 09/03/2010, n. 5665 e n. 5673; 21/05/2007 n. 11672);

tale principio trova spiegazione, e fondamento positivo, nel combinato disposto degli artt. 1230 e 1231 cod. civ. a mente dei quali: a) affinché possa configurarsi novazione oggettiva del rapporto obbligatorio è necessario che ricorrano, oltre al mutamento dell'oggetto «o» del titolo della prestazione, gli elementi dell'*animus novandi*, inteso come manifestazione inequivoca dell'intento novativo, e della *causa novandi*, intesa come interesse comune delle parti all'effetto novativo, l'accertamento su detti elementi costituendo compito proprio del giudice di merito, insindacabile in sede di legittimità se logicamente e correttamente motivato (v. Cass. n. 13542 del 2023, cit.); b) modifiche meramente accessorie non possono di per sé comportare novazione;

in tale contesto ciò che deve ritenersi escluso è, dunque, la possibilità di argomentare la novazione del rapporto sulla base della sola modifica della scadenza o del canone della locazione, ma per converso affermare che, in tema di locazione, l'*animus* e la *causa novandi* non possano desumersi da modificazioni meramente accessorie riguardanti la durata e/o il canone della locazione, non significa escludere *a priori*, ove il nuovo contratto si caratterizzi (anche) per tali modifiche, la possibilità per le parti di comprovare -o per il giudice di desumere- tali elementi *aliunde*;



ebbene, nel caso di specie, la motivazione della Corte d'appello non incorre nell'errore argomentativo sopra detto, valorizzandosi in essa significativi elementi che, non risolvendosi nel mero riferimento alle modifiche di termini e canone, valgono in effetti ad evidenziare la comune intenzione delle parti a dare al rapporto un assetto totalmente nuovo, al contempo estinguendo quello precedente, in funzione di significativi e specifici interessi di entrambe che altrimenti non avrebbero potuto trovare uguale soddisfazione nel preesistente rapporto;

in tal senso si sottrae alla censura svolta dalla ricorrente il rilievo che, in sentenza, viene dato al fatto che la nuova conformazione temporale del rapporto risponde ad un obiettivo e non trascurabile interesse della conduttrice a poter beneficiare di una durata doppia (dodici anni) rispetto a quella sulla quale, al momento della stipula del nuovo contratto (1° marzo 2003) e in mancanza della stessa, essa avrebbe potuto contare: interesse che viene anche confermato dal fatto, pure rimarcato in sentenza, che in contratto (art. 2) si ascrive a precisa richiesta della conduttrice detta innovativa previsione;

a quella data, infatti, il precedente contratto era prossimo alla prima scadenza e, pertanto, considerata la limitata e remota eventualità di una disdetta dei locatori dati i limiti al riguardo dettati dagli artt. 28-29 l. n. 392 del 1978, la conduttrice avrebbe potuto contare su una durata prorogabile (solo) fino al 31 ottobre 2010; per effetto del nuovo contratto, invece, il rapporto avrebbe avuto una (nuova) prima scadenza al 28 febbraio 2009 e, conseguentemente, per effetto del medesimo meccanismo normativo testé ricordato, la conduttrice avrebbe potuto fare affidamento su una durata effettiva minima fino al 28 febbraio 2015, salvo recesso della stessa;

le altre pattuizioni ricordate in sentenza, bensì di per sé non decisive, avvalorano tuttavia nel loro insieme il convincimento



espresso in sentenza circa la configurabilità dell'*animus novandi* e concorrono anch'essi a rendere insindacabile sul punto, in quanto congruamente motivata, la decisione di merito;

il ricorso deve essere pertanto rigettato;

avuto tuttavia riguardo all'alternativo esito dei due gradi del giudizio di merito, si ravvisano i presupposti per l'integrale compensazione delle spese;

va dato atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, legge 24 dicembre 2012, n. 228, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, in misura pari a quello previsto per il ricorso, ove dovuto, a norma dell'art. 1-*bis* dello stesso art. 13;

P.Q.M.

rigetta il ricorso. Compensa integralmente tra le parti le spese processuali.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1-*quater* del d.P.R. n. 115 del 2002, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, legge 24 dicembre 2012, n. 228, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, in misura pari a quello previsto per il ricorso, ove dovuto, a norma dell'art. 1-*bis* dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Terza Civile della Corte Suprema di Cassazione, l'8 novembre 2023.

Il Presidente
(Raffaele Frasca)

