

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Cass. Civ. Sez. 3 - Ordinanza n. 24819 del 18 agosto 2023

LOCAZIONE - OBBLIGAZIONI DEL CONDUTTORE - DANNI PER RITARDATA RESTITUZIONE Conversione del giudizio di convalida di sfratto per morosità in ordinario giudizio di risoluzione per inadempimento - Condanna del conduttore al pagamento dei canoni da scadere sino alla riconsegna dell'immobile locato - Ammissibilità - Proposizione "ab origine" della domanda - Necessità - Esclusione - Fondamento.

A seguito della conversione del giudizio di convalida di sfratto per morosità in un ordinario giudizio di risoluzione per inadempimento, **è ammissibile la condanna del conduttore al pagamento (anche) dei canoni a scadere sino alla riconsegna dell'immobile locato**, non essendo necessario che la relativa domanda sia stata proposta "ab origine" né che lo sfratto sia stato convalidato, giacché essa determina una modificazione soltanto quantitativa della medesima domanda originaria che, pur non derivando dall'applicazione diretta dell'art. 664, comma 1, c.p.c., in tale norma trova la sua "ratio" ove prevede una ipotesi particolare di c.d. condanna in futuro.

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1591 CORTE COST., Cod. Proc. Civ. art. 664 CORTE COST. Massime precedenti Vedi: N. 11603 del 2005 Rv. 582853 - 01, N. 25599 del 2016 Rv. 642333 - 01

Cass. Civ. Sez. 3 - Ordinanza n. 22289 del 25 luglio 2023

LOCAZIONE - OBBLIGAZIONI DEL CONDUTTORE - PERDITA E DETERIORAMENTO DELLA COSA LOCATA - IN GENERE Incendio cagionato dal terzo - Responsabilità del conduttore - Prova liberatoria - Contenuto.

Nell'ipotesi di **incendio della cosa locata cagionato da fatto del terzo, il conduttore**, per andare esente dalla responsabilità ex art. 1588 c.c., ha l'onere di **provare di non aver ammesso il terzo**, anche temporaneamente, **all'uso o al godimento del bene**, oppure di aver posto in essere tutte le misure idonee a prevenire il fatto medesimo.

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1588, Cod. Civ. art. 1218 - Massime precedenti Vedi: N. 15721 del 2015 Rv. 636374 - 01, N. 12706 del 2015 Rv. 635774 - 01

Cass. Civ. Sez. 3 - Ordinanza n. 22163 del 24 luglio 2023

LOCAZIONE - OBBLIGAZIONI DEL CONDUTTORE - CORRISPETTIVO (CANONE) - IN GENERE Locazione immobiliare ad uso non abitativo - Patto modificativo del canone - Nullità ex art. 1, comma 346, della l. n. 311 del 2004 - Esclusione - Fondamento - Fattispecie.

In tema di **locazione di immobili adibiti ad uso non abitativo**, il **patto** con il quale le parti concordino la **modifica del canone**, **non è di per sé affetto dalla nullità** prevista dall'art. 1, comma 346, della l. n. 311 del 2004, se non registrato, poiché la disposizione deve essere interpretata restrittivamente, in quanto norma eccezionale, e trovare applicazione ai soli accordi modificativi o novativi preordinati ad eludere la

disciplina fiscale. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva ritenuto valido l'accordo orale volto alla riduzione del canone, tenuto conto che con esso le parti avevano contestualmente limitato la locazione a uno solo dei due immobili oggetto dell'originario contratto registrato).

Riferimenti normativi: Legge 30/12/2004 num. 311 art. 1 com. 346 CORTE COST., Cod. Civ. art. 1418 com. 3
Massime precedenti Vedi: N. 7644 del 2022 Rv. 664138 - 01 Massime precedenti Vedi Sezioni Unite: N. 23601 del 2017 Rv. 645468 - 02

Cass. Civ. Sez. 3 - Ordinanza n. 22063 del 24 luglio 2023

LOCAZIONE - DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI DI IMMOBILI URBANI (LEGGE 27 LUGLIO 1978 N. 392) - IMMOBILI ADIBITI AD USO DIVERSO DA QUELLO DI ABITAZIONE - PRELAZIONE (DIRITTO DI) - TRASFERIMENTO A TITOLO ONEROSO - IN GENERE Locazione di immobile in comproprietà - Vendita della quota da parte di uno dei comproprietari - Diritto di prelazione del conduttore - Esclusione - Fattispecie.

In tema di **locazione di immobili urbani ad uso non abitativo**, al conduttore **non spettano il diritto di prelazione** ed il conseguente **diritto di riscatto** dell'immobile, secondo la disciplina degli artt. 38 e 39 della l. n. 392 del 1978, qualora il **locatore intenda alienare a terzi una quota del bene oggetto del rapporto** di locazione. (Nella specie, con riferimento ad un immobile i cui comproprietari avevano dato in locazione allo stesso soggetto, con distinti contratti, la rispettiva quota di un terzo, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva escluso che al conduttore competesse il diritto di prelazione ex art. 38 della l. n. 392 del 1978 in ordine alla quota posta in vendita da uno dei contitolari, in virtù dell'assimilabilità della fattispecie a quella che si sarebbe avuta laddove questi ultimi avessero concesso in locazione il bene mediante un unico contratto).

Riferimenti normativi: Legge 27/07/1978 num. 392 art. 38 CORTE COST., Legge 27/07/1978 num. 392 art. 39 CORTE COST., Cod. Civ. art. 1103 Massime precedenti Conformi: N. 17992 del 2020 Rv. 659011 - 02 Massime precedenti Vedi: N. 6338 del 2023 Rv. 667368 - 01 Massime precedenti Vedi Sezioni Unite: N. 13886 del 2007 Rv. 597371 - 01

Cass. Civ. Sez. 3 - Ordinanza n. 21845 del 20 luglio 2023

LOCAZIONE - OBBLIGAZIONI DEL LOCATORE - VIZI DELLA COSA LOCATA Conosciuti o facilmente riconoscibili - Rinnovo automatico del contratto successivamente alla denuncia dei vizi - Conseguenza - Implicita rinuncia a farli valere - Configurabilità.

In tema di **locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo**, il contegno del **conduttore che, dopo aver denunciato i vizi del bene locato, accetti il rinnovo automatico** del contratto alla prima scadenza, comporta **l'implicita rinuncia a farli valere**, in conseguenza della quale gli è precluso di chiedere la risoluzione del

contratto o la riduzione del canone o il risarcimento del danno o l'esatto adempimento, nonché di avvalersi dell'eccezione di cui all'art. 1460 c.c..

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1460, Cod. Civ. art. 1578 Massime precedenti Vedi: N. 25278 del 2009 Rv. 610241 - 01

Cass. Civ. Sez. 3 - Ordinanza n. 20503 del 17 luglio 2023

LOCAZIONE - DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI DI IMMOBILI URBANI (LEGGE 27 LUGLIO 1978 N. 392) - IMMOBILI ADIBITI AD USO DIVERSO DA QUELLO DI ABITAZIONE - DURATA - RECESSO DEL CONDUTTORE DURATA - RECESSO DEL CONDUTTORE Gravi motivi – Congiuntura economica favorevole – Accertamento del giudice di merito – Criteri – Fattispecie.

In tema di contratto di **locazione di immobile adibito ad uso non abitativo**, qualora, a fondamento del **recesso ex art. 27, comma 8**, della l. n. 392 del 1978, il conduttore deduca il sopravvenuto andamento favorevole della congiuntura aziendale, **la gravosità della persistenza del rapporto locativo deve essere valutata oggettivamente ed in concreto**, utilizzando come parametri comparativi, da un lato, la dimensione e le caratteristiche del bene locato e del nuovo locale e, dall'altro, le nuove esigenze di produzione e di commercio dell'azienda, non essendo – di per sé – sufficiente l'incremento del fatturato aziendale o del personale lavorante. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva escluso la legittimità del recesso del conduttore, a fronte dell'incremento di sole sette unità del personale necessitante di una postazione fissa, tenuto conto altresì che la superficie destinata ad uso ufficio nell'immobile oggetto di locazione era superiore a quella di cui la società conduttrice disponeva nel nuovo immobile).

Riferimenti normativi: Legge 27/07/1978 num. 392 art. 27 CORTE COST. Massime precedenti Vedi: N. 9443 del 2010 Rv. 612514 - 01, N. 23639 del 2019 Rv. 655170 - 01

Cass. Civ. Sez. 3 - Ordinanza n. 18470 del 28 giugno 2023

LOCAZIONE - OBBLIGAZIONI DEL LOCATORE - VIZI DELLA COSA LOCATA Domanda di risarcimento dei danni derivati da vizi della cosa - Proponibilità autonoma rispetto alle azioni di risoluzione o riduzione del corrispettivo - Esclusione.

La domanda di risarcimento dei danni derivati dai vizi della cosa locata ex art. 1578, comma 2, c.c., non è proponibile in via autonoma rispetto alle azioni di risoluzione o di riduzione del corrispettivo di cui al comma 1 dello stesso articolo.

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1575, Cod. Civ. art. 1578, Cod. Civ. art. 1581 Massime precedenti Vedi: N. 6580 del 2013 Rv. 625388 - 01

Cass. Civ. Sez. 3 - Ordinanza n. 18370 del 27 giugno 2023

LOCAZIONE - OBBLIGAZIONI DEL CONDUTTORE - DANNI PER RITARDATA RESTITUZIONE Maggior danno ai sensi dell'art. 1591 c.c. - Liquidazione - Criteri - Offerta di nuova locazione dell'immobile proveniente dallo stesso conduttore – Ammissibilità - Fattispecie.

La specifica e seria proposta di nuova locazione – suscettibile di rilevare, in relazione al disposto dell'art. 1591 c.c., ai fini della prova del danno subito dal locatore per non aver potuto dare in locazione il bene ad un canone più elevato, a causa del ritardo nella restituzione dell'immobile - può identificarsi anche con quella proveniente dallo stesso conduttore. (Nella specie, la S.C. ha confermato, sul punto, la sentenza di merito che aveva utilizzato, quale parametro per la quantificazione del danno ex art. 1591 c.c., il canone di cui alla proposta di rinnovo del contratto, escludendo – in ragione della qualità di pubblica amministrazione del Ministero dal quale proveniva – che la relativa attendibilità potesse essere sminuita da una supposta condizione di "soggetto debole" del conduttore, interessato comunque a mantenere in vita il rapporto).

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1571, Cod. Civ. art. 1591 CORTE COST., Cod. Civ. art. 1218, Cod. Civ. art. 1223 Massime precedenti Conformi: N. 5051 del 2009 Rv. 606948 - 01

Cass. Civ. Sez. 3 - Ordinanza n. 16067 del 07 giugno 2023

LOCAZIONE - DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI DI IMMOBILI URBANI (LEGGE 27 LUGLIO 1978 N. 392) - PATTI CONTRARI ALLA LEGGE Canone - Pagamento in misura superiore a quella stabilita per legge - Domanda di restituzione di quanto pagato in eccedenza - Interessi relativi - Decorrenza - Regola generale dell'art. 2033 c.c. - Applicabilità - Buona fede dell'"accipiens" - Presunzione - Sussistenza - Onere probatorio della mala fede a carico del conduttore - Contenuto e limiti.

OBBLIGAZIONI IN GENERE - NASCENTI DALLA LEGGE - RIPETIZIONE DI INDEBITO - OGGETTIVO In genere.

In tema di locazione di immobili urbani, qualora **il conduttore abbia corrisposto a titolo di canone una somma maggiore rispetto a quella consentita dalla legge, trova applicazione**, in riferimento alla domanda di restituzione delle somme corrisposte in eccedenza, **la regola generale di cui all'art. 2033 c.c.**, secondo la quale gli interessi sulle somme da restituire decorrono dal giorno della domanda giudiziale se l'"accipiens" era in buona fede e da quello del pagamento se era in mala fede; in particolare, alla violazione della norma imperativa che stabilisce il canone per un immobile adibito ad uso di abitazione non consegue automaticamente la mala fede del locatore, sicché il conduttore ha l'onere di dimostrare di essere stato indotto dal locatore alla corresponsione del canone in misura superiore a quella legale, nonostante la sua volontà contraria, a meno che la mala fede non emerga dalle circostanze di fatto.

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 2033 CORTE COST., Legge 27/07/1978 num. 392 art. 79 CORTE COST.
Massime precedenti Conformi: N. 13424 del 2015 Rv. 635920 - 01

Cass. Civ. Sez. 3 - Ordinanza n. 14079 del 22 maggio 2023

LOCAZIONE - TRASFERIMENTO A TITOLO PARTICOLARE DELLA COSA LOCATA (ALIENAZIONE) - OPPONIBILITA' AL TERZO ACQUIRENTE Diritto al pagamento dei canoni non corrisposti – Subingresso dell'acquirente – Esclusione – Fondamento.

Il trasferimento del bene locato implica la continuazione del rapporto locatizio in capo all'acquirente, ma - salvo diverso accordo delle parti - non determina il subingresso di costui nel diritto al pagamento dei canoni non corrisposti e relativi al periodo anteriore alla cessione, restando detto credito in capo al precedente proprietario, in ragione dell'efficacia non retroattiva della successione a titolo particolare nel contratto.

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1599, Cod. Civ. art. 1602, Cod. Proc. Civ. art. 111 Massime precedenti Conformi: N. 17986 del 2014 Rv. 632682 - 01

Cass. Civ. Sez. 3 - Ordinanza n. 14067 del 22 maggio 2023

LOCAZIONE - OBBLIGAZIONI DEL LOCATORE - IN GENERE Locazione ad uso diverso da quello abitativo - Inidoneità dell'immobile all'esercizio dell'attività del conduttore - Responsabilità del locatore - Limiti - Fondamento - Fattispecie.

Nei contratti di locazione relativi ad immobili destinati ad uso non abitativo, grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento dell'attività che intende esercitarvi, nonché al rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative, con la conseguenza che, ove egli non riesca ad ottenere tali autorizzazioni, non è configurabile alcuna responsabilità per inadempimento a carico del locatore, e ciò anche se il diniego sia dipeso dalle caratteristiche proprie del bene locato, sicché la destinazione particolare dell'immobile (tale da richiedere che lo stesso sia dotato di precise caratteristiche e che attenga specifiche licenze amministrative) diviene rilevante - quale condizione di efficacia, elemento presupposto o, infine, contenuto dell'obbligo assunto dal locatore nella garanzia di pacifico godimento dell'immobile in relazione all'uso convenuto - solo se abbia formato oggetto di specifica pattuizione, non essendo sufficiente la mera enunciazione, in contratto, che la locazione sia stipulata per un certo uso e l'attestazione del riconoscimento dell'idoneità dell'immobile da parte del conduttore. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che, con riferimento a un immobile adibito a bar, aveva ravvisato nel mancato pagamento del canone di locazione e nell'esecuzione di lavori di

adeguamento strutturale senza l'autorizzazione del locatore, un inadempimento del conduttore suscettibile di fondare la risoluzione del contratto di locazione, rigettando, per converso, la domanda di risoluzione proposta, in via riconvenzionale, da quest'ultimo, per non avere il locatore eseguito, a sua volta, le opere necessarie a consegnargli un immobile idoneo alla destinazione in discorso).

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1571, Cod. Civ. art. 1575, Cod. Civ. art. 1576, Cod. Civ. art. 1578, Legge 27/07/1978 num. 392 art. 27 CORTE COST. Massime precedenti Conformi: N. 14731 del 2018 Rv. 649048 - 01

Cass. Civ. Sez. 3 - Ordinanza n. 13542 del 17 maggio 2023

LOCAZIONE - IN GENERE (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONI) Novazione del rapporto di locazione - Configurabilità - "Aliquid novi" - Modifica della destinazione d'uso non comportante un diverso regime giuridico - Rilevanza - Fondamento.

OBBLIGAZIONI IN GENERE - ESTINZIONE DELL'OBLIGAZIONE - NOVAZIONE - OGGETTIVA - IN GENERE In genere.

Ai fini della configurabilità della **novazione del contratto di locazione**, la **modifica della destinazione d'uso** dell'immobile locato rispetto all'originaria destinazione, dalla quale non derivi innovazione della disciplina giuridica del rapporto, **integra il necessario presupposto dell'"aliquid novi"**, trattandosi non già di una semplice modificazione delle modalità esecutive dell'originaria obbligazione, ma al contrario di un rilevante mutamento della stessa, atteso che, in assenza della modifica pattizia, lo svolgimento di attività diversa da quella indicata in contratto costituirebbe inadempimento contrattuale legittimante il ricorso all'azione di risoluzione ex art. 1453 c.c..

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1230, Cod. Civ. art. 1231, Cod. Civ. art. 1453, Legge 27/07/1978 num. 392 art. 80 CORTE COST. Massime precedenti Vedi: N. 25141 del 2008 Rv. 605228 - 01, N. 22126 del 2020 Rv. 659241 - 01, N. 5767 del 2010 Rv. 611791 - 01

Cass. Civ. Sez. 3 - Ordinanza n. 13253 del 15 maggio 2023

LOCAZIONE - DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI DI IMMOBILI URBANI (LEGGE 27 LUGLIO 1978 N. 392) - IMMOBILI ADIBITI AD USO DIVERSO DA QUELLO DI ABITAZIONE - PRELAZIONE (DIRITTO DI) - TRASFERIMENTO A TITOLO ONEROSO - IN GENERE Diritto di prelazione e diritto di riscatto di cui agli artt. 38 e 39 della legge n. 392 del 1978 - Vendita in blocco - Elementi sintomatici - Vendita cumulativa - Configurabilità - Distinzione tra vendita in blocco e vendita cumulativa - Accertamento in concreto della ricorrenza dell'uno o dell'altro tipo di vendita - Necessità - Elementi - Valutazione del giudice del merito - Criteri - Fattispecie.

In tema di **locazione di beni immobili ad uso diverso dall'abitativo**, perché ricorra la **vendita in blocco non è indispensabile che essa riguardi l'intero edificio** in cui è compreso quello locato, ma è **sufficiente che i vari beni alienati**, tra loro confinanti,

costituiscano un "unicum" e siano venduti non come una pluralità di immobili casualmente appartenenti ad un unico proprietario, ma come complesso unitario, costituente un "quid" diverso dalla mera somma delle singole unità immobiliari. Pertanto, l'indagine del giudice del merito non deve essere condotta solo sulla base della situazione oggettiva, esistente al momento della vendita, ma dal punto di vista soggettivo deve accertare se le parti hanno o meno considerato la vendita dei vari cespiti come un complesso unitario non frazionabile. (Nella specie, la S.C. ha cassato la decisione impugnata che aveva affermato l'esistenza di una vendita in blocco dando esclusiva rilevanza alla circostanza che i cespiti venduti si trovavano sul medesimo piano e che erano stati alienati con il medesimo atto, senza indagare sulla loro unità funzionale).

Riferimenti normativi: Legge 27/07/1978 num. 392 art. 38 CORTE COST., Legge 27/07/1978 num. 392 art. 39 CORTE COST. Massime precedenti Conformi: N. 19502 del 2017 Rv. 645497 - 01 Massime precedenti Vedi: N. 3897 del 2020 Rv. 657151 - 01, N. 15897 del 2011 Rv. 619456 - 01

Cass. Civ. Sez. 3 - Ordinanza n. 12836 dell'11 maggio 2023

LOCAZIONE - OBBLIGAZIONI DEL CONDUTTORE - CORRISPETTIVO (CANONE) - IN GENERE Locazione immobiliare ad uso non abitativo - Patto occulto di maggiorazione del canone - Nullità insanabile - Sussistenza - Pattuizione al momento della conclusione dell'accordo - Inclusione - Nullità dell'intero rapporto - Esclusione.

Nei contratti di **locazione ad uso non abitativo**, il patto con il quale le parti **concordino occultamente un canone superiore a quello dichiarato è nullo**, anche se la sua previsione attiene al momento genetico, e non soltanto funzionale del rapporto; **tale nullità "vitiatur sed non vitiat"**, con la conseguenza che il solo patto di maggiorazione del canone risulterà insanabilmente nullo, e ciò a prescindere dall'avvenuta registrazione.

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1339, Cod. Civ. art. 1414, Cod. Civ. art. 1418 CORTE COST., Cod. Civ. art. 1419, Cod. Civ. art. 1423, Legge 09/12/1998 num. 431 art. 13 com. 1 CORTE COST., Legge 27/07/1978 num. 392 art. 79 CORTE COST. Massime precedenti Vedi: N. 4922 del 2018 Rv. 647362 - 03 Massime precedenti Vedi Sezioni Unite: N. 23601 del 2017 Rv. 645468 - 02

Cass. Civ. Sez. 3 - Ordinanza n. 12461 del 09 maggio 2023

LOCAZIONE - DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI DI IMMOBILI URBANI (LEGGE 27 LUGLIO 1978 N. 392) - IMMOBILI ADIBITI AD USO DIVERSO DA QUELLO DI ABITAZIONE - DURATA - RECESSO DEL CONDUTTORE Gravi motivi - Natura - Avvenimenti estranei alla costituzione del rapporto - Rilevanza in senso oggettivo - Sopravvenuto squilibrio delle prestazioni - Andamento della congiuntura economica sopravvenuto ed oggettivamente imprevedibile - Rilevanza - Condizioni.

In tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, **i gravi motivi di cui all'art. 27, l. n. 392 del 1978, devono sostanziarsi in fatti**

involontari, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto ed essere tali da rendere **oltremodo gravosa per il conduttore** medesimo, sotto il profilo economico, **la prosecuzione del rapporto locativo**; sicché essi non possono attenere alla soggettiva ed unilaterale valutazione effettuata dal conduttore in ordine all'opportunità o meno di continuare ad occupare l'immobile locato, ma devono avere carattere oggettivo ravvisabile anche in un andamento della congiuntura economica - sia favorevole che sfavorevole all'attività dell'impresa - sopravvenuto ed oggettivamente imprevedibile, che, imponendo l'ampliamento o la riduzione della struttura aziendale, sia tale da rendere particolarmente gravosa la persistenza del rapporto locativo

Riferimenti normativi: Legge 27/07/1978 num. 392 art. 27 CORTE COST., Cod. Civ. art. 1373 Massime precedenti Vedi: N. 6731 del 2023 Rv. 667384 - 01, N. 9704 del 2021 Rv. 661082 - 01, N. 23639 del 2019 Rv. 655170 - 01

Cass. Civ. Sez. 3 - Ordinanza n. 10203 del 17 aprile 2023

LOCAZIONE - TRASFERIMENTO A TITOLO PARTICOLARE DELLA COSA LOCATA (ALIENAZIONE) - IN GENERE Mancata riparazione della cosa locata - Danni permanenti verificatisi prima della compravendita - Diritto del terzo acquirente al risarcimento - Sussistenza - Condizioni - Fattispecie.

A norma dell'art. 1602 c.c., **l'acquirente dell'immobile locato**, subentrando dal giorno dell'acquisto in tutti i diritti e gli obblighi del rapporto che non siano già esauriti, **assume la qualità di locatore ed ha, quindi, azione per ottenere dal conduttore il risarcimento dei danni** conseguenti alla mancata riparazione della cosa locata, i quali, ancorché verificatisi prima della vendita, siano esistenti a tale momento. Tale azione è, tuttavia, condizionata dal fatto che non risulti che della minore efficienza della cosa locata si sia tenuto conto nella determinazione del prezzo della compravendita. (Nella specie, la S.C., in applicazione del detto principio, ha cassato la sentenza impugnata, la quale aveva ritenuto che non fossero risarcibili i danni per il deterioramento che l'immobile aveva subito in esito ad un furto avvenuto prima dell'aggiudicazione all'asta del cespite in favore del nuovo proprietario).

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1602 Massime precedenti Conformi: N. 19442 del 2008 Rv. 604276 - 01 Massime precedenti Vedi: N. 7099 del 2015 Rv. 635116 - 01

Cass. Civ. Sez. 3 - Ordinanza n. 9937 del 13 aprile 2023

LOCAZIONE - DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI DI IMMOBILI URBANI (LEGGE 27 LUGLIO 1978 N. 392) - PATTI CONTRARI ALLA LEGGE Somme corrisposte in eccedenza rispetto al canone legale - Azione di ripetizione ex art. 13, comma 2, l. n. 431 del 1998 - Termine semestrale di decadenza - Portata - Conseguenze.

In tema di **locazione di immobili ad uso abitativo, il rispetto da parte del conduttore del termine semestrale di decadenza**, previsto dall'art. 13, comma 2, della l. n. 431 del 1998, applicabile "ratione temporis", per l'esercizio dell'azione di ripetizione delle somme corrisposte in misura superiore al canone risultante dal contratto scritto e registrato, **gli consente il recupero di tutto quanto indebitamente è stato corrisposto fino al momento della riconsegna dell'immobile locato**, rendendo inopponibile nei suoi confronti qualsivoglia eccezione di prescrizione, laddove, in caso contrario, egli è esposto al rischio dell'eccezione di prescrizione dei crediti per i quali essa è già maturata al momento dell'esercizio dell'azione.

Riferimenti normativi: Legge 09/12/1998 num. 431 art. 13 com. 2 CORTE COST., Cod. Civ. art. 2948 CORTE COST. Massime precedenti Vedi: N. 31321 del 2022 Rv. 666073 - 01

Cass. Civ. Sez. 3 - Ordinanza n. 9759 del 12 aprile 2023

LOCAZIONE - DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI DI IMMOBILI URBANI (LEGGE 27 LUGLIO 1978 N. 392) - IMMOBILI ADIBITI AD USO DIVERSO DA QUELLO DI ABITAZIONE - DURATA - IN GENERE Contratto di locazione ex art. 42 l. n. 397 del 1978 - Tacito rinnovo alle scadenze successive alla seconda - Ammissibilità - Necessità di forma scritta - Esclusione - Fondamento.

PUBBLICA AMMINISTRAZIONE - CONTRATTI - FORMAZIONE - FORMA In genere.

Ai contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, stipulati dallo Stato o da altri enti pubblici territoriali in qualità di conduttori, ai sensi dell'art. 42 l. n. 392 del 1978, **trova applicazione il tacito rinnovo alle scadenze successive alla seconda**, previsto dall'art. 28 l. n. 392 del 1978, atteso che l'operatività di tale meccanismo non è incompatibile con il principio secondo il quale la volontà della P.A. deve essere necessariamente manifestata in forma scritta, dovendosi ritenere che l'obbligo di tale forma, assolto "ab origine" con la stipulazione del contratto, validamente permanga e continui a costituire il fattore genetico anche per i sessenni successivi, in difetto di diniego di rinnovazione da parte del locatore, ovvero di disdetta da parte del conduttore alla prima scadenza, o ancora di disdetta, ad opera di uno dei contraenti, alle scadenze successive.

Riferimenti normativi: Legge 27/07/1978 num. 392 art. 28, Legge 27/07/1978 num. 392 art. 29 CORTE COST., Legge 27/07/1978 num. 392 art. 42 CORTE COST., Regio Decr. 18/11/1923 num. 2440 art. 16, Regio Decr. 18/11/1923 num. 2440 art. 17, Cod. Civ. art. 1597 Massime precedenti Vedi: N. 34162 del 2019 Rv. 656447 - 01, N. 19410 del 2016 Rv. 642591 - 01