



**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
TERZA SEZIONE CIVILE

Composta da

Oggetto

Locazione - Disciplina delle locazioni di immobili urbani (legge 27 luglio 1978 n. 392, cosiddetta sull'equo canone) - Patti contrari alla legge - Contratto di locazione abitativa con previsione convenzionale di canone ultralegale pendente alla data di entrata in vigore della legge n. 431 del 1998 - Intervenuta rinnovazione tacita dello stesso ai sensi dell'art. 2, comma 6, della medesima legge n. 431 del 1998

Raffaele Frasca	- Presidente -	Oggetto
Antonietta Scrima	- Consigliere -	R.G.N. 2933/2020
Emilio Iannello	- Consigliere Rel. -	
Pasquale Gianniti	- Consigliere -	Cron.
Stefania Tassone	- Consigliere -	CC – 04/04/2023

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 2933/2020 R.G. proposto da  
Giuseppina, rappresentata e difesa dagli Avv.ti

;

– *ricorrente* –

contro

Tullio Romano, rappresentato e difeso dagli Avv.ti

in



;

— *controricorrente* —

e nei confronti di

Antonio,

— *intimato* —

nonché sul ricorso successivamente proposto da

Antonio, rappresentato e difeso dall'Avv. Crispino Ippolito  
(p.e.c. indicata: [crispinoippolito@pecavvpa.it](mailto:crispinoippolito@pecavvpa.it));

— *ricorrente incidentale* —

contro

Tullio Romano, rappresentato e difeso dagli Avv.ti

;

— *controricorrente* —

e nei confronti di

Giuseppina, rappresentata e difesa dagli Avv.ti

;

— *controricorrente* —



avverso la sentenza della Corte d'appello di Palermo, n. 1794/2019 depositata il 30 settembre 2019.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 4 aprile 2023 dal Consigliere Emilio Iannello.

### **FATTI DI CAUSA**

1. Tullio Romano adì il Tribunale di Palermo, con ricorso ex art. 447-*bis*, nei confronti di Giuseppina (cl. 1960) e di Antonio onde ottenere tutela dei diritti asseritamente nascenti da contratto di locazione di immobile ad uso abitativo.

Premesso che il rapporto ebbe inizio nel 1994 e terminò nel 2012 con il rilascio dell'immobile, chiese accertarsi che il contratto (quanto alla commisurazione del canone) era stato concluso in violazione dell'art. 12 legge n. 392 del 1978 e che egli aveva diritto, per quanto ancora interessa: alla restituzione degli importi versati in eccedenza (per € 139.000); al pagamento dell'indennità dovuta per le migliorie apportate all'immobile; alla restituzione del deposito cauzionale.

Instaurato il contraddittorio, il Tribunale, in parziale accoglimento della sola domanda di restituzione del deposito cauzionale, condannò i resistenti al pagamento in favore del ricorrente della somma di € 929,62, oltre interessi legali dal 5 giugno 1992 al soddisfo, mentre rigettò le altre sul rilievo che: quella di ripetizione dei canoni versati in eccedenza era sfornita di prova del dedotto versamento; quanto all'indennizzo per le migliorie apportate all'immobile mancava la prova del necessario consenso del locatore. Compensò per intero le spese.

2. Con sentenza n. 1794/2019, depositata il 30 settembre 2019, la Corte d'appello di Palermo, respinta preliminarmente l'eccezione di difetto di legittimazione passiva reiterata dal con appello incidentale, ha accolto il gravame interposto dal con riferimento a tutt'e tre le pretese creditorie suindicate, nei termini e nei limiti qui di seguito sintetizzati:



– riconosciuta la fondatezza della pretesa restitutoria ex art. 79 legge n. 392 del 1978, ha condannato gli appellati a restituire, separatamente, in proporzione alle loro quote ereditarie, secondo quanto specificato nel dispositivo (sulla scorta dei calcoli demandati al c.t.u.), le somme indebitamente percepite dai rispettivi danti causa, nonché, in solido, dal momento del rispettivo subentro nella posizione di locatori, tutte le somme versate da Tullio Romano in eccedenza rispetto al canone "equo", oltre agli interessi legali;

– riconosciuta l'effettiva esecuzione delle opere previste nella postilla del contratto di locazione, ha condannato entrambi gli appellati in solido, ai sensi dell'art. 1592 cod. civ., al pagamento in favore dell'appellante della ulteriore somma, già rivalutata, di € 13.536,83, oltre interessi legali dalla data di pubblicazione della sentenza;

– rilevato che erroneamente il primo giudice aveva fatto decorrere gli interessi legali sul deposito cauzionale di cui aveva ordinato la restituzione dal rilascio del bene anziché dalla prestazione della cauzione, ha condannato gli appellati al pagamento della somma già a tal titolo riconosciuta in primo grado di € 929,62, maggiorata degli interessi legali a far tempo dal 1° settembre 1994, previa detrazione di quanto già ricevuto dal creditore, a tal titolo, in esecuzione della sentenza di primo grado;

– ha condannato gli appellati alla rifusione delle spese di entrambi i gradi di giudizio, liquidate, a carico di ciascuna parte convenuta, in € 8.500 per il primo grado e in € 8.000 per il giudizio di appello, oltre accessori.

3. Avverso tale decisione propongono ricorso, in ordine di deposito: a) Giuseppina (cl. 1960) sulla base di cinque motivi; b) Antonio con undici motivi.

Ad entrambi resiste Tullio Romano depositando separati controricorsi.



Giuseppina (cl. 1960) deposita controricorso per resistere al ricorso proposto da Antonio

È stata fissata la trattazione per la odierna adunanza camerale con decreto del quale è stata data rituale comunicazione alle parti.

Il Pubblico Ministero ha depositato conclusioni scritte con le quali ha chiesto il rigetto dei ricorsi.

Tutte le parti hanno depositato memorie.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. I due ricorsi, ai sensi dell'art. 335 cod. proc. civ., in quanto proposti avverso il medesimo provvedimento, vanno riuniti per essere trattati unitariamente, quello depositato in data successiva dovendo considerarsi, anche se come tale non espressamente denominato, alla stregua di ricorso incidentale (v. Cass. 03/07/1997, n. 5993; 23/06/1999, n. 6400; 01/12/2000, n. 15353; 20/06/2001, n. 8365; 08/03/2006, n. 4980).

#### I. Motivi del ricorso principale

2. Con il primo motivo del proprio ricorso Giuseppina (cl. 1960) denuncia, con riferimento all'art. 360, comma primo, num. 4, cod. proc. civ., «nullità dell'atto di appello e del procedimento per omessa integrazione del contraddittorio nei confronti di Giuseppina (cl. 1924), firmataria del contratto di locazione e conseguente nullità della sentenza impugnata».

Deduce che:

– gli originari locatori, comproprietari dell'immobile per quote indivise, erano tre: Rosaria Stancampiano, Gioacchino e Giuseppina (cl. 1924);

– Giuseppina (cl. 1960) è stata ritenuta legittimata passiva *pro quota* e subentrata nel rapporto quale erede di Rosaria Stancampiano;

– Antonio tale è stato analogamente ritenuto quale erede di Gioacchino



– nulla però è stato rilevato quanto alla terza originaria locatrice, Giuseppina (cl. 1924), firmataria del contratto e percettrice dei canoni sin dal 1994;

– vi sono peraltro altri eredi pretermessi, tra cui Elio i quali avrebbero invece dovuto essere evocati nel giudizio di appello ex art. 331 cod. proc. civ..

3. Il secondo motivo è così rubricato: «*in via gradata: inammissibilità della domanda di condanna proposta per la prima volta in appello (art. 345 cod. proc. civ.) (art. 360 n. 4)*».

Si sostiene che le domande di condanna proposte in appello dovevano essere dichiarate inammissibili, in quanto proposte per la prima volta in appello, mentre in primo grado il conduttore aveva chiesto una pronuncia dichiarativa.

4. Con il terzo motivo si denuncia, con riferimento all'art. 360, comma primo, num. 3, cod. proc. civ., «*violazione e falsa applicazione artt. 1, 2, 13, 14 della legge n. 431 del 1998 (art. 360 n. 3); violazione e falsa applicazione degli artt. 12 e 79 della legge n. 392 del 1978*».

Si sostiene che, diversamente da quanto ritenuto in sentenza, a decorrere dalla seconda rinnovazione tacita del contratto verificatasi il 1° settembre 2002, successivamente dunque all'entrata in vigore della legge n. 431 del 1998, trovava applicazione, anche quanto al canone, la nuova disciplina da questa dettata (che, come noto, sul punto ha eliminato i limiti posti in precedenza all'autonomia contrattuale delle parti), avendo le parti, con la tacitata rinnovazione, espresso una comune e concludente volontà di proseguire il rapporto sotto la nuova normativa ex art. 2, comma 6, della legge medesima.

Per il periodo compreso tra il 1° settembre 1994 e il 1° settembre 2002 la condanna non sarebbe inoltre giustificata dal momento che non è stata offerta prova della effettiva corresponsione dei canoni.

5. Con il quarto motivo si deduce, «*in via ulteriormente gradata*»,



ex art. 360, comma primo, num. 3, cod. proc. civ., *«violazione e falsa applicazione dell'art. 79 legge n. 392 del 1978; violazione e falsa applicazione artt. 2729 cod. civ. e 194 cod. proc. civ.»*.

Si censura l'affermazione contenuta in sentenza secondo cui è *«ragionevole presumere che anche per questi ultimi»* (canoni, dal 1994 al 2005) *«sia sempre corrisposto il canone mensile, peraltro, in eccedenza rispetto alla posizione legale»*, sebbene l'appellante non abbia fornito prova dei pagamenti dei canoni locativi versati per il periodo precedente al 2005.

Si deduce l'erroneo utilizzo, al riguardo, della prova presuntiva e che illegittimamente la Corte ha poggiato la propria valutazione sugli esiti della consulenza, definita come percipiente.

6. Con il quinto motivo la ricorrente denuncia, *«in via ulteriormente gradata»*, ai sensi dell'art. 360, comma primo, num. 3, cod. proc. civ., *«violazione e falsa applicazione dell'art. 1592 cod. civ. in relazione alla statuita condanna al pagamento dell'indennità per miglioramenti»*.

Lamenta che, in violazione della norma evocata, la Corte panormita ha accolto la domanda di controparte sul punto in mancanza di prova del consenso del locatore.

## II. Motivi del ricorso incidentale

7. Il primo motivo del ricorso incidentale reca la seguente intestazione: *«pronuncia ultra petitem su domande nuove, violazione degli artt. 112 e 437 cod. proc. civ.; nullità della sentenza impugnata per la mancata motivazione sulla novità delle domande proposte in appello dal ricorrente»*.

Si svolge censura sostanzialmente sovrapponibile a quella del secondo motivo del ricorso principale.

8. Con il secondo motivo si denuncia *«violazione e falsa applicazione dell'art. 79 legge n. 392 del 1978 e della normativa sulla prescrizione per decorso del termine di decadenza di sei mesi»*, per



avere la Corte d'appello accolto la domanda di ripetizione sebbene proposta oltre il termine predetto.

9. Il terzo motivo denuncia *«violazione e falsa applicazione degli artt. 2702 c.c., 1326, 1332, 1362, 1363, 1366, 1367, 832, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1108, 1372. 1703, 1705, 1710 e 1722 cod. civ., 2697 c.c., 2727 c.c., 2729 c.c. nonché vizio logico e omessa motivazione su punti decisivi della controversia per avere (la Corte d'appello, n.d.r.) ritenuto che Gioacchino fosse parte contrattuale locatrice e quindi legittimato alla obbligazione di restituzione dell'indebito passivamente relativo ai canoni di locazione»*.

Si reitera la tesi – posta, insieme con altri alternativi argomenti, a fondamento della eccezione di difetto di legittimazione passiva, in senso sostanziale, rispetto alle pretese dell'ex conduttore – secondo cui Gioacchino Troia (dante causa del ricorrente), pur avendo firmato il contratto di locazione, non era in esso contemplato quale locatore, non aveva formulato alcuna dichiarazione negoziale in seno allo stesso, né aveva assunto obbligazioni.

Si lamenta che il rigetto di tale tesi difensiva è giustificato in sentenza sulla base di una interpretazione del contratto che viola il canone letterale, oltre che (sulla base) di presunzioni non ammesse e prive, comunque, dei caratteri della gravità, precisione e concordanza.

10. Con il quarto motivo il ricorrente denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 2909 cod. civ. e 124 disp. att. cod. proc. civ..

La censura investe la sentenza impugnata nella parte in cui, a ulteriore supporto del convincimento espresso circa la qualità di locatore di Gioacchino e, poi, quale erede dello stesso, del ha rilevato che *«ciò ..., del resto, è esplicitamente ammesso da Antonio nella licenza per finita locazione del 23.3.2010 (...l'attore è subentrato nella posizione di co-locatore, essendo*





*succeduto ad uno dei tre originari locatori, Sig. Troia Gioacchino, il quale è deceduto il giorno 8.9.2008...") e, quel che più conta, è stato ritenuto, quale premessa logico-giuridica necessaria della pronuncia (la licenza non poteva, invero, essere intimata che da uno dei locatori, mentre è escluso che l'intimazione potesse valere a conferire all'intimante la posizione di locatore, come pare sostenere dal giudice che ha convalidato la licenza, con effetti di giudicato tra le parti (Cass. 411/2017)».*

Tale affermazione è criticata sotto quattro profili (v. pagg. 33-34 del ricorso).

10.1. Con una prima sub-censura (pt. 4.1 del ricorso) si rileva che l'accertamento del giudicato esterno sulla convalida di licenza per finita locazione avrebbe richiesto la produzione della sentenza munita della relativa attestazione, la quale però «non (è) esistente negli atti ritualmente acquisiti».

10.2. Con una seconda sub-censura (pt. 4.2) si contesta l'esistenza di una preclusione da giudicato, per mancanza di identità di *petitum* e di *causa petendi* tra la causa in corso e quella nella quale si è formato il giudicato.

10.3. Con una terza (pt. 4.3) si rileva che la forza di giudicato non avrebbe potuto estendersi ad un'epoca antecedente di decenni, né avrebbe potuto «implicare l'operato dell'ormai defunto sig. Gioacchino».

10.4. Con una quarta, infine (pt. 4.4), si contesta l'assunto secondo cui le ragioni in fatto esposte a fondamento della intimazione di sfratto (*rectius*: licenza per finita locazione) possano considerarsi antecedente logico necessario sul quale possa ritenersi formato il giudicato.

11. Il quinto motivo denuncia «*nullità della sentenza per violazione del litisconsorzio necessario; violazione e falsa applicazione dell'art. 102 cod. proc. civ.*».



Si assume che la proposta eccezione di carenza della qualità di parte contrattuale in capo al proprio dante causa avrebbe imposto di integrare il contraddittorio nei confronti delle due locatrici (Stancampiano Rosaria e Giuseppina), trattandosi anche di accertare se il loro operato fosse o meno da ricondurre alla ipotesi della gestione di affari.

12. Con il sesto motivo si denuncia «violazione e falsa applicazione artt. 588, 752, 754 e 756 cod. civ.» per avere la Corte d'appello ritenuto che egli fosse erede a titolo universale di Gioacchino invece che, come da lui sostenuto, mero legatario.

12.1. Sul punto la sentenza impugnata esibisce la seguente motivazione:

*«Il testamento del espressamente qualifica "eredi" tutti i destinatari delle disposizioni in esso contenute e pone a carico di costoro, tra l'altro, l'obbligo di provvedere "in proporzione" alle "spese funerarie ed altro". La padronanza del mezzo espressivo e la chiarezza e tendenziale esaustività del disegno ripartitorio rivelate dalla tavola testamentaria inducono a credere che l'uso del termine "eredi", da parte del testatore, sia stato fatto con la consapevolezza del suo significato tecnico e che tutti i destinatari dei singoli beni, Antonio incluso, siano, perciò, stati istituiti eredi ex certis rebus, col conseguente del tutto naturale loro obbligo, rammentato incidentalmente nel testamento, di provvedere alle spese funerarie "ed altro".*

*«Di tal che non può neppure attribuirsi a casualità o superficialità il fatto che la dichiarazione di successione in morte di Gioacchino è stata presentata da Antonio "quale coerede"».*

12.2. Lamenta al riguardo il ricorrente che, nel motivare in tal modo, la Corte d'appello ha ommesso di considerare se le singole disposizioni, ed in particolare quella relativa all'appartamento per cui è causa, avessero carattere universale o particolare, né se il testatore



abbia inteso assegnare quei beni come quota del suo patrimonio, considerandoli, cioè, nel loro rapporto con il tutto, concentrando la propria attenzione principalmente sulla proprietà di linguaggio e consapevolezza del testatore nell'uso della parola "eredi" (utilizzata peraltro solo una volta in tutta la scheda testamentaria), laddove è lo stesso art. 588 cod. civ. che espressamente svaluta la portata delle espressioni utilizzate dal testatore. Anche il riferimento alle "spese funebri ed altro ..." è errato, posto che tali oneri sono stati posti non a carico di tutti i beneficiari del testamento, ma solo a carico dei beneficiari dei lasciti in denaro e titoli.

13. Il settimo motivo denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 1602 e 1599 cod. civ..

Si sostiene che, trattandosi di acquisto a titolo particolare, egli non poteva essere ritenuto chiamato a rispondere dei canoni pagati in eccedenza dal conduttore anteriormente al suo subentro nella proprietà dell'immobile, ovvero alla sua ingerenza nel rapporto di locazione, avvenuta con l'intimazione della convalida di licenza per finita locazione.

14. Con l'ottavo motivo si deduce *«violazione e falsa applicazione degli artt. 115 cod. proc. civ. e degli artt. 2033 cod. civ. e dell'art. 79 legge n. 392 del 1978; violazione e falsa applicazione degli artt. 2727 e 2729 cod. civ. e nullità della prova per presunzioni sulla quale è basata la sentenza; nullità della sentenza stessa»*, in relazione alla ritenuta acquisizione di prova presuntiva dell'avvenuto pagamento di tutti i canoni di locazione relativi al rapporto di locazione.

Lamenta che la tesi difensiva, da lui opposta, di non aver mai ricevuto nessun canone è stata disattesa dalla Corte d'appello sulla base di un *«crescendo rossiniano di presunzioni»*, costruite l'una sull'altra: quella sulla base della quale la Corte ha ritenuto dimostrato l'avvenuto pagamento dei canoni anche per il periodo non documentato da ricevute; quella in virtù della quale ha ritenuto



provata la qualità di co-locatore in capo a Gioacchino quella  
che egli avesse ricevuto la propria quota dalle effettive locatrici  
Stancampiano Rosaria e Giuseppina (cl. 1924).

15. Il nono motivo denuncia «*violazione e falsa applicazione degli artt. 2, 3, 14 della legge n. 431 del 1998, degli articoli da 12 a 25 e 79 della legge n. 392 del 1978, degli artt. 2, 3, 11, 41, 42, 44 della Costituzione Italiana, dell'art. 1, prot. n. 1, CEDU, dell'art. 1339 c.c.*» per avere la Corte d'appello ritenuto che la prima rinnovazione tacita del contratto di locazione verificatasi dopo l'entrata in vigore della legge n. 431 del 1998 abbia comportato l'applicazione dell'equo canone anche per il periodo successivo a tale rinnovazione avvenuta il 1° settembre 2002.

16. Con il decimo motivo si denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 1592 e 1321 cod. civ., per avere il giudice d'appello condannato il ricorrente all'indennità relativa alle migliorie apportate dal conduttore senza autorizzazione.

Si osserva che, peraltro, come eccepito sia in primo grado che in appello, l'art. 7 del contratto stabiliva che il locatore sarebbe divenuto proprietario delle migliorie apportate, senza alcun obbligo di rimborso o compenso o indennità.

17. Con l'undicesimo motivo il ricorrente incidentale denuncia, infine, violazione e falsa applicazione degli artt. 91 e 92 cod. proc. civ., lamentando la mancata compensazione delle spese che, *in thesi*, sarebbe stata invece giustificata in considerazione dell'accoglimento solo parziale delle domande di controparte.



III. Scrutinio dei motivi del ricorso principale ( Giuseppina )

18. Il primo motivo del ricorso principale è inammissibile, ai sensi dell'art. 360-*bis* n. 1 cod. proc. civ..

La Corte territoriale si è determinata, in punto di integrità del contraddittorio, in modo conforme alla giurisprudenza della Corte di



cassazione e l'esame dei motivi non offre elementi per confermare o mutare l'orientamento della stessa.

Va invero rammentato che, secondo indirizzo consolidato, qualora in un contratto di locazione la parte locatrice sia costituita da più locatori, ciascuno di essi è tenuto, dal lato passivo, nei confronti del conduttore alla medesima prestazione, così come, dal lato attivo, ognuno degli stessi può agire nei riguardi del locatario per l'adempimento delle sue obbligazioni, applicandosi in proposito la disciplina della solidarietà di cui all'art. 1292 c.c., che non determina, tuttavia, la nascita di un rapporto unico ed inscindibile e non dà luogo, perciò, a litisconsorzio necessario tra i diversi obbligati o creditori (Cass. n. 6596 del 06/03/2023; n. 18069 del 05/07/2019; n. 14530 del 22/06/2009; n. 6019/1995; v. anche Cass. nn. 3174-3175 del 1989 e n. 350 del 1989).

Diverso sarebbe se il ricorso fosse stato proposto nei confronti degli originari locatori e a questi fossero subentrati, solo in corso di causa, i di loro eredi (nel qual caso si sarebbe effettivamente realizzata una situazione di litisconsorzio necessario processuale), ma questo non è quel che accade nel caso di specie, dove il ricorso ex art. 447-*bis* cod. proc. civ. è stato sin dall'inizio proposto nei confronti degli attuali ricorrenti, legittimamente individuati dall'ex conduttore tra coloro che erano subentrati nel rapporto locativo come locatori e che, come tali, sono pertanto da considerare coobbligati in solido nei confronti del medesimo (ex) conduttore.

19. Il secondo motivo è inammissibile.

19.1. Va premesso che la doglianza è espressamente riferita in ricorso alla pretesa restitutoria dei canoni versati in eccedenza ed a quella indennitaria relativa alle migliorie; non le si può obiettare pertanto, come fa il controricorrente, che, avendo il primo giudice pronunciato condanna alla restituzione del deposito cauzionale, la avrebbe dovuto proporre appello incidentale.



Ciò premesso, la doglianza va nondimeno detta inammissibile, ai sensi dell'art. 366 n. 6 cod. proc. civ..

La ricorrente omette, infatti, di riportare il contenuto dell'atto introduttivo del giudizio di primo grado e di localizzarlo nel fascicolo di causa.

La parte omette altresì di riferire se e quali conclusioni erano state poi comunque formulate all'udienza di discussione, non mettendo così la Corte di verificare quanto affermato circa il contenuto meramente dichiarativo delle tutele richieste in primo grado da controparte e la novità delle domande proposte invece in appello.

Si rimanda al riguardo a quanto sarà ulteriormente evidenziato a proposito del sovrapponibile primo motivo del ricorso incidentale (par. 23 e sottoparagrafi della presente ordinanza).

20. Il terzo motivo è inammissibile *ex art. 360-bis* n. 1 cod. proc. civ.

La Corte d'appello ha deciso le questioni di diritto alle quali con esso si fa riferimento in modo conforme alla giurisprudenza della Corte e l'esame dei motivi non offre elementi per confermare o mutare l'orientamento della stessa.

Questa Corte ha invero chiarito, con indirizzo costante, cui va data continuità, che, nel caso di pendenza, alla data di entrata in vigore della legge n. 431 del 1988, di un contratto di locazione ad uso abitativo con canone convenzionale ultralegale rispetto a quello c.d. equo da determinarsi ai sensi degli artt. 12 e segg. della legge n. 392 del 1978, qualora sia intervenuta la sua rinnovazione tacita ai sensi dell'art. 2, comma 6, della legge n. 431 del 1998, il conduttore – in difetto di una norma che disponga l'abrogazione dell'art. 79 della menzionata legge n. 392 del 1978 in via retroattiva o precluda l'esercizio delle azioni dirette a rivendicare la nullità di pattuizioni relative ai contratti in corso alla suddetta data – è da considerarsi



legittimato, in relazione al disposto del comma 5 dell'art. 14 della medesima legge n. 431 del 1998, ad esercitare l'azione prevista dall'indicato art. 79 diretta a rivendicare l'applicazione, a decorrere dall'origine del contratto e fino alla sua naturale scadenza venutasi a verificare successivamente alla stessa data in difetto di idonea disdetta, del canone legale con la sua sostituzione imperativa, ai sensi dell'art. 1339 cod. civ., al pregresso canone convenzionale illegittimamente pattuito. Tale sostituzione, in ipotesi di accoglimento dell'azione, dispiega i suoi effetti anche con riferimento al periodo successivo alla rinnovazione tacita avvenuta nella vigenza della legge n. 431 del 1998 (Cass. n. 12996 del 05/06/2009; n. 3596 del 24/02/2015; n. 19231 del 29/09/2015; n. 15149 del 20/06/2017).

I precedenti citati in ricorso come, *in thesi*, espressivi di un orientamento opposto, si riferiscono in realtà al diverso tema della durata del contratto, con riferimento al quale gli effetti della successione di leggi nel tempo sono ricostruiti in termini opposti.

Al riguardo questa Corte ha anche rilevato la manifesta infondatezza della questione di legittimità costituzionale per violazione dell'art. 3 Cost. – sotto il profilo della disparità di trattamento tra locazione rinnovata "tacitamente" ed invece "esplicitamente" – dell'art. 14, comma 5, della l. n. 431 del 1998 nella sua interpretazione conforme al diritto vivente, secondo cui, qualora le parti di una locazione abitativa già regolata dalla l. n. 392 del 1978, dopo l'entrata in vigore della l. n. 431 del 1998 abbiano lasciato "tacitamente" rinnovare per mancata disdetta il contratto, esso rimane regolato, quanto alla durata, dalle disposizioni di detta legge e quanto al canone da quelle della l. n. 378 del 1992, ivi compreso l'art. 79 della stessa legge, atteso che tale effetto non dipende da una scelta irragionevole del legislatore ma dall'inerzia del locatore il quale, pur potendo dare disdetta, ha lasciato che il contratto si rinnovi (v. Cass. n. 15149 del 20/06/2017; n. 19231 del





29/09/2015; n. 3596 del 24/02/2015; n. 12996 del 05/06/2009; tutti precedenti che hanno ritenuto applicabile l'art. 79 legge n. 392/1978 -ai fini del recupero dei canoni pattuiti in misura "ultralegale"- al rapporto insorto anteriormente nel regime cd. di "equo canone", e proseguito per rinnovo tacito dopo la entrata in vigore della legge n. 431/1998).

21. Il quarto motivo è inammissibile, ai sensi dell'art. 366 n. 4 cod. proc. civ..

Non si confronta con la motivazione della sentenza impugnata, che pone a fondamento della decisione un ragionamento presuntivo più articolato di quello postulato in ricorso.

Ed infatti, sulla premessa che la tesi secondo cui sarebbe necessaria la prova documentale del pagamento di ogni singola mensilità di canone, «ove accolta, si tradurrebbe nella sostanziale immunità del locatore che abbia preteso il pagamento in contanti e non abbia rilasciato quietanza, dall'obbligo di restituzione della parte di canone indebitamente percepita ed, anzi nella possibilità, per lui, di chiedere al conduttore che agisca ai sensi dell'art. 79, co. 2, legge 392/1978, un ulteriore pagamento delle mensilità a suo tempo corrispostegli con modalità non tracciabili», si osserva in sentenza (v. pag. 13) che «è da credere che, quando sia provato con documenti o in altro modo il versamento di canoni contrattuali ultralegali per periodi di tempo non corrispondenti all'intera durata del rapporto, ma non risulti, per gli altri periodi, alcuna richiesta o intimazione di pagamento (come nella concreta fattispecie, in cui, ai fini della riconsegna dell'immobile, il locatore, dopo uno svolgimento quindicennale del rapporto senza contestazioni di morosità, ha chiesto e ottenuto licenza per finita locazione), è ragionevole presumere che anche per questi ultimi sia sempre stato corrisposto il canone mensile pattuito in eccedenza rispetto alla previsione legale».

Diversamente, dunque, da quanto postulato in ricorso, il





ragionamento presuntivo svolto in sentenza non è fondato sul mero fatto dell'avvenuto pagamento dei canoni di un determinato periodo, ma anche su altri certamente significativi elementi indiziari quali la durata quasi ventennale del rapporto e la assoluta mancanza, nel corso di molti anni, la maggior parte de quali precedenti a quelli per i quali è documentato il pagamento, di richieste o intimazioni di pagamento e di contestazioni di sorta, tanto da giungersi alla cessazione del rapporto non in conseguenza di alcuna intimazione di sfratto ma di licenza per finita locazione.

Non può certamente affermarsi, come fa la ricorrente, che, un tale apparato argomentativo, anche alla luce della svolta premessa, non fornisca spiegazione dei passaggi e delle inferenze logiche che supportano l'argomentazione probatoria.

Appare dunque evidente che, in tal modo, la critica al ragionamento presuntivo seguito dalla Corte di merito, sotto il profilo della dedotta violazione dell'art. 2729 cod. civ., non rispetta i criteri e i requisiti al riguardo indicati (Cass. Sez. U. 24/01/2018, n. 1785, in motivazione).

Ci si limita infatti a contestare l'esito del ragionamento presuntivo senza coglierne il supporto logico inferenziale e senza, dunque, in alcun modo spiegare per quale motivo l'inferenza probabilistica applicata dal giudice *a quo* non possa considerarsi valida e idonea a soddisfare i requisiti di cui all'art. 2729, primo comma.

In tal modo la critica si risolve in realtà in un diverso apprezzamento della ricostruzione della *quaestio facti* e, in definitiva, nella prospettazione di una diversa ricostruzione della stessa *quaestio* e ci si pone su un terreno che non è quello del n. 3 dell'art. 360 cod. proc. civ. (falsa applicazione dell'art. 2729, comma primo, cod. civ.), ma è quello che sollecita un controllo sulla motivazione del giudice relativa alla ricostruzione della *quaestio facti*.

Ne segue che il motivo non presenta le caratteristiche della



denuncia di un vizio di falsa applicazione dell'art. 2729, comma primo, cod. civ. e nemmeno, pur riconvertito alla stregua di Cass., Sez. Un., n. 17931 del 2013, quelle di un motivo ai sensi del n. 5 dell'art. 360 cod. proc. civ..

Si appalesa poi irrilevante il riferimento, nel motivo, alla consulenza "percipiente", non avendo questa rilievo fondativo della decisione.

22. Il quinto motivo è inammissibile ex art. 366 n. 4 cod. proc. civ.

Anch'esso non si confronta con la motivazione della sentenza impugnata, che chiaramente evidenzia che la condanna è riferita (non genericamente alle migliorie ma) alle «opere previste nella postilla del contratto di locazione», il che evidentemente implica anche che si trattava di opera già per contratto assentite dai locatori.

#### IV. Scrutinio dei motivi del ricorso incidentale ( Antonio)

23. Il primo motivo, come s'è detto, è sovrapponibile al secondo motivo del ricorso principale.

23.1. Anch'esso non si sottrae a rilievi preliminari di inosservanza degli oneri di specifica indicazione degli atti richiamati dettati dall'art. 366 n. 6 cod. proc. civ..

A differenza del ricorso principale viene bensì riprodotto il tenore testuale delle domande proposte dal nel ricorso introduttivo (v. pagg. 4-5 del ricorso incidentale); tuttavia, come quello principale, anche il ricorso incidentale omette di puntualmente indicare in quale sede processuale l'atto richiamato, pur individuato in ricorso, risulti prodotto, laddove è al riguardo necessario che si provveda anche alla relativa individuazione con riferimento alla sequenza dello svolgimento del processo inerente alla documentazione, come pervenuta alla Corte di cassazione, al fine di renderne possibile l'esame (v. Cass., 16/3/2012, n. 4220), con precisazione (anche) dell'esatta collocazione nel fascicolo d'ufficio o in





il giudice di primo grado avesse ugualmente pronunciato nel merito della domanda nuova (accogliendola o, come nella specie, rigettandola) rigettando, esplicitamente o implicitamente, l'eccezione di novità: in entrambi i casi la decisione sarebbe impugnabile in appello (rispettivamente in via principale o con appello incidentale condizionato) attraverso la denuncia di un *error iuris de iure procedendo*, rappresentato per l'appunto dalla inosservanza delle preclusioni che impediscono, in primo grado, la proposizione di nuove domande (non essendo, invece, configurabile un vizio di omessa pronuncia su questione di carattere processuale).

23.4. Non ignora questo Collegio che indicazioni di segno contrario, sul tema, si rinvencono nella giurisprudenza di questa Corte, ove è tralaticamente affermato il principio secondo cui «nella vigenza del regime giuridico delle preclusioni introdotto dalla l. n. 353 del 1990, la novità della domanda formulata nel corso del giudizio è rilevabile anche d'ufficio da parte del giudice, trattandosi di una questione sottratta alla disponibilità delle parti, in virtù del principio secondo cui il *thema decidendum* è modificabile soltanto nei limiti e nei termini a tal fine previsti, con la conseguenza che, ove in primo grado tali condizioni non siano state rispettate, l'inammissibilità della domanda può essere fatta valere anche in sede di gravame, non essendo la relativa eccezione annoverabile tra quelle in senso stretto, di cui l'art. 345 c.p.c. esclude la proponibilità in appello» (Cass. n. 947 del 24/01/2012; n. 24040 del 26/09/2019; v. anche, non massimate sul punto, Cass. n. 5580 del 01/03/2021; n. 6762 del 10/03/2021; n. 4302 del 13/02/2023).

Tale principio deve però essere rivisto alla luce dell'esegesi dell'art. 157, terzo comma, cod. proc. civ. proposta da Cass. n. 21381 del 30/08/2018 (già condivisa da diverse successive pronunce conformi), secondo cui «la regola dettata dall'art. 157, comma 3, c.p.c., secondo cui la parte che ha determinato la nullità non può



rilevarla, non opera quando si tratti di una nullità rilevabile anche d'ufficio, ma tale inoperatività è correlata alla durata del potere officioso del giudice, sicché una volta che quest'ultimo abbia deciso la causa omettendo di rilevare la nullità, la regola si riespande, con la conseguenza che la parte che vi ha dato causa con il suo comportamento, ed anche quella che, omettendo di rilevarla, abbia contribuito al permanere della stessa, non possono dedurla come motivo di nullità della sentenza, a meno che si tratti di una nullità per cui la legge prevede il rilievo officioso ad iniziativa del giudice anche nel grado di giudizio successivo»; v. tra le numerose succ. conf. Cass. n. 9003 del 21/03/2022; n. 41383 del 23/12/2021; n. 29670 del 22/10/2021; n. 26310 del 29/09/2021; n. 21529 del 27/07/2021; n. 20698 del 20/07/2021; n. 6762 del 10/03/2021, in motivazione; n. 24483 del 04/11/2020; Sez. U. n. 2841 del 31/01/2019; n. 2334 del 29/01/2019: tutte con riferimento alla inosservanza, dedotta per la prima volta in appello, di preclusioni maturate nel giudizio di primo grado).

23.5. Orbene, come s'è anticipato, la verifica dell'ammissibilità della censura sotto i profili evidenziati è resa impossibile in questa sede per la evidente duplice ragione che:

a) non vengono fornite nei due ricorsi indicazioni al riguardo: su quanto cioè sia stato detto o non detto con le conclusioni formulate in primo grado;

b) tanto meno viene detto se, a fronte della tardiva introduzione, in primo grado, della domanda, tale tardività fosse stata o meno eccepita.

Ne discende che:

a<sup>1</sup>) in mancanza del primo dato informativo non è configurabile, neppure in astratto, la violazione dell'art. 345 cod. proc. civ. (unico vizio dedotto), a tal fine richiedendosi, giova ripetere, specifica indicazione, osservante degli oneri di cui all'art. 366 n. 6 e 369 n. 2



cod. proc. civ., del fatto che la domanda nuova non fosse stata effettivamente proposta nel primo grado di giudizio, neppure tardivamente;

b<sup>1</sup>) in mancanza della seconda indicazione non sarebbe neppure configurabile il diverso errore (pur in ipotesi desumibile dalla prospettazione della censura, in esercizio dei poteri di autonoma qualificazione della stessa riconoscibili alla S.C. secondo il *dictum* di Cass. Sez. U. n. 17931 del 2013) rappresentato dall'inosservanza delle preclusioni maturate nel primo grado di giudizio, in quanto deducibile quale motivo di impugnazione solo se già eccepita in primo grado, alla luce del ricordato principio di cui a Cass. n. 21381 del 2018.

24. Il secondo motivo è inammissibile, ai sensi dell'art. 360-*bis* n. 1 cod. proc. civ..

Sulla questione cui è riferita la censura la decisione è, *in iure*, conforme alla giurisprudenza della Corte di cassazione e l'esame dei motivi non offre elementi per confermare o mutare l'orientamento della stessa.

Secondo principio consolidato, infatti, Il termine semestrale di decadenza, previsto dall'art. 79, comma 2, l. n. 392 del 1978 (*ratione temporis* applicabile), 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, 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 (Cass. n. 10128 del 26/05/2004; cui *adde*, *conf.*, Cass. n. 11897 del 13/05/2008; n. 25274 del 16/10/2008; n. 10964 del 06/05/2010; n.



16009 del 07/07/2010; n. 20554 del 30/09/2014; n. 31321 del 24/10/2022).

25. Il terzo motivo è inammissibile.

Lungi dal far emergere una erronea qualificazione giuridica della fattispecie, impinge nella ricognizione fattuale della stessa, sindacabile solo sul piano della motivazione, nei limiti del vizio rilevante ai sensi dell'art. 360, primo comma, num. 5, cod. proc. civ..

Ciò deve dirsi anche della contestazione mossa in ordine alla interpretazione della scrittura contrattuale.

In disparte l'inosservanza dell'onere di specifica indicazione del documento contrattuale richiamato, in quanto bensì trascritto per ampi stralci ma non localizzato nel fascicolo di causa (nemmeno nei modi di cui a Cass. Sez. U. n. 22726 del 2011), va rammentato al riguardo che, secondo il consolidato insegnamento della giurisprudenza di questa Corte, l'interpretazione degli atti negoziali deve ritenersi indefettibilmente riservata al giudice di merito ed è censurabile in sede di legittimità unicamente nei limiti consentiti dal testo dell'art. 360, comma primo, num. 5, cod. proc. civ. ovvero nei casi di violazione dei canoni di ermeneutica contrattuale, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 360, primo comma, num. 3, cod. proc. civ., con l'avvertenza che, in tale ultimo caso, la violazione denunciata esige d'essere dedotta con la specifica indicazione, nel ricorso per cassazione, del modo in cui il ragionamento del giudice di merito si sia discostato dai suddetti canoni, traducendosi altrimenti, la ricostruzione del contenuto della volontà delle parti, in una mera proposta reinterpretativa in dissenso rispetto all'interpretazione censurata; operazione, come tale, inammissibile in sede di legittimità (v. *ex multis* Cass. n. 17427 del 18/11/2003; n. 20990 del 23/08/2018; n. 21978 del 12/07/2022).

Il richiamo, in sentenza, all'arresto di Cass. Sez. U. n. 11136 del 2012 è meramente incidentale e non è fatto nei termini supposti in





ricorso, non potendosi pertanto ritenere che l'affermazione della partecipazione al rapporto locativo da parte di Gioacchino poggi su argomenti in diritto contrastanti con il *dictum* di tale precedente.

26. Il quarto motivo è inammissibile ai sensi dell'art. 366 n. 6 cod. proc. civ., con riferimento a tutte le sub-censure nelle quali esso si articola, per inosservanza dell'onere di specifica indicazione dell'atto richiamato (pregressa ordinanza di convalida di licenza per finita locazione).

La doglianza secondo cui l'accertamento del giudicato esterno sarebbe erroneo poiché la relativa attestazione è «non esistente negli atti di causa» avrebbe richiesto, per poter essere vagliata, la descrizione dell'atto medesimo e la sua localizzazione nel fascicolo di causa: oneri entrambi inadempiti.

A *fortiori* ciò deve dirsi con riferimento alle altre tre *sub-censure* che contestano l'attribuzione a detto provvedimento della forza di giudicato vincolante per ragioni non processuali ma di contenuto.

Va rammentato al riguardo che, come questa Corte ha più volte chiarito, nel giudizio di legittimità, il principio della rilevabilità del giudicato esterno va coordinato con l'onere di autosufficienza del ricorso; pertanto, la parte ricorrente che deduca l'esistenza del giudicato deve, a pena d'inammissibilità del ricorso, riprodurre in quest'ultimo il testo integrale della sentenza che si assume essere passata in giudicato, non essendo a tal fine sufficiente il richiamo a stralci della motivazione (v. *ex multis* Cass. n. 15737 del 23/06/2017; n. 13988 del 31/05/2018; n. 1398 del 22/01/2021). L'esposto principio non può non declinarsi, negli stessi termini, anche nel caso inverso, ma corrispondente, nel quale il ricorrente assuma — come nella specie — l'insussistenza della preclusione da giudicato esterno, invece predicata dalla sentenza d'appello (v. in tal senso Cass. n. 17310 del 19/08/2020; v. anche, *conf.*, in motivazione, Cass. n. 1398 del 22/01/2021; n. 25971 del 02/09/2022; n. 4793 del





15/02/2023).

Nel caso in esame il Collegio non è stato messo in condizione di conoscere il contenuto delle statuizioni irrevocabili intervenute fra le parti e non può pertanto vagliare la prospettata insussistenza della preclusione.

27. Il quinto motivo è inammissibile, ai sensi dell'art. 360-*bis* n. 1 cod. proc. civ..

La tesi difensiva del difetto della qualità di co-locatore è stata sostenuta in giudizio dal [redacted] in funzione oppositiva alle domande (anche) nei suoi confronti proposte, quale obbligato in solido, dal [redacted] nessuna domanda riconvenzionale di accertamento circa il modo di essere del rapporto, nei confronti di altri co-locatori, risulta dallo stesso proposta.

È da escludere, pertanto, che in tale contesto si determinasse una situazione di litisconsorzio necessario nei confronti di questi ultimi.

Valgono in tal senso le stesse considerazioni già svolte con riferimento al primo motivo del ricorso principale, al cui scrutinio può pertanto rimandarsi (par. 18).

28. Il sesto motivo è inammissibile.

Anch'esso evidenzia una consistenza essenzialmente fattuale, che ne esclude la riconducibilità al tipo di vizio denunciato.

Si risolve, infatti, nella allegazione di una insufficienza motivazionale della sentenza, che però non appare idonea a manifestare l'errore di diritto denunciato, neppure sotto il profilo del vizio di sussunzione, non essendo evidenziati, nell'accertamento così come operato in sentenza, elementi tali per i quali la qualificazione del contenuto della scheda testamentaria avrebbe dovuto univocamente operarsi nel senso auspicato (attribuzione legato) anziché in quello preferito in sentenza (istituzione di erede).

29. Rimane conseguentemente assorbito il settimo motivo (peraltro del tutto generico nella indicazione dei canoni alla cui



restituzione, nella prospettiva difensiva disattesa dal giudice d'appello per le ragioni sopra dette, il                    avrebbe dovuto ritenersi non obbligato).

30. L'ottavo motivo è inammissibile per plurimi motivi.

Nella parte in cui contesta la ritenuta dimostrazione del pagamento dei canoni anche per il periodo non coperto dalle prodotte quietanze, la censura è sovrapponibile a quella svolta nel quarto motivo del ricorso principale, e va incontro ai medesimi rilievi di inammissibilità al riguardo svolti (ai quali può dunque farsi rimando: par. 21).

Nella parte in cui contesta, in quanto in tesi fondato su fallaci presunzioni, l'accertamento relativo alla partecipazione al rapporto locativo di Gioacchino                    la censura non si confronta con la motivazione sul punto resa, basata non su presunzioni ma, ben diversamente, sulla esegesi del testo contrattuale (come già visto, del resto, nell'esame del terzo motivo del ricorso che si sta scrutinando).

Lo stesso deve dirsi quanto all'ultimo argomento di critica. La Corte d'appello non ha ritenuto provato per presunzioni l'avvenuta riscossione da parte di Gioacchino                    di parte dei canoni in proporzione alla propria partecipazione al rapporto locativo, ma ben diversamente ha considerato «ininfluente appurar(lo) ... essendo in ogni caso a lui imputabile, quale coobbligato in solido il debito di restituzione delle somme di denaro indebitamente corrisposte dal conduttore alla parte locatrice unitariamente intesa».

31. Il nono e il decimo motivo sono sovrapponibili, rispettivamente, al terzo ed al quinto motivo del ricorso principale e vanno, come questi, detti inammissibili, per le ragioni esposte nel relativo scrutinio (v. *supra* parr. 20 e 22).

32. L'undicesimo motivo è inammissibile.

Secondo pacifica acquisizione, in tema di regolamento delle spese processuali il sindacato della Corte di cassazione è limitato ad



accertare che non risulti violato il principio secondo il quale le spese non possono essere poste a carico della parte vittoriosa, con la conseguenza che esula da tale sindacato e rientra nel potere discrezionale del giudice di merito la valutazione dell'opportunità di compensare in tutto o in parte le spese di lite, e ciò sia nell'ipotesi di soccombenza reciproca, sia nell'ipotesi di concorso con altri giusti motivi (Cass. 11/01/2008, n. 406 e succ. conf.).

Nel caso di specie non è dubbio che l'esito finale della lite segni comunque una soccombenza, seppur parziale, dell'odierno ricorrente incidentale; ciò certamente esclude, in base al suesposto principio, che possa avere ingresso nella presente sede la doglianza di mancata compensazione, neppure parziale, delle spese del giudizio di merito.

33. Per le considerazioni che precedono, entrambi i ricorsi devono, in definitiva, essere dichiarati inammissibili, con la conseguente condanna di entrambi i ricorrenti alla rifusione, in favore del controricorrente, delle spese processuali, liquidate come da dispositivo. Il ricorrente incidentale va altresì condannato alla rifusione delle spese sostenute dalla ricorrente principale per resistere al ricorso incidentale, liquidate come da dispositivo.

34. Va dato atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte sia della ricorrente principale che del ricorrente incidentale, 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.**

dichiara inammissibile il ricorso principale; dichiara inammissibile il ricorso incidentale.

Condanna la ricorrente principale al pagamento, in favore del controricorrente **Tullio Romano**, delle spese del giudizio di



legittimità, che liquida in Euro 7.700 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in Euro 200,00 ed agli accessori di legge.

Condanna il ricorrente incidentale al pagamento, in favore del controricorrente Tullio Romano, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 7.700 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in Euro 200,00 ed agli accessori di legge.

Condanna il ricorrente incidentale al pagamento, in favore della controricorrente Giuseppina, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 3.900 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in Euro 200,00 ed agli accessori di legge

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 principale e del ricorrente incidentale, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, in misura pari a quello previsto per i rispettivi ricorsi, 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, il 4 aprile 2023

Il Presidente  
(Raffaele Frasca)

