



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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

Oggetto

RAFFAELE FRASCA	Presidente
ANTONIETTA SCRIMA	Consigliere
EMILIO IANNELLO	Consigliere
PASQUALE GIANNITI	Consigliere
STEFANIA TASSONE	Consigliere Rel.

Locazione abitativa

Ud. 04/04/2023 CC  
Cron.  
R.G.N. 3095/2019

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 3095/2019 R.G. proposto da:

PAOLO, rappresentato e difeso, giusta procura in calce al ricorso, dall'avv. \_\_\_\_\_, elettivamente domiciliato in Firenze, presso lo studio del difensore

- *ricorrente* -

contro

ANTONELLA, nella sua qualità di erede di \_\_\_\_\_ Fiorella e  
Primo, \_\_\_\_\_ MASSIMO e \_\_\_\_\_ MARINA, nella loro  
qualità di eredi di \_\_\_\_\_ Paolo, tutti rappresentati e difesi, giusta procura  
in calce al controricorso, dall'avv. \_\_\_\_\_, elettivamente  
domiciliati in \_\_\_\_\_, presso lo studio del  
difensore

- *controricorrenti* -



avverso la sentenza della Corte d'appello di Firenze n. 909/2018, pubblicata in data 12 giugno 2018;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 4 aprile 2023 dal Consigliere dott.ssa Stefania Tassone

### **RILEVATO CHE**

1. Con scrittura privata in data 1 ottobre 1998 Ada concedeva in locazione ad uso abitazione a Paolo una unità immobiliare singola sita in , località

La locazione, formalmente concessa per esigenze transitorie, era regolata dall'art. 26 lett. a) legge 27 luglio 1978 n. 392 per la durata di un anno con scadenza al 30 settembre 1999, escluse proroghe tacite e con necessità di disdetta da parte del locatore per ottenere il rilascio alla scadenza; il canone era pattuito in lire un milione mensili.

Alla morte della signora succedevano nel contratto di locazione i figli Primo e Paolo ed alla morte di costoro succedevano le rispettive mogli ed i rispettivi figli.

Paolo rilasciava l'immobile nel marzo del 2014 in seguito ad esecuzione di sfratto per morosità e successivamente con ricorso ex articolo 447 bis cod. proc. civ. conveniva innanzi al Tribunale di Pistoia i signori Antonella, quale erede di Fiorella e Primo, e Massimo e Marina quali eredi di Paolo, affermando di aver abitato stabilmente con la propria famiglia nell'immobile locato fino alla data del rilascio e pertanto contestando la natura transitoria della locazione, per cui chiedeva, previa sostituzione ex art. 1339 cod.civ. della clausola convenzionale, l'applicazione per l'intera durata del rapporto della disciplina dell'equo canone, per l'effetto vantando un suo credito restitutorio per le somme a suo tempo versate in misura eccedente il canone legale.



Chiedeva inoltre il rimborso delle spese di sostituzione della caldaia e di quelle della fase relativa al tentativo obbligatorio di mediazione.

Si costituivano i convenuti chiedendo l'integrale rigetto delle domande avversarie, contestandone il fondamento ed in particolare deducendo che la locazione era stata stipulata in via transitoria e che in ogni caso dalla prima scadenza, avvenuta il 30 settembre 1999 successivamente all'entrata in vigore della legge 9 dicembre 1998 n. 413, non sarebbero state applicabili le norme sull'equo canone; eccepivano inoltre la prescrizione del diritto alla ripetizione delle differenze fra canone convenzionale e canone legale per il periodo anteriore al decennio; in subordine contestavano le modalità di calcolo dell'equo canone esposte dall'attore.

Proponevano infine domanda riconvenzionale di condanna di Paolo al pagamento dei canoni non corrisposti, delle spese di imbiancatura (in quanto convenzionalmente a carico del conduttore ai sensi del punto 7 del contratto), delle spese di sgombero di oggetti lasciati dal conduttore all'interno dell'immobile, delle spese per la procedura di convalida di sfratto per morosità e delle spese dell'esecuzione forzata per il rilascio.

2. Con sentenza numero 906 del 2016 emessa il 17 ottobre 2016 il Tribunale di Pistoia accoglieva la domanda del [redacted] ed annullava la clausola di transitorietà del contratto di locazione stipulato *inter partes*, accoglieva altresì la domanda riconvenzionale dei convenuti per il pagamento dei canoni non corrisposti sino al rilascio, per il rimborso delle spese di sgombero dell'immobile, dell'imbiancatura e della procedura di convalida di sfratto, e, operata la compensazione tra tale credito ed il controcredito del conduttore per la somma corrisposta in eccesso a titolo di titolo di canone, condannava [redacted] Antonella, [redacted] Massimo e [redacted] Marina, per le rispettive quote ereditarie, al pagamento in favore dell'attore della somma di euro 44.551,16, compensando integralmente le spese di lite tra le parti.

3. Avverso tale sentenza proponevano impugnazione alla Corte



d'appello di Firenze i signori Antonella, Massimo e

Marina, deducendo: a) vizio di extrapetizione in quanto il Tribunale avrebbe posto a fondamento della decisione fatti diversi da quelli allegati dall'attore; b) violazione o falsa applicazione di legge in quanto non vi sarebbe norma o principio giuridico che consenta di annullare una clausola per fatto sopravvenuto al contratto che la contiene; inoltre affermare che il contratto si sarebbe trasformato da transitorio a stabile, soggetto ad equo canone, comporterebbe l'affermazione di una novazione con conseguente necessità di forma scritta *ad substantiam*; c) mancanza di motivazione sulla quantificazione, anche errata, del credito per differenze di canone; d) erronea quantificazione del credito avendo erroneamente il Tribunale considerato l'intero rapporto di locazione sin dalla data di stipula del contratto.

Si costituiva Paolo, chiedendo il rigetto dell'appello e proponendo appello incidentale, deducendo: a) l'omesso rilievo di inammissibilità della domanda riconvenzionale dei locatori, invece accolta, per non essergli stata notificata ex art. 418 c.p.c., e l'omessa considerazione della sua eccezione di compensazione, pur in primo grado ritualmente sollevata; b) l'omessa pronuncia del giudice di prime cure sulla domanda di interessi legali e rivalutazione dei canoni versati dal conduttore, sulla domanda di restituzione del deposito cauzionale, sulla domanda di restituzione delle spese per l'acquisto di una caldaia, sulla domanda di rimborso delle spese di relazione tecnica di parte e per il tentativo obbligatorio di mediazione; c) l'omesso esame della domanda del conduttore sulla nullità della clausola di transitorietà e la sua sostituzione con le disposizioni imperative in materia di equo canone.

4. Con sentenza numero 909 del 2018 pubblicata il 12 giugno 2018 la Corte d'appello di Firenze, in parziale accoglimento dell'appello principale e di quello incidentale, parzialmente riformava la sentenza impugnata e, accertato e dichiarato il credito degli appellanti

Antonella, Massimo e Marina nella misura di Euro 14.139,73 (oltre agli interessi legali dalla domanda al saldo) per i titoli di



cui in motivazione, condannava i medesimi appellanti a **rimborsare pro** quota ereditaria a parte appellata **Paolo**, a titolo di restituzione dei canoni da questo pagati in eccesso durante il contratto di locazione stipulato con **Ada** in data 1° ottobre 1998, la somma complessiva di Euro 19.024,24, oltre interessi legali dalla domanda al saldo; disponeva infine la compensazione delle spese processuali del presente grado di giudizio comprese le spese di CTU.

5. Avverso tale sentenza ha proposto ricorso per cassazione **Paolo** con quattro motivi.

6. Si costituivano con controricorso **Antonella**, **Massimo** e **Marina**.

7. La trattazione del ricorso è stata fissata in adunanza camerale ai sensi dell'art. 380-*bis*.1 cod. proc. civ.

Il Pubblico Ministero non ha depositato conclusioni.

Parte ricorrente ha depositato memoria illustrativa.

### **CONSIDERATO CHE**

1. Con il primo motivo di ricorso **Paolo** propone gravame a norma dell'art. 360 n. 3 cod. proc. civ. per violazione e/o falsa applicazione dell'art. 345 cod. proc. civ. che dispone che in appello non possono proporsi domande nuove, e per violazione ex art. 112 cod. proc. civ. del principio di corrispondenza fra il chiesto e il pronunciato.

Deduce infatti che al punto n. 3 delle conclusioni gli appellanti **e** **hanno** chiesto in ogni caso volersi detrarre dal computo di quanto dovesse risultare a credito dell'attore l'equo canone relativo al periodo di tempo compreso tra il mese di ottobre 1998 ed il mese di dicembre 1999, ma che tale domanda non era mai stata formulata nel giudizio di primo grado e che la Corte d'Appello di Firenze non si è pronunciata in merito alla inammissibilità della domanda nuova, peraltro ritualmente eccepita nella fase di gravame.



1.1 Il motivo è inammissibile, in primo luogo per violazione dell'art. 366 n. 6 cod. proc. civ. ed in secondo luogo per il suo carattere meramente assertorio e generico.

Sotto il primo profilo, fermo che nel caso di specie si controverte su vizio di violazione di norma del procedimento (*error in procedendo*), erroneamente ricondotto dal ricorrente al n. 3 anziché al n. 4 dell'art. 360 cod. proc. civ., si deve rilevare che la breve illustrazione del motivo omette: a) di individuare nello svolgimento processuale del giudizio di merito in primo grado il contenuto dell'atto processuale della controparte che evoca, cioè la comparsa di risposta, in tal modo mancando di indicare ciò che dovrebbe servire in prima battuta per apprezzare la violazione dell'art. 345 c.p.c.; b) di individuare il contenuto del suo atto di costituzione in appello, nel quale assume di avere dedotto la pretesa violazione dell'art. 345 c.p.c., della quale imputa alla corte territoriale di non essersi fatta carico (v. Cass., Sez. Un., 25/07/2019, n. 20181: <<La Corte di cassazione, allorquando debba accertare se il giudice di merito sia incorso in "error in procedendo", è anche giudice del fatto ed ha il potere di esaminare direttamente gli atti di causa; tuttavia, non essendo il predetto vizio rilevabile "ex officio", né potendo la Corte ricercare e verificare autonomamente i documenti interessati dall'accertamento, è necessario che la parte ricorrente non solo indichi gli elementi individuanti e caratterizzanti il "fatto processuale" di cui richiede il riesame, ma anche che illustri la corretta soluzione rispetto a quella erronea praticata dai giudici di merito, in modo da consentire alla Corte investita della questione, secondo la prospettazione alternativa del ricorrente, la verifica della sua esistenza e l'emenda dell'errore denunciato>>; Cass., 04/02/2022, n. 3612: << In tema di ricorso per cassazione, la deduzione della questione dell'inammissibilità dell'appello, a norma dell'art. 342 c.p.c., integrante "error in procedendo", che legittima l'esercizio, ad opera del giudice di legittimità, del potere di diretto esame degli atti del giudizio di merito, presuppone pur sempre l'ammissibilità del motivo di censura, avuto riguardo al principio di specificità di cui all'art. 366,



comma 1, n. 4 e n. 6, c.p.c., che deve essere modulato, in conformità alle indicazioni della sentenza CEDU del 28 ottobre 2021 (causa Succi ed altri c/Italia), secondo criteri di sinteticità e chiarezza, realizzati dalla trascrizione essenziale degli atti e dei documenti per la parte d'interesse, in modo da contemperare il fine legittimo di semplificare l'attività del giudice di legittimità e garantire al tempo stesso la certezza del diritto e la corretta amministrazione della giustizia, salvaguardando la funzione nomofilattica della Corte ed il diritto di accesso della parte ad un organo giudiziario in misura tale da non incidere la stessa sostanza>>; Cass., 06/09/2021, n. 24048: << L'esercizio del potere di diretto esame degli atti del giudizio di merito, riconosciuto al giudice di legittimità ove sia denunciato un "error in procedendo", presuppone comunque l'ammissibilità del motivo di censura, onde il ricorrente non è dispensato dall'onere di specificare il contenuto della critica mossa alla sentenza impugnata, indicando anche puntualmente i fatti processuali alla base dell'errore denunciato, dovendo tale specificazione essere contenuta, a pena d'inammissibilità, nello stesso ricorso per cassazione, per il principio di autosufficienza di esso. Pertanto, ove il ricorrente censuri la statuizione di inammissibilità, per difetto di specificità, di un motivo di appello, ha l'onere di precisare, nel ricorso, le ragioni per cui ritiene erronea tale statuizione e sufficientemente specifico, invece, il motivo di gravame sottoposto al giudice d'appello, riportandone il contenuto nella misura necessaria ad evidenziarne la pretesa specificità, non potendo limitarsi a rinviare all'atto di appello>>).

Ancora si rileva, quanto al profilo sub a), che nemmeno nella prolissa esposizione dello svolgimento del giudizio di merito viene fornita l'indicazione contenutistica della comparsa di costituzione avversaria, atteso che a pag. 12, ultima proposizione, se ne riferisce del tutto genericamente il contenuto, e, quanto al profilo sub b), analoga carenza si verifica quando parte ricorrente riferisce il contenuto dell'atto di appello, atteso che tale riferimento risulta assolutamente generico.

Il motivo, anche per quanto appena indicato, oltre che per la stessa



sua assertoria enunciazione della pretesa novità della domanda (paese perché non viene fornita alcuna spiegazione del come e del perché le tre righe delle conclusioni dell'atto di appello avversario avrebbero determinato la violazione dell'art. 345 c.p.c.), risulta del tutto inidoneo ad assumere la dimensione di motivo di impugnazione, connotandosi come del tutto generico (in tal modo violando il consolidato principio di diritto espresso da Cass. n. 4741/2005 e ribadito, in motivazione espressa, sebbene non massimata, da Cass., Sez. Un., n. 7074 del 2017).

1.2. Il motivo – come dimostra anche la replica del tutto incomprensibile della memoria, dove si evoca del tutto genericamente una “confusione” in cui sarebbe incorsa la corte territoriale, così collocandosi anche al di fuori della logica della dedotta violazione – sarebbe anche – ove se ne potesse fare l'esame nonostante la già rilevata inammissibilità - infondato, perché i hanno sempre richiesto, sin dalle conclusioni del giudizio di primo grado, la compensazione tra rispettivi debiti e crediti con ogni conseguente effetto sulla determinazione del *quantum* da corrispondere a Paolo, per cui in ultima analisi le conclusioni da loro assunte nel corso del giudizio costituiscono contestazione dei requisiti di fondatezza della avversaria domanda nel *quantum* in un contesto di integrale ricostruzione del rapporto sulla base della disciplina legale dell'equo canone, e vanno pertanto qualificate in termini di mera difesa, che come tale non incontra il divieto di cui all'art. 345 cod. proc. civ. (Cass., n. 24991/2014).

2. Con il secondo motivo di ricorso a norma dell'art. 360 n. 3 cod. proc. civ., articolato in due censure, il ricorrente deduce violazione dell'art. 1241 cod. civ. in tema di compensazione, nonché degli artt. 12 e 79 della legge 392/78.

2.1. Con una prima censura il ricorrente allega che la Corte d'appello avrebbe erroneamente decurtato dall'importo a lui spettante i canoni non corrisposti sino al rilascio nonché le spese per liberare l'immobile dai beni mobili lasciati e per l'imbiancatura, senza considerare che tali voci erano già state considerate nella CTU disposta in grado di appello nella





quantificazione del credito a lui spettante.

Per effetto della sentenza di appello, che avrebbe decurtato voci già considerate nel conteggio del CTU, Paolo avrebbe subito la ingiusta detrazione di Euro 14.139,73 dalle somme ad esso dovute.

2.2. Con una seconda censura il ricorrente lamenta che la Corte d'appello avrebbe effettuato la detrazione anche in base a parametri erronei, cioè sulla base del canone indicato nel contratto, non rispettoso della normativa sull'equo canone, invece che del canone determinato dal CTU.

2.3. Il motivo, in entrambe le censure che lo compongono, è inammissibile perché lungi dal prospettare effettivamente un vizio di violazione e/o falsa applicazione di legge, si riduce alla contestazione di un mero accertamento in fatto (contestazione svolta, tra l'altro, anche in maniera non specifica e non autosufficiente, posto che il ricorrente si limita a richiamare in maniera sintetica e decontestualizzata due righe della colonna I della tabella di cui all'allegato 5 della relazione del CTU nominato dalla Corte d'appello di Firenze, che nemmeno localizza in questa sede, astenendosi per un verso dal dire se ha prodotto la copia della relazione, e per altro verso dal dire di voler fare riferimento alla sua presenza nel fascicolo d'ufficio – come ammette Cass., Sez. Un., n. 22726 del 2011 con conseguente esenzione dall'onere di cui al n. 4 dell'art. 369 cod. proc. civ., comma 2).

Valga sotto tale profilo il richiamo alla costante giurisprudenza di questa Corte secondo cui in tema di ricorso per Cassazione il vizio di violazione e/o falsa applicazione di legge consiste nella deduzione di un'erronea ricognizione da parte del provvedimento impugnato della fattispecie astratta recata da una norma di legge e implica necessariamente un problema interpretativo della stessa; l'allegazione di un'erronea ricognizione della fattispecie concreta a mezzo delle risultanze di causa è invece esterna all'esatta interpretazione della norma e inerisce alla tipica valutazione del giudice di merito, sottratta al sindacato di legittimità (Cass., 24155/2017; 640/2019).



Sicché, il motivo costituisce, dietro lo schermo dell'evocazione di norme di diritto, un evidente tentativo di ignorare i limiti che il vigente n. 5 dell'art. 360 cod. proc. civ. pone alla possibilità di censurare l'apprezzamento del fatto compiuto dal giudice di merito (vedi le note sentenze nn. 8053 e 8054 del 2014 delle Sezioni Unite).

2.4. Il motivo è dunque inammissibile anche in ipotesi se valutato (alla stregua di Cass., Sez. Un., n. 17931 del 2013) ai sensi e per gli effetti dell'art. 360 n. 5 c.p.c., che nell'attuale formulazione consente, quale unica censura, l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti, mentre nel caso di specie il ricorrente lamenta non un'omissione, bensì un asserito erroneo esame delle risultanze peritali.

3. Con il terzo motivo di ricorso a norma dell'art. 360 n. 3 cod. proc. civ. il ricorrente deduce la violazione degli artt. 91 e 92 cod. proc. civ. in tema di spese legali e di compensazione delle spese di lite, affermando che tutti i motivi di appello erano stati rigettati, con conseguente soccombenza degli appellanti in via principale, per cui la Corte d'appello di Firenze avrebbe errato nel compensare integralmente le spese del secondo grado.

3.1. Il motivo è inammissibile in quanto presuppone un fatto processuale inesistente, e cioè che la Corte d'appello di Firenze avrebbe rigettato tutti i motivi dell'appello principale, mentre invece ha accolto parzialmente sia l'appello principale sia l'appello incidentale e proprio in considerazione di tale reciproca parziale soccombenza ha deciso di compensare integralmente tra appellati ed appellato le spese del giudizio di gravame.

4. Con il quarto motivo è prospettata, a norma dell'art. 360 n. 3 cod. proc. civ., la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 2033 cod. civ., dell'art. 132 cod. proc. civ. e dell'art. 118 disp. att. cod. proc. civ., in quanto la Corte d'appello di Firenze avrebbe ingiustamente ed immotivatamente riconosciuto gli interessi legali sulle somme dovute a Paolo a far data dalla domanda e non invece dalla data dei singoli



versamenti, senza tener conto che <<la transitorietà del contratto è stata con ogni evidenza prevista ed imposta al sig. al solo, evidente ed esclusivo scopo di eludere la normativa in materia di equo canone così da imporre, ingiustamente, al conduttore dell'immobile il pagamento di un canone molto più alto rispetto a quello quantificato nel rispetto della legge sull'equo canone>>.

4.1. Il motivo anzitutto evoca l'art. 132, comma 2, n. 4 c.p.c., senza tuttavia censurare una contraddizione intrinseca della sentenza impugnata, bensì sulla base di elementi desunti *aliunde* rispetto alla motivazione.

Evoca inoltre genericamente l'art. 2033 cod. civ., senza espressamente considerare il problema della malafede dell'*accipiens*, sicché non spiega perché la decisione impugnata dovrebbe essere errata.

Il motivo è inoltre infondato alla luce del costante orientamento di questa Corte secondo cui "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'articolo 2033 c.c., secondo la quale gli interessi sulle somme da restituire decorrono dal giorno della domanda giudiziale voi se l'*accipiens* era in buona fede e da quello del pagamento si era in malafede, in particolare alla violazione della norma imperativa che stabilisce il canone per un immobile adibito ad uso di abitazione non consegue automaticamente la malafede 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 malafede non emerga dalle circostanze di fatto (Cass., sez. 6-3, n. 13424/15; conf. Cass., n. 411/17, Cass., n. 21113/05).

Nel caso di specie tale onere di allegazione prima e probatorio poi non è stato assolto, né la malafede risulta specificamente da circostanze di fatto emerse nei precedenti gradi di merito, per cui il motivo deve essere



rigettato.

5. In conclusione, il ricorso va rigettato.
6. Le spese seguono la soccombenza.

### **P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso.

Condanna il ricorrente al pagamento in favore dei controricorrenti delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in euro 6.000,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15%, 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 2022 dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte del ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello per il ricorso, se dovuto, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 4 aprile 2023.

**IL PRESIDENTE**  
Raffaele Frasca

