



## **LOCAZIONE DI COSE - CANONE – AGGIORNAMENTO.**

**CASS. CIV., SEZ. III, 28 FEBBRAIO 2012, N. 3001.**

L'integrazione del canone prevista dall'art. 23 legge 392/1978 opera non solo per le riparazioni straordinarie realizzate nel corso del rapporto, ma anche per quelle eseguite durante una precedente locazione costituendo la maggiorazione del canone elemento costitutivo del medesimo, corrispettivo dell'impegno economico affrontato dal locatore nel caso di rilevanti opere eseguite anche soltanto per la conservazione della destinazione e dell'efficienza dell'immobile.

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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. TRIFONE Francesco	- Presidente -
Dott. PETTI Giovanni Battista	- Consigliere -
Dott. FILADORO Camillo	- Consigliere -
Dott. CHIARINI Maria Margherita	- rel. Consigliere -
Dott. SPIRITO Angelo	- Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

#### **sentenza**

sul ricorso 1175/2007 proposto da:

N.G.M., elettivamente domiciliato in ROMA, VIA G. BATTISTA BENEDETTI 4, presso lo studio dell'avvocato DE BELLIS ROCCO, rappresentato e difeso dall'avvocato MAIORCA FULVIO CARLO giusta delega in atti;  
- ricorrente -

#### **contro**

P.L., elettivamente domiciliato in ROMA, VIA ANAPO 20, presso lo studio dell'avvocato RIZZO CARLA, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato ARENI DANILO giusta delega in atti;  
- controricorrente -

avverso la sentenza n. 251/2006 della CORTE D'APPELLO di PERUGIA, depositata il 13/07/2006 R.G.N. 494/04;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 26/10/2011 dal Consigliere Dott. MARIA MARGHERITA CHIARINI;

udito l'Avvocato CARLA RIZZO;



udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. GOLIA Aurelio, che ha concluso con il rigetto del ricorso.

## **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con sentenza del 13 luglio 2006 la Corte di appello di Perugia premesso: 1) con ricorso del 1997 N.G.M. conveniva in giudizio la locatrice P.L. deducendo che gli aveva concesso in locazione un immobile ad uso abitazione dal 30 aprile 1992 al 30 giugno 1997 per un canone mensile di L. 300 mila, così raddoppiato dal primo giugno 1992, superiore all'equo canone di cui alla L. n. 392 del 1978, e perciò gli dovevano esser restituite L. 14.226.900, e conseguentemente chiedeva di determinare il canone nella misura dovuta; 2) la locatrice eccepiva che a seguito di lavori straordinari l'immobile doveva esser accatastato in categoria A/3 e non A/4, che la vetustà era di anni 40 e lo stato di manutenzione buono, con servizi nuovi e arredato; 2) il Tribunale aveva accolto la domanda condannando la locatrice a restituire Euro 6.647,43 oltre interessi legali da ogni singola scadenza.

Quindi la Corte di merito, rilevato che il C.T.U. ha accertato che la categoria catastale, anche a seguito dei lavori di straordinaria manutenzione eseguiti parte durante il rapporto locativo tra il medesimo conduttore ed il dante causa della P., parte dopo la stipula del contratto con costei, era A/3 e non A/4, integrato il canone considerando gli importanti lavori di rilevante entità eseguiti, ha accertato il diritto della locatrice all'integrazione del canone, pari ad Euro 11.548,67, ed ha conseguentemente accolto il suo appello e rigettato la domanda del conduttore.

Ricorre per cassazione N.G.M. cui resiste P.L..

Le parti hanno depositato memoria.

## **MOTIVI DELLA DECISIONE**

1.- Con il primo motivo il ricorrente deduce: "Violazione e/o falsa applicazione di norme di diritto" e conclude: "Voglia la Corte di Cassazione statuire se il calcolo dell'equo canone, in un rapporto locativo regolato dalla L. n. 392 del 1978, debba esser calcolato sulla base delle indicazioni risultanti dal catasto e dalle relative visure L. n. 392 del 1978, ex art. 16, quali risultanti al momento della stipula del relativo contratto di locazione o sui dati discordanti asseriti dal proprietario - locatore e solo in seguito (a rapporto concluso) rettificati; e se per riparazioni straordinarie L. n. 392 del 1978, ex art. 23, debbano intendersi gli interventi di manutenzione straordinaria che non comportino una modificazione ontologica di risultato rispetto a ciò che preesiste, nè in relazione all'estensione dell'intervento, nè in relazione ad una diversità qualitativa dello stesso, tale da giustificare una diversa classificazione catastale". Il motivo è infondato.

In tema di locazione di immobili urbani disciplinata dalla L. 27 luglio 1978, n. 392, avuto riguardo alle norme che attribuiscono rilevanza alla categoria, classe e tipo risultanti dal catasto, ai fini della determinazione del canone, è facoltà delle parti contestare la



corrispondenza di tali dati alla effettiva situazione di fatto dell'immobile per modificazioni sopravvenute non ancora registrate in catasto, con la conseguenza che se il giudice ordinario accerta che l'atto amministrativo di attribuzione della categoria catastale dell'unità immobiliare non è rispondente alle effettive condizioni intrinseche ed estrinseche della stessa e alle qualità di fatto, può disapplicarlo, con effetto dal momento della sussistenza delle nuove condizioni dell'immobile, come avvenuto nel caso di specie a seguito di accertamento tecnico.

2.- Con il secondo motivo deduce: "Omessa, insufficiente e/o contraddittoria motivazione circa un punto decisivo, della controversia, prospettato dalle parti o rilevabile di ufficio" e conclude: "statuire se L. n. 392 del 1978, ex art. 23, debba incidere come correttamente asserito con sentenza 1551 del 1998, non solo con riferimento alle riparazioni straordinarie eseguite nel corso dell'attuale rapporto locatizio, ma anche con riguardo a quelle eseguite durante precedenti locazioni, e non anche però al di fuori di qualsivoglia rapporto locativo". Il motivo è infondato perchè il principio secondo cui l'integrazione del canone prevista dalla L. n. 392 del 1978, art. 23, opera non solo per le riparazioni straordinarie realizzate nel corso del rapporto, ma anche per quelle eseguite durante una precedente locazione costituendo la maggiorazione del canone elemento costitutivo del medesimo, corrispettivo dell'impegno economico affrontato dal locatore nel caso di rilevanti opere eseguite anche soltanto per la conservazione della destinazione e dell'efficienza dell'immobile, è stato correttamente applicato nel caso di specie in cui il giudice di merito ha accertato che i lavori straordinari sono stati eseguiti senza interruzione del rapporto per il conduttore, a cui l'immobile è stato locato dapprima dal dante causa della P. e poi da quest'ultima. Le alterne vicende processuali giustificano la compensazione delle spese del giudizio di cassazione.

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

La Corte rigetta il ricorso. Compensa le spese del giudizio di cassazione.

Così deciso in Roma, il 26 ottobre 2011.

Depositato in Cancelleria il 28 febbraio 2012