

Locazioni commerciali e ipotesi di novazione del contratto

Autore: Giuseppe Bordoli

In: Giurisprudenza commentata

Nell'ambito delle locazioni commerciali, non è sufficiente ad integrare novazione del contratto la variazione della misura del canone o del termine di scadenza, trattandosi di semplici modificazioni accessorie

riferimenti normativi: artt. 32 e 79 L. n. 392/78

precedenti giurisprudenziali: Cass., Sez. III, Sentenza n. 22126 del 13/10/2020

La vicenda

La vicenda prendeva l'avvio quando il conduttore di un immobile commerciale metteva in discussione, per **presunta inosservanza dei limiti previsti dagli artt. 32 e 79 della legge n. 392/78**, la convenzione con la quale le parti ebbero a modificare, in corso di rapporto, l'entità del canone di locazione originariamente convenuto. Il conduttore si rifiutava di corrispondere **il canone "maggiorato"** e, conseguentemente, il locatore si rivolgeva al Tribunale per richiedere la risoluzione del contratto per inadempimento della controparte; il Tribunale dava però torto al locatore, mentre la Corte d'appello, in riforma della decisione di primo grado, **pronunciava la risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore**, con la conseguente condanna di quest'ultimo al pagamento di quanto dovuto alla controparte a titolo di canoni non corrisposti. Secondo i giudici di secondo grado la modificazione dell'entità del canone di locazione convenuta tra le parti nel 2008 **aveva determinato la 'novazione' dell'originario contratto di locazione**: il conduttore ricorreva allora in cassazione, censurando la sentenza impugnata per avere la corte d'appello erroneamente ritenuto legittima, in costanza di rapporto, la rideterminazione del canone di locazione originariamente convenuto, in contrasto con l'espresso divieto degli artt. 32 e 79 della legge n. 392/78. In ogni caso **negava che vi fosse stata una novazione del rapporto di locazione**.

Si legga anche:

- **La disciplina giuridica e i caratteri della novazione e gli altri modi di estinzione delle obbligazioni;**
- **La datio in solutum e la novazione**
- **Riduzione del canone nel contratto di locazione ad uso abitativo: La redazione dell'accordo ed il modello 69**
- **Rinegoziazione del canone di locazione, ecco il modello RLI**

La questione

Nell'ambito delle locazioni commerciali, è sufficiente ad integrare novazione del contratto la variazione della misura del canone o del termine di scadenza?

La soluzione

La Cassazione ricorda che per gli immobili destinati ad uso diverso da quello di abitazione, **devono ritenersi legittimi**, tanto il patto con il quale le parti, all'atto della conclusione del contratto, predeterminano il canone in una misura differenziata e crescente per frazioni successive di tempo nell'arco del rapporto, quanto il patto successivo con il quale le parti provvedono consensualmente, nel corso del rapporto, **a stabilire una misura del canone diversa da quella originariamente stabilita**. Tuttavia, per i giudici supremi, non essendo emersa alcuna dimostrazione della volontà delle parti di determinare, attraverso il patto successivo di revisione del canone di locazione, la novazione del precedente rapporto (ossia l'estinzione del precedente contratto di locazione e la sua sostituzione con una nuova e diversa pattuizione), **l'affermazione della Corte di appello, circa l'avvenuta novazione del contratto di locazione originariamente concluso dalle parti, si deve considerare infondata**. In ogni caso i giudici di secondo grado - come sottolinea la Cassazione - hanno erroneamente sottovalutato la previsione attraverso cui **le parti hanno concordato la forma scritta** per l'eventuale conclusione di patti modificativi dell'accordo locativo originario.

Le riflessioni conclusive

Si deve considerare poi che, dopo un primo orientamento negativo da parte dei giudici di legittimità

diretto a sancire l'illegittimità ex art. 32 della clausola contrattuale avente ad oggetto la preordinata maggiorazione annuale del canone, la più recente giurisprudenza, richiamandosi al generale principio della libera determinazione convenzionale del canone locativo, **ha affermato la piena legittimità della pattuizione contrattuale con cui si stabilisca una quantificazione del canone in misura differenziata e crescente nell'arco della durata della locazione** (Cass. civ., Sez. III, 06/10/2016, n. 20014).

Quindi, con riferimento ai contratti di locazione ad uso non abitativo, in virtù del principio della libera determinazione convenzionale del canone locativo, si è ritenuta legittima la clausola che prevede la determinazione del canone in misura differenziata e crescente per frazioni successive di tempo nell'arco del rapporto; tale principio, però, vale a condizione che l'aumento sia ancorato ad elementi predeterminati ovvero appaia giustificata la riduzione del canone per un periodo iniziale limitato, **salvo che la suddetta clausola non costituisca espediente per aggirare la norma imperativa, di cui all'art. 32 della l. n. 392/1978**, sulle modalità e la misura di aggiornamento del canone in relazione alle variazioni del potere di acquisto della moneta. Non è, pertanto, impedito alle parti di quantificare il canone in misura variabile di anno in anno, **ma si pretende che ciò avvenga in sede di conclusione del contratto e non già quando il rapporto di locazione è iniziato**. Sembra opportuno che i contraenti prevedano forma scritta "ad substantiam" per regolamentare future vicende del contratto. A tale proposito si ricorda, infatti, che se le parti hanno convenuto per iscritto di adottare una determinata forma per la futura conclusione di un contratto, **si presume che la forma sia stata voluta per la validità di questo** (1352 c.c.). In ogni caso non è sufficiente ad integrare novazione del contratto la variazione della misura del canone o del termine di scadenza, trattandosi di modificazioni accessorie, **essendo invece necessario, oltre al mutamento dell'oggetto o del titolo della prestazione, che ricorrano gli elementi dell'animus e della causa novandi**.

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/locazioni-commerciali-e-ipotesi-di-novazione-del-contratto/>