

Comitato scientifico:

Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Magistrato, Ufficio massimario presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) - Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPIA - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di Corte di Appello) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato) - Antonio VALITUTTI (Consigliere della Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato).

Locazione: entro sei mesi il conduttore può domandare la restituzione delle somme pagate in eccedenza rispetto al canone. Qual è il *dies a quo*?

Il termine decadenziale di sei mesi, entro il quale il conduttore ha l'onere di domandare la restituzione delle somme pagate in eccedenza rispetto al canone previsto dalla L. 27 luglio 1978, n. 392, decorre dalla materiale riconsegna dell'immobile oggetto del contratto - la quale coincide con la data in cui il bene viene posto nell'effettiva disponibilità del locatore - e non dalla cessazione del rapporto giuridico tra le parti.

Corte di Appello di Lecce (Taranto), sentenza del 14.1.2014

...omissis...

Il gravame è principalmente fondato sulla scrittura privata di cui non è stata ammessa la produzione. Infatti, come ritenuto con l'ordinanza emessa da questa Corte il 26.6.2013, nel processo del lavoro in grado d'appello l'esercizio dei poteri istruttori d'ufficio presuppone la ricorrenza di alcune circostanze: l'insussistenza di colpevole inerzia della parte interessata, con conseguente preclusione per inottemperanza ad oneri procedurali, l'opportunità di integrare un quadro probatorio tempestivamente delineato dalle parti, l'indispensabilità dell'iniziativa ufficiosa, volta non a superare gli effetti inerenti ad una tardiva

richiesta istruttoria o a supplire ad una carenza probatoria totale sui fatti costitutivi della domanda, ma solo a colmare eventuali lacune delle risultanze di causa. I suddetti presupposti non ricorrono allorché la parte sia incorsa in decadenze e non sussista alcun elemento, già acquisito al processo, tale da poter offrire lo spunto per integrare il quadro probatorio già tempestivamente delineato (Cassazione civile, sez. lav., 1 marzo 2011). Nel caso di specie, nulla è stato addotto e provato per giustificare la produzione della scrittura solo in secondo grado, al di là di vaghe affermazioni circa lo smarrimento della stessa, subito dopo la sua sottoscrizione, nell'appartamento oggetto della locazione per cui è causa, ed il ritrovamento fortuito dopo l'emissione della sentenza impugnata, nell'ambito dello stesso appartamento in cui si erano avvicendati gli operai addetti alla ristrutturazione ed i nuovi inquilini.

Sulla scrittura non ammessa, peraltro disconosciuta dagli appellati, si fondano il primo ed il secondo motivo di gravame, con i quali l'appellante assume che gli appellati xxxx. avessero rinunciato a far valere in giudizio ogni diritto ed azione relativi all'adeguamento per eccesso del canone di locazione, sicché detti motivi sono infondati.

Con il terzo ed ultimo motivo, il xxx si duole della ritenuta infondatezza dell'eccezione di prescrizione da lui sollevata in relazione alla pretesa di restituzione delle somme versate in eccesso a titolo di adeguamento del canone; egli sostiene che la prescrizione avrebbe cominciato a decorrere non già dal rilascio effettivo dell'unità immobiliare locata ma dal 30.5.2005, data in cui il contratto di locazione aveva cessato di avere effetto tra le parti.

Anche tale doglianza è infondata. In proposito, occorre far riferimento all'art. 79 della L. 27 luglio 1978, n. 392. La norma, come noto, prevede che l'azione di ripetizione sia proponibile fino a sei mesi dalla riconsegna dell'immobile locato. È ben vero che essa è stata abrogata dall'art. 14.4 L. 9 dicembre 1998, n. 431, ma continua ad applicarsi ai rapporti sorti prima di tale data, fino alla prima scadenza successiva all'entrata in vigore della medesima L. 9 dicembre 1998, n. 431 (il cui art. 14, comma 5, prevede che "ai contratti per la loro intera durata, ed ai giudizi in corso alla data di entrata in vigore della presente legge, continuano ad applicarsi ad ogni effetto le disposizioni normative in materia di locazione vigenti prima di tale data"). Deve, pertanto, escludersi che il termine semestrale di decadenza previsto dal cit. art. 79 possa decorrere da un momento diverso da quello della riconsegna dell'immobile locato (Tribunale Padova sez. II, 20/12/2006, 2092). La S.C. ha affrontato espressamente la questione risolvendola nei medesimi termini, giacché "Il termine decadenziale di sei mesi, entro il quale il conduttore ha l'onere di domandare la restituzione delle somme pagate in eccedenza rispetto al canone previsto dalla L. 27 luglio 1978, n. 392, decorre dalla materiale riconsegna dell'immobile oggetto del contratto - la quale coincide con la data in cui il bene viene posto nell'effettiva disponibilità del locatore - e non dalla cessazione del rapporto giuridico tra le parti" (Cassazione civile, sez. III, 03/04/2009, n. 8143).

Conclusivamente, l'appello va rigettato e le spese di questo grado, liquidate come in dispositivo in ragione del valore della controversia e dell'attività svolta, vanno poste a carico dell'appellante.

Deve dichiararsi che sussistono i presupposti di cui all'art. 13, comma 1 quater, D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, sicché l'appellante è tenuto a versare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per la stessa impugnazione.

p.q.m.

La Corte d'Appello di Lecce - sezione distaccata di Taranto - definitivamente pronunciando nella causa tra xxx., rigetta l'appello e, per l'effetto, conferma l'impugnata sentenza. Condanna xxxx alla rifusione delle spese di questo grado in favore degli appellati, liquidate in complessivi Euro. 1.860,00, oltre accessori come per legge.

Si dà atto che, per effetto dell'odierna decisione, sussistono i presupposti di cui all'art. 13, comma 1 quater, D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 per il versamento dell'ulteriore contributo unificato di cui all'art. 13 comma 1 bis D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115.

Così deciso in Taranto, il 13 novembre 2013.

Depositata in Cancelleria il 14 gennaio 2014.

La Nuova Procedura Civile