

CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

Sezione Terza Civile

Ordinanza n. 25727 del 23 settembre 2026

R.G. n. 27051/2024 — ECLI:IT:CASS:2026:25727CIV — camera di consiglio dell'8 luglio 2026

Testo integrale in versione anonimizzata: i dati identificativi delle parti e dei difensori sono stati oscurati.

ORDINANZA sul ricorso N. 27051/2024 R.G. proposto da: _____, difesa da sé stessa ex art. 86 c.p.c., nonché rappresentata e difesa dall'avv. _____ come da procura in calce al ricorso, domicilio telematico come in atti - ricorrente - contro _____ e _____, ciascuno difeso da sé stesso ex art. 86 c.p.c., domicilio digitale come in atti - controricorrenti -

Civile Ord. Sez. 3 Num. 25727 Anno 2026 Presidente: _____ Relatore: _____ Data pubblicazione: 23/09/2026

N. 27051/24 R.G.

avverso la sentenza della Corte d'appello di Milano n. 360/2024, pubblicata il 29.8.2024; udita la relazione della causa svolta nella adunanza camerale del giorno 8.7.2026 dal Consigliere relatore dr. _____.

FATTI DI CAUSA

Con atto di intimazione di sfratto per finita locazione del 9.1.2023 e contestuale citazione per la convalida, l'avv. _____ convenne in giudizio dinanzi al Tribunale di Busto Arsizio gli avv.ti _____ e _____, ai quali la predetta aveva concesso in locazione un immobile ad uso non abitativo (studio legale), con contratto sottoscritto in data 15.12.2016. L'intimante dedusse che tra gli originari conduttori dell'immobile, sito in Busto Arsizio, _____, figurava anche l'avv. _____, poi deceduto, che i suoi eredi avevano comunicato il proprio recesso in data 2.4.2020 e che il contratto aveva cessato di avere efficacia in virtù della disdetta inviata ai restanti conduttori da essa intimante con raccomandata del 14.9.2021, rimasta priva di riscontro; chiese dunque la convalida dello sfratto per finita locazione, con fissazione della data per l'esecuzione. Si costituirono gli intimati, deducendo l'illegittimità della disdetta per violazione degli articoli 28 e 29 della legge n. 392/1978, eccependo l'erronea scelta del rito operata da parte attrice e la temerarietà della lite, così chiedendo il rigetto delle domande.

Negata dal giudice del procedimento sommario l'ordinanza provvisoria di rilascio ex art. 665 c.p.c., richiesta dall'intimante, il giudizio proseguì per il merito e venne disposto il mutamento di rito ai sensi degli artt. 667 e 426 c.p.c.; le parti depositarono le memorie integrative. L'attrice ribadì, in via principale, le conclusioni dell'atto di intimazione e in subordine chiese accertarsi l'avvenuto recesso dal contratto di locazione da parte degli eredi di _____, con la condanna al rilascio degli immobili; in ulteriore subordine, chiese di accertare l'eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione e per l'effetto dichiararsi risolto il contratto di locazione. A seguito di discussione orale, con sentenza del 28.6.2023 l'adito Tribunale rigettò le domande attoree, accertando che il contratto di locazione del 15.12.2016 s'era rinnovato alla prima scadenza (31.12.2022) per un periodo di anni sei fino al 31.12.2029 e regolò le spese secondo soccombenza.

Avverso tale sentenza propose gravame la la ricorrente, cui resistettero _____ ed _____. Con sentenza del 29.8.2024, la Corte d'appello di Milano rigettò il gravame, osservando che la

clausola n. 2 del contratto - che facultava il locatore a disdettare senz'altro il contratto ad uso diverso alla prima scadenza con almeno 12 mesi di preavviso - era da considerare nulla perché in contrasto con norma imperativa (art. 29 della legge n. 392/1978), che abilita a tanto il locatore solo in casi tassativi, non ricorrenti nella specie, peraltro concorrendo l'operatività della disposizione di cui all'art. 79 l. cit., che prevede la nullità di ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto; che l'invocata (dalla la ricorrente) liberalizzazione dei contratti di locazione operata dall'art. 18 del d.l. n. 133/2014, conv. in legge n. 164/2014, non aveva in realtà modo di operare, posto che essa concerne i contratti che prevedono canoni di locazione superiori ad € 250.000,00 annui; che la circostanza che gli eredi dell'avv. _____ avevano disdetto il contratto, per parte loro, non inficiava il diritto degli avv.ti i conduttori di continuare ad occupare l'intero immobile locato; che la sublocazione dei locali effettuata dagli appellati era espressamente consentita dall'art. 5 del contratto in discorso; che non sussisteva alcuna eccessiva onerosità sopravvenuta; che il riferimento, operato nella sentenza di primo grado, alla data di cessazione del contratto per il 31.12.2029 era chiaramente un errore materiale - e non già un vizio di ultrapetizione - essendo inequivoco che il contratto in questione s'era rinnovato solo fino al 31.12.2028.

Avverso detta sentenza ricorre per cassazione _____ sulla base di quattro motivi, cui resistono con unico controricorso Stefano _____ e Giorgio Gaetano _____. Le parti hanno depositato memoria. Il Collegio ha riservato il deposito della motivazione dell'ordinanza entro sessanta giorni dall'odierna udienza camerale.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.1 - Con il primo motivo si denuncia "Violazione art. 360 n. 3 c.p.c. in relazione agli artt. 41, 42, 44 Cost, 832, 1322, 1571, 1596, art. 1 Prot. Carta dei diritti Fondamentali e art. 17 Carta UE di Nizza del 02.12.2000, per dichiarazione della nullità della clausola contrattuale di facoltà di recesso della locataria alla prima scadenza contrattuale, in violazione degli artt. 28 e 29 legge equo canone, art. 18 d.l. 133/14 convertito in legge n.164/14". Si sostiene che la clausola n. 2 del contratto, che attribuiva la facoltà al locatore di dare disdetta del contratto alla prima scadenza con preavviso di 12 mesi, era stata specificamente sottoscritta da tutte le parti, peraltro avvocati, e dunque consapevolmente accettata e frutto di piena autonomia contrattuale ex art. 1322 c.c.: i conduttori, dunque, avevano rinunciato al proprio diritto sulla maggior durata, tenuto anche conto delle disposizioni codicistiche e della normativa sovranazionale indicata in rubrica. La liberalizzazione del canone operata dall'art. 18 del d.l. n. 133/2014, conv. in legge n. 164/2014, si prosegue, non poteva ritenersi limitata ai soli contratti ad uso diverso con canone superiore ad € 250.000,00, perché una simile interpretazione violerebbe gli artt. 3 e 44 Cost. a tutela della media e piccola proprietà, oltre che la CEDU. Ancora, il recesso non influiva sulla prima scadenza contrattuale, perché esercitato dopo, senza alcuna limitazione della durata legale del contratto, ed inoltre la disdetta era specificamente motivata, avendo essa ricorrente manifestato l'intenzione di "subentrare personalmente nell'immobile locato al fine di esercitare la propria attività di legale", quindi di succedere immediatamente al defunto avv. _____. Si conclude evidenziando che la pattuizione del canone annuo in soli € 11.000,00, anziché come inizialmente richiesto in € 18.000,00, era stata convenuta proprio in forza della previsione della clausola n. 2, sicché perorare la nullità di quest'ultima integrerebbe comportamento contrario alla buona fede; infine, "le sentenze impugnate" violerebbero anche l'art. 1371 c.c., non realizzando un equo temperamento degli interessi delle parti.

1.2 - Con il secondo motivo si denuncia "Violazione dell'art. 360 n.ri 3 e 5 c.p.c., per violazione degli artt. 1614, 1362, 1363, 1366, 1371, 1375 c.c. ed omissione di motivazione in relazione all'art. 37 l.392/87". Considerando la distinta autonomia di ciascuno dei tre originari conduttori, gli avv.ti i conduttori non avrebbero diritto a detenere i locali già occupati dal defunto avv. Rocco di _____, tanto non essendo giustificato dalla corretta lettura dell'art. 3 del contratto, che escluderebbe il diritto al subentro in caso di recesso di un solo conduttore.

1.3 - Con il terzo motivo si lamenta la "Violazione dell'art. 360 n.3 e 5 c.p.c. per falsa applicazione di legge sulla sublocazione ex artt. 36 l. 392/87 e 1371 c.c. ed omessa motivazione, anche con riferimento alla normativa di sicurezza l. 81/87", per aver erroneamente ritenuto la Corte d'appello che l'art. 5 del contratto abilitasse i conduttori a concedere la sublocazione, benché di tanto essa ricorrente non sia stata mai informata, come previsto dall'art. 36 cit., nonché in violazione della normativa sulla sicurezza, esponendola a rischi in caso di sinistro.

1.4 - Con il quarto motivo, infine, si denuncia la "Violazione dell'art. 360 n. 5 c.p.c. per la condanna alle spese della ricorrente". La ricorrente si duole della statuizione sulle spese a suo carico, adottata nonostante la sentenza di primo grado recasse un chiaro ed evidente errore nella data di conclusione del contratto, indicato nel 2029 anziché nel 2028.

2.1 - Il primo motivo è inammissibile in tutti i suoi profili. Anzitutto, lo è ex art. 360-bis n. 1 c.p.c., laddove si censura la statuizione della Corte d'appello sulla nullità della clausola n. 2 del contratto, che consentiva al locatore di recedere alla prima scadenza. La decisione così adottata, infatti, è del tutto conforme alla giurisprudenza di questa Corte e il mezzo non offre argomenti idonei a diversamente opinare. Risulta infatti evidente che la ridetta clausola - di portata chiaramente derogatoria rispetto alla disciplina vincolistica di cui all'art. 27 della legge n. 392/1978 - sia stata correttamente considerata nulla dal giudice d'appello a norma dell'art. 79 l. cit., perché si pone in contrasto con la disciplina sulla durata minima dei contratti di locazione ad uso diverso e sulla tassatività delle cause giustificative del recesso; la Corte milanese, peraltro, con accertamento fattuale, ha escluso che la motivazione del recesso ostesa dalla la ricorrente fosse idonea ad essere inquadrata nell'ambito delle ragioni tassative di cui all'art. 29 della stessa legge. È ben vero che la norma sulla durata di tali contratti può essere derogata per volontà delle parti, come propugna la ricorrente, ma ciò solo se la pattuizione è successiva al sorgere del vincolo contrattuale, non se ciò avviene coevamente alla sua conclusione (v. Cass. 5127/2020), come pure evidenziato dalla Corte ambrosiana. Nel resto, il mezzo è parimenti inammissibile, anzitutto perché non riproduce o riassume adeguatamente il contenuto dei plurimi documenti ivi richiamati, in violazione dell'art. 366, comma 1, n. 6, c.p.c.; in secondo luogo, perché mira in realtà ad una diversa lettura del compendio istruttorio e alla ricostruzione della fattispecie, specie là dove si pretende di contrastare l'accertamento fattuale operato dalla Corte milanese (ad essa riservato e qui non adeguatamente censurato), circa l'assenza di motivi riconducibili alle cause giustificative del recesso anticipato ex art. 29 l. cit. Incomprensibile è poi l'argomentazione della la ricorrente circa il preteso suo subentro all'avv. _____, deceduto, non potendo certo giuridicamente ipotizzarsi che il proprietario-locatore subentri al conduttore nel contratto di locazione del bene locato (come parrebbe doversi evincere dal tenore testuale del mezzo, p. 7). Se invece l'argomento del subentro - contrariamente al suo significato letterale - dovesse intendersi quale mera manifestazione della volontà della la ricorrente di far cessare la locazione della sola porzione dell'immobile già in uso al predetto legale defunto, verrebbe in gioco il tema della comoda divisibilità dell'immobile, esclusa con accertamento fattuale dalla Corte ambrosiana e non adeguatamente censurata col mezzo in

esame. Anche la censura sulla statuizione operata dalla Corte ambrosiana sul tema della liberalizzazione del canone, infine, è inammissibile, perché aspecifica. La questione, che avrebbe semmai comportato - lamentandosi la violazione di precetti normativi costituzionali o di rango equiparato - la valutazione circa l'opportunità di sollevare incidente di legittimità costituzionale della legislazione speciale, è riportata in termini assolutamente generici, senza affatto specificare in cosa la pur dedotta violazione da parte del giudice d'appello sia effettivamente consistita. Tanto, fermo restando che la regolamentazione della durata minima del contratto di locazione non incide di per sé sul diritto di proprietà, come mostra di intendere la ricorrente, trattandosi di tipico contemperamento di interessi operato dal legislatore tra le posizioni del ceto proprietario di immobili e quelle di coloro che hanno necessità di utilizzarli (qui, per scopi diversi da quello abitativo).

3.1 - Il secondo motivo è parimenti inammissibile, perché aspecifico. Con esso, infatti, si propugna una interpretazione della clausola di cui all'art. 3 del contratto, relativa ai diritti spettanti ai conduttori superstiti, in caso di recesso da parte di uno di loro, senza neppure specificare quale sarebbe stato l'errore ermeneutico (ossia, la violazione di uno o più canoni di interpretazione del contratto, ex artt. 1362-1371 c.c.) commesso dalla Corte d'appello. Si aggiunga che il mezzo non riproduce o riassume adeguatamente il contenuto della clausola in discorso, in violazione dell'art. 366, comma 1, n. 6, c.p.c.

4.1 - Analoghe considerazioni valgono anche per il terzo motivo, inerente all'interpretazione dell'art. 5 del contratto. Anche detto mezzo è inammissibile, per le medesime ragioni appena viste per il motivo che precede: secondo la Corte d'appello, la clausola di cui all'art. 5 giustificava la sublocazione da parte dei conduttori. La ricorrente propugna la tesi opposta, ma anche qui senza adeguatamente specificare in cosa consisterebbe la violazione di uno o più criteri ermeneutici da parte del giudice d'appello (i soli che possano in questa sede rilevare circa l'interpretazione del contratto), né adeguatamente riprodurre o riassumere la clausola stessa.

5.1 - Il quarto motivo, infine, è infondato. La Corte territoriale, qualificando l'erronea indicazione del termine finale della locazione come mero errore materiale, ha correttamente ritenuto non necessaria alcuna riforma della sentenza di primo grado, apportandovi la necessaria correzione ai sensi della relativa disciplina, la quale - come chiarito da Cass., Sez. Un., n. 29432/2024 - non implica statuizione sulle spese. Pertanto, nel liquidare le spese del grado, è evidente che la Corte d'appello ha correttamente valutato la totale soccombenza della la ricorrente nel giudizio di gravame, in piena conformità al disposto dell'art. 91 c.p.c.

6.1 - In definitiva, il ricorso è rigettato. Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo. In relazione alla data di proposizione del ricorso, può darsi atto dell'applicabilità dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115.

P. Q. M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente alla rifusione delle spese processuali in favore dei controricorrenti, che liquida in € 3.100,00 per compensi, oltre € 200,00 per esborsi, oltre rimborso forfetario spese generali in misura del 15%, oltre accessori di legge. Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17 della l. n. 228 del 2012, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello per il ricorso, a norma del

comma 1- bis, dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza sezione Civile, il giorno 8.7.2026.

Il Presidente _____