

locazione - disciplina delle locazioni di immobili urbani (legge 27 luglio 1978, n. 392, cosiddetta sull'equo canone) - immobili adibiti ad uso di abitazione - equo canone - Corte di Cassazione, Sez. 3, Sentenza n. 17034 del 28/07/2014

Patti in deroga ex art. 11 d.l. n. 333 del 1992 - Validità - Condizioni - Mera clausola di rinnovo automatico - Insufficienza - Espressa rinuncia alla disdetta alla prima scadenza - Necessità. Corte di Cassazione, Sez. 3, Sentenza n. 17034 del 28/07/2014

La pattuizione di un canone libero ex art. 11 del d.l. 11 luglio 1992, n. 333, convertito con modificazioni in legge 8 agosto 1992, n. 359, in deroga alla disciplina sull'equo canone di cui alla legge 7 luglio 1978, n. 392, è valida solo a condizione che il locatore rinunci, espressamente e contestualmente alla conclusione del contratto, alla facoltà di disdire la locazione alla prima scadenza, obbligandosi per l'effetto a rinnovare il contratto per ulteriori quattro anni. Ne discende che, pur quando vi sia espresso richiamo all'art. 11 della legge 359 del 1992, non risulta conclusa un valida pattuizione in deroga ove le parti si siano limitate a prevedere una clausola di rinnovo automatico della locazione per un secondo quadriennio nell'ipotesi di mancata comunicazione della disdetta al conduttore.

Corte di Cassazione, Sez. 3, Sentenza n. 17034 del 28/07/2014