

Accordi transattivi conclusi dalle parti di un contratto di locazione – Cass. n. 4947/2023

Transazione - in genere (nozione, caratteri, distinzioni) - Accordi transattivi conclusi dalle parti di un contratto di locazione - Pattuizione relativa alla data di rilascio dell'immobile e al corrispettivo per il suo ulteriore godimento - Regolamentazione del nuovo rapporto instaurato per effetto dell'accordo transattivo - Riconducibilità all'accordo medesimo - Sanzione di nullità ex art. 79 della l. n. 392 del 1978 - Ambito di applicazione - Estensibilità agli accordi transattivi incidenti su situazioni giuridiche e patrimoniali già sorte e disponibili - Esclusione - Fattispecie.

Qualora le parti del contratto di locazione di un immobile urbano definiscano transattivamente le liti giudiziarie fra loro pendenti circa la durata del rapporto e l'ammontare del canone, stabilendo, fra l'altro, una determinata scadenza per il rilascio dell'immobile ed un certo corrispettivo per il suo ulteriore godimento, questo nuovo rapporto, ancorché di natura locatizia, trova la sua inderogabile regolamentazione nei patti del negozio transattivo e, in via analogica, nella normativa generale delle locazioni urbane, ma si sottrae - data la sua genesi e l'unicità della causa che avvince il complesso rapporto - alla speciale disciplina giuridica che regola la materia delle locazioni (leggi di proroga legale, legge cosiddetta dell'equo canone e successive modificazioni) cui è assolutamente insensibile. Peraltro il precedente rapporto, che deve ritenersi convenzionalmente estinto alla data della transazione, resta regolato - per quanto riguarda il suo svolgimento e la sua cessazione - dallo stesso negozio transattivo ovvero, in mancanza di patti contrari, dalla normativa ordinaria e da quella speciale previgenti. (In applicazione del principio, la S.C. ha statuito che la rinuncia all'indennità di avviamento contenuta in un accordo, trasfuso nel verbale di conciliazione concluso tra le parti a definizione di un precedente contenzioso tra le stesse, è sottratta alla sanzione della nullità ex art. 79 l. n. 392 del 1978).

Corte di Cassazione, Sez. 3 - , Ordinanza n. 4947 del 16/02/2023 (Rv. 666881 - 01)

Riferimenti normativi: Cod_Civ_art_1571, Cod_Civ_art_1965

Corte

Cassazione

4947

2023