

locazione - trasferimento a titolo particolare della cosa locata (alienazione) Corte di Cassazione, Sez. 3, Sentenza n. 5596 del 11/03/2014

Immobili adibiti ad uso abitativo - Vigenza della legge n. 431 del 1998 - Disdetta immotivata per la prima scadenza - Diritto di prelazione e di riscatto del conduttore - Esclusione - Fondamento. Corte di Cassazione, Sez. 3, Sentenza n. 5596 del 11/03/2014

In tema di locazione di immobile adibito ad uso abitativo, nel vigore della legge 9 dicembre 1998, n. 431, al conduttore spetta il diritto di prelazione (e, quindi, di riscatto), nei confronti del terzo acquirente, solo nel caso in cui il locatore abbia intimato disdetta per la prima scadenza, manifestando in tale atto l'intenzione di vendere a terzi l'unità immobiliare, rispondendo la scelta normativa all'esigenza di compensare il mancato godimento dell'immobile per l'ulteriore quadriennio a fronte dell'utilità per il locatore di poter alienare il bene ad un prezzo corrispondente a quello di mercato degli immobili liberi. Ne consegue che, in caso di disdetta immotivata per la detta scadenza, il conduttore ha unicamente il diritto alla rinnovazione del contratto.

Corte di Cassazione, Sez. 3, Sentenza n. 5596 del 11/03/2014