

locazione - disciplina delle locazioni di immobili urbani (legge 27 luglio 1978, n. 392, cosiddetta sull'equo canone) - immobili adibiti ad uso di abitazione - Corte di Cassazione, Sez. 3, Sentenza n. 15898 del 11/07/2014

Diniego del locatore di rinnovo alla prima scadenza - Accertamento giudiziale del suo carattere immotivato - Passaggio in giudicato - Preclusione al successivo esercizio di legittimo diniego - Sussistenza. Corte di Cassazione, Sez. 3, Sentenza n. 15898 del 11/07/2014

In tema di locazione di immobile ad uso abitativo, nell'ipotesi in cui il locatore, alla prima scadenza quadriennale del contratto, abbia comunicato al conduttore il proprio diniego immotivato alla rinnovazione del contratto e sia sopravvenuta cosa giudicata sull'accertamento dell'inefficacia di quel diniego, sull'automatico rinnovo del contratto e sulla sua scadenza allo spirare del secondo quadriennio, è precluso al locatore stesso l'esperimento di una nuova azione tendente a far accertare il mancato rinnovo del contratto alla prima scadenza, sulla base di una diversa (benché tempestiva) comunicazione al conduttore dell'esercizio della facoltà di diniego del rinnovo del contratto sulla base dei motivi di cui al comma 1 dell'art. 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

Corte di Cassazione, Sez. 3, Sentenza n. 15898 del 11/07/2014