

Locazione - disciplina delle locazioni di immobili urbani (legge 27 luglio 1978 n. 392, cosiddetta sull'equo canone) - patti contrari alla legge – Corte di Cassazione, Sez. 3, Sentenza n. 19207 del 29/09/2015

Azione di ripetizione del canone ultralegale - Alienazione dell'immobile locato nelle more del giudizio - Azione nei confronti dei nuovi locatori per le stesse ragioni - Eccezione di decadenza per superamento del termine semestrale dalla cessazione del contratto - Infondatezza - Ragioni. Corte di Cassazione, Sez. 3, Sentenza n. 19207 del 29/09/2015

L'azione di nullità dei patti contrari alla legge ex art. 79 della legge n. 392 del 1978 è unitaria, senza che debba essere riproposta per ogni successiva frazione temporale del rapporto locativo, quali che siano i titolari dal lato attivo, sicché, in caso di domanda di ripetizione del canone ultralegale, già definitivamente accolta nei confronti degli originari locatori, alienanti l'immobile locato nelle more del giudizio, gli aventi causa, successivamente convenuti per le medesime ragioni, non possono invocare la decadenza per superamento del termine semestrale dalla cessazione del contratto, ma, quali successori a titolo particolare nel diritto controverso, solo la prescrizione decennale dell'"actio iudicati".

Corte di Cassazione, Sez. 3, Sentenza n. 19207 del 29/09/2015