

locazione - disciplina delle locazioni di immobili urbani (legge 27 luglio 1978 n. 392, cosiddetta sull'equo canone) - uso diverso da quello pattuito – Corte di Cassazione Sez. 3, Sentenza n. 14611 del 12/07/2005

Locazione di immobile ad uso non abitativo - Previsione di un canone inferiore a quello originariamente concordato - Rinunzia preventiva ai diritti del conduttore - Legittimità - Condizioni - Fattispecie relativa a contratto di locazione collegato a contratto di agenzia. Corte di Cassazione Sez. 3, Sentenza n. 14611 del 12/07/2005

In tema di locazione di immobile ad uso non abitativo, vige il principio della libertà di determinazione del canone, per cui, tendendo l'art. 79 della legge n. 392 del 1978 a garantire l'equilibrio sinallagmatico del contratto secondo la valutazione operata dal legislatore, non sono stati imposti limiti all'autonomia negoziale con riguardo alla previsione di un canone in misura inferiore a quella originariamente concordata, ove la stessa trovi la sua giustificazione nella rinuncia, da parte del conduttore, ai diritti derivantigli dal contratto di locazione, relativamente alla prelazione e, conseguentemente al riscatto ed all'indennità di avviamento commerciale. Pertanto la rinunzia preventiva da parte del conduttore ad uno dei predetti diritti deve trovare il suo corrispettivo sinallagmatico all'interno del contratto stesso di locazione. (Nella specie, relativa al collegamento negoziale tra un contratto di locazione e un contratto di agenzia, la S.C., nel confermare la sentenza di merito che aveva escluso la validità della clausola con la quale il subconduttore aveva rinunciato al diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, ha negato che tale rinunzia fosse compensata dalla indennità di fine rapporto di agenzia, indennità che trova la sua fonte in un rapporto contrattuale esterno a quello di locazione e che non può compensare la rottura dell'equilibrio sinallagmatico interno del contratto di locazione come voluto dal legislatore).

Corte di Cassazione Sez. 3, Sentenza n. 14611 del 12/07/2005