

locazione - disdetta - locazione di immobili ad uso abitativo - art. 2, comma sesto, della legge n. 431 del 1998 - interpretazione

Contratti stipulati prima dell'entrata in vigore della detta legge - Soggezione alla nuova disciplina anche in relazione alla durata - Condizioni. Corte di Cassazione, Sez. 3, Sentenza n. 14866 del 13/06/2013

Corte di Cassazione, Sez. 3, Sentenza n. 14866 del 13/06/2013

In tema di locazione di immobili ad uso abitativo, l'ultimo comma dell'art. 2 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, va interpretato nel senso che, se il contratto si rinnova tacitamente nella vigenza di questa legge, per mancanza di una disdetta che il locatore avrebbe potuto fare, ma che non ha fatto, il rapporto resta assoggettato alla nuova disciplina; laddove, invece, la disdetta sia comunque intervenuta tempestivamente, pur se non sostenuta da alcuna particolare esigenza del locatore, come consentito dall'art. 3 della legge 27 luglio 1978, n. 392, il contratto resta soggetto alla disciplina previgente ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 14 della citata legge n. 431 del 1998. Pertanto solo se il locatore, dopo l'entrata in vigore della nuova disciplina, si trova nella possibilità di comunicare la disdetta e non lo fa, il rapporto resta assoggettato alla nuova disciplina integralmente e quindi anche con riferimento alla doppia durata quadriennale: pure in tale ipotesi, infatti, il locatore conserva in pieno la facoltà di scegliere se dare o meno la disdetta in relazione alla legislazione vigente al momento della scelta, con tutti i presupposti e tutte le conseguenze giuridiche dettate da tale legislazione.