

Locazione (nozione, caratteri, distinzioni) - Corte di Cassazione Sez. 3, Sentenza n. 14620 del 13/06/2017

Variazioni della misura del canone e modificazione del termine di scadenza - Novazione del rapporto - Esclusione - Fondamento - Elementi indispensabili per la configurazione della novazione - "Animus" e "causa novandi" - Accertamento demandato al giudice del merito - Sindacabilità in sede di legittimità - Limiti.

In tema di locazione, la variazione della misura del canone o del termine di scadenza non è sufficiente ad integrare novazione del contratto, trattandosi di modificazioni accessorie, occorrendo, invece, oltre al mutamento dell'oggetto o del titolo della prestazione (e rimanendo irrilevante, per contro, la successione di un soggetto ad un altro nel rapporto, come verificatosi nella specie), che ricorrano gli elementi dell'"animus" e della "causa novandi", il cui accertamento costituisce compito proprio del giudice di merito, insindacabile in sede di legittimità se logicamente e correttamente motivato.

Corte di Cassazione Sez. 3, Sentenza n. 14620 del 13/06/2017