

Sentenza di accertamento della futura scadenza convenzionale

Locazione – disdetta - sentenza di accertamento della futura scadenza convenzionale - potere di provocare la cessazione del contratto prima della data accertata - sussistenza - potere di impedire il verificarsi della scadenza - esclusione - fondamento - fattispecie. Corte di Cassazione Sez. 3, Sentenza n. 24534 del 05/10/2018

>>> Il giudicato formatosi sull'accertamento della futura data di scadenza di un contratto di locazione lascia inalterato il potere delle parti di provocare la cessazione degli effetti del contratto, prima della scadenza, al verificarsi di altri presupposti, trattandosi di un diritto diverso da quello accertato, riconosciuto dal contratto o dalla legge senza alcuna incompatibilità con la scadenza accertata; al contrario, se il conduttore, che sia stato convenuto in giudizio per la convalida della licenza per finita locazione, intenda esercitare il proprio diritto di impedire il verificarsi della scadenza naturale del contratto, è tenuto a farlo in quel processo, trattandosi di un fatto impeditivo del diritto fatto valere dal locatore, restando altrimenti precluso dal giudicato l'accertamento di una data di scadenza diversa da quella accertata. (Nella specie, la S.C. ha confermato la decisione della corte d'appello che, a fronte di una sentenza, passata in giudicato, con la quale la data di scadenza di un contratto di locazione era stata fissata al 31.12.2018, aveva negato che il conduttore potesse far valere l'ulteriore rinnovazione del contratto, con nuova scadenza al 31.12.2024, nell'ambito del successivo giudizio intentato dal locatore per la convalida dell'intimazione per finita locazione).

Corte di Cassazione Sez. 3, Sentenza n. 24534 del 05/10/2018