

Pattuizione del canone in misura crescente per successive frazioni di tempo – Cass. n. 33884/2021

Locazione - disciplina delle locazioni di immobili urbani (legge 27 luglio 1978 n. 392) - patti contrari alla legge - Locazioni ad uso diverso dall'abitazione - Pattuizione del canone in misura differenziata e crescente per successive frazioni di tempo - Ammissibilità - Condizioni e limiti.

In tema di locazione di immobili ad uso diverso da quello di abitazione, devono ritenersi legittimi - alla stregua del principio generale della libera determinazione convenzionale del canone locativo per detti immobili - tanto il patto con il quale le parti, all'atto della conclusione del contratto, predeterminano il canone in una misura differenziata e crescente per frazioni successive di tempo nell'arco del rapporto, quanto il patto successivo con il quale le parti stabiliscono consensualmente, nel corso del rapporto, una misura del canone diversa da quella originariamente prevista. La legittimità di tali patti (iniziali o successivi) dev'essere peraltro esclusa ove risulti (dal testo contrattuale o da elementi extratestuali) che le parti abbiano in realtà perseguito surrettiziamente lo scopo di neutralizzare gli effetti della svalutazione monetaria, eludendo i limiti quantitativi posti dall'art. 32 della l. n. 392 del 1978 (nella formulazione originaria ed in quella novellata dall'art. 1, comma 9-sexies, della l. n. 118 del 1985), così incorrendo nella sanzione di nullità prevista dal successivo art. 79, comma 1, della stessa legge.

Corte di Cassazione, Sez. 3 - , Ordinanza n. 33884 del 12/11/2021 (Rv. 663117 - 01)

Corte

Cassazione

33884

2021