

Disciplina delle locazioni di immobili urbani (legge 27 luglio 1978 n. 392) - Corte di Cassazione, Sez. 3, Ordinanza n. 4405 del 19/02/2024 (Rv. 670121-02)

Immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione - diritti ed obblighi delle parti - sublocazione e cessione della locazione - Cessione del contratto di locazione e dell'azienda - Beneficium ordinis ex art. 36 della l. n. 392 del 1978 - Presupposto - Inadempimento - Atto di constatazione - Domanda di mediazione - Idoneità - Sussistenza - Fondamento.

In tema di cessione del contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo, unitamente al trasferimento d'azienda, ai fini del rispetto del beneficium ordinis previsto dall'art. 36 della l. n. 392 del 1978, ciò che rileva è l'inadempimento del cessionario/conduuttore che, da parte del locatore, deve essere fatto constatare con autonomo atto, prima di rivolgersi al cedente e di esperire l'azione giudiziale; tale atto può essere anche costituito dalla domanda di mediazione, ovvero dalla richiesta di partecipazione alla mediazione, estese - in funzione del successivo giudizio - anche al cessionario (e, nel caso di cessioni successive, all'ultimo cessionario), atteso che una simile iniziativa, per le sue caratteristiche funzionali, ben può essere considerata come una richiesta di adempimento ante causam rivolta al cessionario (o all'ultimo cessionario).

Corte di Cassazione, Sez. 3, Ordinanza n. 4405 del 19/02/2024 (Rv. 670121-02)

Riferimenti normativi: Cod_Civ_art_1571, Cod_Civ_art_1594