

Locazione ad uso abitativo - Corte di Cassazione, Sez. 3 - , Ordinanza n. 15891 del 13/06/2025 (Rv. 674992 - 01)

Contratto scritto non registrato a canone libero e non simulato - Conclusione antecedente al 01/01/2016 - Riconduzione a congruità - Applicabilità - Dal 01/01/2016 - Determinazione giudiziale del canone dovuto - Misura non eccedente quella concordataria ex art. 2, comma 3, l. n. 431 del 1998 - Necessità - Fondamento.

Il contratto di locazione ad uso abitativo a canone libero, non registrato ma concluso in forma scritta e non simulato, è soggetto alla "riconduzione a congruità" prevista dall'art. 13, comma 6, terzo e quarto periodo, della l. n. 431 del 1998, anche se stipulato prima del 1° gennaio 2016 ma solo a partire da tale data; in tale ipotesi il giudice, nello stabilire il canone dovuto, non può eccedere la misura concordata dalle associazioni di categoria, ex art. 2, comma 3, della medesima legge, con l'unica eccezione per il caso in cui il canone liberamente pattuito risulti inferiore a quest'ultimo, e ciò tanto nel caso di contratto a canone libero, quanto nel caso di contratto a canone concordato, in quanto il citato quarto periodo del comma 6 dell'art. 13, nello stabilire i poteri di rideterminazione del giudice, si limita a rinviare all'art. 2 senza distinzioni di commi, così ricomprendendo sia il comma 1 (contratti a canone libero) che il comma 3 (contratti a canone concordato) di tale norma.

Corte di Cassazione, Sez. 3 - , Ordinanza n. 15891 del 13/06/2025 (Rv. 674992 - 01)