

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)