

RINNOVAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

SOMMARIO: a) Attività alberghiera; b) Diniego di rinnovo; c) Disdetta priva di motivazione; d) Forma scritta ad substantiam; e) Immobile in comunione; f) Novazione; g) Rinnovazione tacita; h) Rinuncia del conduttore al diritto di rinnovazione; i) Rinuncia del locatore alla facoltà di diniego.

a) Attività alberghiera

Il contratto di locazione di immobili adibiti ad attività alberghiera, di durata non inferiore a nove anni e tacitamente rinnovabile per un eguale periodo di tempo, ancorché alla prima scadenza contrattuale il locatore possa esercitare la facoltà di diniego soltanto per i motivi indicati dall'art. 29 della L. 27 luglio 1978 n. 392, non può essere considerato con tratto di durata superiore a nove anni, posto che la durata ultranovennale è solo eventuale, con la conseguenza che, con riguardo ad immobile in comunione, per la sua stipulazione non è necessario il consenso di tutti i partecipanti alla comunione, prescritto dall'art. 1108, terzo comma, c.c. per tale tipo di locazione.

* *Cass. civ., sez. II, 27 novembre 1993, n. 11771, Berardi c. Comunione dello stabile in Roma Via SS. Quattro n. 35/ B e C.*

In tema di locazione alberghiera, laddove, sin dalla sottoscrizione del relativo contratto, il locatore espressamente si obblighi a non esercitare la facoltà di diniego di rinnovazione alla prima scadenza contrattuale, la scadenza del secondo periodo non diventa, a seguito di tale rinuncia, prima scadenza legale (in relazione alla quale il locatore può esercitare esclusivamente il diniego di rinnovazione per uno dei motivi contemplati dall'art. 29 L. n. 392/1978 ma non intimare licenza per finita locazione), posto, invece, che il meccanismo del rinnovo legale previsto dall'art. 28 legge cit. opera solo alla scadenza del primo novennio.

* *Trib. civ. Roma, 21 luglio 1999, n. 14151, Soc. Palazzo Diana ed altre c. Soc. Igar, in Arch. loc. e cond. 2000, 283.*

b) Diniego di rinnovo

La locazione di un immobile ad uso diverso da quello di abitazione, della durata di sei anni con possibilità di rinnovo per altri sei qualora manchino le condizioni previste dall'art. 29 L. 27 luglio 1978 n. 392 per il diniego di rinnovo, configura un atto di straordinaria amministrazione, al pari della locazione ultranovennale, solo quando raggiunge una tale durata per effetto della preventiva rinuncia del locatore alla facoltà di diniego della rinnovazione del rapporto.

* *Cass. civ., sez. III, 29 ottobre 1993, n. 10779, Piscione ed altri c. Artinautica Snc ed altri.*

c) Disdetta priva di motivazione

Alle locazioni di immobili urbani ad uso diverso da quello abitativo in corso al momento dell'entrata in vigore della legge n. 392 del 1978 non è applicabile l'art. 28 legge citata, con la conseguenza che il locatore è legittimato a disdettare senza motivazione; tuttavia, in caso di mancata disdetta, ove si ravvisi la rinnovazione tacita del contratto, la nuova locazione rimane soggetta agli artt. 27, 28 e 29 legge citata, ed ha quindi durata di sei anni con rinnovazione alla prima scadenza in mancanza di disdetta motivata ai sensi dell'art. 29 legge citata.

* *Cass. civ., sez. III, 2 ottobre 1997, n. 9627, Carenano A. ed altro c. Galimberti.*

d) Forma scritta ad substantiam.

La forma scritta ad substantiam prevista dall'art. 1350 n. 8 c.c. è applicabile ai contratti che sono ab origine previsti per più di nove anni e non per quelli originariamente stabiliti di durata infranovennale, tra i quali vanno ricompresi i contratti di locazione ad uso diverso da abitazione, che subiscono per effetto degli artt. 28 e 29 della legge n. 392 del 1978 l'obbligatoria rinnovazione del contratto alla prima scadenza, in mancanza dell'esercizio in concreto di tale facoltà, atteso che la limitazione di tali motivi non impedisce di considerare eventuale la rinnovazione ed esclude l'unicità della durata ultranovennale, che è il presupposto per la forma scritta a pena di nullità.

* *Cass. civ., sez. III, 2 giugno 1993, n. 6130, Grimaldi c. Fragasso.*

La forma scritta ad substantiam è prevista dall'art. 1350 n. 8 c.c. soltanto per quei contratti che originariamente prevedono una locazione di durata superiore ai nove anni e non anche nelle ipotesi previste per le locazioni non abitative dagli artt. 28 e 29 della legge sull'equo canone per le quali il rinnovo alla prima scadenza contrattuale è pur sempre eventuale.

* *Cass. civ., sez. III, 16 febbraio 1998, n. 1633, Cuomo c. Carafa.*

La forma scritta a pena di nullità è richiesta, ai sensi dell'art. 807 c.c., unicamente con riguardo al compromesso per arbitrato rituale, mentre, per l'arbitrato irrituale, tale forma è richiesta solo se esso concerne rapporti giuridici per i quali è prevista la forma scritta ad substantiam ai sensi dell'art. 1350 c.c., dovendosi, negli altri casi, fare riferimento all'art. 1967 c.c. che prevede la forma scritta ad probationem. Ne consegue che non è richiesta la forma scritta a pena di nullità nel caso di compromesso per arbitrato irrituale relativo ad una rapporto di locazione di durata novennale, anche se avente ad oggetto immobili adibiti ad uso diverso da abitazione (per i quali il diniego alla rinnovazione tacita è consentito, ai sensi degli artt. 28 e 29 della legge n. 392 del 1978, solo nei casi tassativamente previsti), posto che l'art. 1358 n. 8 c.c. richiede la forma scritta a pena di nullità solo per quei contratti che originariamente prevedono una locazione di durata superiore ai nove anni, laddove, nelle ipotesi di cui agli artt. 28 e 29 della legge citata, il rinnovo è pur sempre eventuale (sia pure nei limiti espressamente previsti) e tale eventualità esclude l'unicità della durata ultranovennale dalla quale l'art. 1358 n. 8 c.c. fa discendere la necessità della forma scritta ad substantiam.

* *Cass. civ., sez. I, 14 maggio 1997, n. 4258, Rozzino c. Locanda Al Piave Snc di Rozzino G. ed altro.*

e) Immobile in comunione

Nel caso di immobile in comunione il singolo comproprietario il quale faccia valere un'esigenza propria può agire per il rilascio nei confronti del conduttore ai sensi dell'art. 28 della legge 27 luglio 1978, n. 392, non essendo richiesto che l'invocata esigenza sia comune agli altri comproprietari il cui consenso è presunto.

* *Cass. civ., sez. III, 22 maggio 1997, n. 4568, Noi In contro soc. c. Comandini.*

f) Novazione

Posto che si ha novazione del rapporto di locazione qualora le variazioni non riguardino solo il termine di scadenza o la misura del canone, si è in presenza di un nuovo contratto qualora le parti abbiano inteso disciplinare ex novo il rapporto fissando una nuova data di inizio, in modo del tutto indipendente ed avulso dalle vicende del precedente contratto.

* *Trib. civ. Napoli, sez. III, 4 febbraio 1999, n. 688, Soc. Libreria Grimaldi c. Soc. Margherita D'Albora, in Arch. loc. e cond. 1999, 444.*

g) Rinnovazione tacita

In tema di rinnovazione tacita dei contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo, in corso alla entrata in vigore della legge n. 392 del 1978 e non soggetti a proroga, non trova applicazione il disposto dell'art. 28 di tale legge, non essendo esso stato richiamato dal successivo art. 71 che disciplina quei contratti.

* *Cass. civ., sez. III, 10 aprile 1986, n. 2511, Sasso c. Kargruber.*

h) Rinunzia del conduttore al diritto di rinnovazione

La sanzione di nullità prevista dall'art. 79 della L. 27 luglio 1978 n. 392 si riferisce alle pattuizioni che preventivamente tendono a limitare i diritti attribuiti al conduttore dalle disposizioni inderogabili della legge sull'equo canone e non esclude, quindi, la facoltà del conduttore di rinunciare a questi diritti dopo che essi sono sorti; conseguentemente, è valida la rinunzia del conduttore di immobile destinato per uso non abitativo al diritto di rinnovazione, alla prima scadenza, previsti dall'art. 28 della legge sull'equo canone, ove sia stata compiuta dal conduttore successivamente alla stipulazione del contratto.

* *Cass. civ., sez. III, 29 aprile 1991, n. 4709, Rank Xerox c. Immobiliare Campania.*

Qualora le parti di un contratto di locazione avente ad oggetto un immobile adibito ad uso commerciale abbiano pattuito convenzionalmente che il contratto suddetto abbia durata di dodici anni, alla scadenza non si applica il rinnovo legale previsto dall'art. 28 della L. n. 392/78, in quanto esso trova applicazione solo alla

scadenza del primo sessennio; con la predeterminazione di tale durata, il conduttore rinuncia validamente al diritto di rinnovazione del contratto alla prima scadenza.

* *Pret. civ. Bolzano, sez. dist. Merano, 3 aprile 1997, n. 47, Mazohl c. Gigli, in Arch. loc. e cond. 1997, 1049.*

i) Rinuncia del locatore alla facoltà di diniego

Il contratto di locazione o di affitto ultranovennale, ivi incluso quello che raggiunga tale durata per effetto di preventiva rinuncia del locatore alla facoltà di diniego della rinnovazione del rapporto accordatagli dall'art. 28 secondo comma della L. 27 luglio 1978 n. 392, configura un atto di straordinaria amministrazione (art. 1572 primo comma c.c.), idoneo ad alterare, in senso peggiorativo, la garanzia patrimoniale offerta dal locatore ai creditori, e, pertanto, è soggetto all'azione revocatoria, a seguito di sopravvenuto fallimento del locatore medesimo, ai sensi e nei casi contemplati dall'art. 67 del R.D. 16 marzo 1942 n. 267. Tale principio non resta escluso dalle disposizioni dell'art. 80 del citato decreto, in tema di prosecuzione del rapporto di locazione nonostante il fallimento del locatore, con subingresso nel contratto del curatore, le quali rimangono applicabili quando la locazione non superi i nove anni, ovvero li superi, ma non sia revocabile in difetto dei requisiti fissati dal predetto art. 67.

* *Cass. civ., sez. I, 22 giugno 1985, n. 3757, Mar. Market c. Fall. Menardi.*

È ammissibile la rinuncia del conduttore al rinnovo automatico della locazione ove la rinuncia stessa, pur se convenuta al momento della stipula del contratto, corrisponda all'interesse del conduttore.

* *Trib. civ. Roma, sez. III, 13 febbraio 1989, Dardano e altri c. Standa Spa.*

RASSEGNA TEMATICA DI GIURISPRUDENZA LOCATIZIA E CONDOMINIALE

Con la collaborazione della redazione dell'**Archivio delle locazioni e del condominio** e della Casa editrice **La Tribuna**.

Ulteriore giurisprudenza nonché approfondimenti vari sono consultabili nella sezione [**Banche dati CONFEDILIZIA**](#).