

DINIEGO DI RINNOVAZIONE DEL CONTRATTO ALLA PRIMA SCADENZA

SOMMARIO: a) Albergo; b) Ambito di operatività; c) Attività commerciale; d) Coltivatore diretto; e) Controversie; f) Enti pubblici; g) Farmacia; h) Forma della disdetta; i) Impresa familiare; l) Onere della prova; m) Porzione di immobile; n) Restauro; o) Ricostruzione; p) Ristrutturazione; q) Serietà dell'intento del locatore; r) Società di persone; s) Specificazione dei motivi; t) Strumenti urbanistici; u) Tempestività della disdetta; v) Terzo acquirente; z) Utilizzazione parziale.

a) Albergo

Ad una locazione ad uso alberghiero sorta nell'anno 1938 e, quindi, soggetta al regime transitorio, non sono applicabili gli artt. 29 e 59 della L. 392/78; conseguentemente, nessuna motivazione di diniego del rinnovo occorre che i locatori diano con l'intimazione di finita locazione.

* *Trib. civ. Torre Annunziata, sez. stralcio, 11 maggio 2001, n. 971, D'Anna L. ed altri c. Ercolano G. ed altri, in Arch. loc. e cond. 2002, 188.*

In tema di recesso dal contratto di locazione, l'art. 29, secondo comma, della L. 27 luglio 1978 n. 392, in materia alberghiera, ha natura speciale rispetto al primo comma e contiene una regolamentazione autonoma rispetto alla generalità degli immobili adibiti ad uso diverso dall'abitazione; ne consegue che solo nelle specifiche ipotesi ivi previste, e cioè, in caso di ristrutturazione dell'immobile, ferma restando la destinazione alberghiera, o di apporto allo stesso di notevoli migliorie tali da aumentarne la capacità ricettiva, o comunque da determinare il passaggio dell'azienda ad una categoria superiore, qualora l'immobile sia oggetto di intervento sulla base di un programma comunale di attuazione ai sensi delle leggi vigenti, o, infine, in caso di esercizio diretto della attività alberghiera è possibile per il proprietario ottenere la disponibilità dell'immobile, restando esclusa la possibilità di esercitare la facoltà di far cessare tale locazione per necessità abitativa contemplata, per gli altri immobili adibiti ad uso diverso dall'abitazione, dalla lett. a) del primo comma.

* *Cass. civ., sez. III, 17 dicembre 1990, n. 11954, Scarpa c. Nardi.*

In tema di locazione alberghiera la facoltà di recesso del locatore per esercitare nell'immobile locato la medesima attività del conduttore non è subordinata all'accertamento del requisito della capacità professionale, da documentare con il nulla osta della autorità amministrativa preposta al settore alberghiero, atteso che l'art. 29 della legge n. 392 del 1978 (applicabile anche nel regime transitorio per l'espresso disposto dell'art. 73 della stessa legge) limita il suo richiamo solo all'art. 5 della legge n. 191 del 1963 (come modificato dall'art. 4 bis della L. 28 luglio 1967 n. 628) e non anche al successivo art. 6, che tale nulla osta prevedeva e che deve altresì ritenersi abrogato, ai sensi dell'art. 15 delle preleggi, per incompatibilità con la nuova disciplina organica della materia locatizia introdotta dalla legge dell'equo canone.

* *Cass. civ., sez. III, 10 giugno 1994, n. 5664, Raimondo c. Iacoangeli.*

In tema di locazioni urbane, la disciplina dettata dall'art. 29, secondo comma, della L. 27 luglio 1978 n. 392, con riguardo agli immobili adibiti all'esercizio di albergo, pensione o locanda, trova applicazione anche con riguardo agli immobili adibiti all'esercizio dell'attività di affittacamere, la quale, sia pure con proporzioni ridotte, presenta caratteristiche imprenditoriali analoghe.

* *Cass. civ., sez. III, 13 luglio 1982, n. 4124, Tabacco c. Maggiorino.*

b) Ambito di operatività

Il diniego di rinnovo del contratto di locazione non abitativa alla prima scadenza non trova ostacolo nel mancato possesso, da parte del locatore, delle specifiche necessarie autorizzazioni amministrative, che non possono incidere sul rapporto privatistico di locazione; né rileva l'ecceppata disponibilità di altri immobili utilizzabili per la destinazione addotta, avendo il locatore il diritto insindacabile di scegliere quello ritenuto più idoneo.

* *Cass. civ., sez. III, 18 gennaio 2002, n. 537, Miniero c. Esposito Lazzazara.*

In tema di locazione di immobili destinati ad una delle particolari attività indicate dall'art. 42 della L. 27 luglio 1978 n. 392, il secondo comma del citato art. 42, nella parte che richiama il preavviso per il rilascio di cui all'art. 28 e lo dice applicabile ai contratti indicati nel primo comma, assoggetta questi contratti alla disciplina

del diniego di rinnovazione alla prima scadenza contrattuale dettata dagli artt. 28 comma secondo e 29 della stessa legge.

* *Cass. civ., sez. III, 5 novembre 1991, n. 11756, Ministero dell'Interno c. Zannelli.*

In materia di locazione di immobili urbani adibiti ad uso non abitativo, alla cessazione del regime transitorio, non solo la rinnovazione tacita del contratto, ma a maggior ragione la stipulazione (tra le stesse parti e avente ad oggetto il medesimo immobile ancora occupato dal conduttore) di un nuovo contratto, svincolato da quello precedente, determina l'assoggettamento del rapporto locativo alla disciplina ordinaria e quindi anche la applicazione alla prima scadenza del nuovo contratto delle norme in materia di diniego della rinnovazione di cui agli artt. 28 e 29 della legge 27 luglio 1978 n. 392.

* *Cass. civ., sez. III, 8 ottobre 1996, n. 8786, Buongiovanni c. Landucci.*

La semplice classificazione di un immobile come suscettivo di intervento di recupero nell'ambito di un programma pluriennale di attuazione non è sufficiente a realizzare il presupposto di cui all'art. 29 lett. c) legge n. 392/78.

* *Pret. civ. Piacenza, 15 febbraio 1982, n. 43, Grazioli e altri c. Bigatti.*

In tema di diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza è sufficiente che nella disdetta si faccia riferimento ad una delle ipotesi prefigurate dall'art. 29 della L. n. 392/78 nel caso in cui il locatore, per motivi organizzativi e strutturali, non sia in grado - pur nella certezza della destinazione dell'immobile ad una delle attività previste dalla norma - di determinare all'origine ed in dettaglio l'utilizzazione specifica che ne sarà fatta. (Fattispecie nella quale una Banca, locatrice di immobile, aveva indicato nella disdetta di voler utilizzare lo stesso "per ampliamento della propria attività" senza ulteriormente specificare per quale servizio bancario particolare il medesimo immobile sarebbe stato utilizzato).

* *Trib. civ. Bologna, sez. III, 16 maggio 1991, n. 373, Soc. Banca Agricola Mantovana c. Mistrioni.*

La clausola con cui le parti fanno decorrere il termine di preavviso del diniego di rinnovazione dalla data di spedizione della raccomandata che contiene la disdetta motivata e non dalla data in cui la relativa comunicazione pervenga al conduttore, è nulla ai sensi dell'art. 79 L. n. 392/1978.

* *Pret. civ. Milano, sez. I, 12 novembre 1990, Fidinvest Spa c. Banca del Monte di Lombardia.*

c) Attività commerciale

In tema di locazione di immobili urbani destinati ad uso non abitativo il diniego del rinnovo del contratto alla prima scadenza per l'intenzione del locatore di destinare l'immobile all'esercizio della propria attività commerciale, non può trovare ostacolo nel mancato possesso da parte del locatore medesimo delle specifiche necessarie autorizzazioni amministrative, che non possono incidere sul rapporto privatistico di locazione, pur essendo tenuto il giudice, ai sensi dell'art. 29 della legge 27 luglio 1978 n. 392, a verificare la serietà, concretezza e attualità del proposito del locatore.

* *Cass. civ., sez. III, 22 maggio 1997, n. 4568, Noi Incontro Soc. c. Comandini.*

Ai fini della cessazione della locazione d'immobile destinato ad uso diverso dall'abitazione per diniego di rinnovo del contratto alla prima scadenza da parte del locatore per il manifestato proposito di esercitarvi attività commerciale (o anche alberghiera), è irrilevante il difetto delle prescrizioni richieste per l'esercizio del commercio, quale l'iscrizione nel registro degli esercenti commerciali, trattandosi di inosservanza di norme non operanti nell'ambito del rapporto privatistico.

* *Cass. civ., sez. III, 10 giugno 1994, n. 5664, Raimondo c. Iacoangeli.*

In tema di diniego di rinnovazione della locazione non abitativa alla prima scadenza del contratto per la necessità addotta dal locatore di adibire l'immobile ad esercizio in proprio di attività commerciale (nella specie, negozio di rivendita di generi alimentari), ove il conduttore deduca l'impedimento della detta destinazione per impossibilità giuridica delle necessarie autorizzazioni amministrative, con riguardo ai disposti di regolamenti locali, il giudice deve provvedere d'ufficio all'acquisizione di tali fonti normative per il principio iura novit curia.

* *Cass. civ., sez. III, 10 ottobre 1992, n. 11095, Carmelo c. Morelli.*

La disciplina di cui all'art. 29 L. n. 392/78 (diniego di rinnovazione alla prima scadenza solo per i casi ivi tassativamente indicati), si applica anche laddove le parti di un contratto di locazione commerciale abbiano pattuito convenzionalmente che il suddetto contratto abbia durata superiore a quella minima imposta dalla legge (nella fattispecie quindicennale).

* *Trib. civ. Modena, sez. II, 12 settembre 2001, X c. Y.*

d) Coltivatore diretto

In tema di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, il diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza, previsto dall'art. 29 lett. b) della legge 27 luglio 1978 n. 392 per il caso in cui il locatore intenda adibire l'immobile ad una delle attività indicate nel precedente art. 27, si riferisce a tutte le attività elencate in tale ultima norma, ivi compreso, pertanto, l'esercizio abituale e professionale di lavoro autonomo. Ne consegue che la suddetta disposizione può essere invocata anche dal coltivatore diretto, per riacquistare la disponibilità dell'immobile locato, pure se non insistente sul fondo coltivato, in relazione ad esigenze che rientrano funzionalmente nell'economia dell'impresa agricola (nella specie, conservazione dei prodotti del fondo in vista della successiva vendita).

* *Cass. civ., sez. III, 29 aprile 1983, n. 2972, Bozzo c. De Angelis.*

e) Controversie

Per la controversia che riguarda il rilascio di immobile ad uso non abitativo per finita locazione alla scadenza fissata dalle disposizioni transitorie della legge sull'equo canone, senza che siano posti in discussione i motivi di recesso previsti dagli artt. 73 e 29 stessa legge (dal locatore non invocati) e senza che il conduttore abbia richiesto in via riconvenzionale la determinazione dell'indennità eventualmente spettante per la perdita dell'avviamento commerciale, non va applicata la disciplina processuale di cui all'art. 30 della legge n. 392/1978 e la competenza va determinata secondo gli ordinari criteri di valore dettati dal codice di procedura civile.

* *Cass. civ., sez. III, 10 settembre 1999, n. 9614, Borriello c. Inail, in Arch. loc. e cond. 2000, 56.*

Poiché l'obbligo del giudice di conoscere le norme vigenti dell'ordinamento si estende ai regolamenti locali che integrino elementi fondamentali della fattispecie dedotta in giudizio, qualora, in tema di diniego di rinnovo della locazione non abitativa alla prima scadenza del contratto, il conduttore allegghi che il regolamento edilizio è ostativo alla realizzazione della modifica di destinazione del bene indicata nella dichiarazione effettuata dal locatore ai sensi dell'art. 29 della legge n. 392 del 1978, la cognizione del giudice deve estendersi al regolamento, da acquisirsi all'occorrenza anche d'ufficio.

* *Cass. civ., sez. III, 14 gennaio 2000, n. 361, Randazzo c. Cosentino.*

La giurisdizione del giudice ordinario, nella controversia che il locatore promuova nei confronti del conduttore per ottenere la cessazione del rapporto, in relazione alla dedotta esigenza di procedere ad integrale ristrutturazione dell'immobile, non resta esclusa, in favore della giurisdizione del giudice amministrativo, per il fatto che si debba accertare, quale condizione di legge della domanda, il conseguimento da parte dell'istante di licenza o concessione edilizia per l'esecuzione di dette opere (nella specie, ai sensi dell'art. 29, lett. c della L. 27 luglio 1978 n. 392), nonché la legittimità, formale e sostanziale, di tale licenza o concessione, poiché la relativa indagine ha carattere meramente incidentale, in una causa che investe diritti soggettivi scaturenti da un rapporto privatistico (e rispetto alla quale resta estranea l'autorità amministrativa che ha adottato detto provvedimento).

* *Cass. civ., Sezioni Unite, 18 dicembre 1985, n. 6449, Soc. Bettuzzi c. Soc. Imm. S. Greco.*

Qualora il locatore di immobile eserciti il recesso, per la necessità di procedere a lavori di ristrutturazione del bene (art. 29 lett. c della L. 27 luglio 1978, n. 392), le questioni poste dal conduttore sulla legittimità del provvedimento municipale di autorizzazione di dette opere, mentre sono conoscibili, in via incidentale, dal giudice ordinario, nell'ambito della controversia fra le parti del rapporto locativo, sui diritti inerenti al rapporto stesso, spettano alla giurisdizione del giudice amministrativo, ove siano sollevate, in via principale, con domanda di annullamento del provvedimento proposta nei confronti del comune, dato che tale domanda attiene al rapporto con l'amministrazione e si ricollega all'interesse legittimo dell'istante circa l'osservanza

dell'amministrazione medesima alle norme che regolano la sua attività pubblicistica a tutela di esigenze generali.

* *Cass. civ., Sezioni Unite, 23 gennaio 1990, n. 369, Soc. Bettuzzi c. Res. Soc. Imm. S. Greg.*

L'elezione di domicilio fatta dalla parte in sede di stipula del contratto (nella specie: locazione) deve ritenersi a carattere non esclusivo, in difetto di chiara ed espressa volontà contraria e, come tale, non ostativa a che l'atto unilaterale recettizio inerente al rapporto contrattuale (nella specie: comunicazione del diniego di rinnovazione alla prima scadenza ex art. 29 della legge sull'equo canone) venga trasmesso al diverso indirizzo della parte medesima, ai sensi dell'art. 1335 c.c.

* *Cass. civ., sez. III, 23 settembre 1996, n. 8399, Graziano c. Fattibene.*

In tema di diniego della rinnovazione alla prima scadenza della locazione non abitativa per uno dei motivi indicati nell'art. 29 della L. 27 luglio 1978, n. 392, la motivata disdetta si pone come condizione di procedibilità della domanda di rilascio che, pertanto, può essere fondata solo sugli stessi motivi indicati nella disdetta.

* *Cass. civ., sez. III, 21 febbraio 1995, n. 1865, Gattor c. Prisco.*

In tema di diniego di rinnovazione della locazione non abitativa a norma dell'art. 29, lett. b) legge n. 392 del 1978, l'accertamento relativo alla corrispondenza della destinazione effettiva dell'immobile a quella indicata dal locatore si risolve in un apprezzamento di fatto, riservato al giudice del merito, non censurabile in sede di legittimità qualora sia sorretto da motivazione immune da vizi logici e giuridici. (Nella specie, la S.C. ha confermato la decisione di merito che ha ritenuto il diniego di rinnovazione fondato sulla seria intenzione, espressa dal locatore, di adibire l'immobile ad attività di pittore, sul presupposto che anche la sola eventualità di vendita al pubblico dei propri quadri sia sufficiente ad integrare la più ampia destinazione ad una fruizione pubblica, che conferisce natura imprenditoriale all'attività del locatore medesimo e legittima il diniego di rinnovazione).

* *Cass. civ., sez. III, 16 aprile 1996, n. 3562, Fichera c. Viola.*

La sentenza di accertamento della risoluzione di un contratto ad esecuzione continuata, quale quello di locazione, per recesso unilaterale di una parte, ai sensi dell'art. 1373 c.c., o per diniego di rinnovazione alla prima scadenza, ai sensi dell'art. 29 della L. 27 luglio 1978 n. 392, non preclude la pronuncia, in un successivo e distinto giudizio, della sentenza di risoluzione del medesimo contratto per inadempimento anteriormente verificatosi, la cui domanda ha contenuto e presupposti diversi, e tale ultima pronuncia, sebbene di carattere costitutivo, avendo efficacia retroattiva al momento dell'inadempimento (art. 1458 c.c.), prevale rispetto alle altre cause di risoluzione del medesimo rapporto contrattuale per la priorità nel tempo dell'operatività dei suoi effetti.

* *Cass. civ., sez. III, 20 febbraio 1993, n. 2070, Galli c. Togni.*

f) Enti pubblici

Anche i contratti di locazione di immobili destinati ad una delle attività particolari indicate dall'art. 42 della legge sull'equo canone e quelli stipulati dallo Stato o da altri enti pubblici territoriali in qualità di conduttori sono soggetti, in virtù dell'espresso rinvio contenuto nell'ultimo comma dell'art. 42, al regime della tacita rinnovazione alla prima scadenza in mancanza di disdetta per uno dei motivi indicati dall'art. 29 della stessa legge.

* *Cass. civ., sez. III, 14 novembre 1991, n. 12167, Min. Poste e Telecomunicazioni c. Tosti A.*

L'art. 29 comma primo lett. b) della L. 27 luglio 1978 n. 392 in forza del quale può essere negato il rinnovo della locazione di immobili non abitativi alla prima scadenza quando il locatore sia un ente pubblico o di diritto pubblico che intenda adibire l'immobile locato per l'esercizio di attività tendenti al conseguimento delle loro finalità istituzionali, non è applicabile agli enti con scopi di assistenza e beneficenza, anche di origine religiosa come le Opere Pie, che, non essendo di diretta creazione statale, hanno natura di enti privati.

* *Cass. civ., sez. III, 27 luglio 1993, n. 8380, Cemon Srl c. Prov. Ital. Ist. Suore Rave di santa Elisabetta.*

Ai fini dell'applicabilità dell'art. 29 della legge n. 392 del 1978 - in forza del quale può essere negato il rinnovo del contratto di locazione concernente immobile non abitativo alla prima scadenza, qualora il locatore sia un ente pubblico o di diritto pubblico ed intenda adibire l'immobile stesso all'esercizio di attività

tendenti al conseguimento delle sue finalità istituzionali - esula dalla nozione di ente pubblico il beneficio parrocchiale, il quale svolge attività essenzialmente religiosa, persegue finalità non riconducibili fra quelle di interesse generale demandate alla P.A. e non fa parte dell'organizzazione dello Stato.

* *Cass. civ., sez. III, 17 ottobre 1985, n. 5118, Di Palma c. Scognamiglio.*

In tema di locazione di immobili adibiti ad uso non abitativo, il diniego della rinnovazione del contratto ai sensi dell'art. 29, lett. b) della L. n. 392 del 1978 qualora il locatore, trattandosi di una P.A., intenda adibire l'immobile all'esercizio di attività tendenti al conseguimento delle finalità istituzionali, postula che la dedotta necessità abbia carattere di serietà e di attualità, non anche di definitività. (Nella specie, un comune aveva addotto la necessità di sistemare nuovo personale assunto per effetto della L. n. 285 del 1977 sull'occupazione giovanile ed il giudice del merito, la cui pronuncia è stata confermata dalla S.C. alla stregua del principio esposto, aveva accolto la domanda).

* *Cass. civ., sez. III, 3 marzo 1989, n. 1194, Messina c. Com. Frazzanò.*

In tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso non abitativo, qualora il locatore, trattandosi di ente pubblico anche non economico, intenda adibire l'immobile all'esercizio di attività tendenti al conseguimento delle sue finalità istituzionali, non può nella comunicazione del diniego della rinnovazione del contratto ai sensi dell'art. 29 lett. b) della legge 27 luglio 1978 n. 392, limitarsi ad un generico richiamo dei suoi fini istituzionali, in special modo in caso di molteplicità e diversificazione di essi, ma deve specificare, ai sensi del quarto comma dell'art. 29 citato, la concreta attività da svolgere nell'immobile, perché il conduttore ed il giudice devono essere messi in condizione di verificare la serietà e l'attuabilità della intenzione indicata nonché di accertare in sede contenziosa la ricorrenza delle condizioni per il riconoscimento del diritto di diniego del rinnovo, oltre che di operare il successivo controllo sull'effettiva destinazione dell'immobile all'uso indicato, in caso di richiesta di applicazione delle misure sanzionatorie previste dall'art. 31.

* *Cass. civ., sez. III, 13 dicembre 2000, n. 15752, Maimone c. Azienda Usl/5 Messina.*

g) Farmacia

In tema di locazione di immobili adibiti ad uso non abitativo, il diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza ai sensi dell'art. 29 della L. n. 392 del 1978 può essere esercitato anche con riguardo ai locali adibiti ad esercizio di farmacia, non sussistendo nella citata legge alcuna disposizione in contrario.

* *Cass. civ., sez. III, 21 novembre 1988, n. 6272, La Vista c. Curini.*

La disposizione di cui all'art. 35 della L. n. 253 del 1950, secondo cui non può eseguirsi lo sfratto dai locali adibiti ad esercizio di farmacia senza la previa autorizzazione prefettizia, attiene alla fase esecutiva del provvedimento di rilascio e non enuncia un presupposto della decisione di cessazione del rapporto locativo da emettere in sede di cognizione. (Nella specie giudizio di recesso ai sensi degli artt. 29 lett. b e 73 della L. 27 luglio 1978 n. 392).

* *Cass. civ., sez. III, 26 ottobre 1994, n. 8784, Barbero c. Vernassa.*

h) Forma della disdetta

La disdetta della locazione, comunicata a fini di diniego della rinnovazione tacita, alla prima scadenza, di un rapporto relativo ad un immobile adibito ad uso non abitativo deve necessariamente pervenire al conduttore nella forma della lettera raccomandata, ma non anche obbligatoriamente provenire dal locatore, che può legittimamente incaricare, all'uopo, un diverso soggetto (in qualità di mandatario) in forma anche soltanto verbale, poiché l'onere dell'avviso al conduttore per il tramite della raccomandata è sancito (attesa la natura recettizia dell'atto) unicamente al fine di garantire a quest'ultimo una tempestiva conoscenza dell'intenzione della controparte.

* *Cass. civ., sez. III, 28 giugno 1997, n. 5802, Fag Ind Mobili c. Europa Auto.*

Dalla norma dell'art. 1335 c.c. che collega la presunzione di conoscenza delle dichiarazioni recettizie al fatto che esse giungano all'indirizzo del destinatario, deriva che tale dichiarazione deve ritenersi conosciuta dal destinatario medesimo, a meno che non provi di non averne avuto notizia senza sua colpa, mentre il mittente non è tenuto a provare tale conoscenza, essendo sufficiente che dimostri l'avvenuto recapito della dichiarazione all'indirizzo del destinatario, non essendo necessario che egli provi invece la ricezione della dichiarazione da parte del destinatario o di persona autorizzata a riceverla, ai sensi dell'art. 37 del

regolamento di esecuzione del codice postale (R.D. n. 698 del 1940). (Fattispecie concernente la disdetta dal contratto di locazione di immobile non abitativo ai sensi dell'art. 29 legge 27 luglio 1978 n. 392).

* *Cass. civ., sez. III, 19 dicembre 1997, n. 12866, Rtc Soc. Roma c. Mendici Tabet.*

In tema di diniego di rinnovazione alla prima scadenza del contratto di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitazione, la comunicazione da effettuarsi ai sensi dell'art. 29 L. 27 luglio 1978, n. 392, quantunque contenente l'indicazione di un motivo specifico, deve essere sottoscritta personalmente ed in forma autografa dal locatore, conseguendo, diversamente, la nullità della stessa.

* *Pret. civ. Salerno, 5 febbraio 1990, n. 62, Valente c. Norditalia Assicurazioni Spa.*

Nell'ipotesi di diniego di rinnovazione alla prima scadenza per la locazione di immobili adibiti ad uso diverso dall'abitazione, per la disdetta è richiesta solo una particolare modalità di trasmissione, mentre la mancanza assoluta della sottoscrizione, da parte del locatore, non comporta l'inefficacia della stessa, qualora la raccomandata, non sottoscritta da alcuno, sia poi integrata in giudizio da elementi probatori idonei a dimostrare che l'atto aveva, comunque, perseguito lo scopo di far conoscere al conduttore la volontà del locatore stesso. L'atto di intimazione produce l'effetto di ratificare la disdetta intimata dal procuratore del locatore, difettante precedentemente al giudizio di procura, ed il conduttore non deve ritenersi terzo rispetto a tale ratifica.

* *Pret. civ. Salerno, 22 marzo 1991, n. 152, Gioia c. Laudati.*

i) Impresa familiare

Costituisce valido motivo di diniego della rinnovazione del contratto di locazione di immobile adibito ad uso non abitativo l'intenzione di destinarlo, ai sensi dell'art. 29, lettera b) della L. n. 392 del 1978, all'esercizio dell'attività commerciale praticata dalla figlia del locatore in regime di impresa familiare insieme al di lei marito, ancorché titolare ne sia quest'ultimo, atteso che la disciplina dettata al riguardo dall'art. 230 bis cod. civ. - conferendo ai familiari ed al coniuge collaboratori nell'impresa poteri direttivi e di gestione patrimoniale - consente, in presenza di idonei elementi presuntivi, di considerarli contitolari dell'impresa stessa.

* *Cass. civ., sez. III, 29 febbraio 1988, n. 2122, Gargiulo c. De Lizza.*

l) Onere della prova

In tema di locazione di immobili per uso diverso da quello abitativo, grava sul locatore che agisce per fare valere la facoltà di diniego del rinnovo del contratto alla prima scadenza per uno dei motivi indicati dall'art. 29 della legge sull'equo canone, l'onere di provare - ove sorga al loro riguardo contestazione - gli elementi richiesti dalla legge, quali, in particolare, se il diniego sia fatto dipendere dai motivi indicati dalla lett. b del predetto articolo, il rapporto di parentela che lo lega al soggetto in favore del quale chiede il rilascio e la serietà dell'intenzione di destinare l'immobile ad una delle attività di cui all'art. 27.

* *Cass. civ., sez. III, 28 ottobre 1992, n. 11734, Tragletti c. Dolei.*

m) Porzione di immobile

In difetto di patto contrario, il locatore di immobile urbano per uso abitativo può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione tacita del contratto alla prima scadenza, nei casi previsti dall'art. 29 della L. 27 luglio 1978 n. 392, anche soltanto per una porzione dell'immobile, ove questa sia idonea a soddisfare l'indicata necessità e l'immobile possa essere comodamente diviso, salva restando la facoltà del creditore di scegliere tra il mantenimento del rapporto per la parte residua o il suo integrale scioglimento.

* *Cass. civ., sez. III, 14 dicembre 1994, n. 10686, Breschi c. Lippi.*

n) Restauro

Ai fini della facoltà di recesso del locatore dal contratto di locazione nell'ipotesi di cui al combinato disposto degli artt. 73 e 29 lett. c) della L. 27 luglio 1978 n. 392, la nozione di "completo restauro", da riferirsi all'immobile locato e non all'intero edificio, va ricavata dall'art. 31 della L. 5 agosto 1978 n. 457, e consiste in un intervento caratterizzato da un insieme sistematico di opere, tra loro coordinate ed effettuate in una visione di compiutezza su una pluralità di parti dell'immobile, sì da conferire a questo, pur nel rispetto dei suoi elementi tipologici, formali e strutturali, una nuova identità, o comunque un quid novi che presenti

l'immobile come ontologicamente e qualitativamente diverso da quello precedente, mentre gli interventi di manutenzione straordinaria, i quali non danno luogo alla facoltà di recesso, pur consistendo, in genere, in opere di una certa consistenza dirette a rinnovare e sostituire parti anche strutturali dell'immobile, sono privi del detto carattere di sistematicità e di compiutezza, e si concretano in un'attività edilizia di conservazione che non comporta una modificazione ontologica di risultato rispetto a ciò che preesisteva, né, in relazione all'estensione dell'intervento, una diversità qualitativa dell'immobile.

* *Cass. civ., sez. III, 3 settembre 1984, n. 4740, Pagani c. Cassinelli.*

o) Ricostruzione

In tema di diniego di rinnovazione alla prima scadenza del contratto di locazione di immobile urbano adibito ad uso non abitativo, ai sensi dell'art. 29 lett. c) della L. 27 luglio 1978 n. 392, la ricostruzione dell'edificio previa demolizione comporta la cessazione dell'oggetto del rapporto, generato dal contratto di locazione, che è sostituito da un bene diverso, ancorché riproduca la struttura di quello demolito; l'integrale ristrutturazione comporta, come risultato, la modificazione della struttura dell'edificio, che viene ad assumere un diverso modo d'essere e, perciò, il sorgere di un quid novi; il completo restauro comporta il ripristino dell'edificio nel suo modo di essere originario, attraverso il quasi integrale rifacimento delle parti distrutte o deteriorate e la eliminazione di aggiuntioni sovrapposte.

* *Cass. civ., sez. III, 19 ottobre 1982, n. 5452, Grovili c. Cellino S. Marco.*

p) Ristrutturazione

Ai sensi dell'art. 29 della legge n. 392 del 1978 il possesso della prescritta licenza o concessione costituisce una condizione dell'azione quando il rilascio dell'immobile locato sia richiesto per ricostruirlo, o ristrutturarlo, ovvero restaurarlo (art. cit. lett. c), non anche quando venga chiesto per la finalità di cui alla precedente lett. a) ed occorra ristrutturare l'immobile per adattarlo alle (nuove) esigenze abitative fatte valere, con la conseguenza che in quest'ultima ipotesi il mancato conseguimento della licenza per i necessari lavori può comportare la sopravvenuta impossibilità di destinare l'immobile all'uso per il quale è stato ottenuto il rilascio, e l'eventuale applicazione delle sanzioni previste dall'art. 31 della citata legge n. 392 del 1978.

* *Cass. civ., sez. III, 17 febbraio 1987, n. 1739, Natale c. Muzzo.*

In tema di recesso da contratto di locazione di immobile adibito ad uso diverso da quello di abitazione ai sensi dell'art. 29 lett. b) della L. 27 luglio 1978 n. 392 e nel caso in cui il locatore (nella specie, una banca che intendeva aprire nei locali una propria filiale), per utilizzare l'immobile, debba eseguire lavori di ristrutturazione e trasformazione, non costituiscono condizioni necessarie all'azione di rilascio né il possesso della prescritta concessione edilizia per l'esecuzione delle opere predette, né il rilascio dell'autorizzazione amministrativa per il mutamento della destinazione d'uso, salvo che la disciplina urbanistica precluda in modo assoluto e inderogabile l'adozione dei predetti provvedimenti, così da rendere impossibile l'attuazione della nuova destinazione.

* *Cass. civ., sez. III, 24 marzo 1995, n. 3421, Sita spa c. Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio.*

In tema di diniego di rinnovazione della locazione non abitativa alla prima scadenza del contratto, ai sensi dell'art. 29 della L. n. 392 del 1978, nell'ipotesi di integrale ristrutturazione o di completo restauro ai sensi della lett. c) dell'art. 29 cit. (da valutarsi in relazione non all'edificio nel suo complesso ma alla singola unità immobiliare locata), l'impossibilità di permanenza del conduttore nel godimento del bene è oggetto di una presunzione iuris tantum (data l'ampiezza dell'intervento operativo) che esonera il locatore-attore da ogni prova al riguardo ma che è superabile, per via di eccezione, dal conduttore-convenuto.

* *Cass. civ., sez. III, 22 marzo 1995, n. 3266, Winkler Ulrich c. Lauderer ed altro.*

Ai fini del diniego di rinnovazione alla prima scadenza del contratto di locazione di immobili ad uso abitativo, qualora il locatore intenda, ai sensi dell'art. 29, comma 1, lett. c) della L. n. 392 del 1978, demolire l'immobile per ricostruirlo ovvero procedere alla sua integrale ristrutturazione o completo restauro ovvero eseguire su di esso un intervento sulla base di un programma comunale pluriennale di attuazione, il possesso della prescritta concessione amministrativa, costituendo condizione dell'azione di rilascio, deve sussistere al momento della decisione. Pertanto, la sopravvenuta inefficacia della concessione, per mancato inizio dei lavori nel termine di un anno, impedisce la pronuncia di rilascio.

* *Cass. civ., sez. III, 25 settembre 1996, n. 8460, Sica Snc c. Battaglini.*

L'art. 29 lett. c) della legge n. 392 del 1978, nel consentire al locatore di immobile urbano adibito ad uso diverso da quello di abitazione il diniego di rinnovazione alla prima scadenza (ovvero, in regime transitorio, il recesso dal contratto ai sensi dell'art. 73 della legge stessa) nel caso in cui intenda procedere, tra l'altro, all'"integrale ristrutturazione", si riferisce esclusivamente all'immobile locato e non all'intero edificio di cui quello fa parte, risultando ciò sia dal dato testuale - che usa la dizione -"immobile" e non quella di "edificio" - e dalla possibile indipendenza funzionale del singolo immobile locato, sia dalla ratio della disposizione, potendo l'integrale ristrutturazione del singolo immobile essere impedita dalla permanenza in esso del conduttore.

* *Cass. civ., sez. III, 15 gennaio 1991, n. 296, Pitronacci c. Puleo.*

Il combinato disposto dell'art. 73 e dell'art. 29 lett. d) della L. 27 luglio 1978 n. 392, nell'ammettere il recesso del locatore in caso di ristrutturazione di immobile destinato ad uso non abitativo, al fine di rendere la superficie del locale conforme a quanto previsto dall'art. 12 della legge 11 giugno 1971 n. 426, sempre che le opere da effettuarsi rendano incompatibile la permanenza del conduttore nell'immobile stesso, consente la ristrutturazione non solo quando questo sia libero e nella disponibilità del proprietario, ma anche nel corso del rapporto locatizio, restando affidato al giudice del merito il compito di valutare se i lavori autorizzati dalle competenti autorità comunali - il cui provvedimento è condizione per l'esercizio dell'azione di rilascio - siano o meno compatibili con la prosecuzione del contratto.

* *Cass. civ., sez. III, 20 maggio 1983, n. 3498, Di Donna c. Ciarrapico.*

In tema di locazione concernente immobile adibito ad uso diverso da quello di abitazione, per il diniego della rinnovazione alla prima scadenza del contratto quando il locatore intenda effettuare lavori di ristrutturazione, ai sensi dell'art. 29 lett. c) della L. 27 luglio 1978 n. 392, l'intervento edilizio deve riguardare l'immobile oggetto del contratto, a nulla rilevando che i progettati lavori interessino altre parti dell'edificio in cui detto immobile è situato, o che per la loro esecuzione il locatore abbia a subire un aggravio di spesa in conseguenza della permanenza del conduttore nello stesso, venendo quest'ultima situazione in rilievo solamente nella diversa ipotesi, prevista dalla lett. d) del medesimo art. 29, dell'esecuzione di interventi sulla base di un programma comunale pluriennale di attuazione, ai sensi delle leggi vigenti.

* *Cass. civ., sez. III, 14 maggio 1984, n. 2929, Cuochi c. Molinaro.*

L'integrale ristrutturazione dell'immobile locato - che legittima, ai sensi dell'art. 29 lett. c) della L. n. 392 del 1978, il recesso del locatore dal contratto concernente immobile adibito ad uso diverso da quello di abitazione - non è ristretta ai soli casi di rifacimento o rafforzamento degli elementi essenziali dell'immobile stesso, ma comprende anche i casi di modificazione e trasformazione, che lo interessino nella sua totalità e si traducano nella realizzazione, dal punto di vista qualitativo, di un'entità del tutto diversa da quella preesistente. Tale intervento, inoltre, va riferito esclusivamente all'unità immobiliare locata e non all'intero edificio di cui questa faccia parte.

* *Cass. civ., sez. III, 22 marzo 1995, n. 3266, Winkler Ulrich c. Lauderer ed altro.*

In tema di recesso del locatore dal contratto di locazione ai sensi del combinato disposto degli artt. 73 e 29 lett. c) della legge n. 392 del 1978, la nozione di integrale ristrutturazione va ricavata dall'art. 31 della L. 5 agosto 1978 n. 457 che, nella definizione degli interventi sull'immobile, ha carattere di norma generale, in considerazione della sua inclusione tra le norme generali per il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, nonché del disposto dell'ultimo comma dello stesso articolo per il quale le definizioni in questione prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Rientrano conseguentemente nella nozione di integrale ristrutturazione (distinta dalla manutenzione straordinaria, avente finalità solo conservative) gli interventi che comportano, come risultato, modificazione della struttura dell'immobile, che viene a costituire una entità ontologicamente o qualitativamente diversa da quella precedente.

* *Cass. civ., sez. III, 10 giugno 1987, n. 5058, Ceracchi c. Prabboni.*

q) Serietà dell'intento del locatore

Gli artt. 28 e 29 della L. 27 luglio 1978 n. 392, che consentono al locatore di escludere alla prima scadenza la rinnovazione del contratto di locazione di immobile destinato per uso non abitativo, non richiedono la necessità ma solo la seria intenzione del locatore di servirsi dell'immobile per uno degli scopi indicati dall'art. 29 cit. per cui, ove il motivo sia quello di destinare l'immobile per il trasferimento di un'attività commerciale

(propria o di un familiare) già esercitata in altro locale, il diniego non presuppone la inidoneità di questi locali né può essere impedito dalla circostanza che il trasferimento comporterebbe un aggravio di spese o lo sviamento della clientela.

* *Cass. civ., sez. III, 12 maggio 1993, n. 5413, Priolo c. Di Mauro.*

Il diniego di rinnovo alla prima scadenza del contratto di locazione di un immobile urbano non abitativo per l'intenzione del locatore di destinare l'immobile all'esercizio della propria attività commerciale, non può trovare ostacolo nella mancanza di elementi di carattere amministrativo - quali l'autorizzazione all'esercizio della nuova attività o l'iscrizione alla camera di commercio - che oltre a presupporre, nella generalità dei casi, la raggiunta disponibilità dei locali, non possono incidere nell'ambito della disciplina del rapporto privatistico della locazione, stante la loro attinenza alla normativa pubblicitica.

* *Cass. civ., sez. III, 19 gennaio 1999, n. 463, Pianeta Paradies Srl fall. c. Serenissima Sas di Bertocco Patrizia.*

In tema di diniego di rinnovazione del contratto di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, alla prima scadenza, ai sensi dell'art. 29 della legge 27 luglio 1978 n. 392, l'intenzione di destinare l'immobile alla propria attività professionale deve esprimere un intento serio, cioè realizzabile tecnicamente e giuridicamente.

* *Cass. civ., sez. III, 14 gennaio 2000, n. 358, Immob. Sirios Spa c. Eltrongros Spa.*

Gli artt. 28 e 29 della L. 27 luglio 1978 n. 392, che consentono al locatore di escludere alla prima scadenza la rinnovazione del contratto di locazione di immobili destinati ad uso diverso da quello abitativo, non richiedono la necessità ma solo l'intenzione del locatore di servirsi dell'immobile per uno dei motivi indicati dallo stesso art. 29, ciò che, però, non esclude che, in caso di controversia, il giudice debba verificare la serietà e realizzabilità dell'intento del locatore.

* *Cass. civ., sez. III, 14 ottobre 1991, n. 10758, Lumachi c. Martinelli.*

La comunicazione del diniego di rinnovazione alla prima scadenza del contratto di locazione di un immobile adibito ad uso diverso da quello abitativo non può limitarsi ad una generica dichiarazione dell'intento di svolgere, da parte del locatore, nell'immobile stesso, una attività non meglio specificata (pur se ricompresa tra quelle previste dall'art. 29 della legge sull'equo canone), ma deve contenere, a pena di nullità, inequivoche indicazioni in relazione alla medesima, sia perché, in mancanza, il conduttore non sarebbe in grado di valutare la serietà dell'intenzione indicata (né il giudice potrebbe verificare, in sede contenziosa, la sussistenza delle condizioni per il riconoscimento del diritto al rinnovo), sia perché verrebbe così impedito il successivo controllo sulla effettiva destinazione dell'immobile all'uso indicato, ai fini dell'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 31 della legge citata (invocabili anche quando l'immobile sia stato adibito ad un uso riconducibile, sì, ad una delle ipotesi previste dall'art. 29, ma diverso da quello indicato).

* *Cass. civ., sez. III, 24 giugno 1997, n. 5637, Soc. Nadia c. Pagliaro.*

In tema di diniego di rinnovazione del contratto di locazione di immobile urbano adibito ad uso diverso da quello di abitazione, alla prima scadenza, ai sensi dell'art. 29 della L. n. 392 del 1978, l'intenzione di destinare l'immobile alla propria attività professionale non concreta una cessazione del rapporto ad libitum del locatore, ma deve esprimere un intento serio, cioè realizzabile tecnicamente e giuridicamente. (Nella specie, la S.C., enunciando il principio di cui alla massima, ha confermato la sentenza del giudice di merito, il quale aveva ritenuta la sussistenza della serietà dell'intento della locatrice di destinare l'immobile a studio professionale di suo figlio architetto, per essere rimasto provato che quest'ultimo svolgeva effettivamente tale professione e che l'immobile in oggetto era idoneo ad essere adibito a tale uso).

* *Cass. civ., sez. III, 12 novembre 1994, n. 9550, Giurato c. Cravario.*

In tema di locazione di immobili per uso diverso da quello abitativo, il locatore che agisce per far valere la facoltà di diniego del rinnovo del contratto alla prima scadenza per il motivo indicato dall'art. 29 lett. b) L. 27 luglio 1978 n. 392, ha l'onere di provare la serietà della dedotta intenzione di adibire l'immobile all'esercizio, in proprio o da parte del coniuge o dei parenti entro il secondo grado in linea retta di una delle attività indicate dall'art. 27, e, quindi, la realizzabilità tecnica e giuridica, non anche l'effettiva e concreta realizzazione, di quell'intento.

* *Cass. civ., sez. III, 3 dicembre 1994, n. 10423, Marisemma srl c. De Floris.*

La realizzabilità giuridica dell'intenzione, posta dal locatore a fondamento del diniego di rinnovo, di adibire l'immobile all'esercizio di attività di ristorante non trova ostacolo nel dissenso di alcuni comproprietari dell'immobile stesso, atteso che, integrando la gestione di detta attività un atto di ordinaria amministrazione, non è necessario il consenso di tutti i partecipanti alla comunione, ma è sufficiente quello della maggioranza di essi.

* Cass. civ., sez. III, 25 novembre 1995, n. 12241, *Soc. Fieramosca al Fosso c. Ranieri*, in *Arch. loc. e cond.* 1996, 361.

In tema di diniego di rinnovazione del contratto di locazione di immobile adibito ad uso diverso da quello di abitazione alla prima scadenza, ai sensi dell'art. 29 L. 27 luglio 1978 n. 392, l'intenzione di destinare l'immobile alla propria attività professionale non concreta cessazione del rapporto ad libitum del locatore, ma deve esprimere un intento serio, realizzabile tecnicamente e giuridicamente. Il locatore ha l'onere di provare la serietà dell'intento, da valutarsi con giudizio ex ante in caso di contestazione, e quindi la realizzazione tecnica e giuridica dell'intento, e non anche, nel trascorrere del tempo, l'effettiva e concreta realizzazione dell'intento stesso.

* Cass. civ., sez. III, 22 novembre 2000, n. 15075, *Pizzo c. Galdieri*.

r) Società di persone

La facoltà di diniego del rinnovo del contratto relativo ad un immobile locato per uso non abitativo alla prima scadenza può legittimamente esser fatta valere da una società di persone attraverso la rappresentazione della necessità di destinare l'immobile all'esercizio di una attività (non della società stessa ma) di uno dei soci, a condizione che tale attività risulti tra quelle elencate nell'oggetto sociale, poiché, non essendo le vicende imprenditoriali della società (priva di personalità giuridica, ancorché dotata di autonomia patrimoniale) imputabili ad un soggetto distinto dai singoli soci, la destinazione dell'immobile alla indicata attività integra gli estremi di una situazione di necessità del socio considerato non individualmente, ma quale membro della compagine societaria, con conseguente coincidenza di interessi di entrambi ad ottenere la disponibilità della res locata.

* Cass. civ., sez. III, 28 giugno 1997, n. 5802, *Fag Ind Mobili c. Europa Auto*.

s) Specificazione dei motivi

In tema di locazione di immobile urbano ad uso diverso da abitazione, la disdetta del contratto di locazione, quale atto di natura negoziale, ha la funzione di impedire, se non opposta, la rinnovazione del contratto; con la conseguenza che, ancorché detto atto sia inefficace per mancanza di valido motivo di diniego, il rilascio non può essere ricondotto alla volontà del conduttore in ordine alla cessazione del rapporto od al mutuo consenso delle parti, non venendo meno il diritto del medesimo all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale. Per poter contestare validamente la spettanza dell'indennità al conduttore occorre infatti che la cessazione del rapporto sia dovuta all'iniziativa del medesimo ovvero alla sua partecipazione ad una convenzione risolutoria (scioglimento per mutuo consenso ex art. 1372, primo comma, c.c.); mentre è assolutamente irrilevante la circostanza che il conduttore abbia rilasciato l'immobile senza contestazioni in sede giudiziale o stragiudiziale, prestando adesione, espressa o tacita, alla richiesta del locatore, poiché, in tal caso, la genesi della cessazione del rapporto si identifica pur sempre nella condotta del locatore, che abbia manifestato la volontà di porre termine alla locazione. L'accertamento, sia pure di carattere presuntivo, della sussistenza di un rapporto di causa ed effetto tra diniego di rinnovo della locazione da parte del locatore e rilascio da parte del conduttore costituisce pertanto una mera quaestio facti, come tale insuscettibile di sindacato in sede di legittimità se congruamente motivata.

* Cass. civ., sez. III, 21 novembre 2001, n. 14728, *Cavaliere ed altro c. Cioffi*.

La specificazione del motivo per cui il locatore nega al conduttore, alla prima scadenza, il rinnovo del contratto di locazione di immobile adibito ad uso diverso dall'abitazione, condiziona l'efficacia della disdetta e la procedibilità della domanda di rilascio, che, dovendo esser fondata sul medesimo motivo, non può essere integrato o modificato in corso di giudizio stante la necessaria tempestività della disdetta - 12 o 18 mesi prima della scadenza - mentre nel processo è verificabile soltanto la realizzabilità giuridica e tecnica dell'intento manifestato dal locatore, in caso di contestazione del conduttore.

* Cass. civ., sez. III, 9 settembre 1998, n. 8934, *Maffi c. Soc. Fag Infissi*.

L'art. 30 della L. n. 392/1978 prevede quale condizione di procedibilità della domanda di rilascio la dichiarazione della volontà di escludere la rinnovazione del contratto di locazione non abitativa con riguardo alla prima scadenza contrattuale nella forma di comunicazione a mezzo di raccomandata con la specificazione d'uno dei motivi previsti dall'art. 29 della citata legge del 1978, n. 392, senza che tale forma possa essere sostituita da quella contenuta nell'atto introduttivo del giudizio di rilascio, sottoscritto da procuratore cui sia stata conferita procura nello stesso atto, ancorché con riguardo ad una successiva riproposizione della domanda di rilascio.

* Cass., sez. III, 1 marzo 1990, n. 1574, *De Simone c. Sgarilla*.

L'art. 29, comma quarto, della L. n. 392/1978 - a norma del quale nella comunicazione del diniego di rinnovazione deve essere specificato, a pena di nullità, il motivo, tra quelli tassativamente indicati nei precedenti commi dello stesso art. 29, su cui la disdetta è fondata - va interpretato nel senso che esso imponga una specificazione analitica del motivo di diniego con riguardo alle concrete ragioni che giustificano la disdetta, in modo da consentire, in caso di controversia, la verifica della serietà e realizzabilità dell'intento del locatore e, dopo il rilascio, il controllo circa l'effettiva destinazione dell'immobile all'uso indicato, nel caso in cui il conduttore pretenda l'applicazione delle misure sanzionatorie previste dall'art. 31 della legge.

* Cass., sez. III, 21 aprile 1990, n. 3352, *Biagi c. Soc. Vigna Card*.

Per la validità del diniego di rinnovazione del contratto di locazione di immobile adibito ad uso non abitativo, è sufficiente che il locatore, nella disdetta, faccia riferimento ad uno dei motivi tassativamente previsti dall'art. 29 della legge n. 392 del 1978, non essendo invece necessario che venga specificamente indicata la particolare attività che si intende svolgere nell'immobile, in quanto il quarto comma dell'art. 29 citato non introduce un onere di specificazione descrittiva nell'ambito del motivo indicato. Ne consegue che le sanzioni previste dall'art. 31 della legge n. 392 del 1978 sono applicabili solo ove, nel termine di sei mesi dall'avvenuta consegna, il locatore non abbia adibito l'immobile ad esercizio in proprio di una delle attività indicate dall'art. 27 della legge n. 392 del 1978, non anche quando egli abbia variato, nell'ambito del motivo indicato, le modalità attuative di esercizio dell'impresa. (Nella specie la Suprema Corte ha confermato la sentenza di merito che aveva ritenuto non sanzionabile il comportamento del locatore che, dopo avere denegato il rinnovo alla prima scadenza deducendo di voler adibire i locali a deposito e vendita all'ingrosso di articoli di abbigliamento, aveva poi adibito gli stessi a vendita al minuto, trattandosi, in entrambi i casi, di attività commerciale in proprio, come tale rientrante nelle attività indicate dall'art. 27 citato).

* Cass. civ., sez. III, 7 febbraio 1997, n. 1191, *Boutique Laurens Soc. c. Mode Club S.O.C.*

La nullità comminata dal quarto comma dell'art. 29 della legge 27 luglio 1978 n. 392 alla disdetta di un contratto di locazione di immobile per l'esercizio delle attività previste dal precedente articolo 27, se priva della specificazione dei motivi - previsti dai commi primo e secondo del medesimo articolo 29 per tutelare non solo il conduttore, ma anche l'interesse generale dell'economia alla stabilità delle locazioni non abitative - è assoluta e perciò rilevabile sia d'ufficio sia dallo stesso locatore, purché dimostri che dall'incertezza sulla validità di tale disdetta gli deriva un danno giuridicamente rilevante.

* Cass. civ., sez. III, 29 settembre 1997, n. 9545, *Mondial Lus Spa. c. Berrini*.

L'onere della specificazione del motivo della disdetta, imposto dall'art. 29 comma quarto della L. 27 luglio 1978 n. 392, è assolto dal locatore anche nel caso che abbia indicato congiuntamente alcune delle ipotesi previste dal citato articolo ove al conduttore siano note le attività del locatore e gli sia, quindi, possibile verificare, prima del rilascio, che l'intenzione indicata appare seria e realizzabile e controllare, dopo il rilascio, la effettiva destinazione dell'immobile per uno degli usi indicati.

* Cass. civ., sez. III, 4 novembre 1991, n. 11681, *Bottaro c. Spa Centro dei Liguri*.

Per la validità del diniego di rinnovazione alla prima scadenza del contratto di locazione di immobili adibiti ad uso non abitativo (art. 29 legge equo canone) non è sufficiente una indicazione generica da parte del locatore dell'attività che egli o un suo familiare intende esercitare nell'immobile, ma è necessaria una indicazione specifica, onde consentire al conduttore e, successivamente in sede giudiziaria al giudice, di verificare la serietà e la realizzabilità dell'intento manifestato.

* Cass. civ., sez. III, 2 dicembre 1996, n. 10709, *Market Carinelli c. Casali*.

La comunicazione del diniego di rinnovazione alla prima scadenza del contratto di locazione di un immobile adibito ad uso diverso da quello abitativo non può limitarsi ad una generica dichiarazione dell'intento di

svolgere, da parte del locatore, nell'immobile stesso, una attività non meglio specificata (pur se ricompresa tra quelle previste dall'art. 29 della legge sull'equo canone), ma deve contenere, a pena di nullità, inequivoche indicazioni in relazione alla medesima, sia perché, in mancanza, il conduttore non sarebbe in grado di valutare la serietà dell'intenzione indicata (né il giudice potrebbe verificare, in sede contenziosa, la sussistenza delle condizioni per il riconoscimento del diritto al rinnovo), sia perché verrebbe così impedito il successivo controllo sulla effettiva destinazione dell'immobile all'uso indicato, ai fini dell'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 31 della legge citata (invocabili anche quando l'immobile sia stato adibito ad un uso riconducibile, sì, ad una delle ipotesi previste dall'art. 29, ma diverso da quello indicato).

** Cass. civ., sez. III, 24 giugno 1997, n. 5637, Soc. Nadia c. Pagliaro, in Arch. loc. e cond. 1997, 811.*

Il locatore di un immobile destinato ad uso non abitativo che intenda esercitare la facoltà di diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza, ai sensi degli artt. 28 e 29 L. 27 luglio 1978, n. 392, ha l'onere di specificare dettagliatamente, ai sensi del citato art. 29 commi 4 e 5, nella comunicazione da inviare al conduttore, il motivo tra quelli tassativamente indicati nei commi precedenti sul quale la disdetta è fondata, al fine di consentire la verifica preventiva della serietà dell'intento dichiarato ed il controllo successivo circa l'effettiva destinazione dell'immobile all'uso indicato, non essendo sufficiente l'indicazione cumulativa di una pluralità di destinazioni dell'immobile, stante l'inammissibilità di un cambiamento successivo (nella specie, la S.C. nell'affermare il principio surriportato ha annullato la decisione di merito che aveva ritenuto la validità della disdetta intimata dal locatore, il quale si era limitato, nella lettera di comunicazione al conduttore, ad un generico riferimento alle ipotesi di cui alla lett. b) dell'art. 29 cit., dichiarando di dover adibire l'immobile all'esercizio in proprio o da parte del coniuge o dei parenti entro il secondo grado in linea retta ad una delle attività indicate dall'art. 27).

** Cass. civ., sez. III, 29 novembre 1994, n. 10208, Adaframe srl c. Triozzi.*

Il locatore di immobile destinato ad uso non abitativo che intenda esercitare la facoltà di diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza, ai sensi degli artt. 28 e 29 L. 27 luglio 1978 n. 392, ha l'onere di specificare analiticamente, ai sensi del citato art. 29 commi quarto e quinto, nella comunicazione da inviare al conduttore, il motivo fra quelli tassativamente indicati (nei commi precedenti) sul quale la disdetta è fondata, al fine di consentire la verifica preventiva della serietà e della pratica realizzabilità dell'intento dichiarato ed il controllo successivo circa l'effettiva destinazione dell'immobile agli usi indicati, senza che di conseguenza sia sufficiente l'indicazione cumulativa di una pluralità di destinazioni dell'immobile, restando inammissibile un cambiamento successivo ovvero una specificazione del motivo della disdetta nel corso del giudizio. (Nella specie la S.C. nell'enunciare il principio surriportato ha confermato la decisione di merito, la quale aveva ritenuto nulla per genericità la disdetta intimata dal locatore, il quale si era limitato a dichiarare che intendeva adibire l'immobile locato ad uso personale, ai sensi dell'art. 29 lett. a e b della legge sull'equo canone).

** Cass. civ., sez. III, 1 aprile 1993, n. 3894, Persichetti c. S.C.S.*

L'esigenza di specificazione del motivo di diniego della rinnovazione, alla prima scadenza, del contratto di locazione di immobile adibito per uso non abitativo, posta dall'art. 29 comma quarto della L. 27 luglio 1978 n. 392 a pena di nullità dell'atto, comporta la necessità di una precisa indicazione della situazione dedotta e non può, quindi, considerarsi soddisfatta dal generico richiamo, nella disdetta, alle ipotesi indicate dall'art. 29 comma primo lett. a) perché la pluralità di questa ipotesi, diverse l'una dall'altra sotto il profilo delle persone alle quali si riferisce l'esigenza abitativa, non consente al conduttore di individuare quella, tra le varie previste, in concreto addotta per giustificare il recesso.

** Cass. civ., sez. III, 14 maggio 1991, n. 5376, Marcucci c. Domenella.*

L'onere di specificazione del motivo della disdetta, imposto dall'art. 29 della legge sull'equo canone a carico del locatore di immobile adibito per uso non abitativo che intenda avvalersi della facoltà di non rinnovare la locazione alla prima scadenza, deve ritenersi assolto in tutti i casi in cui il motivo sia stato chiaramente indicato in modo da consentire al conduttore di valutare la serietà della manifestata intenzione del locatore. (Nella specie il locatore, imprenditore edile, aveva chiarito di volere utilizzare i locali per il deposito di materiale dei propri cantieri).

** Cass. civ., sez. III, 15 ottobre 1991, n. 10847, Regione Campania c. Sibilìa.*

La disdetta alla prima scadenza del contratto di locazione per uso non abitativo, nulla per la mancata specificazione del motivo, tra quelli tassativamente indicati dall'art. 29 della legge sull'equo canone, può

essere validamente rinnovata, anche prima dell'accertamento giudiziale del vizio della prima disdetta, con un nuovo atto contenente l'indicazione dei motivi in precedenza omessi o non sufficientemente indicati, ed essere posta a fondamento di un'autonoma domanda giudiziale.

* *Cass. civ., sez. III, 14 febbraio 1992, n. 1834, Snc Blue-in Di Doufour Maria Pia c. Massa.*

Nelle ipotesi di cui alla lett. a) ed alla lett. b) dell'art. 29 L. n. 392/78, per le quali è previsto come motivo di diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza la destinazione dell'immobile all'uso abitativo o di lavoro autonomo di soggetti parenti entro il secondo grado in linea retta del locatore, la specificità dei motivi deve riguardare non solo la indicazione della destinazione d'uso (con la menzione, per l'uso non abitativo, del tipo di attività commerciale, professionale ovvero artigianale, che si intende esercitare nell'immobile), ma anche quella del soggetto beneficiario dell'uso medesimo, essenzialmente quando più siano le persone nella condizione di ottenere l'immobile per la particolare destinazione d'uso comunicata ed il locatore intenda favorirne una soltanto ovvero alcune congiuntamente.

* *Cass. civ., sez. III, 19 gennaio 2001, n. 792, Soc. Hotel Margutta c. Pasta.*

In materia di diniego di rinnovazione del contratto di locazione alla prima scadenza, la mancata specificazione del motivo nonché la mancanza degli estremi della serietà e della realizzabilità della generica intenzione manifestata dai locatori nella comunicazione della disdetta, non ne determinano la nullità di cui all'art. 29, quarto comma, L. n. 392/1978, qualora la serietà e la responsabilità dell'intento di adibire l'immobile ad attività commerciale possono essere desunte dall'iscrizione del predetto locatore nel registro degli esercenti il commercio e la richiesta del medesimo di licenza commerciale di vendita al minuto, entrambe sostanzialmente contestuali alla comunicazione di diniego di rinnovo del contratto.

* *Trib. civ. Venezia, sez. II, 21 gennaio 1989, n. 110, Atelier di Formentello & C. c. Palma.*

In tema di diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza, la sanzione della nullità non colpisce soltanto la disdetta completamente carente in ordine all'enunciazione delle ragioni poste a fondamento del diniego di rinnovo, ma anche la comunicazione limitata ad una generica indicazione dei motivi. (Nella specie la sentenza ha ritenuto che l'onere di specificazione posto dalla legge a carico del locatore non potesse ritenersi soddisfatto poiché nella disdetta il motivo di diniego risultava indicato nell'intenzione della Cassa di Risparmio di adibire l'immobile "ad esercizio della propria attività").

* *Trib. civ. Lucca, 12 novembre 1988, n. 1024, Azienda autonoma della Versilia c. Cassa di Risparmio di Lucca.*

In tema di diniego alla prima scadenza, il generico richiamo alla volontà del locatore di voler adibire il locale a "proprie attività aziendali", senza indicazione della concreta attività da svolgere nell'immobile, non è sufficiente a porre in grado il conduttore e il giudice di verificare la serietà e l'attuabilità dell'intenzione indicata nonché, in sede contenziosa, di verificare la sussistenza delle condizioni per il riconoscimento del diritto di diniego del rinnovo, né di rendere possibile il successivo controllo sull'effettiva destinazione dell'immobile all'uso indicato, in caso di richiesta di applicazione delle misure sanzionatorie previste dall'art. 31 della legge n. 392/78.

* *Trib. civ. Napoli, 26 luglio 2001, Napoletanagas c. Soc. Mondo Moda.*

La nullità sancita dall'art. 29, penultimo comma, della L. n. 392/1978 per il caso di comunicazione di diniego di rinnovazione che non indichi il motivo sul quale il medesimo si fonda, può essere fatta valere solo dal conduttore.

* *Pret. civ. Bergamo, 5 ottobre 1985, n. 204, Boldoni c. LO.MA. Srl.*

t) Strumenti urbanistici

In tema di locazione di immobile urbano adibito ad uso diverso da quello di abitazione, il recesso del locatore per necessità di destinare l'immobile medesimo all'esercizio diretto della propria attività commerciale (artt. 73 e 29 della legge n. 392 del 1978) deve riflettere uno scopo giuridicamente possibile, postulando la realizzazione - secondo diritto - della programmata destinazione. Detto recesso va conseguentemente negato quando gli strumenti urbanistici impediscano inderogabilmente quella destinazione, realizzando siffatta situazione la carenza di una condizione di fondatezza della domanda, senza che rilevi la previsione dell'art. 31 della richiamata legge - il quale consente al conduttore di agire per il ripristino del contratto ove

all'immobile non sia data la dedotta destinazione - riguardando essa situazioni successive alla cessazione della locazione.

* *Cass. civ., sez. III, 1 agosto 1986, n. 4920, Bellentani c. Cavedoni.*

In tema di diniego di rinnovazione della locazione per necessità del locatore nell'ipotesi di cui all'art. 29, lett. b) della L. 27 luglio 1978, n. 392, il mancato previo conseguimento delle autorizzazioni o concessioni prescritte per l'esecuzione delle opere edilizie occorrenti a realizzare la progettata destinazione non preclude il riconoscimento della necessità del locatore, quando tali provvedimenti siano in astratto consentiti, sia pure in via di eccezione od in deroga alle previsioni urbanistiche generali, atteso che solo il divieto assoluto ed inderogabile di realizzare le opere o il mutamento della destinazione impressa all'immobile, non rimovibile in presenza di particolari condizioni o situazioni di fatto, comporta l'inidoneità del bene al soddisfacimento della necessità dedotta dal locatore. Non vale ad integrare un caso di impossibilità giuridica assoluta il vincolo ostativo alla progettata destinazione che sia impresso da una variante al piano regolatore adottata, ma non ancora approvata, malgrado la previsione di misure di salvaguardia, considerato che in tal caso l'impossibilità di realizzazione delle opere o del mutamento di destinazione è transitoria e suscettibile di venir meno per effetto della mancata approvazione della variante.

* *Cass. civ., sez. III, 5 aprile 1995, n. 4003, Giaruglieri c. Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio.*

In tema di recesso dalle locazioni non abitative ai sensi dell'art. 73 della legge n. 392 del 1978, il possesso della prescritta licenza o concessione amministrativa che, a norma dell'art. 29, primo comma, lett. c) della citata legge, legittima il recesso nel caso in cui il locatore intenda -demolire l'immobile per ricostruirlo, ovvero procedere alla sua integrale ristrutturazione o completo restauro, ovvero eseguire su di esso un intervento sulla base di un programma comunale pluriennale di attuazione ai sensi delle leggi vigenti", costituendo condizione per l'azione di rilascio, deve sussistere al momento della decisione e presuppone un provvedimento autorizzativo efficace, con la conseguenza che il venir meno degli effetti della concessione prima della decisione impedisce la pronuncia di rilascio e non solo gli effetti di questa.

* *Cass. civ., sez. III, 12 giugno 1987, n. 5158, Natoli c. Damico.*

In tema di recesso da contratto di locazione di immobile urbano adibito ad uso diverso da quello di abitazione ai sensi dell'art. 29 lett. c) della L. 27 luglio 1978 n. 392, poiché ai fini del diniego del rinnovo del contratto alla prima scadenza il possesso della concessione edilizia è condizione per l'azione di rilascio, la produzione di detto provvedimento può avvenire, oltre che in primo grado, anche nel giudizio di appello, al di fuori dei limiti previsti dall'art. 437 c.p.c., sempre che il giudice ritenga la produzione indispensabile ai fini della decisione della causa.

* *Cass. civ., sez. III, 22 marzo 1995, n. 3266, Winkler Ulrich c. Lauderer ed altro.*

In tema di rilascio dell'immobile locato per l'esecuzione di ristrutturazione o restauri, secondo la previsione dell'art. 29 primo comma lett. c) della L. 27 luglio 1978 n. 392, la condizione costituita dal possesso di concessione edilizia resta soddisfatta, per il caso di interventi di manutenzione straordinaria, dal possesso di autorizzazione del sindaco ad eseguire i lavori, idonea a sostituire la concessione medesima ai sensi dell'art. 48 della L. 5 agosto 1978 n. 457.

* *Cass. civ., sez. III, 28 luglio 1984, n. 4492, Gravina c. Santoro.*

In tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, ai fini della proponibilità della domanda di recesso ex artt. 29 lett. c) e 73 della legge n. 392 del 1978, è necessario solo il possesso, da parte del locatore, della concessione legittimamente rilasciata, la quale rende giuridicamente possibile il compimento dei lavori di ricostruzione, di integrale ristrutturazione o di completo restauro per l'esecuzione dei quali il locatore stesso ha agito in recesso; mentre resta irrilevante se a quello sia stato richiesto, da parte del comune, anche il pagamento di eventuali contributi ed in quale misura, riguardando siffatta circostanza esclusivamente il rapporto tra il richiedente e la P.A. e non quello privatistico tra locatore e conduttore.

* *Cass. civ., sez. III, 21 marzo 1985, n. 2066, Valenziano c. Messina.*

In tema di recesso del locatore dal contratto di locazione concernente immobile adibito ad uso non abitativo, ai sensi dell'art. 29 della legge 27 luglio 1978 n. 392, mentre nel caso contemplato dalla lett. c) del richiamato articolo, l'esecuzione di opere edilizie (ristrutturazione o completo restauro) sull'immobile locato, costituisce lo scopo unico ed immediato dell'azione del locatore volta a conseguire la declaratoria di

legittimità del recesso, nell'ipotesi riconducibile alla previsione della lett. b) scopo diretto e primario dell'azione è il soddisfacimento dell'interesse del locatore di destinare l'immobile all'esercizio di una delle attività indicate nell'art. 27, avendo carattere accessorio e strumentale rispetto allo scopo indicato l'eventuale esecuzione di opere edilizie che possa rendersi necessaria per assicurare la destinazione stessa. In quest'ultimo caso, il possesso della licenza o concessione edilizia non costituisce condizione necessaria dell'azione di rilascio, sempreché il locatore dimostri la serietà dell'intento di adibire l'immobile all'attività indicata e, quindi, anche la realizzabilità tecnica e giuridica di quell'intento.

* *Cass. civ., sez. III, 21 maggio 1997, n. 4518, Brunazzo c. Mary Hermann.*

In tema di diniego di rinnovazione del contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione, ex art. 29 della legge 27 luglio 1978, n. 392, qualora a motivo del diniego sia stata adottata l'intenzione di ristrutturare l'immobile, la circostanza che il provvedimento di concessione edilizia sia intestato ad uno solo dei locatori è irrilevante ai fini della realizzabilità dei lavori di ristrutturazione e pertanto non incide negativamente sulla valutazione circa la serietà dell'intenzione del locatore di eseguirli.

* *Cass. civ., sez. III, 27 dicembre 1995, n. 13115, Barontini c. Delle Monache, in Arch. loc. e cond. 1996, 353.*

Il controllo sulla legittimità degli atti amministrativi e dei regolamenti, devoluto al giudice ordinario, sia pure al solo fine della loro disapplicazione, è consentito per accertare non solo se la P.A. da cui l'atto promana avesse in astratto il potere di emetterlo, ma anche se ricorressero i presupposti di legge per la sua emissione, nonché per accertare l'osservanza della legge durante lo svolgimento del procedimento amministrativo, estendendosi così sia alla forma, sia al contenuto degli atti. Al predetto potere di controllo va ravvisato un solo limite, quello della impossibilità per l'A.G.O. di sindacare le valutazioni della P.A., che involgano apprezzamenti discrezionali. Conseguentemente, in tema di recesso del locatore dal contratto di locazione di immobili adibito ad uso diverso da quello abitativo, a norma degli artt. 73 e 29 lett. c) della legge n. 392 del 1978 (nella specie, per procedere alla sua ristrutturazione), il giudice ordinario ha il dovere di accertare incidenter tantum se sussista la eccepita illegittimità della prescritta concessione (o licenza), al fine della sua eventuale disapplicazione nel caso concreto.

* *Cass. civ., sez. III, 30 ottobre 1986, n. 6391, Mazzaglia c. D'Odorico.*

u) Tempestività della disdetta

In tema di locazioni di immobili non abitativi, la disdetta intimata dal locatore al conduttore alla prima scadenza, anche se intempestiva e non motivata, a norma dell'art. 29, L. 27 luglio 1978, n. 392, e cioè inidonea, di per sé sola, a produrre gli effetti suoi propri (il mancato rinnovo della locazione), determina, tuttavia, in caso di adesione del conduttore, la cessazione del rapporto locativo alla data bilateralmente concordata, non incorrendo nel divieto di cui all'art. 79 legge citata la rinuncia del conduttore al diritto di novazione del contratto alla prima scadenza, se compiuta dopo la stipulazione del contratto. Pertanto, dopo l'adesione del conduttore alla richiesta di anticipato rilascio, il locatore non può invocare vizi dell'atto di disdetta.

* *Cass. civ., sez. III, 21 novembre 2000, n. 15039, Silvestrini R. ed altri c. Soc. C.E.B.A.T.*

In tema di locazioni di immobili non abitativi, la disdetta intimata dal locatore al conduttore alla prima scadenza, anche se intempestiva e non motivata, a norma dell'art. 29 della L. 27 luglio 1978, n. 392, e, perciò, inidonea, di per sé sola, a produrre gli effetti suoi propri (il mancato rinnovo della locazione), determina, tuttavia, in caso di adesione del conduttore, la cessazione del rapporto locativo alla data bilateralmente concordata, non incorrendo nel divieto di cui all'art. 79 della legge citata la rinuncia del conduttore al diritto di rinnovazione del contratto alla prima scadenza, se compiuta dopo, la stipulazione del contratto. Pertanto, dopo l'adesione del conduttore alla richiesta di anticipato rilascio, il locatore non può invocare i vizi dell'atto di disdetta per inferirne l'adempimento del conduttore nel pagamento dei canoni per il tempo successivo all'intervenuta cessazione del contratto.

* *Cass. civ., sez. III, 13 settembre 1996, n. 8262, Bizzarro c. Furs Center.*

Con riferimento ad un contratto di locazione di immobile adibito ad uso commerciale la previsione ab origine di una durata dello stesso pari a dodici anni determina implicita rinuncia preventiva del locatore al diritto di

recesso, ex art. 29 L. n. 392/1978, decorso il primo sessennio, salva poi, allo spirare del termine pattuito, la facoltà di diniego di rinnovo tacito del contratto, mediante tempestiva, ancorché immotivata, disdetta.

* *Pret. civ. Verona, 25 settembre 1998, Soc. Ovolat c. Soc. So.So.*

Per accertare se la dichiarazione di diniego di rinnovo del contratto di locazione ex art. 29 della L. n. 392/1978, sia stata effettuata tempestivamente occorre rifarsi alla data di spedizione della raccomandata relativa e non già a quella di arrivo della stessa al destinatario.

* *Pret. civ. Pescara, 20 gennaio 1987, De Nobile c. Spa Standa.*

v) Terzo acquirente

Sul piano formale la durata legale delle locazioni di immobili urbani ad uso commerciale è di sei (e non dodici) anni, essendo l'ulteriore sessennio condizionato dal fatto, pur sempre ipotetico, della mancata disdetta per uno dei motivi di cui all'art. 29 legge 27 luglio 1978 n. 392. Tali locazioni, pertanto, sono opponibili al terzo acquirente dell'immobile locato, a norma dell'art. 2923 c.c., anche se non trascritte. Tuttavia il limite di durata di un novennio dall'inizio del contratto, posto dall'art. 2923 c.c. per l'opponibilità all'acquirente, deve intendersi esteso a dodici anni, per effetto delle nuove disposizioni della legge n. 392/78.

* *Corte app. civ. Napoli, 14 luglio 1997, Soc. Big Shop c. Soc. Secoim.*

z) Utilizzazione parziale

In tema di locazione di immobile adibito ad uso diverso da abitazione e di conseguito rilascio dello stesso, ex art. 29 legge 27 luglio 1978, n. 392, alla prima scadenza, l'effettiva utilizzazione del bene da parte del locatore del bene, atta ad evitare l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 31 della legge citata, è da ritenersi rispettata - sempre che realizzi la finalità dedotta a suo tempo dal locatore - anche nel caso in cui essa si riveli solo parziale.

* *Cass. civ., sez. III, 25 agosto 1997, n. 7974, Culin c. Resch.*

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.](#)