

FINE DELLA LOCAZIONE PER LO SPIRARE DEL TERMINE

La disdetta relativa al contratto di locazione costituisce atto negoziale unilaterale e recettizio, espressione di diritto potestativo attribuito ex lege, concretantesi in una manifestazione di volontà diretta ad impedire la prosecuzione o la rinnovazione tacita del rapporto locativo. Pur prevedendo l'art. 3 della legge n. 392 del 1978 (abrogato successivamente dall'art. 14 della legge n. 431 del 1998, ma applicabile temporalmente nella fattispecie) che la disdetta debba essere comunicata con lettera raccomandata, tuttavia tale forma non è prescritta a pena di nullità (nemmeno desumibile in via interpretativa), ragion per cui può essere comunicata in qualsiasi modo, purché idoneo a portare a conoscenza del conduttore l'inequivoca volontà del locatore di non rinnovare il rapporto alla scadenza. Sulla scorta di tali principi è possibile, quindi, che la disdetta sia contenuta in un atto processuale come l'intimazione di sfratto per finita locazione, nel quale, però, a tal fine, deve essere espressa chiaramente e senza possibilità di equivoci la suddetta volontà del locatore ovvero risultare che la stessa sia presupposta logicamente e giuridicamente.

* *Cass. civ., sez. III, 12 gennaio 2006, n. 409, Ghirardi co. Gaggetti.*

In tema di locazione di immobili ad uso diverso da quello abitativo, ed in relazione alle finalità perseguite dall'art. 29 della legge 392/1978, la eventuale nullità della disdetta per mancata specificazione dei motivi (nullità assoluta, che può essere fatta valere da chiunque vi abbia interesse in ogni stato e grado del giudizio) rende inidoneo l'atto de quo a produrre gli effetti suoi propri per la prima scadenza contrattuale, ma non gli impedisce di valere per la scadenza successiva come espressione di volontà contraria alla rinnovazione della locazione.

* *Cass. civ., sez. III, 26 aprile 2004, n. 7927, Kuwait Petroleum Italia Spa co. Monte Grappa Srl.*

Le modalità della disdetta del contratto di locazione, che siano indicate nel contratto medesimo (nella specie, cartolina o biglietto postale raccomandato con ricevuta di ritorno), non possono integrare una forma convenzionale ad substantiam, e, pertanto, non ostano a che l'atto possa giungere all'indirizzo del destinatario con mezzi equipollenti (nella specie, plico postale chiuso), ai sensi ed agli effetti di cui all'art. 1335 c.c. La disdetta, che il locatore comunica al conduttore per la cessazione del rapporto di locazione, costituisce atto unilaterale recettizio, il quale, ai sensi dell'art. 1335 c.c., deve presumersi conosciuto nel momento in cui giunge all'indirizzo del destinatario, se questi non provi di essere stato, senza colpa, nell'impossibilità di averne notizia.

* *Cass. civ., sez. III, 9 settembre 1978, n. 4083, in Arch. civ. 1979, 103. Conforme, per l'ipotesi di raccomandata semplice, Cass. civ., sez. III, 13 maggio 1989, n. 2211.*

Nella locazione di durata infranovennale la disdetta può essere intimata anche in virtù di procura conferita dal locatore verbalmente e, ove sia stata intimata da chi, in difetto di una preventiva procura, non ne aveva il potere, può essere ratificata dal locatore.

* *Cass. civ., sez. III, 29 gennaio 1975, n. 355.*

In caso di illegittima anticipata cessazione del rapporto di locazione ad uso non abitativo al conduttore dev'essere riconosciuto il diritto ad essere risarcito del danno, da commisurare alla perdita dei profitti dell'attività dalla data dell'indebito rilascio fino a quella in cui si sarebbe prevedibilmente protratto il rapporto, anche alla stregua del regime vincolistico, senza peraltro considerare la possibile ulteriore detenzione della quale il conduttore avrebbe potuto fruire in base a provvedimenti giudiziari o disposizioni legislative recanti fissazioni, sospensioni o proroghe dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio, che hanno valore esclusivamente processuale, senza incidere sull'avvenuta cessazione del rapporto e sulle conseguenze che da essa scaturiscono in ordine alla mora nella restituzione.

* *Cass. civ., sez. III, 15 giugno 1999, n. 5948, Soprana co. Vesentini.*

La disdetta del locatore, in quanto volta a determinare la cessazione del rapporto di locazione alla scadenza del termine contrattuale e, conseguentemente, ad imporre al conduttore la riconsegna del bene locato e cioè l'esecuzione di una prestazione indivisibile, è efficace nei confronti di tutti i conduttori, ancorché intimata ad uno solo di essi.

* *Cass. civ., sez. III, 17 maggio 1999, n. 4797, Arcella A. ed altri co. Germano.*

La disdetta ha la funzione di impedire la prosecuzione del contratto di locazione, non di determinare la cessazione del rapporto prima della scadenza, sicché essa, quando sia stata intimata per un termine di

scadenza anteriore, vale per il termine successivo, non ostando alla sua efficacia la relativa incidenza del maggiore intervallo temporale.

* *Cass. civ., sez. III, 4 maggio 1989, n. 2076, Morabito-Porci co. Pirrone-Rizzo. Conforme, Cass. civ., sez. III, 20 febbraio 1996, n. 1318, Ciampaiola co. Soc. Orazio.*

Le locazioni degli immobili urbani destinati ad uso di abitazione, soggette a proroga alla data di entrata in vigore della L. 27 luglio 1978, n. 392, cessano alle scadenze indicate nell'art. 58 della citata legge senza che sia necessaria la disdetta, non essendo soggette - a differenza dei contratti non soggetti a proroga per i quali è espressamente prevista (art. 65) - alla disciplina della rinnovazione tacita del rapporto prevista dall'art. 3 della stessa legge.

* *Cass. civ., sez. III, 26 ottobre 1989, n. 4428, Alioto co. Renna.*

La rinnovazione tacita del contratto di locazione o di affitto a tempo determinato non può desumersi dal solo fatto della permanenza del conduttore nell'immobile oltre la scadenza del termine contrattuale, ma occorre che dall'univoco comportamento tenuto dalle parti dopo la scadenza del contratto possa desumersi la tacita volontà di entrambe di mantenere in vita il rapporto locativo.

* *Cass. civ., sez. II, 16 marzo 1990, n. 2211, Pelle co. Pelle.*

L'intimazione della licenza di sfratto per finita locazione, con la contestuale citazione per la convalida, producendo, ai sensi degli artt. 1596 e 1597 c.c. gli stessi effetti di diritto sostanziale di una comune citazione per la risoluzione del rapporto locativo, per effetto della scadenza del termine, è atto idoneo a valere come domanda giudiziale di risoluzione del contratto, sia perché esprime la volontà del locatore contraria ad un'eventuale proroga o rinnovazione del rapporto, sia perché contiene la vocatio in ius del conduttore, la cui opposizione trasforma il procedimento di convalida in un procedimento ordinario di cognizione che investe il regime giuridico del rapporto e le norme che lo governano (in applicazione di tale principio la Suprema Corte ha ritenuto che la sentenza del giudice di merito che, accertato il regime applicabile, aveva statuito su di un termine finale, anteriore a quello indicato, non fosse viziata da ultrapetizione).

* *Cass. civ., sez. III, 3 febbraio 1999, n. 913, Pelosi co. Valenti.*

La disdetta, quale atto negoziale unilaterale e recettizio, adempie alla funzione di impedire la prosecuzione e la rinnovazione tacita del contratto e deve essere comunicata con quel preavviso che risulta stabilito dal legislatore (artt. 28, 29 e 59, L. n. 392 del 1978) in riferimento all'intervallo temporale minimo che deve intercorrere tra la comunicazione e l'effetto interruttivo (della prosecuzione) od impeditivo (della continuazione) del contratto, ma senza riferimento ad un intervallo temporale massimo, prima del decorso del quale la manifestazione di volontà sarebbe intempestiva ed inefficace.

* *Cass. civ., sez. III, 26 aprile 1983, n. 2869.*

Con riguardo a locazione di immobile urbano ad uso diverso da quello abitativo ed in corso al momento dell'entrata in vigore della legge cosiddetta sull'equo canone, il principio secondo cui l'azione di rilascio del locatore alle scadenze fissate dagli artt. 67 e 71 della citata legge non è soggetta alla disciplina della rinnovazione o del diniego di rinnovazione del rapporto alla prima scadenza, di cui agli artt. 28, 29 e 30 della legge medesima, trova applicazione anche quando si tratti di rilascio ad una scadenza convenzionale successiva a quella posta nelle indicate norme, mentre resta a tal fine irrilevante che nel contratto sia inserita una clausola di rinnovazione tacita del rapporto stesso, in caso di mancata disdetta, per una durata inferiore a quella minima stabilita nella disciplina dell'equo canone, dato che la clausola medesima diviene inoperante per effetto della sopravvenienza della disciplina medesima (che rende impossibile il risultato cui tendeva); anche in detta ipotesi il rilascio resta regolato dal principio generale di cui all'art. 1596, primo comma cod. civ. sulla fine della locazione a tempo determinato per spirare del termine, e quindi non richiede una preventiva disdetta la quale, ove intimata, assume il valore di una mera licenza, rivolta a comunicare alla controparte la volontà di far valere gli effetti della scadenza del termine e di impedire il sorgere di un nuovo rapporto nel caso di permanenza del conduttore nel godimento dell'immobile.

* *Cass. civ., sez. III, 7 dicembre 1989, n. 5411, Bonomi co. Soc. Fiorani. Conformi: Cass. civ., sez. III, 22 maggio 1990, n. 4605; Cass. civ., sez. III, 27 ottobre 1990, n. 10389.*

Se il locatore, prima della scadenza del contratto, abbia manifestato espressamente, con rituale disdetta, la sua volontà di porre termine allo stesso, la mancata manifestazione, dopo la scadenza, di una volontà

contraria all'ulteriore permanenza del conduttore nella detenzione della cosa, non può essere interpretata come manifestazione di consenso, sia pure tacita, a tale permanenza, occorrendo, per tale effetto, che si verifichi un nuovo comportamento positivo, in senso contrario, da parte del locatore stesso.

* Cass. civ., sez. III, 12 maggio 1981, n. 3144.

Una volta avvenuta la comunicazione di preavviso di recesso da parte del locatore, la sola circostanza del mancato esercizio dell'azione per il rilascio, subito dopo la scadenza del termine di preavviso, non legittima di per sé la presunzione di un accordo tra le parti per la prosecuzione del rapporto contrattuale, né la presunzione di una dismissione della volontà del locatore di ottenere la libera disponibilità dell'immobile quanto meno alla scadenza legale del contratto.

* Cass. civ., sez. III, 26 aprile 1983, n. 2869.

Nelle vicende del rapporto di locazione, l'eventuale pluralità di locatori integra una parte unica, al cui interno i diversi interessi vengono regolati secondo i criteri che presiedono la disciplina della comunione e tale disciplina consente di delegare ad un amministratore la gestione del bene comune e la rappresentanza anche processuale della comunione nei confronti dei terzi; nel qual caso l'amministratore acquisisce il potere di svolgere le medesime attività di amministrazione che spettano per legge ai singoli partecipanti nell'interesse ed a tutela dei detti beni, compreso il potere di intimare la disdetta del contratto di locazione e di rappresentare la comunione nel relativo giudizio di opposizione.

* Cass. civ., sez. III, 17 luglio 2002, n. 10394, *Napolitano co. Comunione via 3 novembre nn. 4, 6, 8, 12, 14 e 16.*

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](#).