

SANZIONI PER IL RILASCIO OTTENUTO FRAUDOLENTEMENTE

SOMMARIO: a) *Ambito di operatività*; b) *Competenza*; c) *Nuovi locatari*; d) *Presupposti*; e) *Procedimento cautelare*; f) *Responsabilità configurabile*; g) *Risarcimento del danno*; h) *Transazione*.

a) Ambito di operatività

In tema di responsabilità del locatore per mancata destinazione dell'immobile all'uso in relazione al quale ha ottenuto il rilascio per uno dei motivi previsti dall'art. 29 L. n. 392/78, tra le esigenze, ragioni e situazioni meritevoli di tutela non riconducibili ad un comportamento doloso o colposo del locatore (e quindi tali da escludere le sanzioni alternative del ripristino del contratto o del risarcimento del danno ex art. 31 stessa legge), rientra l'impossibilità di seguire gli indispensabili lavori di adattamento dell'immobile alla nuova destinazione, causa la necessità di assistere un figlio neonato a rischio.

* *Cass. civ., sez. III, 14 dicembre 2004, n. 23296, A ed altro c. C., in Arch. loc. e cond. 2005.*

Le sanzioni previste dall'art. 31 della legge sull'equo canone, per quanto espressamente riferite all'ipotesi dell'esercizio in proprio da parte del locatore di una delle attività previste dall'art. 27, debbono essere applicate, sia per la ratio dell'istituto che per il parallelismo con la corrispondente disposizione dell'art. 60 della medesima legge, anche nel caso in cui il locatore non abbia destinato alla dedotta attività l'immobile del quale abbia ottenuto il rilascio per necessità dei parenti indicati dall'art. 29 lett. b) della legge sull'equo canone.

* *Cass. civ., sez. III, 24 settembre 1991, n. 9962, Semplice Immobiliare c. Malandrone.*

Ancorché l'art. 31 della legge n. 392 del 1978 commina la sanzione del ripristino del rapporto per l'ipotesi in cui il locatore, trascorsi sei mesi dal momento in cui abbia conseguito la disponibilità dell'immobile, non lo abbia adibito ad esercizio «in proprio» di una delle attività previste dall'art. 27 per cui aveva chiesto il recesso, tale sanzione tuttavia – in relazione alla ratio dell'istituto ed al parallelismo con la corrispondente normativa dettata dall'art. 60 per le locazioni abitative – trova applicazione anche nel caso in cui il locatore non abbia destinato alla dedotta attività l'immobile del quale abbia ottenuto il rilascio per necessità dei parenti indicati nella lett. b) dell'art. 29.

* *Cass. civ., sez. III, 26 gennaio 1987, n. 723, Ricciardelli c. Schettino.*

b) Competenza

Fra la domanda diretta a conseguire l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, ai sensi dell'art. 69 della legge n. 392 del 1978 – la quale, per il suo carattere di unitarietà e per le interrelazioni con il canone di locazione, appartiene alla competenza del pretore a norma dell'art. 45 della stessa legge – e la domanda di risarcimento dei danni basata sull'art. 31, primo comma, della legge citata per l'ipotesi di omessa destinazione dell'immobile all'uso dichiarato per ottenerne il rilascio, non è configurabile un rapporto di accessorietà di cui al secondo comma dell'art. 31 c.p.c., bensì una relazione di pregiudizialità, con la conseguenza che – esclusa l'applicabilità dell'art. 31 c.p.c. – la competenza in ordine alla domanda correlata alle sanzioni a carico del locatore va determinata secondo le regole ordinarie sulla competenza di cui al codice di rito non risultando prevista nel precedente art. 30 né nel successivo art. 45 della legge n. 392 del 1978.

* *Cass. civ., sez. III, 14 febbraio 1986, n. 892, Mosna c. Tezzele.*

c) Nuovi locatari

In tema di locazione di immobili urbani, l'art. 31 della L. n. 392/1978 risolve il conflitto tra il diritto del precedente locatario al ripristino del contratto (nel caso di omessa destinazione dell'immobile, da parte del locatore, all'uso per cui ha ottenuto il rilascio) ed il diritto dei nuovi locatari terzi asseriti in buona fede, privilegiando questi ultimi con una disciplina difforme da quella stabilita dall'art. 1380, cod. civ. Ne consegue che i nuovi locatari, cui la preferenza è dalla citata norma accordata non in ragione della qualità di aventi causa dal locatore ma per la condizione personale di buona fede, sono legittimati ad esprimere l'opposizione ordinaria di terzo, ai sensi del primo comma dell'art. 404 c.p.c., (e non la sola opposizione di terzo revocatoria ex art. 404, secondo comma, c.p.c.), al fine di ovviare al pregiudizio che tale diritto possa subire per effetto dell'esecuzione della sentenza – passata in giudicato o meno – che abbia stabilito il ripristino

dell'originario contratto nel giudizio tra locatore e precedente conduttore, al quale sono rimasti estranei pur essendone litisconsorti necessari.

* *Cass. civ., sez. III, 11 gennaio 1988, n. 19, Pagano Scaglia c. Schettino.*

d) Presupposti

In tema di locazione di immobili adibiti ad uso non abitativo, la disciplina prevista nell'art. 31 della L. n. 392 del 1978 (diritto del conduttore al ripristino del contratto ed a determinati rimborsi, ovvero al risarcimento del danno) per l'ipotesi in cui il locatore, nel termine di sei mesi dall'avvenuta consegna, non abbia adibito l'immobile alla destinazione prevista dalla legge (artt. 27 e 29) e posta a base del recesso, presuppone esclusivamente il fatto della disponibilità dell'immobile comunque conseguita, anche attraverso il rilascio spontaneo da parte del conduttore a seguito del recesso esercitato dal locatore.

* *Cass. civ., sez. III, 14 luglio 1994, n. 6600, De Simone c. Sante di Cola.*

Perché il conduttore possa esercitare le azioni per il ripristino del contratto o per il risarcimento del danno previste dall'art. 31 legge n. 392 del 1978 richiamato dal successivo art. 73 in relazione alla ipotesi del recesso da locazione non abitativa nel regime transitorio, non è sufficiente che il locatore abbia avuto la disponibilità giuridica dell'immobile, ma è necessario che ne abbia avuto la disponibilità materiale per effetto dell'avvenuta riconsegna e che da questa sia decorso il termine di sei mesi entro il quale il locatore avrebbe dovuto adibire l'immobile all'uso per il quale aveva agito. Pertanto, in ipotesi di locazione di immobile urbano adibito ad uso diverso da quello di abitazione il locatore il quale a seguito di azione di recesso ex art. 73 per i motivi di cui all'art. 29 legge citata, abbia ottenuto una sentenza dichiarativa della cessazione del contratto di locazione, non è passibile delle sanzioni di cui all'art. 31 qualora prima di aver ottenuto la riconsegna dell'immobile, stipuli con il conduttore, il quale sia rimasto nella detenzione dell'immobile, un nuovo contratto di locazione, che non può ritenersi affetto da nullità, rientrando la stipula nella facoltà delle parti, ai sensi dell'art. 67 comma ultimo legge citata.

* *Cass. civ., sez. III, 28 novembre 1997, n. 12071, Zichittella c. Zerino ed altri.*

L'art. 60 della L. 27 luglio 1978 n. 392, in tema di ripristino del rapporto di locazione ad uso abitativo e risarcimento del danno nel caso di recesso del locatore, nella sua correlazione con la corrispondente norma di cui al precedente art. 31, deve essere interpretato nel senso che la sanzione del ripristino (o la pretesa risarcitoria) non è connessa ad un criterio di responsabilità oggettiva o secondo una presunzione assoluta di colpa, per il solo fatto che la cosa locata non sia stata utilizzata entro sei mesi dall'acquisizione della sua disponibilità, ma si verifica nel caso in cui il locatore, cui compete l'onere di superare la presunzione iuris tantum di responsabilità, non dimostri l'esistenza del caso fortuito o della forza maggiore o di giuste cause, cioè di ragioni meritevoli di tutela che hanno impedito detto utilizzo.

* *Cass. civ., sez. III, 14 marzo 1991, n. 2684, Vianello c. Occioni e Comune Venezia.*

Perché il conduttore possa esercitare le azioni per il ripristino del contratto o per il risarcimento del danno, previste dagli artt. 31 e 60 della L. n. 392/1978, non è sufficiente che il locatore abbia avuto la disponibilità giuridica dell'immobile ma è necessario che ne abbia avuto la disponibilità materiale per effetto dell'avvenuta riconsegna e che da questa sia decorso il termine di sei mesi entro il quale avrebbe dovuto adibire l'immobile all'uso per il quale aveva agito in giudizio; pertanto, in ipotesi di locazione di immobile urbano adibito ad uso diverso da quello di abitazione, il locatore il quale, a seguito di azione di recesso, abbia ottenuto una sentenza dichiarativa della cessazione del contratto di locazione, non è passibile delle sanzioni di cui all'art. 31 sopra citato, qualora, prima di avere ottenuto la riconsegna dell'immobile stipuli con il conduttore – il quale sia rimasto nella detenzione dell'immobile – un nuovo contratto di locazione, che non può ritenersi affetto da nullità rientrando la sua stipulazione nella facoltà delle parti ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 67 della legge cit.

* *Cass., sez. III, 19 luglio 1990, n. 7395, Stancati c. Pierri.*

L'adesione al preavviso di recesso del locatore è presupposto sufficiente per l'esperimento dell'azione volta al ripristino del rapporto locatizio, non essendo necessario un precedente provvedimento giudiziale di rilascio.

* *Trib. civ. Monza, 26 febbraio 1982, n. 273, Ditta ON.AL. c. Mariani.*

e) Procedimento cautelare

Qualora il locatore non abbia, nel termine di legge, utilizzato l'immobile per l'uso per il quale ne aveva ottenuto la disponibilità, il conduttore può rivolgersi al pretore ex art. 700 c.p.c. ed ottenere la consegna dell'immobile stesso, dietro pagamento del canone di legge.

** Pret. civ. Firenze, ord. 18 gennaio 1980, De Bernart c. Gargelli.*

f) Responsabilità configurabile

In tema di locazione di immobile urbano adibito ad uso diverso da abitazione, ai fini dell'integrazione della fattispecie risarcitoria di cui all'art. 31 legge n. 392 del 1978 è necessaria la concreta ed effettiva destinazione dell'immobile ad uso diverso da quello indicato nella disdetta, non essendo viceversa sufficiente la mera manifestazione da parte del locatore, prima della scadenza del termine ivi previsto, dell'intenzione di destinare l'immobile ad uso diverso.

** Cass. civ., sez. III, 18 marzo 2003, n. 3991, Luisa Srl c. Rovina.*

Le sanzioni del ripristino del contratto locativo e del risarcimento del danno a favore del conduttore che gli artt. 31 e 60 L. n. 392/78 pone a carico del locatore che non abbia tempestivamente adibito l'immobile all'uso (nella specie, non abitativo) per il quale ne aveva ottenuto la disponibilità configurano una forma di responsabilità per inadempimento inquadrabile nella generale disciplina degli artt. 1176 e 1218 c.c., con la conseguenza che esse non sono applicabili qualora la tardiva destinazione dell'immobile medesimo sia in concreto giustificata da esigenze, ragioni o situazioni meritevoli di tutela non riconducibili al comportamento doloso o colposo del locatore stesso.

** Cass. civ., sez. III, 18 maggio 2000, n. 6462, Cortesi c. Rizzo ed altro.*

Poiché la sanzione del ripristino del rapporto di locazione, per mancata destinazione dell'immobile di cui il locatore abbia riottenuto la disponibilità per i motivi di cui all'art. 29 legge n. 392 del 1978, non è connessa ad un criterio di responsabilità oggettiva, o secondo una presunzione assoluta di colpa, ben possono essere provati dal locatore il caso fortuito o la forza maggiore, che hanno impedito una tempestiva utilizzazione dell'immobile all'uso per cui fu ottenuta la restituzione.

** Cass. civ., sez. III, 14 aprile 1993, n. 4414, Pau c. Bosu.*

Nel caso in cui il locatore non destini l'immobile, entro sei mesi dalla acquisita disponibilità, all'uso in relazione al quale aveva ottenuto il rilascio ai sensi dell'art. 29 legge 392 del 1978, le sanzioni civili previste dall'art. 31 della stessa legge (ripristino del rapporto di locazione o risarcimento) non sono connesse ad un criterio di responsabilità oggettiva, né sussiste una presunzione assoluta di colpa, bensì solo una presunzione iuris tantum, con la conseguenza che il locatore – sul quale grava il relativo onere – ben può provare l'esistenza del caso fortuito o della forza maggiore, ovvero di altre giuste cause idonee ad escludere l'imputabilità del ritardo a dolo o colpa.

** Cass. civ., sez. III, 16 gennaio 1997, n. 391, Imm. Moro c. Astarita.*

g) Risarcimento del danno

In tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, l'obbligo in capo al locatore, che abbia ricevuto la riconsegna dell'immobile e non lo abbia adibito, entro sei mesi, all'uso in vista del quale ne aveva ottenuto la disponibilità, di risarcire il danno al conduttore ha una duplice natura, risarcitoria e sanzionatoria, che si riverbera sui criteri di quantificazione del danno: il contemperamento tra il fine sanzionatorio (evocato dalla rubrica della disposizione in esame, intitolata «Sanzioni») e quello propriamente risarcitorio può ritenersi realizzato mediante la presunzione di sussistenza del danno comunque connesso all'anticipata restituzione dell'immobile, che il giudice è chiamato a liquidare equitativamente sulla base delle caratteristiche del caso concreto in difetto di prova della sua precisa entità da parte del conduttore e salva la possibilità per il locatore di superare la presunzione suddetta provando l'assenza di conseguenze pregiudizievoli per il conduttore.

** Cass. civ., sez. III, 28 ottobre 2004, n. 20926, Rifaldi c. Italmecanica di Fiorino Esposito Snc.*

In tema di locazione di immobile urbano adibito ad uso diverso da abitazione, ai fini dell'integrazione della fattispecie risarcitoria di cui all'art. 31 legge n. 392 del 1978, è necessaria la concreta ed effettiva

destinazione dell'immobile ad uso diverso da quello indicato nella disdetta, non essendo viceversa sufficiente la mera manifestazione del locatore, prima della scadenza del termine previsto, dell'intenzione di destinare l'immobile ad uso diverso.

* Cass. civ., sez. III, 8 gennaio 2005, n. 263, *Massafra B. c. Del Croce*.

L'art. 31 della L. n. 392 del 1978, nell'imporre al locatore, che entro sei mesi dalla riconsegna non adibisca l'immobile all'uso in vista del quale ha ottenuto la disponibilità, l'obbligo di risarcimento del danno nei confronti del conduttore, non deroga al principio per cui deve essere risarcito il danno effettivamente arrecato e provato. Il riferimento alle 48 mensilità indica, infatti, il limite legalmente stabilito del risarcimento, che opera quando il conduttore pretenda un risarcimento maggiore.

* Cass. civ., sez. III, 21 novembre 2000, n. 15037, *Campanelli c. Lacalendola*, in *Arch. loc. e cond.* 2001, 148.

h) Transazione

L'art. 31 della L. 27 luglio 1978, n. 392, ove prevede il diritto del conduttore al ripristino del rapporto locativo ed al risarcimento del danno quando il locatore non dia al bene l'uso per il quale abbia promosso giudizio di rilascio, trova applicazione anche se tale giudizio si sia concluso con transazione, sempre che le clausole di questa non contengano una rinuncia a detto diritto.

* Cass. civ., sez. III, 24 marzo 1992, n. 3624, *Manconi c. Ardisson*.

Le sanzioni previste dall'art. 31 L. n. 392 del 1978 a carico del locatore che, avendo ottenuto la disponibilità dell'immobile per uno dei motivi previsti dall'art. 29, entro il termine di sei mesi dall'avvenuta consegna non lo abbia adibito all'uso per il quale il rilascio era stato richiesto, non sono applicabili se il rilascio sia avvenuto in esecuzione di un atto transattivo con cui le parti abbiano regolato in modo autonomo i propri interessi, indipendentemente dalle rispettive ragioni di diritto originariamente fatte valere.

* Cass. civ., sez. III, 11 maggio 1995, n. 5151, *Campidoglio Molle srl c. Caglani*.

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](#).