

DINIEGO DI RINNOVAZIONE DEL CONTRATTO ALLA PRIMA SCADENZA

SOMMARIO: a) Ambito di operatività; b) Attività commerciale; c) Controversie; d) Forma della disdetta; e) Impresa familiare; f) Onere della prova; g) Porzione di immobile; h) Ristrutturazione; i) Serietà dell'intento del locatore; j) Società di persone; k) Specificazione dei motivi; l) Strumenti urbanistici; m) Tempestività della disdetta; n) Utilizzazione parziale.

a) 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'eccezionale 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 Arch. loc. e cond. 2002, 210.*

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.*

b) 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.*

c) Controversie

In tema di recesso dal contratto di locazione di un immobile urbano adibito ad uso diverso da quello di abitazione, ai sensi dell'art. 29, lett. c) della legge n. 392/1978, il possesso della concessione edilizia, ai fini del diniego del rinnovo del contratto alla prima scadenza, è condizione per l'azione di rilascio, e la produzione di detto documento può avvenire anche nel corso del giudizio d'appello (purché prima della relativa decisione), non essendo, per converso, sufficiente assumere, in corso di giudizio, la mera circostanza che (come nella specie), la concessione de qua sia «in corso di rilascio».

* *Cass. civ., sez. III, 5 agosto 2004, n. 15018, Attena c. Colotti.*

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.*

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, in Arch. loc. e cond. 1996, 741.*

d) Forma della disdetta

In tema di locazione, il giudice, ove accerti che, per erronea indicazione ovvero per avvenuta rinnovazione del contratto, l'effettiva data di scadenza dello stesso sia posteriore a quella indicata nell'atto di intimazione di licenza per finita locazione o di sfratto, può dichiarare la cessazione del contratto per una data successiva, senza, per questo, incorrere nel vizio di extra o ultra petizione.

* *Cass. civ., sez. III, 26 aprile 2004, n. 7927, Kuwait Petroleum Italia spa c. Monte Grappa srl.*

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, l'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 c. Monte Grappa srl.*

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*.

e) 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*.

f) 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*.

g) 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.*

h) 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 uno 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. Lauderì 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.*

i) Serietà dell'intento del locatore

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 pubblicistica.

* *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.*

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.*

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*, in *Arch. loc. e cond.* 2001, 148.

j) 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*.

K) 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 do-vuta 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*, in *Arch. loc. e cond.* 2002, 71.

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, in Arch. loc. e cond. 1999, 98.*

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.*

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.*

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 Arch. loc. e cond. 2001, 218.*

I) Strumenti urbanistici

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 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 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*.

m) 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 *Arch. loc. e cond.* 2002, n. 5.

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*.

n) 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, del condominio e dell'immobiliare* della Casa editrice **La Tribuna**.

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