

## DISDETTA DEL CONTRATTO DA PARTE DEL LOCATORE

In tema di locazione di immobili ad uso abitativo, la disdetta priva della specificazione dei motivi di diniego, intimata per la prima delle scadenze nel regime "ex lege" 9 dicembre 1998, n. 431, benché inidonea ad impedire la rinnovazione contrattuale per tale data, è automaticamente valida per quella immediatamente successiva, salvo che dalla disdetta stessa o da un'opposta univoca volontà successiva dell'intimante non risulti una espressa indicazione in senso contrario.

\* *Cass. civ., sez., III, 30 dicembre 2014, n. 27541, Brescia Luisa c. Romano ed altri, in Arch. loc. e cond. 5/15.*

In tema di locazione di immobile ad uso abitativo, nell'ipotesi in cui il locatore, alla prima scadenza quadriennale del contratto, abbia comunicato al conduttore il proprio diniego immotivato alla rinnovazione del contratto e sia sopravvenuta cosa giudicata sull'accertamento dell'inefficacia di quel diniego, sull'automatico rinnovo del contratto e sulla sua scadenza allo spirare del secondo quadriennio, è precluso al locatore stesso l'esperimento di una nuova azione tendente a far accertare il mancato rinnovo del contratto alla prima scadenza, sulla base di una diversa (benché tempestiva) comunicazione al conduttore dell'esercizio della facoltà di diniego del rinnovo del contratto sulla base dei motivi di cui al comma 1 dell'art. 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

\* *Cass. civ., sez., III, 11 luglio 2014, n. 15898, Bonizzi c. Foglieni, in Arch. loc. e cond. 1/15.*

Attesa la modificazione della disciplina comportante la concessione o l'autorizzazione quale titolo abilitativo alla realizzazione degli interventi edilizi, la previsione, quale condizione di procedibilità dell'azione del locatore ai sensi della prima parte del comma secondo dell'art. 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, del "possesso... della concessione o dell'autorizzazione edilizia" deve intendersi riferita a quegli specifici atti, tra cui la dichiarazione inizio attività (DIA) o la segnalazione certificata inizio attività (SCIA) o il permesso a costruire, eventualmente richiesti dalla normativa vigente per la tipologia di intervento da realizzare e posto a base del diniego di rinnovo alla prima scadenza della locazione di immobile ad uso abitativo.

\* *Cass. civ., sez. III, 20 maggio 2013, n. 12250.*

In tema di locazione di immobili adibiti ad uso abitativo, nella comunicazione del locatore del diniego di rinnovo del contratto, ai sensi dell'art. 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, deve essere specificato, a pena di nullità, il motivo, tra quelli tassativamente indicati dalla stessa norma, sul quale la disdetta è fondata, in modo da consentire, in caso di controversia, la verifica "ex ante" della serietà e della realizzabilità dell'intenzione dedotta in giudizio e, comunque, il controllo, dopo l'avvenuto rilascio, circa l'effettiva destinazione dell'immobile all'uso indicato nell'ipotesi in cui il conduttore estromesso reclami l'applicazione delle sanzioni ivi previste a carico del locatore. (Nella specie, in applicazione dell'enunciato principio, la S.C. ha confermato la sentenza di merito, la quale aveva ritenuto correttamente esercitata dalla locatrice la facoltà di diniego del rinnovo del contratto alla prima scadenza, avendo fatto legittimo riferimento nella lettera di disdetta all'intenzione di adibire l'immobile ad abitazione di un proprio figlio o nipote, e dovendosi considerare ultronea la successiva individuazione tra questi del reale beneficiario operata solo con l'atto introduttivo del giudizio).

\* *Cass. civ., sez. III, 16 gennaio 2013, n. 936, Cappuccio c. De Grenet.*

In tema di locazione di immobili adibiti ad uso abitativo, l'art. 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, conferisce al locatore la facoltà di diniego di rinnovo del contratto alla prima scadenza soltanto in presenza di motivi tassativamente indicati dalla stessa norma, senza che sia richiesto che tale facoltà di diniego di rinnovo venga prevista nel contratto e senza che perciò rilevi come rinuncia implicita la mancata menzione in esso di detta facoltà di disdetta.

\* *Cass. civ., sez. III, 16 gennaio 2013, n. 936, Cappuccio c. De Grenet.*

La facoltà di diniego di rinnovo alla prima scadenza del contratto di locazione ad uso abitativo da parte di una società commerciale a scopo di lucro non rientra tra le previsioni di cui all'art. 3 della legge n. 431 del 1998, riferendosi la lett. a) del primo comma della norma indicata al locatore quale persona fisica, e la successiva lett. b) al locatore persona giuridica che eserciti la sua attività per il soddisfacimento di finalità pubbliche e che intenda destinare l'immobile all'esercizio di attività dirette al perseguimento di tali finalità (alla condizione ulteriore che provveda all'offerta, in favore del conduttore, di altro immobile idoneo), così palesandosi la ratio protettiva della norma a vantaggio del conduttore, le cui esigenze abitative possono soccombere solo di fronte alla prevalente necessità del locatore persona fisica o, nell'ipotesi di locatore

persona giuridica, solo per finalità di pubblico interesse.

\* *Cass. civ., sez. III, 19 febbraio 2009, n. 4050, Costantino c. Fibeba Srl.*

La rinnovazione del contratto di locazione, benché abbia effetto dalla data della prima scadenza, quante volte dipenda dalla mancata disdetta entro un certo termine, trova la sua fonte nella legge che regola il rapporto al momento in cui quel termine scade ed è, per converso, impedita dalla manifestazione di una contraria volontà del locatore, secondo le regole poste dalla disciplina vigente al momento in cui quella volontà viene manifestata. Da quell'atto negoziale del locatore (o dalla mancanza di quell'atto in relazione alla disciplina legale), alla cui scelta è in definitiva correlata la sorte del contratto, esclusivamente dipende l'effetto impeditivo della prosecuzione del rapporto, ovvero la rinnovazione del contratto, il cui presupposto è dunque in ogni caso legato a una situazione definitivamente cristallizzatasi alla data di scadenza del termine per la comunicazione della disdetta da parte del locatore. Costituisce, infatti, principio generale che, salve diverse disposizioni derogatorie da parte del legislatore, le condizioni di efficacia e gli effetti di un atto sono disciplinati dalla legge, in vigore al momento in cui esso è adottato, al pari degli effetti della sua mancanza. (Nella specie la disdetta era stata ritualmente intimata il 28 dicembre 1998 a norma dell'articolo 3 della legge 27 luglio 1978 n. 392, per la scadenza del 31 dicembre 2002. In applicazione del principio di cui sopra la Suprema corte ha escluso che potesse affermarsi la applicabilità al contratto, della sopravvenuta legge 9 dicembre 1998 n. 431, entrata in vigore il 30 dicembre 1998 e, quindi, successivamente alla disdetta, con conseguente inefficacia della già intimata disdetta per non essere stata accompagnata dall'allegazione di alcuna delle situazioni tassativamente previste dall'articolo 3, della legge n. 431 del 1998 come legittimanti l'esercizio del diniego del rinnovo).

\* *Cass. civ., sez. III, 24 agosto 2007, n. 17995, in Guida al dir., 2008, I, 39.*

Il nuovo locatore che sia subentrato nel contratto per effetto della vendita dell'immobile intervenuta in pendenza del rapporto locativo, può avvalersi – al pari dell'originario locatore – della possibilità di denegare tempestivamente il rinnovo del contratto alla prima scadenza per uno dei motivi espressamente previsti dall'art. 3 della L. n. 431/98.

\* *Trib. civ. Lanciano, sez. dist. Atessa, 15 luglio 2004, n. 28, Lannutti ed altra c. Cocco, in Arch. loc. e cond. 2006, 56.*

Il diritto di prelazione previsto in favore del conduttore dall'art. 3, lett. g) della L. n. 431/98 è circoscritto all'ipotesi di diniego di rinnovo del contratto di locazione alla prima scadenza, scaturente dall'intenzione del locatore di voler vendere l'immobile a terzi. Conseguentemente, ove il locatore venda nel corso del rapporto locativo l'immobile ad uso abitativo senza alcuna comunicazione di diniego di rinnovo e, perciò, senza modificare la durata del rapporto stesso, la prelazione non potrà dirsi operante e il rapporto locativo proseguirà nei confronti dell'acquirente secondo le norme degli artt. 1599 e 1602 c.c.

\* *Trib. civ. Lanciano, sez. dist. Atessa, 7 marzo 2005, n. 6, Cocco c. Lannutti ed altra, in Arch. loc. e cond. 2006, 56.*

Il diritto del locatore di disdettare il rapporto alla scadenza del primo quadriennio successivo all'entrata in vigore della legge n. 431/98 non è subordinato alle condizioni di cui all'art. 3 della legge medesima.

\* *Trib. civ. Firenze, 14 marzo 2003, n. 204, S.T.I. c. Baiocchi, in Arch. loc. e cond. 2003, 823.*

Il diritto del locatore di disdettare il rapporto alla scadenza del primo quadriennio successivo all'entrata in vigore della legge n. 431/98 è subordinato alle condizioni di cui all'art. 3 della legge medesima.

\* *Trib. civ. Firenze, 2 maggio 2003, Aiazzi c. Migliori, in Arch. loc. e cond. 2003, 675.*

A differenza di quanto disposto dall'art. 29, commi 3 e 4, della L. n. 392/78 (non richiamati dalla L. n. 431/98, che si limita – art. 3, comma 4 – al richiamo dell'art. 30, relativo alla procedura di diniego di rinnovo) la norma di cui all'art. 3, comma 1, della nuova legge nulla prevede circa la forma della comunicazione del diniego del rinnovo del contratto alla prima scadenza, che – pertanto – deve ritenersi effettuabile anche direttamente con la notifica dell'atto giudiziale introduttivo della causa per la declaratoria di legittimità del diniego di nuovo contratto.

\* *Trib. civ. Genova, 15 ottobre 2003, n. 2947, Boschi c. Franco, in Arch. loc. e cond. 2004, 77.*

Ai fini del legittimo esercizio del diniego di rinnovo del contratto alla prima scadenza, non è richiesta la necessità del locatore di riottenere la disponibilità dell'appartamento oggetto del rapporto locativo per destinarla a propria abitazione, perché dal tenore letterale della norma di cui all'art. 3, comma 1, L. 431/98 si evince che il presupposto della risoluzione del contratto è solo l'intenzione del locatore di destinare l'immobile agli usi indicati sub a) e b) del comma 1 dell'art. 3 della legge o di attuare le ipotesi previste dalle

lettere d), e) e g).

\* *Trib. civ. Genova, 15 ottobre 2003, n. 2947, Boschi c. Franco, in Arch. loc. e cond. 2004, 77.*

**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](#)**.