

Locazione non abitativa e specificazione del motivo di diniego di rinnovo

La questione della specificazione del motivo del diniego del rinnovo del contratto di locazione di immobile destinato ad uso non abitativo alla prima scadenza è stata recentemente sottoposta a nuovo esame da parte della Cassazione.

La questione – come è noto – trova la sua disciplina nell’art. 29, l. n. 392 del 1978 che – dopo avere indicato i motivi in presenza dei quali è consentito al locatore il diniego del rinnovo del contratto alla prima scadenza – precisa che “nella comunicazione deve essere specificato, a pena di nullità, il motivo, tra quelli tassativamente indicati in comunicazioni precedenti, sul quale la disdetta è fondata”.

In argomento è intervenuta, ora, la Suprema Corte con la sentenza n. 6550 del 5.4.’16 con la quale è stato affermato che nella comunicazione di diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza ex art. 29 l. n. 392/’78 deve essere specificato quale particolare attività il locatore (o chi per lui) intenda svolgere nell’immobile. Tale specificazione è funzionale non soltanto a soddisfare le esigenze di informazione e di controllo spettanti al conduttore, ma anche a consentire al giudice di verificare la conformità della pretesa alla fattispecie legale delineata dagli artt. 28 e 29 l. n. 392, implicante una disdetta caratterizzata da un ben preciso contenuto, e ciò in considerazione dell’esigenza di tutela della stabilità delle locazioni non abitative, essendo consentita la cessazione alla prima scadenza del periodo legale di durata solo nelle tassative ipotesi previste per il diniego di rinnovazione.

La Corte ha osservato poi che l’esatta e precisa individuazione e descrizione dell’esigenza, tra quelle indicate dalla legge, su cui è fondata la disdetta, costituisce al tempo stesso parametro per la verifica della serietà e della realizzabilità dell’intento del locatore e, dopo il rilascio, per il controllo dell’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 citata.

Paolo Scalettaris

da *Confedilizia notizie*, maggio '17

Confedilizia notizie è un mensile che viene diffuso agli iscritti tramite le [Associazioni territoriali](#) della Confederazione.