

Comunione – Condominio - Locazione

Le ragioni del diniego di rinnovo del contratto di locazione alla prima scadenza devono essere specifiche

di **Saverio Luppino, Avvocato**



[Corte Suprema di Cassazione, Sez. VI-3, Civile, Ordinanza n. 3938 del 09 febbraio 2023, Pres. Dott.ssa A. Scrima, Rel. Dott. M. Dell'Utri.](#)

Massima: *“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 l. n. 431 del 1998, 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 dal locatore 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 della propria figlia)”.*

CASO

La Corte d’Appello di Ancona, con sentenza resa in data 7 dicembre 2021, accoglieva il gravame proposto da Caio, in riforma della decisione del giudice di prime cure, ed accertava la risoluzione per diniego di rinnovazione alla prima scadenza del contratto di locazione per uso di abitazione tra Caio (locatore) e Tizio (parte conduttrice).

Alla base della sentenza, la Corte territoriale ritenne che Caio avesse, in maniera legittima nonchè rituale, indicato nell’atto di comunicazione del diniego di rinnovo del contratto la ragione di tale rifiuto, consistente nella necessità di adibire l’immobile occupato da Tizio in abitazione della propria figlia. Tale specificazione avrebbe avuto l’effetto di legittimare il

diniego alla prima scadenza e, pertanto, la successiva cessazione degli effetti del contratto di locazione concluso con il conduttore.

Tizio proponeva ricorso per la cassazione della sentenza della Corte d'Appello marchigiana sulla base di un unico motivo, incontrando le resistenze di Caio, il quale propose a sua volta controricorso.

A seguito della fissazione della camera di consiglio, la causa venne trattenuta in decisione, sulla proposta di definizione del relatore emessa ai sensi dell'art. 380-bis c.p.c..

SOLUZIONE

La Suprema Corte rigettò il ricorso, condannando il ricorrente al rimborso delle spese del giudizio in favore del controricorrente e dichiarando la sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello, ove dovuto, per il ricorso, a norma del comma 1-quater, dell'art. 13 del d.p.r. n. 115/2002.

QUESTIONI

Attraverso l'unico motivo proposto, il ricorrente Tizio censurava la sentenza della Corte d'Appello per la violazione degli artt. 2697 c.c. ed art. 3, comma 1 e 2, della legge n.431/1998, *“per aver erroneamente omesso di rilevare la mancata dimostrazione, da parte del locatore, dell'effettività, serietà e realizzabilità del motivo addotto a fondamento del diniego di rinnovazione del contratto di locazione alla prima scadenza, con la conseguente illegittimità di tale comunicazione ai sensi dell'art. 3 cit.”*.

Gli Ermellini disattesero, tuttavia, la ricostruzione del ricorrente dichiarando manifestamente infondato il motivo di ricorso.

Di fatti, la Corte osservò, sulla base dell'indirizzo consolidato dalla stessa giurisprudenza di legittimità, che nella comunicazione del locatore del diniego di rinnovazione del contratto di locazione di immobili adibiti ad uso abitativo, ai sensi dell'art. 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, dev'essere specificato, a pena di nullità, il motivo sul quale la disdetta è fondata, tra quelli tassativamente indicati dalla stessa norma. Tale disposizione, secondo gli Ermellini, imporrebbe una specificazione precisa ed analitica delle ragioni che giustificano la disdetta del locatore che, in caso di controversia, dovrebbe consentire *“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”*¹¹.

Tanto premesso, nel caso in esame il giudice *a quo* rilevò correttamente che non è possibile in alcun modo sostenere che la comunicazione di diniego di rinnovo fosse priva di specificità, ed essendo stata specificatamente individuata sia la necessità dell'uso abitativo sia il soggetto

beneficiario, **non può considerarsi generico il richiamo all'ipotesi di diniego di cui all'art. 3, n. 1 cit.**, in modo tale da non consentire di valutare la serietà dell'intenzione manifestata dal locatore.

L'elemento della specificità della ragione del diniego deve dunque essere intesa come possibilità concreta di valutare preventivamente la serietà delle intenzioni del locatore, sia come possibilità del successivo controllo sulla effettiva destinazione dell'immobile all'uso indicato, ai fini dell'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 3 della legge citata.

In virtù di quanto sopraindicato, è conseguenza logico-giuridica ritenere corretta la sentenza impugnata nel valutare che nel caso di specie il locatore abbia legittimamente esercitato la facoltà di diniego del rinnovo del contratto alla prima scadenza.

[\[1\]](#) Così Sez. 3, Sentenza n. 936 del 16/01/2013;



Master di specializzazione
**TECNICA E REDAZIONE DEI CONTRATTI COMMERCIALI
IN AMBITO NAZIONALE ED INTERNAZIONALE**
[Scopri di più >](#)