

Locazione: alla scadenza dei primi 4 anni diniego di rinnovo motivato

7 Maggio 2013

Il diniego della rinnovazione, alla prima scadenza, del contratto di locazione ad uso abitativo (anni 4+4) è regolato dal Legislatore secondo l'articolo 2, comma 1, e l'articolo 3 della Legge n. 431/1998.

La prima delle disposizioni richiamate prevede che *“Le parti possono stipulare contratti di locazione di durata non inferiore a quattro anni, decorsi i quali i contratti sono rinnovati per un periodo di quattro anni, fatti salvi i casi in cui il locatore intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo articolo 3”*.

Il Legislatore ha quindi previsto un particolare procedimento di disdetta del contratto di locazione. L'art. 3 stabilisce, infatti, che alla prima scadenza il locatore può avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto dandone comunicazione al conduttore con preavviso di almeno 6 mesi e indicando uno dei motivi tassativamente individuati dal medesimo art. 3 (in pratica è stato ripreso quanto previsto dall'art. 27 della legge 392/78 per i contratti ad uso diverso dell'abitazione):

a) quando il locatore intenda destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado;

b) quando il locatore, persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto intenda destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le predette finalità ed offra al conduttore altro immobile idoneo e di cui il locatore abbia la piena disponibilità;

c) quando il conduttore abbia la piena disponibilità di un alloggio libero ed idoneo nello stesso comune;

d) quando l'immobile sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore sia di ostacolo al compimento di indispensabili lavori;

e) quando l'immobile si trovi in uno stabile del quale è prevista l'integrale ristrutturazione, ovvero si intenda operare la demolizione o la radicale trasformazione per realizzare nuove costruzioni, ovvero, trattandosi di immobile sito all'ultimo piano, il proprietario intenda eseguire sopraelevazioni a norma di

legge e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'immobile stesso;

f) quando, senza che si sia verificata alcuna legittima successione nel contratto, il conduttore non occupi continuativamente l'immobile senza giustificato motivo;

g) quando il locatore intenda vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione. In tal caso al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione, da esercitare con le modalità di cui agli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Quanto detto sta a significare che **le ragioni che giustificano il diniego di rinnovazione alla prima scadenza sono determinate direttamente dalla legge e devono essere specificate a pena di nullità nella comunicazione di disdetta.**

La validità della predetta comunicazione è subordinata, quindi, al rispetto di ben precise formalità e tempistiche: deve essere comunicata all'altra parte per mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento (secondo la prevalente opinione giurisprudenziale) da inviarsi nel rispetto di un periodo di tempo anteriore alla prima scadenza contrattuale con la specificazione del motivo di diniego alla rinnovazione. Dal mancato rispetto di uno di tali requisiti deriva la nullità della comunicazione e la prosecuzione del contratto.

Diversamente, per le scadenze del rapporto successive alla prima, non essendo più richiesta una disdetta motivata, ma una semplice volontà di non prosecuzione, vale un diverso regime e dunque ben può essere efficace una manifestazione di volontà "immotivata" di non rinnovare il rapporto alla scadenza da presentarsi con un preavviso minimo di 6 mesi.

Una recente sentenza della terza sezione civile della Corte di Cassazione (n. 936 del 16 gennaio 2013) conferma che la norma (art. 3, Legge n. 431/1998) "deve essere intesa nel senso che essa impone una specificazione precisa ed analitica della situazione dedotta, con riguardo alle concrete ragioni che giustificano la disdetta, in modo da consentire, in caso di controversia, la verifica della serietà e della realizzabilità della intenzione dedotta in giudizio e, comunque, il controllo, dopo l'avvenuto rilascio, circa la effettiva destinazione dell'immobile all'uso indicato nella ipotesi in cui il conduttore estromesso reclami l'applicazione delle sanzioni previste a carico del locatore dall'art. 3 della stessa legge".

Nella fattispecie esaminata i giudici hanno peraltro ritenuto sufficiente, ai fini della validità della disdetta, il semplice riferimento alla necessità di dare l'immobile ad uso abitativo in favore del figlio (e quindi ad uno specifico uso tra quelli previsti dalla legge).