

Locazione non abitativa– Diniego di rinnovo alla prima scadenza Corte di Cassazione, sez. III, ordinanza n. 5127 del 26 febbraio 2020

Locazione non abitativa– Diniego di rinnovo alla prima scadenza – Rinuncia del conduttore al rinnovo esennale per il secondo biennio – Efficacia della rinuncia – Condizioni – Corte di Cassazione, sez. III, ordinanza n. 5127 del 26 febbraio 2020

Immobile locato ad uso non abitativo – Rinuncia al rinnovo da parte del conduttore, successiva alla stipula del contratto da parte del conduttore – Efficacia - Cessazione della locazione al momento della prima scadenza – Corte di Cassazione, sez. III, ordinanza n. 5127 del 26 febbraio 2020.

Fatto. Nel contratto di locazione di un immobile adibito ad uso non abitativo, si prevedeva l'obbligo del conduttore (in violazione delle norme imperative di cui agli artt. 28 e 29 della legge n. 392/1978) di riconsegnare il bene locato alla prima scadenza contrattuale della durata legale di un esennio. Tuttavia, nel corso del rapporto il conduttore (nel frattempo subentrato al primo firmatario del contratto) comunicava al locatore che avrebbe comunque riconsegnato l'immobile alla scadenza pattuita del primo esennio.

Il locatore, allo scopo di fare accertare la prosecuzione del rapporto per un secondo esennio, con conseguente inadempimento del conduttore, lo conveniva avanti al Tribunale competente, che, con sentenza, poi confermata dalla Corte d'Appello, respingeva la domanda, dichiarando la cessazione della locazione alla prima scadenza, avendo il conduttore rinunciato all'applicazione degli artt. 28 e 29 della legge n. 392/1978 (relativi al "diniego di rinnovo" ed all'obbligo del locatore di rinnovo del rapporto alla prima scadenza per un ulteriore esennio, salvi i motivi di necessità abitativa o lavorative dello stesso, indicati specificamente nella normativa).

Avverso la sentenza di II grado ricorreva per cassazione il locatore sulla base di due motivi: con il primo si contestava che la nullità prevista dall'art. 79 della legge n. 379/1978 fosse rinunciabile dal conduttore, mentre, con il secondo, si assumeva la nullità della rinuncia all'obbligo di rinnovo da parte del conduttore recedente, quale soggetto subentrato nel contratto come cessionario di un ramo d'azienda.

Decisione. La Suprema Corte ha respinto il ricorso, affermando l'inammissibilità del primo motivo, in quanto riguardante un apprezzamento delle circostanze fattuali, già ampiamente esaminate dal primo giudice, mentre, comunque, in tema di locazioni ad uso diverso, *"I diritti vantati dal locatore, una volta sorti, sono disponibili dalle parti e possono, quindi, essere oggetto di rinuncia (con o senza un corrispettivo a favore del locatore, come di un terzo), non ostandovi il disposto di cui all'art. 79 della legge n. 392/1978, volto ad impedire che i diritti vantati dal conduttore siano oggetto di un'elusione di tipo preventivo, mentre nella specie è pacifico che la predetta rinuncia sia stata successiva e, quindi, non possa essere dichiarata nulla"* e l'infondatezza del secondo, *"in quanto il giudice d'appello, con accertamento di fatto adeguatamente motivato, ha ritenuto valida la successiva rinuncia al rinnovo del contratto, poiché, conforme all'originaria volontà delle parti (che avevano già dall'origine previsto la cessazione del rapporto alla prima scadenza dopo il primo sessennio), nonchè a seguito*

Locazione non abitativa– Diniego di rinnovo alla prima scadenza Corte di Cassazione, sez. III, ordinanza n. 5127 del 26 febbraio 2020

dell'accertata rinuncia del conduttore subentrato a fare valere la nullità della detta pattuizione iniziale”.

Locazione non abitativa

Rinnovo alla prima scadenza