

Locazione abitativa – Diniego di rinnovo dal contratto alla prima scadenza - Presunzione di serietà della dichiarazione del locatore per l'esercizio del diritto ex art. 3 della legge n. 431/1998 - Corte di Cassazione, sez. III, ordinanza n. 9851 del 28

Presupposti per la valutazione della serietà dell'intenzione di adibire l'immobile locato ad una delle condizioni espresse nella norma citata - Cassazione, sez. III, ordinanza n. 9851 del 28 marzo 2022, a cura di Riccardo Redivo, già presidente di sezione della Corte d'Appello di Roma.

Fatto. Un locatore di immobile adibito ad abitazione intimava al conduttore licenza per finita locazione per la prima scadenza quadriennale del rapporto, dopo aver inviato regolare e tempestiva, volendo adibire il bene locato ad abitazione del figlio.

Gli intimati si opponevano alla convalida, eccependo sia la carenza di legittimazione attiva dell'intimante, che non risultava proprietario dell'immobile, sia, nel merito, rilevando che, comunque, le intenzioni di cui alla disdetta erano chiaramente infondate, in quanto il figlio dell'intimante era già proprietario di altro immobile nello stesso comune.

Il Tribunale, previo mutamento del rito, dichiarato nullo il contratto, accoglieva la domanda, con condanna dei convenuti al rilascio del bene locato, mentre la Corte d'Appello, ritenuta la validità del contratto e della disdetta successiva, dichiarava cessato il rapporto locatizio alla data della prima scadenza del primo quadriennio, confermando la condanna dei resistenti al rilascio del medesimo.

Avverso detta decisione gli intimati soccombenti hanno proposto ricorso per cassazione, lamentando il mancato accoglimento dell'eccezione di carenza di legittimazione attiva del locatore e, nel merito, assumendo un'errata interpretazione, da parte del giudice di secondo grado, dell'art. 3 della legge n. 431/1998.

Decisione. La Suprema Corte, ha respinto entrambi i motivi, sulla base dei seguenti principi: *“il primo motivo è inammissibile, avendo il ricorrente ignorato totalmente la motivazione della sentenza impugnata, sulla legittimazione del locatore (neppure evocata), non facendosi così carico di essa, mentre il secondo è del tutto infondato,*

In particolare, nell'ambito delle locazioni abitative, il meccanismo sanzionatorio previsto dall'art. 3 della legge n. 431/1998 con riguardo al diniego di rinnovo alla prima scadenza va considerato tale, sia per la sua automaticità, sia per la sua gravità (con riferimento alle conseguenze pregiudizievoli subite dal locatore in caso di inadempimento, come previsto dal terzo comma dell'art. 3 cit.), da lasciare presumere che il locatore stesso, il quale si è riferito nella disdetta ad una delle intenzioni ritenute dalla normativa indicata come meritevoli di considerazione, senza invocare maliziosamente e superficialmente la particolare intenzione addotta a sostegno del diniego di rinnovo formulato, sempreché non emergano concreti elementi che inducano il giudice a ritenere irrealizzabile l'intenzione dedotta” (conf. Cass. n.12127/2010).

Locazione abitativa – Diniego di rinnovo dal contratto alla prima scadenza - Presunzione di serietà della dichiarazione del locatore per l'esercizio del diritto ex art. 3 della legge n. 431/1998 - Corte di Cassazione, sez. III, ordinanza n. 9851 del 28