

2. Capitolo secondo - Durata del contratto. Diniego di rinnovo e sanzioni. Deposito cauzionale (artt. 28, 29 e 31)

Capitolo secondo - Durata del contratto. Diniego di rinnovo e sanzioni. Deposito cauzionale

Rif.: artt. 28, 29 e 31

L'art. 28 della l. n. 392/1978 stabilisce che la locazione di immobili disciplinati dagli artt. 27 e 42 si rinnova tacitamente alla prima scadenza per un secondo periodo di pari durata e che il locatore può manifestare la propria volontà di conseguire la disponibilità dell'immobile a tale data, tramite comunicazione al conduttore pervenuta, **almeno 12 o 18 mesi prima della scadenza**, con raccomandata da spedire alla controparte, per i motivi di cui all'art. 29. Più precisamente, secondo norma, questo accade ove il locatore intenda «*adibire l'immobile ad abitazione propria o del coniuge o dei parenti entro il secondo grado in linea retta*» (lett. a), ovvero all'esercizio, da parte degli stessi soggetti, di una delle attività indicate dall'art. 27.

Ove, poi, il **locatore sia una pubblica amministrazione, un ente pubblico o di diritto pubblico**, per esercitare il diniego in parola l'immobile dovrà essere destinato all'esercizio di **attività tese al conseguimento delle loro finalità istituzionali** (lett. b).

Il diritto al diniego, infine, si applica anche quando il locatore intenda demolire l'immobile per ricostruirlo o procedere alla sua integrale ristrutturazione o ad un completo restauro ovvero ad una ristrutturazione del bene locato ai fini di rendere i locali da adibirsi alla vendita in conformità alla normativa vigente (lett. c).

Per quanto concerne gli **alberghi, pensioni o locande**, anche se ammobiliati, infine, il locatore può negare la rinnovazione del contratto quando l'immobile sia oggetto di intervento sulla base di un programma comunale pluriennale di attuazione ai sensi delle leggi vigenti (lett. d).

Ove il locatore abbia ottenuto la disponibilità anticipata dell'immobile per uno dei motivi sopra indicati ed **entro 6 mesi dall'avvenuta riconsegna** non lo abbia adibito alle destinazioni di cui alle motivazioni sopra espresse, per avvalersi del diniego lo stesso - se il conduttore lo richieda - è tenuto: al ripristino del contratto, salvi i diritti acquisiti dai terzi in buona fede; al rimborso al locatario delle spese di trasloco e degli altri oneri sopportati, o al risarcimento del danno in misura non superiore a 48 mensilità del canone percepito prima della risoluzione del contratto, oltre alle indennità di cui all'art. 34 (art. 31).

Giurisprudenza

Diniego di rinnovo

«In tema di locazioni, l'art. 56 della legge n. 392/1978, nel fissare alla data del provvedimento che dispone il rilascio dell'immobile, il "dies a quo" del termine (di sei o, in casi eccezionali, di 12 mesi per l'adempimento dell'obbligo di restituzione da parte del conduttore, presuppone che esso sia emesso dopo la scadenza del contratto, atteso che, diversamente opinando, la

2. Capitolo secondo - Durata del contratto. Diniego di rinnovo e sanzioni. Deposito cauzionale (artt. 28, 29 e 31)

restituzione verrebbe a sconfinare nel periodo di godimento del bene locato, così alterando l'equilibrio del sinallagma contrattuale in quanto il conduttore non potrebbe godere dell'immobile per un certo tempo finale rientrante nella durata del contratto, da destinare al compimento delle attività necessarie alla restituzione, pur continuando a pagare il medesimo canone» (Cass. 22 dicembre 2021 n. 41237).