

Locazione - disciplina delle locazioni di immobili urbani (legge 27 luglio 1978 n. 392, cosiddetta sull'equo canone) - immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione - durata - diniego di rinnovazione alla prima scadenza - casi - enti pubblici e

Immobile locato da ente pubblico - Diniego di rinnovazione alla prima scadenza - Specifico richiamo all'attività da svolgere - Necessità - Ragioni. Corte di Cassazione Sez. 3, Sentenza n. 12711 del 19/06/2015

In tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso non abitativo, qualora il locatore, trattandosi di ente pubblico anche non economico, intenda adibire l'immobile all'esercizio di attività tendenti al conseguimento delle sue finalità istituzionali, non può limitarsi - nella comunicazione del diniego della rinnovazione del contratto ai sensi dell'art. 29, primo comma, lett. b), della legge 27 luglio 1978, n. 392 - ad un generico richiamo dei suoi fini istituzionali, in special modo in caso di molteplicità e diversificazione di essi, ma deve specificare, ai sensi del quarto comma dell'art. 29 citato, la concreta attività da svolgere nell'immobile, sì da consentire al giudice e al conduttore di verificare la serietà e l'attuabilità della intenzione indicata, ancorchè il primo non debba valutare i procedimenti amministrativi avviati, né la probabilità del loro esito, ma solo l'eventuale assoluta impossibilità giuridica del conseguimento del risultato in base a leggi o regolamenti già vigenti, restando il conduttore adeguatamente tutelato, in caso di mancata effettiva destinazione, dall'azione ex art. 31 della legge n. 392 cit.

Corte di Cassazione Sez. 3, Sentenza n. 12711 del 19/06/2015