

Diniego di rinnovo alla prima scadenza – Cass. n. 3938/2023

Locazione - disciplina delle locazioni di immobili urbani (legge 27 luglio 1978 n. 392) - immobili adibiti ad uso di abitazione - Diniego di rinnovo alla prima scadenza - Specificazione del motivo tra quelli tassativamente indicati nell'art. 3, comma 1, della l. n. 431 del 1998 - Necessità - Finalità - Verifica della realizzabilità e serietà dell'intento del locatore e tutela sanzionatoria - Fattispecie.

In tema di locazione di immobili adibiti ad uso abitativo, nella comunicazione del locatore del diniego di rinnovo del contratto, ai sensi dell'art. 3 della l. n. 431 del 1998, deve essere specificato, a pena di nullità, il motivo, tra quelli tassativamente indicati dalla stessa norma, sul quale la disdetta è fondata, in modo da consentire, in caso di controversia, la verifica "ex ante" della serietà e della realizzabilità dell'intenzione dedotta in giudizio e, comunque, il controllo, dopo l'avvenuto rilascio, circa l'effettiva destinazione dell'immobile all'uso indicato nell'ipotesi in cui il conduttore estromesso reclama l'applicazione delle sanzioni ivi previste a carico del locatore. (Nella specie, in applicazione dell'enunciato principio, la S.C. ha confermato la sentenza di merito, la quale aveva ritenuto correttamente esercitata dal locatore la facoltà di diniego del rinnovo del contratto alla prima scadenza, avendo fatto legittimo riferimento nella lettera di disdetta all'intenzione di adibire l'immobile ad abitazione della propria figlia).

Corte di Cassazione, Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 3938 del 09/02/2023 (Rv. 666736 - 01)

Riferimenti normativi: Cod_Civ_art_1597

Corte

Cassazione

3938

2023