

La facoltà di diniego del rinnovo del contratto di locazione

I casi previsti dalla legge

Avv. Alessia Salvalaggio

E' risaputo che gli italiani sono un popolo di risparmiatori e di piccoli proprietari. I beni immobili sono sempre stati il bene rifugio e l'acquisto della prima casa ha sempre rappresentato un'esigenza e quasi una necessità. Purtroppo la crisi che ha investito anche il nostro paese ha messo a dura prova gli italiani, soprattutto sul fronte immobiliare. Vi è stato un netto calo delle transazioni immobiliari e l'affitto, o locazione, rappresenta una scelta obbligata, tanto più per le giovani coppie.

La domanda di immobili in locazione è cresciuta rispetto a quella degli immobili in vendita. Fattore determinante della riduzione delle vendite e di un aumento delle locazioni può rinvenirsi nella crisi del settore dei mutui, che ha reso l'accesso al credito sempre più difficile. Così come è arduo riuscire a comprare, e quindi spesso si opta per l'affitto, parallelamente chi ha bisogno di ottenere liquidità e non riesce a vendere dovrà o ridurre i prezzi di vendita oppure concedere in locazione gli immobili. Traendo spunto da una recente sentenza della Cassazione analizzeremo se e

quando il locatore (ossia il proprietario dell'immobile concesso in locazione) può esercitare la facoltà di diniego di rinnovo del contratto di locazione alla prima scadenza e in che modo. Nei contratti di locazione di immobili a uso abitativo il locatore può avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto, dandone comunicazione al conduttore (inquilino) con preavviso di sei mesi, per motivi ben determinati e specificati dalla legge.

Il diniego di rinnovo può essere esercitato quando il locatore intende destinare l'immobile a uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado (ad esempio nipoti) oltre che per altri motivi specificatamente indicati nell'art. 3 della legge 431/1998.

Nella lettera di diniego il locatore dovrà specificare, a pena di nullità, il motivo (tra quelli sopra indicati) sul quale la disdetta è fondata. In sostanza la norma impone una specificazione precisa e analitica delle ragioni che giustificano la disdetta così da consentire, in

caso di controversia, la verifica della serietà e il controllo, dopo l'avvenuto rilascio dell'immobile, circa l'effettiva destinazione dell'immobile all'uso indicato.

Infatti cosa può accadere qualora il locatore decidesse di destinare l'immobile a un uso diverso da quello indicato nella comunicazione di disdetta? Il conduttore estromesso potrà reclamare l'applicazione delle sanzioni previste a carico del locatore. Infatti il locatore che abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio a seguito di illegittimo esercizio della facoltà di disdetta sarà tenuto a corrispondere un risarcimento al conduttore da determinare in misura non inferiore a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

Nel caso specifico affrontato di recente dalla Cassazione è stata ritenuta correttamente esercitata la facoltà di diniego del rinnovo del contratto di locazione a fronte di una comunicazione inviata dal locatore con la quale questi comunicava al conduttore (inquilino) che avrebbe adibito l'immobile a uso di

“In sostanza la norma impone una specificazione precisa e analitica delle ragioni che giustificano la disdetta”

abitazione in favore del proprio figlio. Per la Cassazione il locatore nella lettera di diniego aveva individuato in modo specifico sia l'uso dell'immobile che i soggetti beneficiari (il figlio o uno dei nipoti). E' bene sottolineare poi che il locatore potrà esercitare la facoltà del diniego del rinnovo del contratto alla prima scadenza anche qualora nel contratto di locazione non sia stata specificamente indicata tale possibilità. La mancata menzione della facoltà nel contratto non ne implica la rinuncia.

L'eventuale silenzio serbato dalle parti sul punto nel contratto è da considerarsi, generalmente, solo un atto neutro e non un atto di incompatibilità con l'esercizio di una facoltà ex lege.