



REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SESTA SEZIONE CIVILE - 3

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

ANTONIETTA SCRIMA	Presidente
MARCO DELL'UTRI	Consigliere-Rel.
MARCO ROSSETTI	Consigliere
GIUSEPPE CRICENTI	Consigliere
STEFANO GIAIME GUIZZI	Consigliere

Oggetto:

LOCAZIONE ABITATIVA

Ud.12/10/2022 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 4168/2022 R.G. proposto da:

CLAUDIO, elettivamente domiciliato in Roma,
presso lo studio dell'avvocato
che lo rappresenta e difende

-ricorrente-

contro

ANDREA, domiciliato ex lege in ROMA, PIAZZA CAVOUR
presso la CANCELLERIA della CORTE di CASSAZIONE,
rappresentato e difeso dall'avvocato

-controricorrente-

avverso SENTENZA di CORTE D'APPELLO ANCONA n. 1376/2021
emessa il 7/12/2021.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 12/10/2022
dal Consigliere MARCO DELL'UTRI.



Rilevato che,

con sentenza resa in data 7/12/2021 (n. 1376/2021), la Corte d'appello di Ancona, in accoglimento dell'appello proposto da Andrea e in riforma della decisione di primo grado, ha accolto la domanda proposta dal per l'accertamento della risoluzione per diniego di rinnovazione alla prima scadenza del contratto di locazione per uso di abitazione concluso tra il (in qualità di locatore) e Claudio (in qualità di conduttore);

a fondamento della decisione assunta, la corte territoriale ha ritenuto, in contrasto con quanto rilevato dal giudice di primo grado, come il avesse legittimamente e ritualmente indicato, nell'atto di comunicazione del diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza, la ragione del ridotto diniego, nella specie consistente nella necessità di adibire l'immobile locato ad abitazione della propria figlia, sì da legittimare il diniego alla prima scadenza e la conseguente cessazione degli effetti del contratto di locazione concluso con il

avverso la sentenza della corte d'appello, Claudio propone ricorso per cassazione sulla base di un unico motivo di impugnazione;

Andrea resiste con controricorso;

a seguito della fissazione della camera di consiglio, la causa è stata trattenuta in decisione all'odierna adunanza camerale, sulla proposta di definizione del relatore emessa ai sensi dell'art. 380-bis c.p.c.;

considerato che,

con l'unico motivo d'impugnazione proposto, il ricorrente censura la sentenza impugnata per violazione degli artt. 2697 c.c. e 3, co. 1 e 2, della legge n. 431/98 (in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.), per avere la corte territoriale erroneamente omissivo di rilevare la mancata dimostrazione, da parte del locatore,



dell'effettività, serietà e realizzabilità del motivo addotto a fondamento del diniego di rinnovazione del contratto di locazione alla prima scadenza, con la conseguente illegittimità di tale comunicazione di diniego ai sensi dell'art. 3 cit.;

il motivo è manifestamente infondato;

osserva il Collegio come, secondo l'insegnamento fatto proprio dalla giurisprudenza di questa Corte (in questa sede integralmente condiviso e fatto proprio al fine di assicurarne continuità), 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 legge 9 dicembre 1998, n. 431, dev'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 reclami l'applicazione delle sanzioni ivi previste a carico del locatore (Sez. 3, Sentenza n. 936 del 16/01/2013, Rv. 624966 - 01);

in particolare, secondo la suddetta norma, alla prima scadenza del contratto di locazione, nella comunicazione del diniego di rinnovazione, il locatore ha l'onere di specificare, a pena di nullità, il motivo, tra quelli tassativamente indicati dallo stesso articolo, sul quale la disdetta è fondata;

tale norma dev'essere intesa, secondo il consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità, nel senso che essa impone una specificazione precisa e analitica della situazione dedotta, con riguardo alle concrete ragioni che giustificano la disdetta, in modo da consentire, in caso di controversia, la verifica della serietà e della realizzabilità della intenzione dedotta in giudizio e, comunque, il controllo, dopo l'avvenuto rilascio, circa la



effettiva destinazione dell'immobile all'uso indicato nell'ipotesi in cui il conduttore estromesso reclami l'applicazione delle sanzioni previste a carico del locatore dall'art. 3 della stessa legge;

nel caso in esame, come correttamente rilevato dal giudice a quo, non può in alcun modo sostenersi che la comunicazione di diniego di rinnovo alla prima scadenza sia priva di specificità, avendo il locatore fatto riferimento alla ragione di diniego di rinnovo quadriennale del contratto di abitazione, chiarendo che l'immobile in questione andava adibito ad uso di abitazione (e quindi ad uno specifico uso tra quelli previsti dall'art. 3 della legge n. 431/1998) e in favore della propria figlia;

essendo specificamente individuata nella lettera di diniego di rinnovo, sia la necessità dell'uso abitativo, sia il soggetto beneficiario (e cioè la figlia del locatore), non può considerarsi generico il richiamo all'ipotesi di diniego di cui all'art. 3, n. 1 cit., in modo tale da non consentire di valutare la serietà dell'intenzione manifestata dal locatore;

la specificità della ragione di diniego va infatti intesa come possibilità concreta di valutare ex ante la serietà dell'intenzione indicata (nè il giudice potrebbe verificare, in sede contenziosa, la sussistenza delle condizioni per il riconoscimento del diritto al rinnovo), sia come possibilità del successivo controllo sulla effettiva destinazione dell'immobile all'uso indicato, ai fini dell'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 3 della legge citata (invocabili anche quando l'immobile sia stato adibito ad un uso riconducibile, sì, ad una delle ipotesi previste dall'art. 3, ma diverso da quello indicato);

ne consegue che correttamente la sentenza impugnata ha ritenuto che nella fattispecie in esame il locatore avesse esercitato legittimamente la facoltà di diniego del rinnovo del contratto alla prima scadenza;

sulla base delle argomentazioni sin qui illustrate, rilevata la complessiva manifesta infondatezza delle censure esaminate,



dev'essere pronunciato il rigetto del ricorso, con la conseguente condanna del ricorrente al rimborso, in favore del controricorrente, delle spese del presente giudizio di legittimità secondo la liquidazione di cui al dispositivo;

dev'essere attestata la sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello, ove dovuto, per il ricorso, a norma del comma 1-quater, dell'art. 13 del d.p.r. n. 115/2002;

P.Q.M.

Rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al rimborso, in favore del controricorrente, delle spese del presente giudizio, liquidate in complessivi euro 6.000,00, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in euro 200,00, e agli accessori come per legge.

Dichiara la sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello, ove dovuto, per il ricorso, a norma del comma 1-quater, dell'art. 13 del d.p.r. n. 115/2002.

Così deciso in Roma, il 12/10/2022.

Il Presidente

ANTONIETTA SCRIMA

