

## **Cass., civ. sez. III, 13 febbraio 2015 n. 2863**

Con il primo motivo di ricorso, il ricorrente si duole della violazione degli artt. 1 e 2 della legge n. 431 del 1998, ovvero sostiene che un contratto di locazione concluso prima dell'entrata in vigore della legge n. 431 del 1998, ma il cui rapporto perduri dopo l'entrata in vigore della legge se non viene disdetta alla prima scadenza successiva all'entrata in vigore (nel caso di specie, marzo 2002), si rinnovi per altri quattro anni più quattro, salvo disdetta motivata alla scadenza del primo quadriennio (nel caso di specie, marzo 2006). Reputa quindi errata l'affermazione contenuta nella sentenza impugnata secondo la quale nel 2006 il locatore avrebbe potuto liberamente inviare al conduttore una disdetta senza la necessità di motivarla, e che questi non fosse in ogni caso vincolato ad abitare direttamente l'immobile o a farne l'uso indicato nella disdetta. Con il secondo motivo, il ricorrente denuncia la violazione dell'art. 14 ultimo comma della legge n. 431 del 1998 e con il terzo motivo deduce la violazione dell'art. 3 della legge n. 431 del 1998.

I tre motivi, che possono essere esaminati congiuntamente in quanto connessi, sono infondati.

L'art. 14 della legge n. 431 del 1998, contenente le disposizioni transitorie, prevede che "ai contratti per la loro intera durata ed ai giudizi in corso alla data di entrata in vigore della presente legge continuano ad applicarsi ad ogni effetto le disposizioni normative in materia di locazioni vigenti prima di tale data (conformemente al principio generale di irretroattività delle norme);

però l'art. 2 della stessa legge, che disciplina le modalità di stipula e di rinnovo del contratto di locazione, contiene all'ultimo comma, n. 6, un'altra norma transitoria, speciale, che prevale sulla norma transitoria generale qualora si realizzi la particolare forma di rinnovo del contratto di locazione ivi prevista: "I contratti di locazione stipulati prima della data di entrata in vigore della presente legge che si rinnovano tacitamente sono disciplinati dal comma I del presente articolo".

Pertanto il contratto in esame, che è stato concluso nel 1990, e quindi inizialmente soggetto alla disciplina contenuta nella legge sull'equo canone, n. 392 del 1978, che prevedeva il rinnovo tacito, è disciplinato dall'art. 2, comma 1, della legge n. 431 del 1998 dalla entrata in vigore di esso, che introduce una deroga, circoscritta, al principio di irretroattività fissato dalla norma transitoria di chiusura contenuta nell'art. 14: il primo comma dell'art. 2 della legge n. 431 del 1998 prevede un primo rinnovo automatico di quattro anni, a meno che il locatore non intenda adibire l'immobile agli usi, o eseguire le opere di cui all'art. 3 o non intenda venderlo alle condizioni di cui all'art. 3. Al verificarsi di una delle ipotesi tassative previste dalle lettere da a) a g) dell'art. 3, primo comma, alla prima scadenza il locatore potrà negare al conduttore il rinnovo del contratto dandone disdetta motivata mentre per la seconda scadenza quadriennale, che ricada nell'ambito di applicazione della legge n. 431 del 1998, è data facoltà al locatore di sciogliersi dal rapporto contrattuale dando disdetta immotivata, inviando semplicemente una lettera raccomandata, se non intende proseguire il rapporto o non è interessato a rinnovarlo a nuove condizioni.

Ne consegue che la prima scadenza, per la quale si può intimare solo disdetta motivata per le ipotesi tassative previste dall'art. 3 della legge n. 431 del 1998, a pena del risarcimento del danno, è quella che cade successivamente all'entrata in vigore della suddetta legge, quindi nel caso che ci interessa, la scadenza del marzo 2002, mentre per la scadenza successiva, quella del marzo 2006, il locatore

era libero di comunicare la sua intenzione di non proseguire il rapporto contrattuale senza alcuna motivazione (v. Cass., sent. n. 11138 del 2013 in riferimento ad un contratto inizialmente concluso nell'applicazione della successiva normativa sui patti in deroga).

Né a diversa conclusione si deve pervenire in considerazione del fatto che il locatore abbia tempestivamente inviato al conduttore una disdetta in cui ha ritenuto di indicare, pur non essendovi obbligato, l'uso al quale intendeva adibire l'immobile. Tale dichiarazione non lo vincola a rispettare l'uso indicato a pena di risarcimento del danno se la disdetta motivata non era dovuta in quanto una dichiarazione non dovuta (in cui il locatore non assuma spontaneamente un impegno preciso verso il conduttore ma si limiti ad enunciare le sue intenzioni di adibire l'immobile a sua abitazione personale) non può assoggettare il dichiarante ad un obbligo risarcitorio<sup>o</sup> previsto solo per i casi in cui il locatore, essendo tenuto a motivare la sua disdetta, abbia violato l'obbligo di legge rendendo una dichiarazione infedele.