

4. *Autonomia dei privati e disciplina delle locazioni. In margine ad una pronuncia in tema di tempestività della disdetta contrattuale* (nota a sent. Trib. Genova 15 giugno 1982, Legetar C. Musso), in Riv. Giur. edilizia, 1982, I, 900.

TRIBUNALE DI GENOVA, 15 giugno 1982 - Pres. Est. Genovese - Legetar (avv. De Paz) c. Musso (avv. Barabino).

**Locazione - Immobili urbani - Immobili adibiti ad uso diverso dall'abitazione Disciplina transitoria - Obbligo di rinnovazione del contratto alla scadenza - Non sussiste.**

**Locazione - Immobili urbani - Immobili adibiti ad uso diverso dall'abitazione Disciplina transitoria Diniego di rinnovazione del contratto alla scadenza Necessità - Termini.**

*Per i contratti di locazione in corso al momento dell'entrata in vigore della legge 27 luglio 1978 n. 392, non soggetti a proroga secondo la previgente legislazione vincolistica e relativi ad immobili adibiti ad uso non abitativo alle scadenze stabilite dall'art. 71 non sussiste per il locatore un obbligo di rinnovazione del contratto, salva la facoltà di denegarla per uno dei motivi indicati dall'art. 29.*

*Per tali contratti nessuna delle disposizioni della disciplina transitoria della legge prevede, né esplicitamente né implicitamente la rinnovazione tacita dei contratti, né il termine per la comunicazione della disdetta. Tale silenzio non può comunque essere inteso come volontà legislativa di far cessare automaticamente, solo per lo spirare del termine previsto dal regime transitorio, le locazioni, dal momento che nel silenzio della legge sopravviene la volontà delle parti, e quindi, devono essere fatti salvi i diversi accordi intervenuti tra i contraenti appunto in relazione al tacito rinnovo e ai relativo termine per comunicare la disdetta.*

*(Omissis).* - Il problema che si pone al giudizio di questo tribunale è quello di stabilire se per i contratti di locazione in corso al momento di entrata in vigore della legge 27 luglio 1978 n. 392, non soggetti a proroga secondo la precedente legislazione vincolistica e relativi ad immobili adibiti ad uso non abitativo (soggetti quindi alla disciplina dell'art. 71), alle scadenze stabilite dall'art. 71 della legge citata, sussiste per il locatore un obbligo di rinnovazione del contratto, salva la facoltà di diniego della rinnovazione per uno dei motivi indicati dall'art. 29 (così come previsto dall'ultimo comma dell'art. 28), ovvero se invece tali contratti cessino automaticamente allo spirare del termine determinato dalla legge, senza che sia necessaria la disdetta.

La Suprema Corte, nelle recenti pronunzie emesse specificamente sul punto in discussione (Cass. 5 novembre 1981 n. 5942; Cass. 5 novembre 1981 n. 5841) ha ritenuto

l'applicabilità dell'art. 29 (che consente al locatore di denegare la rinnovazione del contratto alla prima scadenza solo per i motivi indicati nello stesso articolo) anche ai contratti di locazione in corso all'entrata in vigore della legge n. 392 del 1978, in virtù del richiamo che a tale norma fa l'art. 73: ed è giunta ad affermare che a seguito della modificazione apportata dall'art. 73 dall'art. *I-bis* della legge ti. 93 del 1979, la possibilità di negare la rinnovazione del contratto sussisterebbe solo in caso di dimostrata necessità da parte del locatore, che ha chiesto il rilascio dell'immobile per i motivi di cui all'art. 29 lett. a) e b) e primo periodo comma 2).

Ciò dicendo, sembrerebbe sostenere una automatica rinnovazione dei contratti di locazione degli immobili adibiti ad uso non abitativo alle scadenze previste dalle norme transitorie, a meno che non ricorrano gli estremi per il recesso ai sensi dell'art. 73.

Anche senza giungere alle estreme conseguenze cui perviene la Suprema Corte, gran parte della giurisprudenza di merito ritiene la sussistenza di un obbligo di rinnovazione alla scadenza previste dall'art. 69 (anche senza tener conto delle disposizioni dell'art. 73) e con riferimento, in particolare, all'art. 29 in esso contenuto.

Collegando l'art. 69 e l'art. 73, si è giunti alle medesime conclusioni, sul presupposto che l'art. 30, richiamato dall'art. 73, sarebbe applicabile non solo all'ipotesi di recesso, ma anche a tutti gli altri casi di rilascio dell'immobile, e quindi anche al caso di diniego di rinnovazione alla scadenza in forza di disdetta. Si sostiene invero che in virtù del richiamo operato dall'art. 73, l'art. 30 si applicherebbe anche all'azione di rilascio promossa in base al diniego motivato di rinnovazione previsto dal comma 3 dell'art. 69 e, poiché l'art. 30 subordina la proponibilità dell'azione di rilascio al presupposto che sia avvenuta la comunicazione di cui al comma 3 dell'art. 29 (e cioè al presupposto che il locatore abbia dichiarato almeno dodici mesi prima della scadenza la propria volontà di conseguire la disponibilità dell'immobile per uno dei motivi tassativamente previsti dall'art. 29) anche l'azione di diniego motivato di rinnovazione di cui al comma 3 dell'art. 69, sarebbe subordinata allo stesso presupposto della comunicazione del locatore, almeno dodici mesi prima della scadenza, di voler conseguire la disponibilità dell'immobile per i motivi indicati.

Interpretando poi il solo art. 69, i sostenitori dell'opposta tesi, non solo negano l'esistenza dell'obbligo di rinnovazione della locazione alle scadenze previste dalle norme transitorie, ma anche della necessità della disdetta da parte del locatore, e ritengono che allo spirare del termine previsto dell'art. 71, verrebbe a cessare automaticamente il rapporto senza che sia richiesta alcuna manifestazione preventiva di volontà in tal senso da parte del locatore.

Orbene le tesi su esposte non appaiono convincenti sembra infatti che la soluzione del problema sia stata raggiunta forzando l'interpretazione delle norme, dilatandone o limitandone la portata (a seconda dell'esigenza di raggiungere un certo risultato) oltre i limiti consentiti e fuori della previsione della stessa legge, (senza peraltro tener conto in ultima analisi anche della volontà delle parti così come manifestatasi nel contratto, contratto che pur con le limitazioni e modificazioni coattive apportate dalla legge è pur sempre in vita ed efficace).

Invero non appare condividibile la soluzione adottata dalla Suprema Corte, che d'altra parte si è limitata ad affermare puramente e semplicemente (senza fornire alcuna motivazione al riguardo) l'applicabilità dell'art. 73 (che disciplina il recesso dalla locazione prima della scadenza legale) anche alle ipotesi di diniego di rinnovazione alla prima scadenza, perché così facendo sembra voler attribuire al legislatore la volontà di prorogare di ulteriori sei o nove anni (a seconda dell'attività esercitata), oltre i termini già previsti dagli artt. 67 e 71, le locazioni in esame, dal momento che alle scadenze previste dai citati articoli, concede al locatore esclusivamente la possibilità di recedere dal contratto, e solo quando ricorrono le condizioni e i presupposti di cui all'art. 73 (e cioè solo in base ai motivi di cui all'art. 29 e, nei casi previsti dalle lett. a) e b) e dall'ultimo periodo del comma 2 dell'art. 29, solo ove ricorra la necessità del locatore o del coniuge o dei parenti entro il secondo grado in linea retta, verificatasi dopo la costituzione del rapporto locatizio).

Né tale conclusione potrebbe farsi discendere dall'assunto, già più volte affermato dalla stessa Suprema Corte, secondo il quale l'art. 30, in virtù del richiamo fatto dall'art. 73, deve ritenersi applicabile non solo alle ipotesi di recesso, ma anche a tutte quelle di rilascio dell'immobile. Tale tesi non potrebbe comunque portare a ritenere che, alla prima scadenza prevista dalle norme transitorie, sia data al locatore solamente la possibilità di recedere dal contratto (nei limiti e con le modalità di cui all'art. 73) e non anche quella di denegare la rinnovazione della locazione.

Il principio enunciato ha però indotto a ritenere che l'art. 73 disciplinerebbe non solo l'ipotesi del recesso, ma anche tutti i casi di rilascio e quindi anche quello di diniego di rinnovazione alle scadenze legali, e ciò in considerazione del fatto che l'art. 30, richiamato dall'art. 73, richiama a sua volta l'art. 29, e si è concluso affermando che solo nelle ipotesi previste dall'art. 29 e con il preavviso in tale articolo stabilito, sarebbe possibile denegare la rinnovazione del contratto alle scadenze previste dalla legge.

Tale soluzione appare però artificiosa e forzata, dal momento che il richiamo all'art. 30 da parte dell'art. 73 è chiaramente fatto al solo fine di individuare la procedura applicabile

anche alle ipotesi di recesso.

D'altra parte non possono farsi discendere dal semplice richiamo dell'art. 73 all'art. 30, delle conseguenze così rilevanti, per la loro gravità, quale la prolungata limitazione del diritto di proprietà del locatore, dovendosi sostanzialmente ritenere che il legislatore abbia stabilito una ulteriore proroga - di sei o nove anni - dei contratti di locazione relativi ad immobili adibiti ad uso non abitativo (salvo il caso di diniego di rinnovazione per i motivi di cui all'art. 29) dopo la proroga già prevista dagli artt. 67 e 71.

Si ritiene invero che in una siffatta ipotesi, il legislatore avrebbe dovuto esternare chiaramente il proprio intendimento, (come d'altra parte ha fatto in tema di locazioni ad uso abitativo di cui all'art. 65), e non certo con le modalità quanto meno equivocate che sono state indicate.

Non pare infine condividibile la tesi di chi ha voluto veder nell'art. 69 (da sola o in relazione all'art. 73) la norma che, nel regime transitorio, disciplina le modalità di esercizio del diritto del locatore a rientrare nella disponibilità dell'immobile locato, ritenendo oche detto articolo comporti un implicito e sottinteso richiamo al disposto dell'art. 28 (rinnovazione tacita del contratto salvo disdetta da comunicarsi almeno dodici o diciotto mesi prima della scadenza), ovvero che preveda di per sé (e senza necessità di ulteriori richiami espliciti o impliciti) l'obbligo da parte del locatore di proseguire la locazione (con correlativo diritto del conduttore al rinnovo del contratto) dopo le scadenze di cui agli artt. 67 e 71, fatte salve soltanto le ipotesi di cui al comma 2 e 3 dello stesso art. 69.

Orbene si rileva che l'art. 69 non disciplina il rinnovo dei contratti di locazione nel regime transitorio, ma solo il diritto di prelazione, che ovviamente presuppone la cessazione del precedente rapporto.

E tale cessazione del rapporto non può ritenersi regolata dall'art. 29 per il richiamo che a tale articolo fa lo stesso art. 69, al suo comma 3, in quanto tale comma, che esonera il locatore dall'obbligo di comunicare a quali condizioni intende proseguire la locazione ovvero le condizioni offerte dai terzi, allorché, non intende procedere al rinnovo della locazione per i motivi indicati dall'art. 29, è diretto a disciplinare solo una delle ipotesi di esclusione del diritto di prelazione della locazione.

Ciò detto si osserva che in effetti nessuna delle disposizioni della disciplina transitoria prevede, né esplicitamente né implicitamente la rinnovazione tacita dei contratti in esame, né il termine per la disdetta (o diniego di rinnovazione).

Si rileva però che l'art. 71, che disciplina in particolare i contratti in corso non soggetti a proroga relativi ad immobili ad uso non abitativo, prevede esclusivamente la durata di detti contratti, nonché l'aggiornamento dei relativi canoni.

In particolare determina in sei o nove anni la durata delle locazioni in corso al momento dell'entrata in vigore della legge, stabilendo che tale durata (che deve essere computata detrando il tempo già trascorso dall'inizio della locazione o dalla data dell'intervenuto rinnovo) non può essere in ogni caso inferiore a due anni dalla data di entrata in vigore della legge.

L'art. 71 pertanto, interferendo, in un contratto disciplinato dalla libera volontà delle parti, ne ha modificato coattivamente solo la durata, prolungando (e non sempre) quella stabilita dai contraenti, ma nulla ha detto in ordine alle altre clausole pattiziate inserite nel contratto.

Non può pertanto ritenersi che il legislatore abbia voluto sostituirsi completamente alle parti e disciplinare coattivamente non solo la durata del contratto ma anche le altre eventuali clausole e modalità di esecuzione del contratto (rinnovazione tacita, termine per la disdetta, casi e modalità di recesso, ecc.), e ciò appunto in mancanza di esplicita normativa sul punto.

In mancanza quindi di esplicita statuizione al riguardo, arbitraria appare quindi la tesi di chi ritiene (solo perché non trova disposizioni che dicano il contrario), l'automatica cessazione della locazione allo spirare del termine previsto dall'art. 71, senza necessità di disdetta, senza tenere in alcun conto la diversa volontà delle parti così come manifestata nel contratto, contratto che, come detto, essendo stato modificato legislativamente solo nella durata, deve ritenersi valido e pienamente efficace per tutto il resto.

Si ritiene pertanto che se anche il legislatore non ha previsto (così come in effetti è avvenuto) nel regime transitorio dei contratti di locazione in esame, la tacita rinnovazione del contratto o il termine per comunicare il diniego di rinnovazione, tale silenzio non può comunque essere inteso come volontà legislativa di far cessar automaticamente, solo per lo spirare del termine previsto dal regime transitorio, le locazioni, dal momento che nel silenzio della legge sopravviene la volontà delle parti, e quindi, devono essere fatti salvi i diversi accordi intervenuti tra i contraenti appunto in relazione al tacito rinnovo e al relativo termine per comunicare la disdetta.

Nel caso di specie nella «scrittura privata» datata 5 ottobre 1971, che regola i rapporti tra le parti, al n. 1) si legge: «salvo disdetta da darsi ai sensi del successivo paragrafo n. 6, il presente contratto si intenderà tacitamente rinnovato di anno in anno solare», e al paragrafo n. 6 si legge: «Nel semestre precedente alla scadenza della locazione ove sia intervenuta disdetta...», per cui per accordo tra le parti il contratto si doveva ritenere tacitamente rinnovato se non interveniva disdetta almeno sei mesi prima della scadenza. Orbene rilevato che tale disdetta non è stata data, (né si può ritenere trasmissibile ed efficace per

l'attuale appellante, quella comunicata dal precedente proprietario dell'immobile, a seguito della quale è in corso altro procedimento) si deve concludere confermando la sentenza del Pretore anche se con diversa motivazione.

*(Omissis).*

---

**Autonomia dei privati e disciplina delle locazioni. In margine ad una pronuncia in tema di tempestività della disdetta contrattuale.**

1. La sentenza resa dal Tribunale di Genova, dalla quale traggono spunto le annotazioni che seguono, affronta con ampia e coerente motivazione alcune delle questioni maggiormente dibattute in tema di locazioni urbane non abitative: al la sussistenza o meno per il locatore dell'obbligo di rinnovare il contratto alle scadenze di cui agli artt. 67 e 71 - fatte salve soltanto le ipotesi di cui all'art. 69, commi 2 e 3 - della legge n. 392/78 e, b) il termine entro il quale deve essere comunicato al conduttore il diniego di rinnovazione del contratto.

Per quanto riguarda la prima delle questioni affrontate e risolte dalla decisione che si commenta, è noto come le soluzioni offerte da dottrina e giurisprudenza siano varie e contrastanti. Secondo l'opinione largamente dominante, alla scadenza della proroga disposta agli artt. 67 e 71 - ed ora, per i contratti di cui all'art. 67, dall'art. 15-bis della legge n. 94/82 - il locatore può legittimamente denegare la rinnovazione del contratto manifestando il proprio intendimento di riottenere la disponibilità dell'immobile locato<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> In giurisprudenza, vd. fra le altre: Trib. Napoli 27 febbraio 1971, in *Arch. locazioni* 1981, 233; Pret. Parma 14 maggio 1981; Pret. Desio 11 maggio 1982; Pret. Roma 7 maggio 1981; Pret. Roma 25 ottobre 1980, in *Arch. locaz. e condom.* 1981, 243; Pret. Bologna 10 ottobre 1980, in *Foro it.* 1981, 1, 1730; Pret. Aversa 18 dicembre 1980, in *Arch. locaz. e condom.* 1981, 115; Pret. Taranto 15 novembre 1980, *ivi* 1980, 611; Pret. di Bassano del Grappa 7 dicembre 1981, in *Foro it.* 1982, 1, 712; Pret. S. Maria di Capua Vetere ord. 18 dicembre 1980, in *Foro it.* 1981, 1, 1728; Pret. Sestri Levante 17 dicembre 1980, in *Foro it.* 1981, 1, 1929.

*In dottrina cfr.:* G. BOMPANI, *Riflessioni sulla teoria del preteso tacito rinnovo dei contratti di locazione alle scadenze sancite dalla disciplina transitoria della legge o. 392 del 1978*, in *Giust. civ.* 1980, II, 416; S. GUARINO, *La fine della disciplina transitoria di cui alla legge sull'equo canone*, in *Arch. locazioni* 1981, 161; LAZZARO-PREDEN-VARRONE, *L'Equo canone*, Milano 1978, 119-129; LEPORE, *La scadenza delle locazioni non abitative prorogate. Problemi sostanziali e processuali*, in *Rass. Equo canone* 1979, n. 2, 151; A. JACONO, *Sull'inapplicabilità della rinnovazione ex art. 28 legge 27 luglio 1978 n. 392 alle locazioni in corso allo data di entrata in vigore della stessa legge, relative ad immobili destinati ad uso diverso da quello di abitazione*, in *Dir. e giur.* 1981, 537; P. GIUGGIOLI, *Il recesso per scadenza di termine nelle locazioni di immobili ad uso diverso da*

Non mancano tuttavia tanto in dottrina quanto in giurisprudenza opinioni che si discostano, con motivazioni talora diverse, dall'orientamento dominante<sup>2</sup>.

In ordine al termine entro il quale deve essere comunicata la disdetta, la gamma delle opinioni espresse in dottrina e in giurisprudenza è ancora più ampia: vi è chi, nel silenzio della legge, sostiene la cessazione automatica del rapporto alle scadenze di legge<sup>3</sup>; altri, per contro, ritengono necessaria la disdetta, sia pure generica, nei termini di cui all'art. 28, comma I della legge<sup>4</sup>.

2. Il Tribunale di Genova era stato chiamato a risolvere una controversia in tema di diniego di rinnovazione di un contratto di locazione ad uso non abitativo e non soggetto a proroga, come tale disciplinato sino alla prima scadenza - dall'art. 71 della legge n. 392/78.

Le tesi difensive delle parti possono essere brevemente riassunte nei termini che seguono.

L'attrice, che aveva comunicato con due mesi di anticipo rispetto alla scadenza contrattuale la propria disdetta (motivata *ex arti.* 69 e 29 legge n. 392/78), a sostegno della legittimità del proprio operato argomentava che: 1) il comma 3 dell'art. 69 richiama soltanto i motivi dell'art. 29, e nulla autorizza a ritenere che il richiamo si estenda a tutte le disposizioni contenute nell'art. 29 (e particolarmente i termini di cui al comma 3); 2) il termine (12 o 18 mesi prima della scadenza) indicato nell'art. 29 è applicabile

---

*abitazione*, in *Locazioni urbane* 1981, 296.

Per una ricognizione del problema cfr. altresì l'ampia nota redazionale di D. PIOMBO, in *Foro it* 1982, 1, 711 **Ss.**; e sulle motivazioni fondamentali della disciplina, G. ALPA e M. BESSONE, *Poteri dei privati e statuto della proprietà*, *voi*, I, Padova 1980, p. 213 ss.

<sup>2</sup> Per la giurisprudenza vd. tra le altre: Pret Genova 2 giugno 1980, in *Rass. equo canone* 1981, n. 3, 241. Tribunale di Forlì 29 ottobre 1981, in *Foro it.* 1982, 1, 712; Pret. Parma 11 febbraio 1982, in *Arch. locazioni* 1982, 1, 83. In questo senso sembra essersi recentemente orientata anche Cass. 5 novembre 1981 n. 584 I, in *Foro it.* 1982, 1, 711. In dottrina cfr.: A. CAPPELLI, *L'equo canone*, Roma 1981, 344; JANNARELLI, in *Foro it.* 1979, 1, 846; POTENZA-CHIRICO-ANNUNZIATA, *L'equo canone*, Milano 1978, 545; G. COSTANTINO, *Controversie in materia di locazioni di immobili urbani*, voce del *Noviss. digesto*, App. 1981, 11, 737.

<sup>3</sup> In questo senso si esprime Pret. Bassano del Grappa 7 dicembre 1981, *cit.*; Trib. Napoli 27 febbraio 1981, *cit.*; Trib. Bari 14 luglio 1980, in *Foro it. Rep.* 1980, v. *Locazione*, n. 766 ed altre. In dottrina, cfr. A. IACONO, *cit.*; G. BOMPANI, *cit.*; C. LEPORE, *La scadenza delle locazioni non abitative prorogate. Problemi sostanziali e processuali*, in *Rass. equo canone* 1979, 151.

<sup>4</sup> Cfr. S. GUARINO, *cit.*; D. PIOMBO, in *Foro it.* 1982, I, 714. In giurisprudenza v. Pret Roma 7 maggio 1981, in *Arch. locazioni* 1981, 243; Pret. Bologna 10 ottobre 1980, *cit.*; Pret Genova 19 ottobre 1981, (giur. Proto, Leger c. Musso) *medita*.

esclusivamente all'esercizio del diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza, e soltanto per i contratti stipulati successivamente all'entrata in vigore della legge n. 392/78, soggetti alla disciplina *ordinaria* e non, come nella specie, alla disciplina transitoria; 3) poiché l'art. 73, nella sua formulazione originaria, consentiva il recesso anticipato per i motivi di cui all'art. 29 con un preavviso di soli sei mesi, se la tesi di preavviso di almeno 12 mesi fosse esatta, si sarebbe verificata l'incongruenza che il locatore, dopo essere decaduto dal potere di denegare il rinnovo della locazione, avrebbe poi potuto egualmente, e con termine inferiore, recedere dal contratto.

La convenuta, a favore della propria tesi, sosteneva per contro che: *a)* il comma 3 dell'art. 69 non fa cenno né a comunicazioni né a termini ma - non potendosi accogliere un'interpretazione secondo la quale il locatore non è tenuto a comunicare la propria intenzione di denegare il rinnovo del contratto, o comunque può farlo senza limiti di tempo - si deve comunque procedere ad una comunicazione e questa deve avvenire nei termini di cui all'art. 29 della legge n. 392; *b)* il comma I dell'art. 69, facendo obbligo al locatore di comunicare non solo le condizioni offerte da terzi, ma anche le eventuali condizioni pretese per la prosecuzione della locazione, costituisce significativo indice della tendenza della disciplina transitoria a favorire la prosecuzione del contratto; *c)* l'art. 73, per i contratti disciplinati dalla normativa transitoria, dichiara espressamente applicabili alcune norme del regime ordinario, tra le quali anche l'art. 30 che a sua volta richiama la comunicazione di cui al comma 3 dell'art. 29, ossia il termine di dodici (o diciotto) mesi per la comunicazione della disdetta motivata.

3. La decisione - che respinge la domanda attrice, argomentando tuttavia in termini diversi dalle tesi della convenuta - offre ampia materia di discussione.

Il Tribunale, in primo luogo, manifesta di non condividere l'opinione espressa dalla Suprema Corte in alcune recenti pronunce rese specificamente in tema di rinnovo contrattuale alla scadenza delle proroghe di cui alla disciplina delle locazioni non abitative<sup>5</sup>.

La Cassazione, infatti, muovendo dall'interpretazione dell'art. 73 della legge n. 392/78 nel testo modificato dall'art. *I-bis* della legge n. 93 del 1979, ha esplicitamente riconosciuto che, in virtù del richiamo fatto dal citato art. 73 ai motivi di cui all'art. 29 della stessa legge, questa ultima disposizione si applica anche ai contratti in corso. Ne consegue, secondo la Corte, che il diniego di rinnovazione del contratto alla scadenza di cui agli artt. 67 e 71 legge n. 392/78 può essere legittimamente esercitato soltanto ove ricorra per il

---

<sup>5</sup> Cass. 5 novembre 1981 nn. 5841, 5842, 5843, *cit.* La motivazione di Cass. 5842 può leggersi in *Giust. civ.* 1982, I, 27 con oss. di P. FERRONE.

locatore uno dei motivi di necessità di cui all'art. 29 della stessa legge.

Tale orientamento, in verità, era già emerso nella decisione della Corte, stessa Sezione, n. 1874 del 2 aprile 1981<sup>6</sup>.

I giudici genovesi rilevano come, in realtà, la Suprema Corte si sia limitata ad affermare apoditticamente che l'art. 73 della legge n. 392/78 (nel quale riceve disciplina il recesso dalla locazione prima della scadenza legale) si applica anche alle ipotesi di diniego di rinnovazione alla prima scadenza.

Ancora, rileva il Tribunale, la Cassazione, così facendo sembra voler attribuire al legislatore la volontà di prorogare di ulteriori sei o nove anni (a seconda dell'attività esercitata), oltre i termini già previsti dagli artt. 67 e 71 della legge, le locazioni in esame, dal momento che concede al locatore esclusivamente la possibilità di recedere dal contratto soltanto ove ricorrano i presupposti e le condizioni di cui all'art. 73.

Da tale opinione, seppure autorevole, dissente il Tribunale di Genova, argomentando peraltro esaurientemente il proprio contrario convincimento, secondo il quale il richiamo all'art. 30 operato dall'art. 73 è chiaramente fatto al solo fine di individuare la procedura applicabile; comunque, da tale richiamo non potrebbero farsi discendere conseguenze così rilevanti, quale la prolungata limitazione del diritto di proprietà del locatore.

Per quanto riguarda le altre tesi avanzate in dottrina e giurisprudenza in ordine al preteso rinnovo automatico dei contratti in esame - salvo il disposto dell'art. 69 commi 2 e 3 - la motivazione della decisione si fa carico di confutarle analiticamente. Osserva infatti il Tribunale che: a) l'art. 69 non disciplina il rinnovo dei contratti di locazione nel regime transitorio, ma solo il diritto di prelazione, che ovviamente presuppone la cessazione del precedente rapporto e, b) nessuna delle disposizioni della disciplina transitoria prevede, né esplicitamente, né implicitamente la rinnovazione tacita dei contratti in esame, né il termine per la disdetta (o diniego di rinnovazione).

4. Le argomentazioni che precedono consentono al Tribunale di giungere alla conclusione che la disciplina transitoria contenuta nel Titolo 11, della legge n. 392/78 ha modificato coattivamente soltanto la durata (e in qualche misurai! canone) dei contratti di locazione ad uso non abitativo, senza incidere sulla efficacia delle altre clausole pattizie contenute nei contratti<sup>7</sup>.

---

<sup>6</sup> Riportata in *Foro il.* 1981, I, 1566: nella sentenza, peraltro, l'asserzione costituiva un mero *obiter dictum* rispetto alla *ratio decidendi* relativa a problemi di competenza.

<sup>7</sup> Per qualche interessante spunto in materia di volontà contrattuale e indicizzazione del contratto (cd. clausole

La correttezza della tesi accolta nella decisione, del resto, trova conferma (sia pure implicita) in altre disposizioni contenute nella stessa disciplina transitoria. L'art. 65, comma 1 (relativo alle locazioni abitative non prorogate) richiama espressamente la normativa dell'art. 3 in ordine al rinnovo automatico del contratto in difetto di disdetta da inviare almeno sei mesi prima delle scadenze contrattuali.

In altri termini, quando il legislatore ha voluto privilegiare la prosecuzione del rapporto, prevedendo un tacito rinnovo in assenza di tempestiva disdetta, lo ha fatto esplicitamente; nel silenzio delle norme relative alle locazioni transitorie non abitative, nulla autorizza l'interprete a dilatare a tal punto l'esegesi della normativa.

Ancora, il tenore letterale del comma 7 dell'art. 69 («Qualora il locatore non intenda procedere al rinnovo della locazione, al conduttore è dovuta l'indennità per avviamento commerciale ...») e del comma 5 dello stesso articolo, laddove si dispone, richiamando l'art. 40, comma 4, che il conduttore conserva il diritto di prelazione quando il locatore abbia ottenuto il rilascio dell'immobile non intendendo locarlo a terzi, e, viceversa, lo abbia concesso in locazione entro i sei mesi successivi, consente di escludere il preteso obbligo di rinnovazione dei contratti in esame alle scadenze previste nella disciplina transitoria<sup>8</sup>.

Il quadro logico sopra delineato permette al Tribunale di contraddire tanto la tesi di chi sostiene la previsione del rinnovo automatico dei contratti in esame - salve le ipotesi di cui all'art. 69, commi 2 e 3 -<sup>9</sup> quanto l'opposta tesi di chi, nel silenzio delle norme, ritiene che allo spirare delle proroghe di cui agli artt. 67 e 71 si verifichi l'automatica cessazione del rapporto di locazione senza necessità di disdetta<sup>10</sup>.

---

ISTAT) cfr. Pret. Arezzo 30 marzo 1979, in *Arch. loc.* 1979, 303; Pret. Vittoria 22 maggio 1979, *ibidem* 1980, 124.

<sup>8</sup> In questo senso vd. esplicitamente Pret. Bassano del Grappa 7 dicembre 1981, *cit.* In motivazione può leggersi che: «Questi concetti si desumono dalla stessa legge 27 luglio 1978 n. 392, laddove nell'art. 69 stabilisce che "il locatore deve comunicare... a quali condizioni intende proseguire la locazione ovvero le condizioni offerte da terzi per la locazione dell'immobile" e nell'art. 40, suo corrispondente in regime ordinario, ribadisce che "il locatore che intende locare a terzi l'immobile ... deve comunicare le offerte al conduttore", mentre il comma 7 dello stesso art. 69 attribuisce al conduttore il diritto all'indennità di avviamento" qualora il locatore non intenda procedere al rinnovo della locazione ", senza peraltro fare alcun riferimento ai motivi di diniego di cui all'art. 29. Lo stesso art. 40, poi, che è richiamato dal comma 5 dell'art. 69, commina la sanzione del ripristino del contratto" quando il locatore abbia ottenuto il rilascio dell'immobile non intendendo locarlo a terzi e, viceversa, lo abbia concesso in locazione entro i sei mesi successivi ", ma precisa anche al comma I che la prelazione di locazione si ha" alla scadenza del contratto rinnovato ai sensi dell'art. 28 "».

<sup>9</sup> Vd. *Supra*, nota (2).

<sup>10</sup> Cfr. Pret. Bassano del Grappa 7 dicembre 1981, *cit.*, e la giurisprudenza citata *sopra*, nota (3).

5. Il ragionamento seguito dai giudici è semplice e lineare: nel silenzio della legge in tema di termine per la disdetta del contratto di locazione, sopravviene la volontà delle parti, e quindi risultano efficaci i diversi accordi intervenuti fra i contraenti in relazione all'eventuale tacito rinnovo ed al termine entro il quale esercitare il diniego di rinnovazione del contratto. Nella specie, accertato che il contratto prevedeva un termine di sei mesi per l'utile comunicazione della disdetta, e riscontrato che il locatore aveva per contro manifestato l'intenzione di riottenere l'immobile con un preavviso di solo due mesi rispetto alla scadenza, il Tribunale ha respinto la domanda attrice, per essersi rinnovato il rapporto di locazione, ai sensi del contratto originariamente stipulato fra le parti.

La soluzione offerta dalla decisione in esame appare corretta, poiché discende da una interpretazione logico-sistematica della normativa - invero carente e comunque poco chiara - che disciplina la fase transitoria dei contratti destinati ad uso diverso dall'abitazione.

Il richiamo al contenuto negoziale liberamente determinato dalle parti, destinato a regolare le ipotesi non legislativamente previste mediante norme che si sovrappongono alla volontà dei contraenti, è uno spunto interessante specialmente in materia di locazione, dove il protrarsi della disciplina vincolistica aveva talmente compresso l'autonomia negoziale da rendere il contratto scritto di locazione poco più di una certificazione in ordine alla data di inizio della locazione.

Occorre infine accennare ad un aspetto della questione che non ha formato oggetto della decisione in epigrafe.

Qualora il contratto di locazione nulla disponga in merito al termine per comunicare disdetta, ovvero, come di frequente accade, il contratto sia stato stipulato verbalmente, quale termine deve rispettare il locatore per impedire tempestivamente il rinnovarsi della locazione?

In questa ipotesi potrebbe essere validamente richiamato il disposto di cui all'art. 1596 cod. civ., il quale dispone che nei contratti per un tempo determinato dalle parti la locazione cessa con lo spirare del termine, senza che sia necessaria la disdetta, mentre nella locazione senza determinazione di tempo occorre comunicare la disdetta nel termine fissato dalle parti o dagli usi.

Una notazione conclusiva: le sentenze della Suprema Corte nn. 5841, 5842, 5843 del 5 novembre 1981 che sembravano aver dilatato l'interpretazione della normativa transitoria al punto di non consentire il diniego di rinnovazione dei contratti ad uso diverso dall'abitazione se non in presenza dei motivi di necessità di cui all'art. 29 della legge non

hanno trovato il consenso dei giudici di merito<sup>11</sup> in una delle prime pronunce successive alla loro pubblicazione.

TOMASO GALLETTO

---

<sup>11</sup> Per una diversa lettura di Cass. 5 novembre 1981 n. 5842, vd. M. FAVIA DEL CORE, *Recesso e durata delle locazioni di immobili ad uso non abitativo*, in *Faro it.* 1982, 1, 1646. Secondo questo A., il ragionamento della Suprema Corte è stato frainteso, e resta fermo quanto incidentalmente aveva affermato Cass. 22 aprile 1981 n. 2350.