

## Capitolo 6

# Durata del rapporto di locazione di immobili adibiti ad uso non abitativo

### Sommario

1. Il regime ordinario. - 2. La disdetta. - 3. La rinnovazione tacita del contratto. Cenni sulla novazione. - 4. L'opponibilità del rapporto in caso di successione nella titolarità del bene locato. - 5. Il recesso del conduttore. - 6. Il periodo di preavviso richiesto dalla legge. - 7. La cessazione del contratto per mutuo dissenso. - 8. Il diniego di rinnovo alla prima scadenza. - 9. La prelazione per nuova locazione.

### 1 Il regime ordinario

Il contratto di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso dall'abitazione ha la **durata legale minima di sei o nove anni**, a seconda che si tratti della destinazione prevista dal comma primo ovvero di quella prevista dal comma terzo dell'art. 27 della legge 392/1978. Medesima durata (esennale) è riconosciuta alle locazioni di immobili contemplate dall'art. 42 della legge suddetta.

Deve essere evidenziata la non divisibilità della tesi, affermata da una parte della giurisprudenza di legittimità (1) secondo la quale i contratti di locazione, ad uso non abitativo, sarebbero soggetti, in via ordinaria, ad una durata di dodici anni, salva l'ipotesi, che del tutto eccezionale, rappresentata dal diniego di rinnovo della locazione alla scadenza dei primi sei anni da parte del locatore nei casi previsti dall'art. 29 della legge 392/1978. Ed inve-

(1) Cass. 30 dicembre 1991, n. 14012, in Foro It., 1992, I, 2151, nonché Cass. 29 settembre 1995, n. 10270, in Arch. Loc., 1996, 197.

ro, indipendentemente dal dato letterale che sancisce una durata minima dei contratti in questione di sei anni (nove per le locazioni alberghiere), occorre evidenziare come, benché il contratto possa certamente rinnovarsi per un ulteriore periodo di identica durata, secondo quanto previsto dalla suddetta disposizione normativa, tale ipotesi costituisca tuttavia un effetto meramente eventuale, dipendente dalla circostanza che, alla data della prima scadenza del contratto, il conduttore intenda fruire di tale facoltà (ben potendo, viceversa, disdettare il rapporto senza addurre alcuna giustificazione) ed il locatore non si avvalga del potere di escluderla o non versi nelle condizioni di poterlo esercitare. Di regola, dunque, non è applicabile alla fattispecie in esame l'art. 1350 n. 8) c.c. secondo il quale i contratti di locazione di beni immobili per una durata superiore ai nove anni debbono essere stipulati per iscritto a pena di nullità (ad eccezione, ovviamente, dei contratti con durata pattizia ultranovennale).

La scelta del legislatore di limitare l'autonomia contrattuale nella determinazione della durata del contratto trova la propria *ratio* nell'esigenza di assicurare un periodo minimo di stabilità a colui che prenda in locazione un immobile per svolgervi un'attività di rilevanza economica o sociale.

In ossequio a tale *ratio*, in base a quanto previsto dall'art. 79 della legge 392/1978 sono affette da nullità le clausole che prevedano una durata inferiore a quella legale; il che, peraltro non comporta la nullità dell'intero contratto, ma solo l'automatica sostituzione, ai sensi del combinato disposto degli artt. 1339 e 1419, comma secondo, c.c., della clausola nulla con la disposizione legale (2).

La disciplina che detta la durata minima dei contratti oggetto di trattazione trova applicazione anche nel caso di locazione di locali che, pur non essendo naturalmente e direttamente destinati allo svolgimento di una delle attività elencate dagli artt. 27, 42 — come, ad esempio, i locali adibiti ad uso deposito —, sono comunque ad esse funzionalmente o spazialmente collegati, senza che rilevi l'eventuale diversità fra il titolare della locazione dell'immobile principale e quello della locazione dell'immobile strumentale (3).

Non sono, invece, incluse nel sistema di durata legale minima in contratti di locazioni a carattere transitorio (art. 27, comma quinto, della legge 392/1978), in cui prevale l'autonomia contrattuale, mentre per quelle stagionali, certamente non trova applicazione, una volta decorsi i sei anni di legge, il meccanismo del rinnovo tacito in difetto di disdetta, né quello del rinnovo obbligatorio di cui all'art. 28.

Va, infine, ricordato che il regime ordinario di durata sopra esaminato riguarda oramai anche i rapporti scaturenti da contratti di locazione in corso al momento di entrata in vigore della legge sull'equo canone e già assogget-

(2) Cass. 25 novembre 2002, n. 16580.

(3) Cass. 20 febbraio 1998, n. 1785; Cass. 19 luglio 1996, n. 6522.

tati alla disciplina transitoria di cui agli artt. 67 e 71 della legge 392/1978, rispettivamente concernenti i contratti soggetti e non soggetti a proroga, aventi ad oggetto immobili mai rilasciati dal conduttore.

Tali rapporti, secondo il costante orientamento della giurisprudenza di legittimità, si sono infatti estinti alla scadenza dei termini previsti dalla disciplina transitoria, senza necessità di disdetta (4), per cui la persistente permanenza del conduttore nell'immobile dopo la cessazione del contratto, conseguente alla scadenza dei termini stabiliti negli articoli 67 e 71, ha dato luogo ad un rapporto di mero fatto, salvo che il giudice abbia ravvisato gli estremi di una rinnovazione tacita. In tale ultimo caso, dunque, deve ritenersi sorto (per fatti concludenti ed a maggior ragione qualora le parti abbiano redatto una scrittura) un nuovo contratto svincolato da quello precedente ed assoggettato alla disciplina ordinaria con la conseguente applicazione alla prima scadenza delle norme in materia di diniego della rinnovazione. E ciò benché tale negozio intervenga fra le stesse parti ed abbia ad oggetto il medesimo immobile ancora occupato dal conduttore. Anche la Suprema Corte ha ritenuto che, se il rapporto, successivamente alle scadenze legali fissate dagli artt. 67 e 71 della legge 392/1978, continua anche tacitamente tra le parti, si instaura un rapporto del tutto nuovo, soggetto alla disciplina ordinaria di cui alla suddetta legge e pertanto anche a quella di cui all'art. 34 in ordine ai criteri di determinazione della indennità per la perdita dell'avviamento commerciale (5).

## 2 La disdetta

Nel regime ordinario di durata delle locazioni relative agli immobili urbani, la prosecuzione del rapporto dopo la scadenza per un'ulteriore durata minima deriva dalla mancanza di disdetta, ad opera dell'una o dell'altra parte, da darsi entro un termine anteriore alla scadenza stessa. Tale termine è fissato per le locazioni ad uso non abitativo in dodici mesi, ad eccezione di quelle alberghiere ove il termine utile è allungato fino a diciotto mesi.

La disdetta costituisce **un negozio unilaterale recettizio a contenuto patrimoniale** espressione di un diritto potestativo attribuito *ex lege*, che si concreta in una manifestazione di volontà diretta ad impedire la prosecuzione o la rinnovazione tacita del rapporto locativo alla scadenza prestabilita. Per quanto concerne la **forma**, è evidente come le modalità di trasmissione della disdetta (lettera raccomandata), previste dalla legge, presuppongano necessariamente che l'atto sia redatto **per iscritto**. Nondimeno la giurispru-

(4) Cass. 28 dicembre 1995, n. 13143; Cass. 20 aprile 1995, n. 4472.

(5) Cass. 10 febbraio 2003, n. 1927.

denza di legittimità (6) ha affermato che la disdetta **può essere indifferentemente comunicata per iscritto o verbalmente**, al di fuori dell'ipotesi di forma scritta convenzionale (art. 1352 c.c.).

La giurisprudenza ha altresì chiarito che la disdetta scritta può essere comunicata anche in una **forma diversa** rispetto a quella indicata dall'art. 28, comma primo, della legge 392/1978, poiché tale disposizione non impone l'utilizzo della lettera raccomandata **a pena di nullità**. Tale sanzione, infatti, oltre a non essere espressamente prevista, nemmeno può essere ricavata in via interpretativa, laddove si consideri, che in generale nella materia delle locazioni ad uso diverso da quello abitativo, vige ancora il principio della libertà delle forme, che risulta derogato dal codice civile esclusivamente per le locazioni di durata superiore a nove anni (cosiddette **locazioni ultranovennali**).

In particolare, il legislatore, avuto riguardo alla natura recettizia della disdetta, ha richiesto la lettera raccomandata unicamente al fine di assicurare gli scopi dell'atto, cioè la sua cognizione da parte del destinatario e la certezza della tempestiva comunicazione, lasciando immutato il regime della libertà di forma. Ne deriva che può considerarsi equipollente all'utilizzo della missiva raccomandata l'invio della disdetta a mezzo di strumenti di obiettiva certificazione e di efficacia uguale, quali il **telex** o il **telegramma** per i quali è predisposto un sistema di certificazione dell'invio e della ricezione, rappresentato da registrazioni del servizio postale non dissimili da quelle previste per la raccomandata semplice, nonché la **raccomandata a mano** che si differenzia dalla normale raccomandata postale per il solo fatto che viene recapitata da personale estraneo alla struttura postale, ma come l'altra esige che il destinatario o la persona incaricata a riceverla sottoscriva un'apposita ricevuta (7), o superiore, come la **notificazione mediante l'ufficiale giudiziario**.

Invero, ciò che rileva in via assoluta è che l'atto recettizio manifesti l'inequivoca volontà del locatore di non rinnovare il rapporto alla scadenza, per cui a maggior ragione, anche alla **licenza per finita locazione** può attribuirsi valore equipollente alla disdetta ordinaria (8). Viceversa, ciò non vale per l'intimazione di sfratto per morosità, poiché essa non presuppone logicamente e giuridicamente la volontà di disdettare il contratto con riguardo alla scadenza legale del rapporto. Infine, occorre porre in rilievo come, sempre secondo quanto chiarito dalla giurisprudenza di legittimità, la disdetta, avendo la funzione di impedire la prosecuzione o la rinnovazione del contratto di locazione e non di determinare la cessazione del rapporto prima della scadenza, qualora sia stata intimata per un termine di scadenza anteriore rispetto a quello legale, vale comunque per il termine successivo (9).

Complesso è il caso in cui la **disdetta sia priva di sottoscrizione**. Dal principio di libertà di forma consegue che, qualora si controverta se la disdetta risulti validamente comunicata ed, in particolare, non vi sia la certezza che essa provenga dal locatore per **difetto di sottoscrizione**, occorre accertare se la manifestazione negoziale, quale che sia il mezzo per essa adoperato, abbia raggiunto lo scopo di far conoscere al conduttore l'intenzione inequivocabile del locatore di porre fine al rapporto di locazione, senza che possa incidere la disciplina della scrittura privata di cui all'art. 2702 c.c. e la mancanza del requisito della sottoscrizione (10).

(6) Cass. 23 novembre 1994, n. 9916.

(7) Pretura di Roma, 29 settembre 1994, n. 4116, in *Arch. Loc.*, 1994, 659.

(8) Cass. 21 settembre 2000, n. 12946.

(9) Cass. 28 febbraio 1996, n. 1318.

(10) Cass. 23 novembre 1994, n. 9916 in *Giur. It.*, 1995, I, 1,1508.

Ulteriore conseguenza di quanto finora osservato in tema di libertà della forma è il dato acquisito in giurisprudenza secondo cui la disdetta può essere validamente effettuata anche da **un mandatario**, al quale l'incarico della relativa comunicazione sia stato conferito verbalmente (11). Nel caso poi di disdetta inviata, anziché dalla parte personalmente, da un suo procuratore non munito di mandato apposito (cosiddetto *falsus procurator*), la stessa può formare oggetto di ratifica, ai sensi degli artt. 1324 e 1399 c.c., da parte del locatore che abbia conferito al medesimo professionista la procura ad agire per il rilascio dell'immobile, essendo implicita nella procura la volontà di accettare l'operato del *falsus procurator* (12). Non rileva, in tale ambito, il fatto che la ratifica intervenga eventualmente in un momento successivo al decorso del termine utile per la disdetta, operando la stessa ratifica con efficacia retroattiva nei confronti del conduttore (13).

Si è sopra precisato che la disdetta ha natura di **atto recettizio**, per cui spetta comunque al locatore dare la prova non solo del suo invio, ma anche che la stessa sia giunta a conoscenza del conduttore, quanto meno alla stregua della presunzione di cui all'art.1335 c.c. (14).

Al riguardo, appare opportuno riportare, nei suoi punti salienti, la motivazione di Cass. 28 settembre 1998, n. 9696, in *Arch. Loc.*, 1998, 847: «La sentenza impugnata è contraddittoria nella ricostruzione del fatto con quanto sopra in precedenza ritenuto ed inoltre é, errata in diritto nel punto in cui osserva che, in ogni caso, era onere dei conduttori fornire la prova che il familiare, che aveva ricevuto; la raccomandata, non l'avesse poi consegnata ad essi conduttori poiché "essendo la disdetta un atto recettizio era loro onere provare la mancata cognizione della stessa pur in assenza di colpa".

Infatti, per quanto l'art. 3 della legge 27.7.1978, n. 392 prescriva che la disdetta debba essere comunicata con semplice lettera raccomandata e non con raccomandata con ricevuta di ritorno, spetta comunque al locatore dare **la prova non solo dell'invio, ma anche che la raccomandata sia giunta a conoscenza del conduttore**, quanto meno alla stregua della presunzione di cui all'art. 1335 c.c. (Cass. 6.12.1993, n. 12057).

Per ritenere sussistente, secondo l'art. 1335 c.c., la presunzione di conoscenza del destinatario della dichiarazione a questa diretta, occorre la prova, il cui onere incombe sul dichiarante, che la dichiarazione sia pervenuta allo "indirizzo del destinatario".

Ciò comporta, ai fini della presunzione di conoscenza della disdetta di cui all'art. 3 della legge n. 392/1978, che non é necessario che il mittente provi la ricezione della raccomandata in questione da parte del destinatario o di persona autorizzata a riceverla ai sensi dell'art. 37 del regolamento di esecuzione del codice postale (R.D. 18.4.1940, n. 689), bensì é sufficiente che egli dimostri **l'avvenuto recapito del plico raccomandato all'indirizzo del destinatario**, salvo per quest'ultimo **la possibilità (ex art. 1335 c.c.) di provare di non aver avuto notizia**, senza sua colpa di detta ricezione.

Nella fattispecie la prova di detta conoscenza è stata affidata dalle locatrici alla ricevuta di ritorno della raccomandata, la quale ricevuta, quindi, pur non essendo necessaria nella formu-

(11) Cass. 28 giugno 1997, n. 5802.

(12) Cass. 28 ottobre 1998, n. 10760.

(13) Cass. 30 maggio 1995, n. 6075.

(14) Cass. 12 ottobre 1991, n. 10751; cfr. altresì Cass. 28 settembre 1998, n. 9696, in *Arch. Loc.*, 1998, 847.

lazione normativa, è divenuta nelle argomentazioni difensive delle parti (pur di segno contrario) unico elemento di prova della ricezione e della tempestività (o meno) della disdetta.

Né opera la presunzione di conoscenza di cui all'art. 1335 c.c., non avendo ritenuto la sentenza impugnata che il plico fosse stato consegnato presso l'indirizzo dei conduttori, ma avendo ritenuto solo che fosse stato consegnato ad un familiare degli stessi, il che di per sé ed in assenza di ulteriori elementi, non comporta l'identificazione dell'indirizzo di quest'ultimo con l'indirizzo dei conduttori, destinatari della disdetta, tanto più che i conduttori ricorrenti, sulla base della documentazione rilasciata dall'ufficio postale, contestano detta coincidenza di indirizzi».

La ricezione della disdetta deve intervenire entro il termine previsto dalla legge e già sopra indicato (dodici mesi prima della scadenza, ovvero, per le locazioni alberghiere, diciotto mesi prima). Ai fini del computo dello stesso, giova precisare che trattasi di cosiddetto **termine a ritroso**, nel quale cioè la legge assume come giorno di partenza non quello che si suole indicare come il *dies a quo*, ma il *dies ad quem*, a cominciare dal quale il termine si fa decorrere all'indietro. Esso non si sottrae alla regola, di applicazione generale in tema di computo del tempo, di cui all'art. 2963, quarto comma, c.c., e, dunque, si consuma nel mese di scadenza e nel giorno corrispondente al giorno del mese iniziale, secondo il sistema della computazione civile, non *ex numeratione*, ma *ex nominatione dierum*. Peraltro, se il termine scade in un giorno festivo, esso è anticipato di diritto al giorno feriale immediatamente precedente, in conformità al principio di cui agli artt. 2963 comma terzo, c.c. e 155, comma quarto, c.p.c.

La disdetta produce i suoi effetti anche se intimata da uno solo dei locatori. Peraltro nelle vicende del rapporto di locazione, **l'eventuale pluralità di locatori integra una parte unica**, al cui interno i diversi interessi vengono regolati secondo i criteri che presiedono la disciplina della comunione e tale disciplina consente di delegare ad un amministratore la gestione del bene comune e la rappresentanza anche processuale della comunione nei confronti dei terzi; nel qual caso l'amministratore acquisisce il potere di svolgere le medesime attività di amministrazione che spettano per legge ai singoli compartecipanti nell'interesse ed a tutela dei detti beni, compreso il potere di intimare la disdetta del contratto di locazione e di rappresentare la comunione nel relativo giudizio di opposizione (15).

Analogo discorso può farsi nel caso in cui la disdetta del locatore sia ricevuta da uno solo dei conduttori, e ciò perché tale atto è volto a determinare la cessazione del rapporto di locazione alla scadenza del termine contrattuale e, conseguentemente, ad imporre al conduttore la riconsegna del bene locato, ovvero l'esecuzione di una prestazione indivisibile (16).

È frequente che la spedizione della disdetta avvenga non già con il cosiddetto biglietto postale, ma a mezzo di **busta chiusa**, su cui quindi viene apposto il timbro postale. In tal caso, se il conduttore — destinatario affermi di aver ricevuto solo il plico, ma non anche la disdetta (che viceversa il locatore sostiene essere contenuta nel plico stesso) incombe su

(15) Cass. 17 luglio 2002, n. 10394.

(16) Cass. 17 maggio 1999, n. 4797.

quest'ultimo provare il proprio assunto difensivo, e cioè che la busta fosse vuota, ovvero avesse un contenuto diverso (17).

Deve ritenersi che la revoca della disdetta da parte del locatore non sia sufficiente ad incidere sulla validità ed efficacia della stessa, ma occorra il consenso del conduttore, il quale, per il solo fatto di aver ricevuto regolare comunicazione della disdetta stessa (che egli non ha bisogno di accettare con dichiarazione alcuna), è legittimato ad avvalersene, avendo acquistato il diritto alla cessazione del rapporto di locazione (18).

Occorre ricordare che:

- in caso di trasferimento dell'immobile locato, il nuovo locatore può avvalersi della disdetta inviata dal proprio autore (19);
- in caso di invio della disdetta al conduttore premorto, l'atto di disdetta indirizzato al conduttore originario e regolarmente recapitato è idoneo ai fini dell'impedimento della tacita rinnovazione del contratto nei confronti del successore se questi abbia avuto tempestiva notizia della manifestazione di volontà del locatore di non rinnovare la locazione ed il locatore non sia stato informato del decesso del conduttore originario (20).

### **3 La rinnovazione tacita del contratto. Cenni sulla novazione**

In mancanza di tempestiva disdetta l'art. 28, comma primo, della legge 392/1978 dispone che il contratto si rinnovi tacitamente di sei anni in sei anni (di nove anni in nove anni per le locazioni alberghiere). Al riguardo, occorre sottolineare che il contratto si rinnova tacitamente per la durata legale, anche se le parti avevano pattuito che il contratto scadesse per la prima volta oltre i sei anni (o i nove anni) previsti dalla legge come periodo minimo di ingenza, salvo espresso patto contrario.

Il fenomeno della **rinnovazione tacita** costituisce un aspetto non secondario della disciplina della durata del rapporto di locazione, già disciplinato dal codice civile.

Deve essere evidenziata, infatti: a) da un lato la sussistenza di **fattispecie legali di rinnovazione tacita** (di cui fanno parte le due ipotesi contemplate dall'art. 1597 c.c., nonché quelle introdotte dalla legislazione speciale: art. 28 della legge 392/1978, per quanto concerne le locazioni ad uso non abitativo) basate su comportamenti tipizzati, nel senso che gli effetti previsti dalla legge si producono solo qualora si verifichino quelle circostanze che la norma stessa prevede; b) dall'altro la possibilità che le parti, dopo la cessazione della locazione, pongano in essere, anche al di fuori

(17) In tal senso, Cass. 28 maggio 1991 n. 6024.

(18) Pretura di Vicenza, 6 febbraio 1988, in Arch. Loc., 1989, 167.

(19) Cass. 27 novembre 1984, n. 6140.

(20) Pretura di Milano, 19 luglio 1989, in *Foro It.*, 1990, I, 1588 sia pur con riferimento ad una locazione ad uso abitativo.

delle fattispecie legalmente tipizzate, un nuovo rapporto per *facta concludentia*, attraverso, cioè, comportamenti taciti, ma di significato univoco.

Per quanto concerne le fattispecie legali, in giurisprudenza si sono manifestate difformi opinioni sulla natura del rinnovo tacito, poiché mentre in alcune pronunce è adombrata la nozione di rinnovo tacito conseguente al mancato invio di disdetta **come prosecuzione del medesimo rapporto contrattuale**, senza alcun elemento di novità, in altre sentenze si ritiene che tale figura integri **un nuovo rapporto** diverso da quello precedente, pur avendone identico contenuto (21).

Nel solco del primo filone giurisprudenziale sembra essersi posta Cass. 15 febbraio 1985, n. 1289, in *Giur. It.*, 1985, I, 1, 1000, la quale ha così motivato: «Caratteristica della nuova normativa ordinaria delle locazioni di immobili urbani, destinati all'uno ed all'altro uso, contenuta nella legge citata è di essere limitativa del potere di autonomia delle parti in ordine alla determinazione, sotto vari aspetti, del contenuto del contratto e, perciò, della regolamentazione del conseguente costituito rapporto: limitazione del potere di autonomia negoziale imposto, in particolare ed essenzialmente a tutela del conduttore; al quale, inoltre, sono attribuiti dalla legge vari diritti nei confronti del locatore, che strutturano il rapporto locatizio in aggiunta alla regolamentazione contrattuale. Tra l'altro, per quanto interessa la presente causa, la limitazione al potere di autonomia negoziale imposta dalla nuova legge concerne la durata del rapporto locatizio e **la prosecuzione**, o meno, **del rapporto medesimo** (cosiddetta rinnovazione del contratto) dopo la scadenza. È stabilita dalla legge la durata minima del rapporto, diversificata in varie misure temporali a seconda dell'uso cui è destinato l'immobile ed è stabilita la prosecuzione del rapporto, per una ulteriore durata minima, se non sia stata comunicata disdetta, dall'una parte all'altra, in un termine, fissato dalla legge nei vari casi, anteriore alla scadenza; salvo che per le locazioni di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, nella quale ipotesi la prosecuzione del rapporto alla prima scadenza può essere impedita dal locatore con la comunicazione della disdetta al conduttore soltanto nei casi tassativamente indicati dall'art. 29».

Viceversa, possono iscriversi nel secondo dei detti orientamenti, recenti pronunce della giurisprudenza di legittimità, tra cui, in particolare, Cass. 25 giugno 1999, n. 1639, che, nella parte motiva, ha chiarito quanto segue: «La rinnovazione tacita della locazione integra il perfezionarsi di **un nuovo negozio giuridico bilaterale**, sicché ove trattisi di immobile pignorato è necessaria l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione in forza dell'art. 560, secondo comma, cod. proc. civ. (cfr. Cass. 2576/70; non sembra inutile rilevare che questa Corte Suprema, con riferimento all'ipotesi di immobile sottoposto a sequestro, ha recentemente affermato: «La rinnovazione tacita della locazione integra il perfezionarsi di un nuovo negozio giuridico bilaterale, sicché ove trattisi di immobile sottoposto a sequestro giudiziario è necessaria l'autorizzazione del giudice in forza del combinato disposto degli artt. 560 comma secondo e 676 cod. proc. civ.», v. Cass. 8800 del 04/09/1998; cfr. infine la sopra citata Cass. 459/94).

Pertanto, nella specie, deve ritenersi immune dai vizi lamentati la conclusione del Tribunale secondo la quale (in sostanza), dopo l'ultimo rinnovo antecedente il pignoramento, il rapporto locativo (disciplinato, quanto alla sua durata, dalla normativa dell'equo canone, e

(21) Nel solco del primo filone giurisprudenziale si pone Cass. 15 febbraio 1985, n. 1289, in *Giur. It.*, 1985, I, 1, 1000; al contrario, si collocano nel secondo dei suddetti orientamenti pronunce più recenti, quali Cass. 25 giugno 1999, n. 1639.

quindi tra l'altro dall'art. 1 della L. 392/78 - in tal senso sembra si sia espressa anche la Corte di merito la quale ha affermato a proposito di tale art. 1: “[...] non appare revocabile in dubbio che tale ultima norma prevalga sulla già citata disposizione codicistica...” art. 1574 c.c. - ) non ha subito rinnovi ulteriori».

Giova ancora evidenziare come **le fattispecie legali di rinnovazione tacita** dei contratti di locazione previste dalla legge 392/1978 trovino applicazione anche con riferimento ai rapporti **nei quali sia parte una Pubblica Amministrazione** (22), fermo restando che per tale tipo di contratti non è ammissibile la rinnovazione tacita del contratto intesa come instaurazione di un rapporto sulla base di fatti concludenti; e ciò sulla scorta del consolidato principio secondo cui la volontà della Pubblica Amministrazione di obbligarsi deve esprimersi nelle forme di legge come già evidenziato nel primo capitolo. Deve infatti ritenersi necessaria la stipulazione in forma scritta *ad substantiam*, soddisfacendo così la ratio dell'esigenza di individuare esattamente l'obbligazione assunta ed il contenuto negoziale dell'atto ed agevolando la funzione di controllo e della concreta osservanza dei principi di imparzialità e di buon andamento (23).

Occorre precisare che, secondo la consolidata giurisprudenza della Suprema Corte, la rinnovazione tacita della locazione, ove si tratti di **immobili sottoposto a pignoramento** (24) ovvero a **sequestro giudiziario** (25), non può avere luogo senza l'autorizzazione del giudice, rispettivamente data ai sensi dell'art. 560, comma secondo, c e del combinato disposto degli artt. 560, comma secondo e 676 c.p.c.

In ogni caso, al di là delle diverse ricostruzioni teoriche del fenomeno rinnovazione tacita conseguente al mancato (o intempestivo) invio della disdetta di cui all'art. 28 L. 392/78, costituisce dato pacifico quello secondo cui, alle scadenze successive alla prima, la disdetta anche per la parte locatrice è comunque libera, non richiedendo alcuna giustificazione di sorta ai fini della sua efficacia.

Si discute se ed in che misura sia configurabile, con riguardo alla fattispecie in esame, un rinnovo tacito o, per meglio dire, una prosecuzione del rapporto di locazione. Al riguardo, va evidenziato che **tale rinnovo**, secondo il costante orientamento giurisprudenziale, deve ricavarsi da comportamenti **positivi ed inequivoci** delle parti atti a rappresentare la comune volontà di mantenere in vita il rapporto locatizio e segnatamente l'intenzione del locatore di rinunciare agli effetti prodotti dalla disdetta o da eventuali intimazioni (26).

---

(22) Cass. 14 novembre 1991, n. 12167; Cass. SS. UU. 9 luglio 1997, n. 6227.

(23) Cass. 24 giugno 2002, n. 9165.

(24) Cass. 25 giugno 1999, n. 1639.

(25) Cass. 4 settembre 1998, n. 8800.

(26) Cass. 4 novembre 1997, n. 10796; Cass. 5 novembre 1999, n. 12334.

Non sono dunque sufficienti a configurare il fenomeno del rinnovo tacito:

- la permanenza del conduttore nell'immobile locato dopo la scadenza accompagnata dall'inerzia del locatore nell'esperimento dell'azione giudiziaria di rilascio (anche se la giurisprudenza di merito attribuisce una certa rilevanza all'elemento temporale, allorché l'inerzia si protragga oltre misura);
- il fatto che il locatore abbia continuato a percepire il canone senza proporre tempestivamente azione di rilascio, specie qualora costui abbia avuto cura di specificare di ricevere le somme a mero titolo d'indennità di occupazione (27);
- l'avvenuta registrazione del contratto (per un ulteriore periodo) da parte del locatore stesso, derivando tale obbligo fiscale dalla mera permanenza del conduttore nell'immobile (28);
- l'abbandono di un giudizio di rilascio da parte del locatore (29), occorrendo, appunto, **un suo comportamento positivo** idoneo a manifestare una nuova volontà contraria a quella precedentemente manifestata per la cessazione del rapporto (30).

A differenza della rinnovazione tacita è pacifico che la **novazione oggettiva** dia, invece, sempre vita ad un rapporto diverso da quello cessato, le cui clausole non possono intendersi riportate nel nuovo rapporto se non espressamente richiamate. L'accertamento circa la volontà delle parti diretta alla rinnovazione ovvero alla novazione è riservato al prudente apprezzamento del giudice di merito, dovendo essere effettuato caso per caso. Peraltro, secondo la più recente giurisprudenza, le sole variazioni di misura del canone e la modificazione del termine di scadenza non sono di per sé indice della novazione di un rapporto di locazione, trattandosi di modificazioni accessorie della correlativa obbligazione o di modalità non rilevanti. Inoltre, la novazione deve essere connotata non solo dall'**aliquid novi** (che non ricorre in caso di mera surrogazione oggettiva della prestazione), ma anche dagli elementi dell'**animus novandi**, inteso come manifestazione inequivoca dell'intento novativo, e della **causa novandi**, considerata come interesse comune delle parti all'effetto novativo (31). D'altro canto non può sottacersi come nel nostro ordinamento sussista una **presunzione non novativa** (BIANCA), cosicché, nel dubbio, deve escludersi che le parti abbiano inteso novare il rapporto.

(27) Cass. 22 luglio 2002, n. 10644.

(28) Cass. 16 giugno 1983 n. 4149; Cass. 13 ottobre 1997, n. 9958.

(29) Cass. 3 luglio 1989, n. 3174.

(30) Cass. 28 settembre 1998, n. 9698; Cass. 5 novembre 1999, n. 12334.

(31) Cass. 19 novembre 1999, n. 12838; Cass. 9 aprile 2003, n. 5576.