

Svolgimento del processo

Con sentenza 4 - 16 febbraio 2005 la Corte di appello di Napoli, accogliendo l'appello proposto dalla Amministrazione provinciale di Napoli avverso la decisione del locale Tribunale n. 8228 del 2003, ha dichiarato che il contratto di **locazione** relativo ad un immobile ad uso abitativo in (OMISSIS), intercorrente con T.F., V. e Va. e P.M. L. era cessato alla data del (OMISSIS), confermando la condanna al rilascio dell'immobile.

Avverso tale decisione i conduttori hanno proposto ricorso per cassazione sorretto da tre distinti motivi.

Resiste con controricorso, illustrato da memoria, la Amministrazione Provinciale di Napoli.

Con sentenza 5899 del 15 giugno - 13 luglio 2006 le Sezioni Unite di questa Corte, decidendo sul primo motivo di ricorso, hanno dichiarato la giurisdizione del giudice ordinario, rimettendo gli atti della causa a questa sezione per l'esame degli altri motivi.

Motivi della decisione

Con il secondo motivo i ricorrenti deducono la violazione e falsa applicazione dell'*art. 1597 c.c.* - in materia di rinnovazione tacita del contratto di **locazione** - e della *L. n. 431 del 1998, artt. 1, 2, 6 e 14* in relazione al *dell'art. 360 c.p.c.*, n. 3 omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia, prospettato dalle parti o rilevabile di ufficio, ex *art. 360 c.p.c.*, n. 5.

La Corte territoriale, riformando la decisione di primo grado, aveva dichiarato che il contratto di **locazione** stipulato tra le parti era cessato alla data del (OMISSIS), rilevando che quando il contratto già preveda la possibilità di una continuazione del rapporto - sia pure per mancata disdetta - non si fa luogo a nuovo contratto, ma ad una proroga del precedente.

In tal modo, i giudici di appello avevano interpretato le disposizioni di legge sopra richiamate, in particolare *l'art. 1597 c.c.* in contrasto con l'indirizzo giurisprudenziale di questa Corte, la quale nel pronunciarsi in ordine agli effetti giuridici prodotti dalla tacita rinnovazione dei contratti di **locazione** aveva affermato che la stessa "instaura un rapporto del tutto nuovo".

Con il terzo motivo si deduce la violazione e falsa applicazione della *L. n. 431 del 1998, artt. 1, 2, 3 e 14* in relazione all'*art. 360 c.p.c.*, n. 3 nonchè omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia, prospettato dalle parti o rilevabile di ufficio, ex *art. 360 c.p.c.*, n. 5.

La dottrina e la giurisprudenza si erano già espresse a favore della integrale trasmigrazione dei rapporti di **locazione** già assoggettati alla *L. 392 del 1978*

nell'ambito applicativo della [L. 431 del 1998, art. 2, comma 1](#) anche "in relazione alla durata quadriennale del rapporto, con automatica rinnovazione per un ulteriore quadriennio, per effetto della ulteriore rinnovazione tacita intervenuta in epoca successiva alla entrata in vigore della legislazione di riforma".

A seguito della rinnovazione tacita intervenuta alla scadenza del (OMISSIS), e della applicazione del rinnovo automatico per un ulteriore quadriennio, della [L. n. 431 del 1998](#), ex art. 2 - il contratto di **locazione** in questione veniva definitivamente a scadenza alla data del (OMISSIS), per effetto della intimazione contenuta nell'atto di citazione.

L'atto sostanziale di licenza posto in essere dall'Ente locatore si presentava, infatti, sprovvisto della indicazione dei motivi specifici da porsi a fondamento del recesso, motivi richiesti dal legislatore a pena di nullità, e doveva - quindi - considerarsi inidoneo sotto il profilo funzionale a determinare la risoluzione del rapporto alla prima scadenza quadriennale.

Osserva il Collegio: i due motivi, da esaminare congiuntamente, in quanto connessi tra di loro, non sono fondati.

Come già precisato dalla decisione di questa Corte, resa a Sezioni Unite, il petitum sostanziale dedotto in giudizio riguarda esclusivamente l'accertamento se un contratto di **locazione** stipulato iure privatorum dall'Amministrazione provinciale sia - o meno - cessato e la data di tale cessazione, tenuto conto che i conduttori hanno resistito alla intimata licenza per finita **locazione**, opponendosi alla convalida stante l'applicazione al contratto inter partes della [L. n. 431 del 1998](#). L'art. 2, u.c. di tale legge stabilisce che: "I contratti di **locazione** stipulati prima della data di entrata in vigore della presente legge che si rinnovino tacitamente sono disciplinati dal comma 1 del presente articolo".

Secondo questa disposizione: "Le parti possono stipulare contratti di **locazione** di durata non inferiore a quattro anni, decorsi i quali i contratti sono rinnovati per un periodo di quattro anni, fatti salvi i casi in cui il locatore intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo art. 3. Alla seconda scadenza del contratto, ciascuna della parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza.

In mancanza della comunicazione di cui al secondo periodo il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni".

In ordine alle censure formulate dai ricorrenti, si richiama la giurisprudenza di questa Corte, in base alla quale;

"In terna di **locazione** di immobili ad uso abitativo, la disciplina transitoria di cui alla [L. n. 431 del 1998, art. 14](#) consente l'applicazione delle norme

previgenti ai contratti in corso "per la loro intera durata" e "ad ogni effetto"; la disdetta è pertanto legittimamente effettuata alla stregua delle meno gravose regole di cui alla [L. n. 392 del 1978, art. 3](#) anche nel caso in cui il termine per effettuarla scada dopo l'entrata in vigore della [L. n. 431 del 1998](#).

Pertanto, la [L. n. 431 del 1998, art. 2](#), u.c., va interpretato nel senso che, se il contratto si rinnova tacitamente nella vigenza della nuova legge, per mancanza di una disdetta che il locatore avrebbe potuto fare - ma che non ha fatto - anche in base alle vecchie regole, il rapporto resta assoggettato alla nuova disciplina;

laddove, invece, la disdetta sia comunque intervenuta tempestivamente, pur se non sostenuta da alcuna particolare esigenza del locatore, come consentito dalla [L. n. 392 del 1978, art. 3](#) il contratto resta soggetto alla disciplina previgente ai sensi della [L. n. 431 del 1998, art. 14](#), u.c.". (Cass. 24 agosto 2007 n. 17795).

Ed ancora:

"La [L. n. 431 del 1998, art. 2, comma 6](#), in riferimento ai contratti di **locazione** abitativa stipulati anteriormente all'entrata in vigore della Legge ai sensi del [D.L. n. 333 del 1992, art. 11, comma 2](#), convertito con modificazioni, nella [L. n. 359 del 1992](#) (cd. contratti con patti in deroga), dev'essere interpretato nel senso che la rinnovazione tacita che, se verificata, determina la ricaduta del contratto nel regime di cui all'art. 2, comma 1, della nuova Legge si identifichi nella scadenza del secondo periodo di durata del contratto, in relazione al quale il locatore poteva inviare disdetta immotivata ai sensi della [L. n. 392 del 1978, art. 3](#) e non nella scadenza del primo periodo di durata convenzionale, in relazione al quale il locatore poteva provocare la cessazione solo con diniego motivato". (Cass. 7 aprile 2008 n. 8943).

Non vi è motivo per discostarsi da tale indirizzo giurisprudenziale.

Sfugge pertanto a qualsiasi censura la decisione impugnata che ha dichiarato la cessazione della **locazione** alla data del (OMISSIS), alla prima scadenza quadriennale dopo la entrata in vigore della [L. n. 431 del 1998](#), in considerazione della regolarità della disdetta comunicata in data 14 febbraio 2002.

Conclusivamente il ricorso deve essere rigettato.

In considerazione dell'esito alterno della lite, si impone la compensazione delle spese di questo giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso.

Compensa le spese di questo giudizio.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio, il 25 maggio 2009. Depositato in Cancelleria il 23 giugno 2009