

della locazione per mancata o per irregolare disdetta (art.3) integra l'ipotesi di una disciplina legale inderogabile. Perciò è stato affermato che tale disposizione è destinata a sostituirsi ex-lege alla diversa pattuizione eventualmente prevista dalle parti. E' stato altresì aggiunto che la disdetta, che è atto unilaterale recettizio, può essere comunicata anche con forma diversa da quella prescritta dall'art.3 della legge n.392 del 1978, purchè inequivocabilmente intesa a rivelare in concreto la volontà di non rinnovare il contratto alla scadenza. E può, quindi, essere contenuta anche in un atto processuale che logicamente e giuridicamente presupponga la volontà di disdettare il contratto o riveli tale volontà. Pertanto, anche l'intimazione di sfratto per finita locazione può contenere la disdetta, in quanto da essa si trae l'inequivoca volontà del locatore di non rinnovare il contratto.

E' stato inoltre riconosciuto che la disdetta, anche se deve essere comunicata mediante lettera raccomandata, può essere validamente effettuata in tale forma da un mandatario, al quale l'incarico della comunicazione sia stato conferito verbalmente dal locatore, atteso che, avuto riguardo alla natura recettizia della disdetta, la detta legge richiede 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 che presiede il vigente ordinamento.

Ed è stato pure chiarito che la clausola - con la quale le parti stabiliscono che alla scadenza fissata in conformità alla vigente normativa le stesse non intendono rinnovare il contratto di locazione, quando è formulata in

modo da far conoscere inequivocabilmente all'inquilino che, alla scadenza, il rapporto locativo cesserà anche in mancanza di ulteriore disdetta ai sensi dell'art.3 legge 27 luglio 1978 n.392, è valida e produce l'effetto voluto dalle parti.

In tema di morosità del conduttore non sono sorte contestazioni sull'orientamento che con l'art.5 è stata configurata ex-lege una morosità qualificata, anche se di essa è stata prevista la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.55. Essendo il suddetto art.5 norma speciale, se ne è tratta la conseguenza che esso prevale sulle diverse disposizioni stabilite in via generale dal codice civile e che la valutazione dell'importanza o gravità dell'inadempimento, in relazione all'interesse del locatore insoddisfatto, non è più rimessa, ai fini della risoluzione del contratto, all'apprezzamento discrezionale del giudice, ma è predeterminata legalmente mediante previsione di un parametro oggettivo. Lo stesso art.5 prevede poi due condizioni di ritardo che giustificano la risoluzione del contratto: l'una attiene al mancato pagamento del canone, l'altra al mancato pagamento degli oneri accessori. In ordine a questi oneri si è in un primo tempo ritenuto che l'inadempienza che li concerneva era da considerare diversificata rispetto a quella riguardante il canone di locazione stante la loro natura accessoria rispetto a quest'ultimo. Perciò l'esperibilità del procedimento speciale di sfratto per morosità del conduttore, di cui all'art.658 c.p.c., è stato inizialmente limitato al mancato pagamento in termini dei canoni locativi.

In un secondo tempo la Cassazione, a partire dalla prima pronuncia emessa in tal senso in data 4/2/87 n.1066, ha ritenuto utilizzabile il procedimento di convalida di

sfratto anche per il mancato pagamento degli oneri accessori (in particolare delle spese condominiali) in quanto le inadempienze previste dall'articolo in questione come motivo di risoluzione contrattuale sono da ritenere, oltre che alternative, equiparate tra loro.

Però alcuni giudici di merito, in particolare la Pretura di Roma, non si sono adeguati a tale indirizzo ribadendo l'estraneità al canone delle spese in questione.

E' rimasta per lungo tempo controversa la questione circa l'ambito di applicazione dell'art.5. Secondo Cass. 5/7/85 n.4057 il relativo disposto doveva essere limitato alle sole locazioni degli immobili destinati ad abitazione.

Secondo Cass. 23/11/87 n.8605 la norma andava applicata anche alle locazioni per uso diverso. Il contrasto è stato risolto dalle Sezioni Unite con sentenza n.12210/90 con cui è stato affermato che la relativa disciplina riguarda soltanto gli immobili abitativi. Tale indirizzo è poi rimasto immutato nel tempo.

Relativamente alla disciplina della successione nel contratto di locazione, così come prevista all'articolo 6 della legge 392 del 1978, occorre sottolineare la notevole importanza della sentenza additiva della Corte Costituzionale n.404 del 7/4/1988. Con la stessa è stata infatti dichiarata l'incostituzionalità del suddetto art.6 nella parte in cui non è prevista la successione nel contratto in favore del convivente more-uxorio in caso di morte del conduttore, nonché in caso di cessazione della convivenza, qualora vi sia prole, o in caso di separazione di fatto, qualora tra i coniugi separati si sia così stabilito. La suddetta sentenza è espressione del principio di tutela del nucleo familiare, anche se costituito in via di fatto, che costituisce principio generale del nostro

ordinamento giuridico.

Anche in tali casi si verifica comunque una cessione ex-lege del contratto che non modifica la natura del rapporto e la natura del diritto in base al quale il successore dell'originario conduttore detiene la cosa locata. Il detto successore non può pertanto opporsi al diritto del locatore di ottenere il rilascio dell'immobile alla ordinaria scadenza del contratto in corso.

Si discute se la successione nel contratto locativo così come disciplinata dall'art.6 della legge 392/78 (e dall'art.37 che contiene una analoga disposizione per le locazioni non abitative) abbia comportato una implicita abrogazione dell'art.1614 cod.civ.. La giurisprudenza è per l'affermativa, attesa la specialità della disciplina della legge dell'equo canone.

Ciò ha però suscitato dissensi in dottrina, essendosi di contro osservato che, qualora nel caso di morte del conduttore non vi siano persone aventi diritto alla successione speciale, devono rivivere, in via residuale, le norme generali del codice che regolano la trasmissione agli eredi dei rapporti giuridici facenti capo al de cuius.

In tema di oneri accessori la giurisprudenza ha precisato che l'art.9 della legge 27 luglio 1978 n.392 (secondo la quale gli oneri accessori sono posti a carico del conduttore, salvo patto contrario) si applica, con decorrenza dalla entrata in vigore della legge stessa, non solo ai contratti di locazione successivamente stipulati ma anche, in mancanza di una diversa disposizione transitoria, a quelli in corso e rinnovati; con la conseguenza che, anche quando, per l'assenza di specifico accordo tra le parti, gli oneri predetti siano stati in precedenza

corrisposti dal locatore, a questo regime si sostituisce, dall'entrata in vigore della legge sull'equo canone, quello legale a carico del conduttore, a meno che le parti non intendano derogarvi con specifico accordo. Con altre pronunce è stato inoltre chiarito che il credito del locatore per il pagamento degli oneri condominiali, posti a carico del conduttore dall'art.9 della legge sull'equo canone, si prescrive nel termine di due anni indicato dall'art.6 della legge 22 dicembre 1973 n.841 per il diritto del locatore al rimborso delle spese sostenute per la fornitura dei servizi posti, per contratto, a carico del conduttore. Ciò perchè tale norma, anche se inserita in una legge relativa alla proroga dei contratti di locazione degli immobili ad uso di abitazione, introduce una deroga al principio codicistico della prescrizione quinquennale del canone di locazione e di ogni altro corrispettivo di locazione fissato dall'art.2948 n.3 cod.civ.-. Si tratta di deroga che risponde ad una esigenza di rapida definizione di quell'accessorio rapporto giuridico, comune ad ogni locazione, e che è, pertanto, applicabile anche agli oneri accessori dovuti dal conduttore in base all'art.9 della legge 27 luglio 1978 n.392, senza che a ciò osti l'art.84 di quest'ultima legge che, disponendo l'abrogazione di tutte le norme incompatibili con la legge sull'equo canone, non può essere riferita anche alla disposizione in materia di prescrizione del sopra citato articolo 6, che trascende il regime vincolistico.

Quanto alla facoltà del conduttore di chiedere l'indicazione delle spese relative ai servizi accessori e dei criteri della loro ripartizione è stato specificato che la disposizione del terzo comma dell'art.9 della legge 27 luglio 1978 n.392 - la quale fa obbligo al conduttore di

pagare gli oneri condominiali entro due mesi dalla loro richiesta-
delimita entro il medesimo periodo il termine massimo entro
il quale il conduttore può esercitare il suo diritto di
chiedere l'indicazione specifica delle spese e dei criteri
di ripartizione, nonchè di prendere visione dei documenti
giustificativi. Ne consegue che, non essendovi, in mancanza
di una siffatta istanza del conduttore, alcun onere di
comunicazione del locatore, il conduttore stesso, decorsi
i due mesi dalla richiesta di pagamento degli oneri condominiali,
deve ritenersi automaticamente in mora alla stregua del principio
"dies interpellat pro homine" e non può, quindi, sospendere,
ridurre o ritardare il pagamento degli oneri accessori, adducendo
che la richiesta del locatore non era accompagnata
dall'indicazione delle spese e dei criteri di ripartizione.

La partecipazione del conduttore all'assemblea
dei condomini per i servizi per i quali è obbligato a sostenere
le relative spese, ha fatto sorgere il problema della validità
delle deliberazioni adottate in materia senza il suo preventivo
avviso. Per una parte della giurisprudenza la deliberazione
deve ritenersi invalida nei suoi confronti, con conseguente
sua legittimazione all'impugnativa. Secondo un diverso
orientamento l'invalidità non sussiste perchè, anche nel caso
di cui sopra, tenuto al pagamento nei confronti del condominio
è solo il proprietario-locatore al quale spetta il diritto
di essere avvisato e compete l'obbligo di dare comunicazione
al conduttore della convocazione dell'assemblea condominiale.

Il diritto del conduttore ad avere corrisposti
a fine di ogni anno gli interessi legali sul deposito cauzionale
versato al locatore matura automaticamente anche in difetto
di espressa richiesta del conduttore ed il tasso di applicazione

dal 16.12.90 è quello di cui all'art.26 della legge 353/90 che ha modificato l'art.1284 cod.civ.; e nei sensi di cui sopra è costante l'indirizzo giurisprudenziale.

Gli art. 12 e seguenti costituiscono le strutture portanti del sistema di determinazione legale dell'equo canone degli immobili adibiti ad uso di abitazione. Intorno ad essi si è costituito un contenzioso di particolare significato.

Tra le decisioni di maggior rilievo della Corte di Cassazione si segnalano:

- a) la sentenza n.5274 del 13/5/95 con cui è stato deciso che nelle controversie fra il locatore ed il conduttore per la determinazione dell'equo canone, ai sensi della legge 27 luglio 1978 n.392, il giudice ordinario può discostarsi, ove lo ritenga non conforme alla legge, dall'atto di classamento dell'unità immobiliare operato dalle autorità amministrative e determinare in via incidentale e al limitato fine del computo del canone locativo, nella specifica controversia sottoposta al suo esame, la categoria catastale da attribuire a quelle unità. Del pari, il giudice può, al fine indicato, disapplicare la delibera comunale di perimetrazione in zone del territorio e di individuazione all'interno di esso di edifici e comparti, ai sensi dell'art.18 ult. comma legge n.392/78;
- b) la sentenza n. 840 del 29.1.1988, secondo cui l'equo canone, ai sensi della legge n.392 del 1978, si determina sulla base del costo unitario di produzione, ottenuto moltiplicando il costo base per ciascuno dei sei coefficienti correttivi (indicati genericamente nell'art.15 e specificamente negli artt. da 16 a 21) l'uno dopo l'altro, di tal che ogni fattore sia moltiplicato per il risultato della moltiplicazione precedente. Detto costo unitario, moltiplicato a sua volta per la superficie convenzionale dell'immobile, esprime

il valore locativo del bene, e la misura percentuale del 3,85 di tale valore costituisce l'equo canone annuo nell'ammontare massimo consentito dalla citata legge. (Nella specie, affermando il principio di cui alla massima, la S.C. ha cassato la pronuncia di merito che, per conteggiare l'equo canone, aveva dapprima addizionato tutti i coefficienti, poi moltiplicato il risultato dell'addizione per il costo base, ed infine diviso il prodotto per sei);

- c) la sentenza n.1330 del 9/2/94 contenente l'affermazione che ai fini della determinazione del canone di locazione di un immobile urbano ad uso abitativo, in cui assume rilievo l'accertamento del costo base fissato dalla legge in base alla data di ultimazione dei lavori, la certificazione comunale di abitabilità e di ultimazione dei lavori, trattandosi di atto pubblico, prova, fino a querela di falso, che i lavori erano ultimati alla data, in esso indicata, dell'eseguito accertamento o, in difetto, alla data della certificazione, ma non riguardo ad epoca precedente; ne consegue che, mentre la prova della ultimazione dei lavori in data successiva a quella certificata è ammissibile solo impugnando di falso la predetta certificazione comunale, la prova della ultimazione dei lavori in data anteriore deve ritenersi consentita con ogni mezzo, senza necessità della querela di falso;
- d) la sentenza n.10540 del 9/12/94 per la quale, in tema di determinazione dell'equo canone, a norma della legge 27 luglio 1978 n.392, il completo restauro o l'integrale ristrutturazione dell'immobile dato in locazione hanno l'effetto di azzerare all'epoca di ultimazione delle opere l'indice di vetustà e non quello di equiparare, per gli effetti di cui all'art.22 della legge n.392/78, l'immobile ristrutturato a quelli ultimati dopo il 31 dicembre 1975, e di incidere, così, sulla stessa determinazione del costo

- base, atteso che l'applicazione di questa norma presuppone l'utilizzazione di parametri (quali l'incidenza del contributo di concessione, il costo dell'area e gli oneri di urbanizzazione) che sono esclusivi delle costruzioni nuove;
- e) la sentenza n.12397 del 29/11/95 che, in tema di determinazione dell'equo canone ai sensi della l. 27 luglio 1978, n.392, ha precisato che la nozione di "integrale ristrutturazione" o di "completo restauro" dell'unità immobiliare, rilevante ex art.20 l. n.392, cit. per determinare la vetustà dell'immobile stesso, va ricavata dall'art.31 l. 5 agosto 1978, n.457 che, nella definizione degli interventi sugli immobili ha carattere di norma generale, nonchè dal disposto dell'ultimo comma dello stesso articolo, per il quale le definizioni in questione prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi. Pertanto, rientrano nella nozione di "integrale ristrutturazione", distinta dalla manutenzione straordinaria avente finalità solo conservativa, le modificazioni di un immobile che lo rendano diverso da come era prima.

Nella materia è pure intervenuta la Corte Costituzionale, la quale, con sentenza n.236 del 23 giugno 1987, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art.13, comma quinto, lett. b) e c), della legge 27 luglio 1978 n.392, nella parte in cui, mediante l'applicazione di coefficienti maggiorativi, consente che il canone relativo ad immobili di dimensioni inferiore a mq.70,01 o 46 possa essere maggiore del canone previsto per gli immobili compresi nella fascia di superficie superiore. Pertanto il giudice, quando il canone equo degli immobili con superfici inferiori a quelle di cui sopra risulterebbe maggiore, per effetto dei più vantaggiosi coefficienti, di quello dell'immobile con le suddette superfici,

deve ridurre il canone nella misura che risulterebbe se l'immobile avesse una superficie di 70 mq. o di 46 mq.

Notevoli difficoltà ha incontrato la giurisprudenza in ordine alla determinazione della integrazione del canone a seguito di eseguite riparazioni straordinarie e del suo aggiornamento per effetto delle variazioni ISTAT (art.23 e 24 della legge 392 e art.1 della legge 25/7/84 n.377).

Relativamente all'integrazione si ritiene che essa vada calcolata sulla somma effettivamente sborsata e che l'aumento che il locatore potrà chiedere è del 10% sul capitale impiegato attesa la nuova misura degli interessi stabilita con legge 359/90.

Sentenze contrastanti sono state emesse, anche in sede di legittimità, circa l'efficacia temporale del conseguenziale aumento del canone integrato.

In un primo tempo si è ritenuto che l'aumento avvenuto nel corso del rapporto di locazione dovesse durare fino alla scadenza del contratto in pendenza del quale erano state eseguite le riparazioni straordinarie: in pratica alla scadenza del quadriennio di riferimento l'integrazione del canone doveva essere eliminata. Successivamente la Corte di Cassazione ha affermato, con sentenza n.3388 del 23.9.91, che equo canone è anche quello integrato dall'interesse legale sul capitale impiegato, e che perciò il relativo aumento dovesse permanere senza limiti di tempo. A fondamento di tale decisione è stata posta la finalità che il legislatore ha inteso raggiungere con l'emanazione della relativa norma, che era quella di remunerare l'investimento compiuto dal locatore.

In questa ottica, quindi, il canone risultante dall'aumento di cui all'art.23 è da ritenere canone originario.

Perciò i successivi aumenti legali devono essere stabiliti sulla cifra come sopra determinata.

Relativamente all'aggiornamento ISTAT è stato difficile per la giurisprudenza ricavare precisi punti di riferimento. Allo stato si ritiene che le variazioni annuali costituiscono un mezzo legale di rivalutazione astratta e generale del canone; che il potenziale aumento di quest'ultimo prescinde dall'esistenza concreta di un contratto e dalla data della sua stipula; che il locatore può pretendere, mediante richiesta con lettera raccomandata, il relativo importo (pari al 75% della variazione) nell'esercizio di un diritto potestativo; che il riferimento da tenere presente è quello che indica la reale svalutazione accertata dall'Istat; che l'aggiornamento tende a realizzare un canone oggettivo annuale per tutti i contratti, indipendentemente dalle singole date di stipulazione; che il mese in cui va operato l'aggiornamento è quello di luglio, per gli immobili costruiti prima del 31 dicembre 1975, o di dicembre, per gli immobili di nuova costruzione dall'1/1/76; che però il dato base di aggiornamento del canone della prima categoria di immobili è quello del mese di giugno 1978, e si calcola da tale data fino al mese di giugno dell'anno al quale si riferisce l'aggiornamento medesimo; che per gli immobili costruiti dal 1976 in poi l'aggiornamento è pari al 75% della variazione accertata tra il mese di dicembre dell'anno di costruzione e il mese di dicembre dell'anno al quale si riferisce il relativo aggiornamento.

Altri problemi continuano ad essere tuttora aperti nella suddetta materia.

Invece per l'adeguamento del canone abitativo previsto dall'art.25 per la variazione delle superfici

convenzionali o degli altri coefficienti correttivi del costo base non si sono poste questioni particolari che meritino di essere segnalate.

Con riferimento alle locazioni di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, è stato definitivamente elaborato il principio che la previsione normativa di cui all'art.27 legge 392/78 si riferisce agli immobili fatti oggetto di un contratto di locazione per essere destinati dal conduttore all'esercizio di qualsiasi attività economica diversa da quella agricola. Infatti la qualifica di un immobile come "urbano" ovvero come "rustico" deve ritenersi dipendente non dalla sua ubicazione bensì dalla natura dell'attività che vi si svolge. Perciò i fondi adibiti all'attività agricola o ad altra ad essa strettamente connessa sono da ritenere rustici, e il loro affitto è disciplinato dalla legislazione sui patti agrari, mentre tutti gli altri immobili - compresi i suoli - nei quali si svolge una attività economica di tipo diverso sono da ritenere urbani, e la loro locazione è regolata dalle disposizioni in esame.

E con riferimento al principio anzidetto è stata risolta in senso affermativo la questione dell'assoggettamento o meno alla disciplina contenuta nel capo II del titolo I della legge 392/78 (e alle relative disposizioni imperative di ordine pubblico circa la durata minima del contratto, la rinnovazione, in sublocazione, la disdetta, l'aggiornamento del canone, l'avviamento commerciale, la prelazione e il riscatto) dei contratti di locazione con cui venivano concesse in godimento dietro corrispettivo, per l'esercizio di una delle attività previste nei numeri 1 e 2 dell'art.27 della citata legge 392, superfici urbane non edificate od aree

cosiddette nude ma dotate di attrezzature infisse provvisoriamente al suolo ma facilmente asportabili e funzionalmente collegate all'attività del conduttore. In tale tipo di locazione sono state quindi fatte rientrare le cessioni di terreni per il parcheggio a pagamento di autovetture, per il deposito di materiali, per l'installazione di un camping, per la collocazione di una cabina per fotografie automatiche o per fotocopie, e per altre analoghe attività.

Particolari problemi sono sorti in ordine ai cosiddetti rapporti di locazione misti (aventi ad oggetto un immobile destinato in parte ad abitazione e in parte ad uso diverso) costituiti con unico contratto e con previsione di un unico canone locativo. Si ritiene che in tal caso si possa dare una disciplina unitaria al rapporto in base al criterio della prevalenza degli elementi costitutivi cui va fatto riferimento per individuare il tipo di negozio da ritenere primario ai fini della regolamentazione dell'intero contratto.

Analoga soluzione è stata adottata per la destinazione di un immobile locato a più usi, ciascuno dei quali comporti una disciplina giuridica diversa.

Quanto al recesso disciplinato dall'ultimo comma dell'art.27 è stato chiarito che il relativo diritto spetta unicamente al conduttore e che i gravi motivi che lo giustificano devono risolversi in fatti estranei alla volontà del medesimo conduttore, sopravvenuti alla costituzione del rapporto e a quel tempo imprevedibili, che rendono oltremodo gravosa la continuazione della locazione.

E' stata altresì difficoltosa l'individuazione della natura della locazione di un immobile che sia dotato di beni accessori unitariamente considerati ed eventualmente utilizzabili a fini economico-produttivi, sussistendo in

tal caso la possibilità dell'astratta configurazione del rapporto come locazione di immobile munito di pertinenze oppure come affitto di azienda, con inapplicabilità - nel secondo caso - delle norme della legge sull'equo canone.

La questione è stata risolta ritenendo che la cessione in godimento di un locale adibito ad esercizio di una impresa commerciale, integra una locazione di immobile munito di pertinenze ovvero un affitto di azienda, a seconda che oggetto del contratto sia da considerare l'immobile inteso come entità non produttiva, pur se dotato di accessori, ovvero una più vasta ed organica entità, capace di vita economica propria, di cui l'immobile costituisce solo una componente, sia pure principale, legata ad un rapporto di complementarità ed indipendenza con gli altri elementi aziendali, e che il relativo accertamento del giudice di merito, il quale deve avere a base l'effettiva comune intenzione delle parti, da valutare in relazione alla consistenza del bene ceduto in godimento e ad ogni circostanza del caso concreto, non è sindacabile in sede di legittimità se sorretto da congrua motivazione.

Anche in tema di locazione non abitativa sono sorti problemi per la successione nel contratto.

E' prevalso l'orientamento secondo il quale in caso di morte del conduttore di immobile destinato per uno degli usi previsti dall'art.27 della legge sull'equo canone, subentrano nel rapporto, ai sensi dell'art.37 della medesima legge, coloro che per successione o per precedente rapporto (risultante da data certa anteriore all'apertura della successione), hanno diritto di continuare l'attività, senza necessità che questa sia anche direttamente esercitata dall'avente

diritto ovvero da colui che anche in base a legittima aspettativa ne abbia titolo, perchè questo ulteriore requisito, espressamente richiesto dalle precedenti analoghe disposizioni degli artt. 1 comma quarto della legge n.263 del 1950 e 2 bis della legge n.351 del 1974, relativa alle locazioni soggette al regime di proroga, non è stato più indicato dal legislatore nell'art.37 sopra citato.

E' controverso se la successione operi anche in caso di legato e di impresa familiare. La successione inter vivos fra coniugi opera sul presupposto che al coniuge non intestatario spetti la prosecuzione dell'attività nell'esercizio commerciale per accordo con l'altro coniuge o per decisione del giudice. La successione fra professionisti, artigiani o commercianti opera invece esclusivamente in presenza di una coutenza contemplata nell'originario contratto ovvero successivamente autorizzata dal locatore.

La giurisprudenza ha dovuto pure individuare le condizioni indispensabili per fare luogo al diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza, fondato su uno dei motivi determinati in maniera tassativa dall'art.29 della legge 392 e che debbono essere comunicati in maniera specifica.

A tal fine è stato puntualizzato:

- 1) che a norma del quarto comma dell'art.29 della legge n.392 del 1978 la comunicazione del diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza, per non incorrere nella sanzione di nullità stabilita dalla detta norma, non può limitarsi a fare generico riferimento all'intenzione del locatore di svolgere, nell'immobile di cui chiede la restituzione, un'attività non meglio specificata rientrante in una delle ipotesi previste nell'art.27 della stessa

legge, ma deve indicare quale attività il locatore (o chi al suo posto) intenda svolgere nel detto immobile, atteso che, in mancanza, oltre a venire frustrate le finalità della disposizione di porre il conduttore in condizione di valutare la serietà e la realizzabilità dell'intenzione indicata, non sarebbe consentita al giudice, in sede contenziosa, la verifica della sussistenza delle condizioni per il riconoscimento del diritto di diniego della rinnovazione e, infine, verrebbe impedito il successivo controllo sull'effettiva destinazione dell'immobile all'uso indicato, in caso di richiesta di applicazione delle sanzioni previste dall'art.31 della su ripetuta legge;

- 2) che il locatore di immobili destinati ad uso non abitativo che intenda esercitare la facoltà di diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza, ai sensi degli artt.28 e 29 legge 27 luglio 1978 n.392, ha l'onere di specificare analiticamente, ai sensi del citato art.29 commi quarto e quinto, nella comunicazione da inviare al conduttore, il motivo fra quelli tassativamente indicati (nei commi precedenti) sul quale la disdetta è fondata, al fine di consentire la verifica preventiva della serietà e della pratica realizzabilità dell'intento dichiarato ed il controllo successivo circa l'effettiva destinazione dell'immobile agli usi indicati, non essendo sufficiente l'indicazione cumulativa di una pluralità di destinazioni dell'immobile, restando inammissibile un cambiamento successivo ovvero una specificazione del motivo della disdetta nel corso del giudizio. La sanzione di nullità comminata dall'art.29 comma quarto cit. e la natura giuridica di condizione di procedibilità dell'azione, assegnata dalla legge alla