



locazione promosso dalla locatrice, l'immobile veniva rilasciato il 30.03.2018, in data 12.06.2019 l'immobile risultava ancora intestato agli odierni resistenti e, quindi, il 08.07.2019 aveva inviato a questi ultimi raccomandata chiedendo il risarcimento del danno patito a causa dell'illegittima disdetta in misura pari ad euro 13.320,00 (corrispondente a 36 mensilità). Chiedeva, dunque, l'accoglimento delle seguenti conclusioni:

*"... 1) condannare, in solido tra loro, la signora [REDACTED] ed i signori [REDACTED] quali comproprietari dell'immobile sito in agro del Comune di Sassari, loc. [REDACTED] oggetto della locazione, per le ragioni di cui in espositiva, al risarcimento del danno quantificato nella somma di € 13.320,00 (tredicimilatrecentoventi) in favore della ricorrente.*

*2) Con vittoria di spese e competenze..."*

Con memoria del 18.01.2022 si costituivano in giudizio [REDACTED] deducendo che: con contratto di locazione [REDACTED] aveva concesso in locazione a [REDACTED] l'unità immobiliare sita in [REDACTED] per un canone di euro 370,00 mensili; la durata del contratto era stabilita in anni 3 rinnovabili di ulteriori 2; nel corso del 2016, per motivi economici, avevano deciso di vendere l'immobile locato e, a tal fine, il 22.06.2016 avevano comunicato alla conduttrice disdetta per finita locazione, indicando la loro intenzione di vendere l'immobile ed accordando alla stessa il diritto di prelazione; al fine di avere la certezza che l'immobile venisse rilasciato alla data della naturale scadenza del contratto, avevano radicato procedimento di licenza per finita locazione chiedendo, in subordine, anche la risoluzione del contratto per grave inadempimento stante la presenza di evidenti danni di cui avevano richiesto il risarcimento; in assenza di opposizione della conduttrice veniva convalidata la licenza per finita locazione e fissato il rilascio alla data del 30.04.2018; la conduttrice aveva chiesto lo scioglimento anticipato del contratto di locazione e in data 30.03.2018 aveva consegnato le chiavi ottenendo la restituzione della somma versata a titolo di deposito cauzionale; prima di mettere in vendita l'immobile, vennero eseguiti dei lavori di ripristino per porre rimedio



ai danni ivi insistenti; il primo annuncio di vendita venne pubblicato il 25.06.2018, allo stesso prezzo al quale l'immobile era stato offerto alla conduttrice; in assenza di proposte di acquisto il 08.02.2019 venne pubblicato un nuovo annuncio con una riduzione del prezzo di vendita; non avendo ricevuto alcuna offerta nemmeno a seguito di tale secondo tentativo, vennero dati due incarichi di mediazione, uno il 08.03.2019 ed uno il 15.03.2019; in data 04.07.2019 avevano ricevuto una diffida con la quale [REDACTED] chiedeva il pagamento della somma di euro 13.320,00 a titolo di risarcimento non essendosi perfezionata la vendita; solo in data 08.10.2019 era pervenuta una proposta irrevocabile di acquisto e la vendita si era perfezionata con atto pubblico del 13.01.2021. Nel ritenere pienamente verificatosi il motivo per il quale era stato esercitato il diritto di disdetta e, tenuto anche conto della rinuncia ad ogni diritto scaturente dal contratto sottoscritto dalla conduttrice in sede di restituzione delle chiavi, i locatori chiedevano l'accoglimento delle seguenti conclusioni:

"... 1) *Reietta ogni contraria istanza ed eccezione.*

2) *Rigettare le domande proposte da [REDACTED] per i motivi di cui in espositiva e per l'effetto dichiararsi che nulla è dovuto da [REDACTED]*

*[REDACTED] in virtù del contratto di locazione del 01.05.2015 avente ad oggetto l'unità immobiliare sita in Sassari, [REDACTED]*

3) *Con vittoria di spese e compensi professionali del giudizio... "*

La causa, istruita con l'acquisizione dei documenti, all'udienza del 18.11.2022 è stata discussa e decisa con lettura del dispositivo.

\*\*\*\*\*

La domanda risarcitoria svolta da parte ricorrente deve essere rigettata.

Come noto, in tema di locazioni di immobili ad uso abitativo, l'art. 3, l. n. 431/1998 conferisce al locatore la facoltà di diniego di rinnovo della locazione del contratto, alla prima scadenza contrattuale, soltanto in presenza dei motivi tassativamente indicati dalla norma (*Cass. Civ., n. 936/2013*).

Nella comunicazione di diniego di rinnovo contrattuale, il motivo sul quale la disdetta è fondata deve essere specificato a pena di nullità; ciò al fine di consentire al conduttore



di effettuare, *ex ante*, una verifica sulla serietà e sulla realizzabilità dell'intenzione dichiarata dal locatore. La sua effettiva sussistenza costituisce, peraltro, condizione per il valido ed efficace esercizio della facoltà potestativa del locatore sul quale grava l'onere di dimostrare la realizzazione della finalità indicata (*cf. Cass. civ. n. 19523/2019*).

La norma richiamata, nel caso di illegittimo esercizio della facoltà di disdetta, prevede un doppio regime sanzionatorio: il comma 3 prevede un risarcimento del danno nella misura minima di trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito. Il comma 5 aggiunge al rimedio del risarcimento del danno, nella misura sopra indicata, quello del ripristino della locazione per il caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'immobile (anche per mezzo di procedura giudiziaria), ma non lo abbia adibito agli usi per i quali la disdetta era stata esercitata entro il termine di dodici mesi successivi.

Nel caso in esame [REDACTED] ha chiesto la condanna degli odierni resistenti al pagamento della somma di euro 13.200.00 (corrispondente a 36 mensilità), ritenendo illegittimo l'esercizio della facoltà di disdetta da parte della locatrice, non essendosi perfezionata nei dodici mesi previsti per legge la vendita adottata da quest'ultima quale motivo volto a giustificare la disdetta alla prima scadenza.

Orbene, nella locazione ad uso abitativo è pacifico il principio giurisprudenziale secondo cui le sanzioni per la mancata destinazione dell'immobile all'uso indicato nella disdetta anticipata *ex art 3 commi 3 e 5 Legge n. 431 del 9.12.1998*, non sono applicabili al locatore se la tardiva o la mancata destinazione dell'immobile all'uso dichiarato ai fini del rilascio siano giustificate da esigenze, ragioni o situazioni non riconducibili al comportamento doloso o colposo del locatore (*per tutte Cass. Civ. n. 189471/2019*).

La responsabilità configurata dalla disposizione in commento non viene qualificata alla stregua di responsabilità oggettiva, né la Giurisprudenza vi ha ravvisato una presunzione assoluta di colpa a carico del locatore, reputando che si tratti di una fattispecie particolare d'inadempimento contrattuale, in cui la colpa è presunta ai sensi e per gli effetti dell'art. 1218 c.c. ("*... il risarcimento del danno a favore del conduttore*



*non è connesso ad un criterio di responsabilità oggettiva, con presunzione assoluta di colpa; pertanto, si deve escludere ogni qual volta sia accertata l'esistenza di un impedimento non imputabile a dolo o colpa del locatore..." Cass. Civ. n. 38247/2017).*

La Suprema Corte ha, altresì, statuito che *"... incombe sul locatore l'onere di provare di avere adempiuto all'obbligo corrispondente, ovvero di non aver potuto adempiere per cause ostative a lui non imputabili, ai sensi degli art. 1218 e 2697 codice civile..." ( Cass. Civ. n. 23794/2014).*

Nel caso in esame gli odierni resistenti hanno assolto all'onere probatorio posto a loro carico.

Invero, è incontestato in atti che questi ultimi, subito dopo il rilascio dell'immobile da parte della conduttrice, abbiano fatto eseguire all'interno dello stesso dei lavori di ripristino per porre rimedio ai danni ivi insistenti.

I ricorrenti hanno, altresì, fornito adeguata prova di aver posto in vendita l'immobile oggetto di causa, avendo depositato in atti due annunci di vendita pubblicati su riviste specializzate nel settore immobiliare [redacted] e [redacted] it]: uno del 25.06.2018 ed uno del 08.02.2019, nel quale ultimo si evince un'apprezzabile riduzione del prezzo dell'immobile rispetto al primo annuncio (cfr. doc. 6 e 7 fascicolo resistente). Inoltre gli stessi hanno documentato due incarichi di mediazione alla vendita conferiti uno alla società [redacted] [redacted] il 08.03.2019 ed uno all'agente immobiliare [redacted] [redacted] in data 15.03.2019 (cfr. doc. 8 e 9 fascicolo resistente). È pacifico in atti che, nel lasso di tempo che va dalla data in cui la locatrice ha riacquisito la disponibilità dell'immobile (30.03.2018) a quella in cui ha ricevuto una proposta irrevocabile di acquisto (08.10.2019), l'immobile non sia stato occupato dagli odierni resistenti e/o impiegato per scopi diversi da quello indicato in disdetta.

La tardiva destinazione dell'immobile all'uso dichiarato ai fini del rilascio, pertanto, deve ritenersi in concreto giustificata da ragioni e/o situazioni (mancanza di offerte) meritevoli di tutela in quanto non riconducibili al comportamento doloso o colposo del locatore stesso.



Per quanto esposto il ricorso deve essere respinto, restando assorbita e/o respinta ogni ulteriore domanda, eccezione e/o richiesta.

Sussistono, pertanto, giustificati motivi per l'integrale compensazione delle spese di lite.

Non può, invero, non tenersi conto del fatto che la conduttrice non ha avuto conoscenza degli annunci e dei mandati di mediazione alla vendita da parte della locatrice, nemmeno a seguito della propria richiesta di risarcimento ricevuta da quest'ultima in data 25.07.2019.

### **PQM**

Il Tribunale definitivamente pronunciando, ogni contraria domanda ed eccezione disattesa o assorbita, così provvede:

- Rigetta il ricorso.
- Spese compensate.

Fissa il termine di giorni 60 per la motivazione.

Sassari, 18 novembre 2022

Il Giudice Onorario

*Dott.ssa Simonetta Puggioni*

