



## **Report n. 8122 per Contratto di locazione di immobile ad uso abitativo ("4+4") e diniego di rinnovazione alla seconda scadenza quadriennale.**

Documento generato automaticamente dal motore AI in data: 2025-10-03

**Domanda:** Contratto di locazione di immobile ad uso abitativo (c.d. "4+4") stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 1, della Legge n. 431 del 9 dicembre 1998. Il contratto si è rinnovato tacitamente alla prima scadenza ed ora il locatore intende comunicare al conduttore, entro il termine contrattuale di disdetta di 6 mesi, il diniego di rinnovazione della locazione oltre l'ottavo anno. Si chiede quanto segue: 1) Nel caso sopra descritto il diniego dev'essere motivato sulla base di casi previsti dall'art. 3 della Legge n. 431 del 9 dicembre 1998 ? 2) Nella comunicazione di diniego, in caso di risposta affermativa alla domanda sub-1), è opportuno includere particolari indicazioni e, se sì, quali ? 3) Si può avere una bozza di testo della lettera di diniego ?

**Legenda:** Il seguente report è composto da due sezioni: la prima sezione contiene la risposta sintetica che fornisce un'analisi di tutte le risposte fornite dal sistema AI ed elencate come R1, R2, R3, R4, R5. La seconda sezione contiene il dettaglio di tutte le risposte fornite dal sistema AI.

---

## **SOMMARIO**

1. Dettaglio delle risposte
  - R1, R2, R3, R4, R5, R6 (riassunto dei documenti caricati)
2. Panoramica delle risposte
3. Analisi comparativa
4. Informazioni di contesto
5. Ulteriori riferimenti a sentenze della Cassazione
6. Fonti web correlate

## **Dettaglio delle risposte**

### **R1. Questa sezione e' generata basandosi esclusivamente sulla base di conoscenza del motore AI-PARERE/1**

Nel caso di un contratto di locazione abitativa c.d. "4+4", rinnovato tacitamente alla prima scadenza, il diniego di rinnovazione oltre l'ottavo anno deve rispettare prescrizioni precise. Il diniego, alla seconda scadenza (dopo otto anni), non deve essere motivato ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 431/1998, a differenza di quanto invece previsto per la prima scadenza



quadriennale. Tuttavia, la comunicazione di diniego va comunque data almeno sei mesi prima della scadenza contrattuale.

## 1. Motivazione del Diniego dopo 8 Anni

La disciplina dell'art. 3 della Legge n. 431/1998 prevede che il locatore possa negare il rinnovo alla prima scadenza (dopo i primi 4 anni) solo per una delle ragioni tassativamente indicate dalla norma stessa. Alla seconda scadenza (dopo otto anni dal primo contratto), invece, non è richiesta una specifica motivazione: è sufficiente che il locatore comunichi la volontà di non proseguire il rapporto con preavviso di almeno sei mesi, senza necessità di addurre uno dei motivi di cui all'art. 3, comma 1 L. 431/1998.

## 2. Indicazioni per la Comunicazione di Diniego

La comunicazione di diniego di rinnovo oltre l'ottavo anno:

- Deve essere effettuata attraverso lettera raccomandata (o PEC) con avviso di ricevimento.
- Deve contenere la puntuale indicazione della scadenza del contratto cui la comunicazione si riferisce, nonché il termine di preavviso di almeno sei mesi.
- Non è obbligatorio indicare motivazioni, ma resta comunque buona norma riportare i riferimenti contrattuali e normativi.

## 3. Bozza di Testo della Lettera di Diniego

Di seguito, una bozza di lettera per il diniego di rinnovo oltre l'ottavo anno:

---

"Egregio/a Sig./Sig.ra [nome locatario],

oggetto: Disdetta del contratto di locazione ad uso abitativo ai sensi della Legge n. 431/1998

Io sottoscritto/a [nome e cognome], nato/a a [luogo], il [data], residente in [indirizzo], proprietario/a dell'immobile sito in [indirizzo immobile], comunicato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2, comma 1 della Legge n. 431/1998, la volontà di non rinnovare oltre la seconda scadenza il contratto di locazione stipulato in data [data contratto] e registrato in data [data registrazione] al protocollo [numero], attualmente in corso.

Pertanto, La invito a rilasciare l'immobile sopra indicato, libero da persone e cose, entro il termine di [data di scadenza], con rilascio effettivo dell'immobile entro e non oltre tale data.

Distinti saluti,



[luogo, data]

[Firma]"

---

## 4. Circolari, Sentenze e Interpelli Agenzia Entrate

- Cassazione Civile, Sez. III, sentenza n. 26526/2009 e n. 977/2010: ribadiscono il carattere tassativo dei motivi di diniego solo alla prima scadenza quadriennale.
- Tribunale di Potenza n. 569/2008, Tribunale di Cassino n. 414/2008: sulla necessità di motivazione analitica solo alla prima scadenza.
- Circolari-Agenzia Entrate: la disciplina sulla cessazione e tassazione delle locazioni si concentra su aspetti fiscali, ma non sono state individuate circolari specifiche che integrino la normativa civilistica sulla forma o la motivazione della disdetta, oltre ai riferimenti normativi sopra richiamati.
- Sulla presunzione di serietà della volontà manifestata dal locatore per i motivi tipizzati: sentenze della Corte di Cassazione (ad es. decisioni su art. 3, comma 1, Legge n. 431/1998).

Non risultano interpelli dell'Agenzia delle Entrate con contenuto direttamente rilevante oltre quelli già menzionati nella prassi consultata.

## Fonti Normative e Giurisprudenziali Rilevanti

- Art. 2, comma 1, Legge n. 431/1998
- Art. 3, Legge n. 431/1998 (solo per diniego alla prima scadenza quadriennale)
- Sentenze e formulari: Tribunale civile Roma n. 11975/2019, Cassazione civile cit., modelli e formulari vari.

Per la procedura corretta e la massima tutela conviene, in caso di dubbi, allegare sempre la documentazione comprovante la legittimità e il rispetto del preavviso.

## RIFERIMENTI NORMATIVI E DI GIURISPRUDENZA: Approfondimento

Ecco l'elenco dettagliato delle circolari, sentenze e risposte ad interpello dell'Agenzia delle Entrate che risultano pertinenti e reperite online, con approfondimento dei loro contenuti relativamente al diniego di rinnovo del contratto di locazione abitativa "4+4" ai sensi della Legge n. 431/1998.

## Sentenze rilevanti

- **Cassazione civile, Sez. III, n. 26526/2009 e n. 977/2010:** Queste sentenze confermano che alla prima scadenza (4 anni) il diniego di rinnovo deve essere giustificato dai motivi tassativi previsti dall'art. 3 Legge 431/98. Tali motivi devono essere esposti nella comunicazione di diniego e concretamente verificabili. La Suprema Corte ha chiarito che i motivi devono essere seri, specifici e comprovabili; la formulazione generica rende nulla la disdetta. La giurisprudenza si attesta sulla tassatività di tali motivi.
- **Tribunale di Potenza n. 569/2008 e Tribunale di Cassino n. 414/2008:** Confermano l'esigenza dell'indicazione puntuale e concreta del motivo nel caso di diniego per uso proprio (abitazione propria o dei familiari), non essendo sufficiente una formula generica o vaga che non consenta di individuare con precisione il destinatario dell'eventuale rilascio.
- **Cassazione civile, Sez. III, sentenza n. 11808/2016:** Questa sentenza riconosce che, alla seconda scadenza (quindi dopo otto anni per un 4+4), la disdetta può essere immotivata, richiedendo solo la comunicazione tempestiva di almeno sei mesi. Non è necessario indicare alcun motivo per il diniego.

## Prassi e circolari dell'Agenzia delle Entrate

- **Assenze rilevanti:** Non emergono circolari o risposte ad interpello dell'Agenzia delle Entrate che intervengano specificamente sulla forma, i contenuti o la motivazione del diniego di rinnovo del contratto di locazione alla seconda scadenza 4+4. La prassi dell'Agenzia tratta principalmente profili fiscali (registrazione contratti, imposte, ecc.), ma sui profili civilistici relativi alla validità o meno della disdetta la disciplina resta di esclusiva competenza civilistica e giurisprudenziale.

## Profili processuali

- **Ricorso ex art. 447 bis c.p.c.:** Se il conduttore contesta il diniego di rinnovo, può ricorrere davanti al giudice secondo le modalità del rito locatizio accelerato (rito lavoro). Il giudice controllerà la sussistenza e la serietà dei motivi (se richiesta, cioè prima scadenza), mentre dopo otto anni controllerà unicamente il rispetto del termine di preavviso e della forma.

## Approfondimenti normativi e conclusioni

- **Art. 3 Legge 431/1998:** Limita i motivi di diniego alla prima scadenza; è tassativo e non si applica alla seconda scadenza.



- **Art. 2 Legge 431/1998:** Prevede la libertà di recesso senza motivazione alla seconda scadenza (dopo il primo rinnovo automatico di quattro anni).

## Sintesi finale

- Alla prima scadenza il diniego va motivato con i requisiti di legge, pena la nullità.
- Alla seconda scadenza il locatore può rifiutare il rinnovo con semplice comunicazione di preavviso, senza specificare alcuna motivazione.

Le fonti reperite sono pressoché unanimi nel rimarcare la distinzione tra prima e seconda scadenza e nell'affermare la validità della disdetta immotivata oltre l'ottavo anno, laddove inviata con i giusti termini di preavviso e nelle forme richieste. Nessuna circolare o interpello dell'Agenzia delle Entrate aggiunge obblighi o precisazioni sulla motivazione della disdetta oltre quanto già previsto dalle citate norme e giurisprudenza.

## Circolari ed Interpelli

Dalla ricerca web risultano le seguenti sentenze pertinenti alla disciplina del diniego di rinnovo del contratto di locazione abitativa "4+4" regolato dalla Legge n. 431/1998, con dettaglio sui relativi contenuti. Per quanto riguarda le Circolari e le risposte ad interpello dell'Agenzia delle Entrate, non emergono documenti direttamente rilevanti alla fattispecie trattata, secondo quanto trovato nelle fonti verificate.

## Sentenze

- **Cassazione Civile, ordinanza n. 1881/2016 (1° febbraio 2016)**

La Suprema Corte specifica che dopo otto anni di durata complessiva ("4+4"), alla seconda scadenza contrattuale il locatore può legittimamente negare il rinnovo del contratto senza alcun obbligo di motivazione, purché comunichi la volontà di recesso con preavviso minimo di sei mesi. La motivazione del diniego resta d'obbligo solo nel caso di disdetta alla prima scadenza quadriennale, dove devono ricorrere le cause tassative previste dall'art. 3 della Legge 431/1998.

- **Cassazione Civile, sentenze n. 17995/2007, n. 14866/2013, n. 21173/2013**

Queste sentenze ribadiscono il principio secondo il quale, scaduti gli otto anni stabiliti per i contratti a canone libero, ogni parte può esercitare la facoltà di non rinnovare il contratto senza necessità di addurre motivazioni, purché ne dia tempestiva comunicazione all'altra parte. Le motivazioni tassative previste dall'art. 3 della L. 431/1998 valgono solo per la prima scadenza.



- **Cassazione Civile, ordinanza n. 34131 del 21 novembre 2022**

Chiarisce che, in caso di diversi comproprietari (locatori), la disdetta inviata da uno solo di essi è valida anche per gli altri e per il conduttore; ciascun comproprietario può esercitare in modo autonomo il diritto di diniego, che resta efficace verso tutte le parti interessate.

## **Circolari e Interpelli Agenzia delle Entrate**

Non risultano circolari né risposte a interpello dell'Agenzia delle Entrate direttamente riferite al tema della motivazione, delle modalità sostanziali o procedurali del diniego di rinnovo per scadenza degli otto anni ai sensi della Legge 431/1998. Le istruzioni dell'Agenzia delle Entrate rinvenibili dalla ricerca riguardano esclusivamente profili fiscali relativi a registrazione, tassazione o risoluzione anticipata dei contratti, senza intervenire sulle questioni civilistiche oggetto della domanda.

## **Ulteriori riscontri normativi**

- **Art. 2, comma 1, Legge 431/1998**

Prevede che, decorso il secondo quadriennio, le parti possono comunicare la volontà di non rinnovare il contratto con almeno sei mesi di preavviso senza necessità di specificare motivazioni particolari.

## **Sintesi**

Le fonti giurisprudenziali confermano il principio di libertà delle parti al termine degli otto anni, mentre la disciplina fiscale (circolari/interpelli AE) non incide o integra la regolamentazione civilistica sul tema del diniego di rinnovo oltre questo termine.

---



## R2. Parere basato sull'analisi di ricerche, documenti e linee guida pubblici

Ecco un'elaborazione unitaria, molto estesa e dettagliata, che integra e fonde le varie risposte emerse nei documenti caricati, mettendo insieme i principi civilistici, processuali e fiscali sul **diniego di rinnovo della locazione e relativa motivazione**.

---

### 1. Natura del diniego di rinnovo e obbligo di motivazione

Il diniego di rinnovo del contratto di locazione rappresenta l'espressione della volontà del locatore di non proseguire il rapporto alla scadenza naturale del contratto. Non si tratta, quindi, di una risoluzione anticipata, ma di un rifiuto di rinnovare per un nuovo periodo.

La legge impone che tale diniego sia **espreso, formale e motivato**. Il locatore, infatti, non può limitarsi a comunicare la mera intenzione di non rinnovare, ma deve precisare con chiarezza la ragione giuridicamente rilevante che giustifica la scelta. In mancanza di motivazione, o in presenza di una motivazione generica o simulata, il rifiuto è invalido e il contratto si rinnova automaticamente.

---

### 2. Funzione della motivazione

La motivazione svolge tre funzioni fondamentali:

1. **Funzione di trasparenza:** permette al conduttore di conoscere le reali ragioni del diniego e di verificare se siano fondate sulla legge.
  2. **Funzione di tutela:** consente al conduttore di contestare il diniego illegittimo davanti al giudice, dimostrando che le ragioni addotte sono fittizie o non riconducibili a quelle previste.
  3. **Funzione probatoria:** il locatore, in caso di contenzioso, è vincolato alle motivazioni esplicitate e non può successivamente integrarle o sostituirle con altre.
-



### 3. I casi tipici di diniego legittimo

La disciplina individua ipotesi tassative in cui il locatore può rifiutare il rinnovo, tra cui:

- **necessità abitativa o familiare:** quando il locatore o un prossimo congiunto intende utilizzare l'immobile come abitazione principale o per esigenze personali, professionali o familiari;
- **demolizione, ristrutturazione o cambio di destinazione:** se l'immobile deve essere sottoposto a lavori rilevanti o destinato ad usi diversi (ad esempio trasformazione in ufficio o studio professionale);
- **inadempimento del conduttore:** nel caso di gravi violazioni contrattuali, come reiterata morosità o utilizzo diverso da quello pattuito;
- **altre cause specifiche previste dalla normativa locatizia,** che delimitano il potere del locatore evitando arbitrarietà.

---

### 4. Conseguenze del diniego immotivato o illegittimo

Se il diniego di rinnovo non è motivato oppure non ricade in una delle ipotesi previste dalla legge:

- il contratto **si rinnova automaticamente** alle stesse condizioni;
- il conduttore conserva il diritto a permanere nell'immobile;
- il locatore, se ha addotto una motivazione fittizia (ad esempio dichiarando necessità abitativa inesistente), può essere condannato al **risarcimento del danno**.

Il risarcimento si collega al pregiudizio subito dal conduttore, che può consistere nelle spese di trasloco, nei maggiori canoni di un nuovo immobile o nella perdita di clientela nel caso di attività commerciale.

---

### 5. Profili processuali

In caso di contestazione:

- spetta al **locatore** dimostrare la veridicità e concretezza della motivazione addotta;
- il giudice verifica se la motivazione sia conforme alle ipotesi legittime e se vi sia un effettivo collegamento con le esigenze dichiarate;



- il **conduttore** può opporsi dimostrando la falsità o l'inesistenza della ragione invocata.

La giurisprudenza ha chiarito che la verifica giudiziale non può limitarsi ad un controllo formale, ma deve accertare l'effettività della motivazione.

---

## 6. Diniego e profili fiscali

Il tema del diniego di rinnovo si intreccia anche con aspetti fiscali, in particolare quando il locatore intende optare per regimi tributari specifici (come la cedolare secca). In tali ipotesi, la corretta comunicazione al conduttore e all'Agenzia delle Entrate diventa requisito sostanziale, pena l'invalidità della scelta e possibili conseguenze tributarie.

Si collega inoltre la disciplina delle **dichiarazioni integrative** e della **remissione in bonis**, che consentono di rimediare ad omissioni formali (ad esempio mancata comunicazione dell'opzione fiscale), ma entro termini precisi e stringenti.

---

## 7. Sintesi operativa

- Il diniego di rinnovo deve essere comunicato per iscritto, entro i termini di legge, con **motivazione chiara e circostanziata**.
  - Le ragioni ammissibili sono tipiche e tassative; non sono valide motivazioni generiche o arbitrarie.
  - In caso di contenzioso, la prova della sussistenza dei presupposti spetta al locatore.
  - L'assenza di motivazione o la falsità della stessa comporta la **nullità del diniego** e la prosecuzione automatica del rapporto.
  - Sono previste forme di tutela ulteriori a favore del conduttore, incluso il risarcimento danni, qualora emerga un abuso dello strumento del diniego.
- 

Vuoi che trasformi questa sintesi estesa in un **fac-simile di comunicazione di diniego di rinnovo motivato**, così da avere un modello pronto all'uso sia sul piano giuridico sia su quello pratico?

---



### **R3. Questa sezione e' generata basandosi esclusivamente sulla base di conoscenza del motore AI-PARERE/2**

Ecco una rimodulazione estesa del testo, senza citare specifici riferimenti a sentenze, leggi, circolari o normative:

Ecco le delucidazioni riguardo la mancata rinnovazione di un contratto di locazione per uso abitativo di tipo "4+4" una volta superato l'ottavo anno:

#### **1) È necessario motivare la decisione di non rinnovare il contratto oltre l'ottavo anno?**

Assolutamente no. Nel caso in cui un contratto di locazione per uso abitativo giunga alla sua seconda scadenza, ovvero dopo gli otto anni di durata (o a scadenze successive), il proprietario dell'immobile può decidere liberamente di non proseguire il rapporto di affitto senza dover fornire alcuna specifica motivazione. Questa situazione si distingue nettamente dalla prima scadenza contrattuale, che si verifica dopo i primi quattro anni. In quel frangente, infatti, la decisione del proprietario di non rinnovare il contratto deve basarsi su condizioni specifiche. Superata la prima scadenza, invece, al momento della seconda (o di quelle successive), sia il proprietario che l'inquilino godono della libertà di decidere autonomamente se continuare o meno il contratto, senza alcun obbligo di specificare le ragioni della loro scelta.

#### **2) Quali indicazioni è opportuno includere nella comunicazione di diniego?**

Anche se non è richiesta una motivazione specifica, la comunicazione con cui si esprime la volontà di non rinnovare il contratto dovrebbe essere chiara e completa, seguendo alcune indicazioni importanti per assicurare la sua efficacia:

- **Forma e Prova di Invio:** Per assicurare che l'inquilino abbia ricevuto la comunicazione e per avere una prova documentale, è fortemente consigliato utilizzare mezzi di invio tracciabili. Le modalità più appropriate sono l'invio tramite raccomandata con avviso di ricevimento (A/R) o, se l'inquilino ne è provvisto, tramite Posta Elettronica Certificata (PEC). Questo assicura che non possano sorgere contestazioni riguardo alla conoscenza della decisione del proprietario.
- **Termine di Preavviso:** È fondamentale che la comunicazione sia inviata all'inquilino con un anticipo di almeno sei mesi rispetto alla data di scadenza naturale del contratto. Il rispetto scrupoloso di questo termine di preavviso è cruciale per la buona riuscita del diniego e per concedere all'inquilino un tempo congruo per organizzarsi e trovare una nuova sistemazione.



- **Contenuto Dettagliato:** Pur non dovendo specificare il "perché" del diniego, è consigliabile che la lettera includa i seguenti elementi per essere chiara, completa e prevenire malintesi:
  - **Identificazione del Contratto:** Specificare in modo inequivocabile i dati del contratto di locazione, come la data in cui è stato sottoscritto, la data e il numero di registrazione presso l'ufficio competente.
  - **Descrizione dell'Immobile:** Indicare con precisione l'indirizzo completo dell'immobile affittato e, se disponibili, i suoi dati catastali.
  - **Dichiarazione di Non Rinnovo:** Esprimere in modo chiaro, perentorio e senza possibilità di interpretazioni diverse, la volontà di non rinnovare l'accordo di locazione oltre la sua prossima e definitiva scadenza, specificando che si tratta della scadenza successiva agli otto anni.
  - **Data di Scadenza e Rilascio:** Indicare la data esatta in cui il contratto cesserà di essere efficace e, di conseguenza, la data entro cui l'immobile dovrà essere riconsegnato, completamente libero da persone e beni.
  - **Accordi per la Riconsegna:** Chiedere all'inquilino di contattare il proprietario per concordare le modalità di restituzione delle chiavi e, se ritenuto opportuno, per la redazione di un verbale che attesti lo stato dell'immobile al momento della riconsegna.
  - **Gestione del Deposito Cauzionale:** Fare riferimento all'importo del deposito cauzionale versato all'inizio del rapporto. Si dovrebbe precisare che tale somma verrà restituita, con gli interessi maturati, solo dopo aver verificato lo stato di conservazione dell'immobile e dopo aver accertato l'adempimento di tutti gli impegni contrattuali da parte dell'inquilino, incluse le spese accessorie e gli oneri condominiali.

### 3) Si può avere una bozza di testo della lettera di diniego?

Certamente. Di seguito una bozza di lettera di diniego di rinnovazione del contratto alla seconda scadenza, che potrà personalizzare con i dati specifici della Sua situazione:

---

**[Mittente: Nome e Cognome del Locatore] [Indirizzo del Locatore]  
[CAP - Città - Provincia] [Codice Fiscale del Locatore]**

**RACCOMANDATA A.R. (o invio tramite PEC)**

**[Destinatario: Nome e Cognome del Conduttore] [Indirizzo dell'Immobile Locato] [CAP - Città - Provincia] [Codice Fiscale del Conduttore]**

**Oggetto:** Diniego di rinnovazione del contratto di locazione ad uso abitativo relativo all'immobile sito in [Indirizzo completo dell'immobile].

Egregio/a Sig./Sig.ra [Nome e Cognome del Conduttore],



Le scrivo in riferimento al contratto di locazione per uso abitativo che ci lega, relativo all'immobile di mia proprietà situato in [Indirizzo completo dell'immobile, inclusi piano e interno se pertinenti], identificato catastalmente come [dati catastali: foglio, particella, subalterno, categoria]. Tale accordo, stipulato in data [Data di stipula del contratto] e regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di [Ufficio Agenzia delle Entrate] in data [Data di registrazione] al n. [Numero di registrazione], ha la sua scadenza definitiva prevista per il giorno [Data di scadenza finale del contratto, ovvero dopo gli otto anni].

Con la presente, rispettando il consueto termine di preavviso di sei mesi per questa tipologia di contratti, desidero comunicarle la mia irrevocabile volontà di non procedere al rinnovo del suddetto contratto di locazione oltre la sua prossima e naturale scadenza, fissata per il [Data di scadenza finale del contratto].

Pertanto, La invito a voler rilasciare l'immobile sopra descritto, libero da persone e cose e in buono stato di manutenzione, entro e non oltre la data del [Data di scadenza finale del contratto].

La prego di voler prendere accordi con il sottoscritto per la riconsegna delle chiavi e la redazione del verbale di riconsegna dell'immobile in prossimità della scadenza.

Le ricordo, inoltre, che il deposito cauzionale di Euro [Importo del deposito cauzionale], versato al momento della stipula del contratto, Le verrà restituito, maggiorato degli interessi maturati, previa verifica dello stato di conservazione dell'immobile e dopo aver accertato l'adempimento di tutti i Suoi impegni contrattuali, ivi comprese le spese accessorie e gli oneri condominiali.

Con i migliori saluti.

[Luogo], lì [Data]

[Firma del Locatore] [Nome e Cognome del Locatore]

---

---



#### **R4. Questa sezione e' generata basandosi esclusivamente sulla base di conoscenza del motore AI-PARERE/3**

Ecco una versione estesa del testo, eliminando tutti i riferimenti a sentenze, leggi, circolari o normative:

Ecco una risposta dettagliata ed estesa alle tue domande riguardo il diniego di rinnovazione di un contratto di locazione ad uso abitativo (4+4) alla seconda scadenza.

1) Nel caso di un contratto di locazione ad uso abitativo del tipo "4+4" che si è rinnovato tacitamente alla prima scadenza e ora il locatore intende comunicare il diniego di rinnovazione oltre l'ottavo anno, la comunicazione **non deve essere motivata** con i casi specifici che vengono richiesti alla prima scadenza. Alla seconda scadenza, infatti, sia il locatore che il conduttore hanno la facoltà di non rinnovare il contratto senza dover fornire particolari giustificazioni. Questo si distingue dalla prima scadenza (dopo i primi quattro anni), in cui il locatore è tenuto a specificare una delle ragioni richieste per negare il rinnovo.

2) Poiché la risposta alla domanda precedente è negativa, non è necessario includere motivazioni particolari nella comunicazione di diniego. Tuttavia, è fondamentale che la comunicazione sia chiara, inequivocabile e contenga alcune indicazioni essenziali per la sua efficacia e per la corretta gestione del rapporto: \* **Forma Scritta:** La comunicazione deve essere inviata per iscritto, preferibilmente tramite raccomandata con ricevuta di ritorno o posta elettronica certificata (PEC), per avere prova certa dell'invio e della ricezione da parte del conduttore. \* **Preavviso:** Deve essere rispettato il termine di preavviso di almeno sei mesi rispetto alla data di scadenza effettiva del contratto. Se il preavviso viene inviato in ritardo, il contratto si rinnoverà automaticamente per un ulteriore periodo. \* **Dettagli del Contratto e dell'Immobile:** Devono essere chiaramente indicati gli estremi del contratto di locazione (data di stipula, data di registrazione, durata), l'ubicazione dell'immobile, e la data esatta di scadenza del contratto. \* **Volontà di non rinnovare:** Deve essere espressa in modo esplicito la volontà del locatore di non rinnovare il contratto oltre la scadenza attuale. \* **Data di rilascio dell'immobile:** È opportuno indicare la data entro la quale l'immobile dovrà essere riconsegnato libero da persone e cose. \* **Riconsegna chiavi e verbale:** Si può fare riferimento alla riconsegna delle chiavi e alla redazione di un verbale di fine locazione. \* **Cauzione:** Si può menzionare la restituzione della cauzione dopo la verifica dello stato dell'immobile.

3) Ecco una bozza di testo per la lettera di diniego di rinnovazione alla seconda scadenza:

---

**[Tua città], [Data odierna]**



**Spett.le / Egregio Sig./Sig.ra [Nome e Cognome Conduttore]  
[Indirizzo Conduttore] [CAP Città Conduttore]**

**Oggetto: Disdetta Contratto di Locazione ad uso abitativo (c.d.  
"4+4") - Seconda scadenza - Immobile sito in [Indirizzo immobile]**

Io sottoscritto/a [Il tuo Nome e Cognome], nato/a a [Luogo di nascita] il [Data di nascita], residente in [Tuo Indirizzo di residenza], in qualità di locatore dell'immobile ad uso abitativo sito in [Indirizzo completo dell'immobile locato, inclusi numero civico, CAP e Comune], identificato catastalmente come [Dati catastali: foglio, particella, subalterno, categoria - se noti e desideri includerli],

con riferimento al contratto di locazione stipulato in data [Data di stipula del contratto] e registrato presso l'Ufficio [Ufficio dell'Agenzia delle Entrate] in data [Data di registrazione] con il numero [Numero di registrazione], e relativo all'immobile sopra descritto,

Le comunico formalmente la mia volontà di non procedere al rinnovo del predetto contratto di locazione oltre la sua naturale scadenza dell'[Data di seconda scadenza del contratto, es: 31/12/2025].

La presente comunicazione Le viene inviata nel rispetto dei termini di preavviso contrattualmente stabiliti, pari a sei mesi.

La invito, pertanto, a voler rilasciare l'immobile sopra indicato, libero da persone e cose, entro e non oltre la data del [Data di scadenza del contratto].

Sarò disponibile in data [Giorno in cui sei disponibile per la riconsegna], presso l'immobile, per la restituzione delle chiavi e per la redazione del verbale di riconsegna e verifica dello stato dell'immobile. La cauzione, come previsto dal contratto, Le sarà restituita dopo la verifica dello stato dei locali e l'adempimento di ogni obbligazione contrattuale.

Con l'occasione porgo distinti saluti.

**In fede,**

**[La tua Firma leggibile] [Il tuo Nome e Cognome] [Il tuo Codice Fiscale]**

---

Certamente, ecco un approfondimento alla risposta fornita, con maggiori dettagli e spiegazioni per ciascun punto, senza fare riferimento specifico a norme o sentenze.

### **Approfondimento sulla disdetta di un contratto di locazione (4+4) alla seconda scadenza**

Il contratto di locazione ad uso abitativo del tipo "4+4" è una formula pensata per bilanciare la stabilità abitativa per il conduttore con una certa flessibilità per il locatore. La sua struttura prevede un primo periodo di



quattro anni, durante il quale il locatore ha possibilità limitate di negare il rinnovo, e un secondo periodo di ulteriori quattro anni, dopo il quale la libertà di recesso diventa molto più ampia per entrambe le parti.

## 1) La Motivazione del Diniego alla Seconda Scadenza

Quando un contratto di locazione "4+4" raggiunge la sua seconda scadenza (ovvero, dopo gli otto anni totali), la situazione per il locatore è significativamente diversa rispetto alla prima scadenza (dopo i primi quattro anni).

- **Differenza cruciale:** Alla prima scadenza, il proprietario che desidera riottenere il proprio immobile non può farlo per una mera volontà personale. Deve, invece, richiamarsi a specifiche e ben definite ragioni, che generalmente riguardano la necessità di utilizzare l'immobile per sé o per la propria famiglia, la ristrutturazione completa, la vendita, o altre circostanze che limitano la sua disponibilità a proseguire la locazione. Queste ragioni sono poste a tutela del conduttore, garantendogli una maggiore stabilità nei primi anni del rapporto.
- **La flessibilità dell'ottavo anno:** Trascorso il primo quadriennio e il successivo rinnovo tacito, il contratto entra in una fase in cui la legge concede maggiore libertà. Alla fine del secondo quadriennio, sia il locatore che il conduttore hanno la piena facoltà di interrompere il rapporto senza dover giustificare la propria decisione. Questa è una sorta di "porta di uscita" aperta per entrambi, che consente di valutare liberamente le proprie esigenze mutate nel corso di otto anni. Non c'è quindi l'obbligo di indicare una specifica motivazione, né di rientrare in casistiche particolari. Basta esprimere la volontà di non proseguire.

## 2) Indicazioni Opportuno da Includere nella Comunicazione di Diniego

Anche se la motivazione non è richiesta, la comunicazione di diniego è un atto formale e di grande importanza. Deve essere redatta con cura per assicurare la sua validità e chiarezza, prevenendo malintesi o future contestazioni.

- **La forma scritta è inderogabile:** La legge richiede che la disdetta sia inviata per iscritto. L'invio tramite raccomandata con ricevuta di ritorno (A/R) o Posta Elettronica Certificata (PEC) è fortemente consigliato. Questi metodi offrono una prova legale della data di invio e, soprattutto, della data di ricezione da parte del conduttore. Senza questa prova, il locatore potrebbe trovarsi in difficoltà in caso di contestazioni sulla tempestività della disdetta.
- **Il rispetto del preavviso: una condizione essenziale:** Il termine di preavviso, solitamente di sei mesi, è perentorio. Ciò significa che la comunicazione deve pervenire al conduttore almeno sei mesi prima della data di scadenza effettiva del contratto. Se anche solo un giorno di ritardo dovesse verificarsi nella ricezione, il contratto si rinnoverà automaticamente per un ulteriore periodo di quattro anni, senza possibilità di recesso anticipato per il locatore, se non per i casi previsti alla prima scadenza. È fondamentale calcolare con precisione la



scadenza e inviare la raccomandata con sufficiente anticipo, considerando i tempi postali.

- **Identificazione precisa del contratto e dell'immobile:** Per evitare qualsiasi ambiguità, la lettera deve contenere tutti gli estremi che identificano in modo univoco il contratto che si intende disdire. Questo include la data di stipula, la data e il numero di registrazione presso l'Agenzia delle Entrate, e l'indirizzo completo dell'immobile locato. Più dettagli si forniscono, meno spazio c'è per errori o confusioni.
- **Chiarezza della volontà:** La frase che esprime la volontà di non rinnovare deve essere inequivocabile. Non devono esserci dubbi sul fatto che il locatore intenda porre fine al rapporto locatizio alla scadenza. Espressioni come "non intendo rinnovare", "comunico la mia volontà di disdire", sono chiare e dirette.
- **L'importanza della data di rilascio:** Indicare la data esatta entro cui l'immobile deve essere riconsegnato libero da persone e cose fornisce al conduttore un termine chiaro e preciso per organizzare il trasloco e la liberazione dell'abitazione. Questo aiuta a gestire la transizione in modo ordinato.
- **Gestione della riconsegna chiavi e verbale:** Sugerire una data o una disponibilità per la riconsegna delle chiavi e la stesura di un verbale di fine locazione è una prassi corretta. Il verbale è un documento fondamentale in cui si attesta lo stato dell'immobile al momento della restituzione e si prendono nota di eventuali danni o anomalie, che potrebbero influire sulla restituzione della cauzione.
- **La questione della cauzione:** Menzionare la restituzione della cauzione ricorda al conduttore le condizioni del contratto. Generalmente, la cauzione viene restituita dopo aver verificato lo stato dell'immobile e dopo aver saldato eventuali spese o danni riscontrati che siano a carico del conduttore. È un punto che va gestito con trasparenza per evitare future contestazioni.

### 3) Bozza di Testo della Lettera di Diniego

La bozza fornita è un ottimo punto di partenza. Vediamo come arricchire la comprensione di ogni sua parte:

- **Intestazione e Data:**
  - [Tua città], [Data odierna] : Fondamentale per contestualizzare temporalmente la lettera. La data deve essere quella di redazione, ma ciò che conta è la data di ricezione.
- **Destinatario:**
  - Spett.le / Egregio Sig./Sig.ra [Nome e Cognome Conduttore] [Indirizzo Conduttore] [CAP Città Conduttore] : Indirizzare correttamente è il primo passo per assicurarsi che la lettera arrivi a destinazione. È sempre meglio utilizzare l'indirizzo di residenza o domicilio indicato nel contratto.
- **Oggetto:**
  - Oggetto: Disdetta Contratto di Locazione ad uso abitativo (c.d. "4+4") – Seconda scadenza – Immobile sito in [Indirizzo immobile] : L'oggetto deve essere chiaro e conciso, permettendo al destinatario di capire immediatamente il



contenuto della comunicazione. Specificare "Seconda scadenza" è utile per distinguere chiaramente la natura della disdetta.

- **Corpo della Lettera - Identificazione del Locatore:**
  - Io sottoscritto/a [Il tuo Nome e Cognome]... in qualità di locatore dell'immobile... : Questa parte identifica chi sta inviando la comunicazione, specificando il suo ruolo nel contratto.
- **Corpo della Lettera - Riferimento al Contratto:**
  - con riferimento al contratto di locazione stipulato in data [Data di stipula del contratto]... relativo all'immobile sopra descritto, : Questo paragrafo collega la lettera al contratto specifico. È cruciale inserire la data di stipula e i dati di registrazione, che sono gli "identificatori" unici del vostro accordo. I dati catastali, sebbene opzionali, aggiungono un ulteriore livello di precisione.
- **Corpo della Lettera - Dichiarazione di Non Rinnovo:**
  - Le comunico formalmente la mia volontà di non procedere al rinnovo del predetto contratto di locazione oltre la sua naturale scadenza dell'[Data di seconda scadenza del contratto, es: 31/12/2025]. : Questa è la frase chiave. Deve essere diretta e inequivocabile. La data di scadenza deve essere quella effettiva del contratto dopo gli otto anni.
- **Corpo della Lettera - Riferimento al Preavviso:**
  - La presente comunicazione Le viene inviata nel rispetto dei termini di preavviso contrattualmente e legalmente previsti, pari a sei mesi. : Questa frase serve a rafforzare la validità della disdetta, mostrando che il locatore è consapevole e rispettoso delle scadenze.
- **Corpo della Lettera - Richiesta di Rilascio:**
  - La invito, pertanto, a voler rilasciare l'immobile sopra indicato, libero da persone e cose, entro e non oltre la data del [Data di scadenza del contratto]. : Questa parte stabilisce chiaramente il termine ultimo per la liberazione dell'immobile.
- **Corpo della Lettera - Riconsegna e Cauzione:**
  - Sarò disponibile in data [Giorno in cui sei disponibile per la riconsegna], presso l'immobile, per la restituzione delle chiavi e per la redazione del verbale di riconsegna e verifica dello stato dell'immobile. La cauzione, come previsto dal contratto, Le sarà restituita dopo la verifica dello stato dei locali e l'adempimento di ogni obbligazione contrattuale. : Offrire una disponibilità per la riconsegna mostra cooperazione e professionalità. La menzione della cauzione serve a ricordare le procedure contrattuali, rassicurando il conduttore sulle modalità di restituzione, ma anche richiamandolo ai suoi doveri di manutenzione.
- **Chiusura:**
  - Con l'occasione porgo distinti saluti. In fede, [La tua Firma leggibile] [Il tuo Nome e Cognome] [Il tuo Codice Fiscale] : La firma e i dati identificativi completano la lettera, conferendole formalità e validità.



*STUDIO SANTI & Associati*

In sintesi, mentre alla seconda scadenza la "motivazione" non è un vincolo, la "precisione" e la "chiarezza" nella comunicazione diventano gli elementi fondamentali per una disdetta efficace e senza intoppi.

---

---

**STUDIO SANTI & Associati S.T.P. a r.l.**

Sede legale: Via Morazzone n. 21, 22100 COMO (CO)

P.IVA 03682120138

Tel. 031 266484 - 031 265927 • Fax 031 3301656

[www.studio-santi.it](http://www.studio-santi.it)

Email: [info@studio-santi.it](mailto:info@studio-santi.it)



## **R5. Questa sezione e' generata basandosi sulle fonti web interne al motore AI ed eventualmente indicate dall'utente**

Di seguito le risposte ai quesiti posti, con riferimenti alle pratiche comuni nei contratti di locazione:

### **1) Nel caso sopra descritto il diniego dev'essere motivato sulla base di situazioni specifiche?**

No, nel caso descritto, ovvero la comunicazione di diniego di rinnovo della locazione oltre l'ottavo anno (alla seconda scadenza contrattuale per un contratto di tipo "4+4"), il diniego **non deve essere motivato** sulla base di situazioni particolari.

La necessità di fornire motivazioni per il mancato rinnovo del contratto di locazione ad uso abitativo è generalmente richiesta solo alla **prima scadenza** contrattuale (cioè, al termine dei primi quattro anni per un contratto che inizialmente dura quattro anni e si rinnova per altri quattro).

Alla seconda scadenza (dopo gli otto anni), sia il proprietario che l'inquilino hanno la libertà di non rinnovare il contratto senza dover fornire motivazioni specifiche. La comunicazione deve essere comunque inviata rispettando un preavviso di almeno sei mesi rispetto alla scadenza.

### **2) Nella comunicazione di diniego, è opportuno includere particolari indicazioni e, se sì, quali?**

Dato che non è richiesta una motivazione specifica alla seconda scadenza, nella comunicazione di diniego non è necessario includere giustificazioni dettagliate. Tuttavia, la comunicazione deve essere chiara e formale.

È opportuno includere le seguenti indicazioni: \* **Dati completi del proprietario e dell'inquilino.** \* **Dettagli del contratto di locazione:** data di stipula, data di registrazione, numero di registrazione e Ufficio dell'Agenzia delle Entrate. \* **Dati dell'immobile:** indirizzo completo. \* **Espressa volontà di non rinnovare il contratto** alla scadenza naturale (dopo l'ottavo anno). \* **Data di scadenza effettiva del contratto** e, di conseguenza, data entro cui l'immobile dovrà essere rilasciato libero da persone e cose. \* **Riferimento al termine di preavviso** di sei mesi, come concordato contrattualmente e come è prassi comune. \* **Modalità di invio:** La comunicazione deve essere inviata tramite raccomandata con ricevuta di ritorno (A/R) o Posta Elettronica Certificata (PEC) per avere prova certa della ricezione. \* È buona prassi, sebbene non strettamente obbligatorio per la validità della comunicazione, invitare l'inquilino a fissare un appuntamento per la riconsegna delle chiavi, la verifica dello stato dei locali e la restituzione del deposito cauzionale, al netto di eventuali danni o importi dovuti.



### 3) Si può avere una bozza di testo della lettera di diniego?

Di seguito una bozza di testo per la lettera di diniego di rinnovo alla seconda scadenza (dopo l'ottavo anno):

---

**[Il Tuo Nome/Ragione Sociale] [Il Tuo Indirizzo Completo] [La Tua Città, CAP] [Il Tuo Codice Fiscale/Partita IVA]**

**Raccomandata A/R [o tramite PEC]**

**Spett.le [Nome e Cognome del Conduttore] [Indirizzo Completo del Conduttore] [Città, CAP]**

**Oggetto:** Diniego di rinnovazione del contratto di locazione ad uso abitativo relativo all'immobile sito in [Indirizzo Immobile], alla seconda scadenza contrattuale.

Egregio/a Sig./Sig.ra [Nome e Cognome del Conduttore],

Con la presente, il/la sottoscritto/a [Nome e Cognome del Locatore], nato/a a [Luogo di Nascita] il [Data di Nascita], C.F. [Codice Fiscale], in qualità di proprietario dell'unità immobiliare ad uso abitativo sita in [Indirizzo Completo dell'Immobile, es. Via Roma n. 10, int. 5, CAP Città (Provincia)], Le comunico la mia ferma volontà di non voler rinnovare il contratto di locazione relativo al suddetto immobile, stipulato in data [Data Stipula Contratto] e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di [Ufficio Agenzia delle Entrate] in data [Data Registrazione] al n. [Numero Registrazione] (Serie [Serie, se presente]).

Il suddetto contratto, che prevedeva un periodo iniziale di quattro anni con rinnovo per ulteriori quattro, si è tacitamente rinnovato alla prima scadenza. Giungendo ora alla seconda scadenza, fissata per il giorno [Data di Scadenza finale del contratto, es. 31/12/20XX, ovvero dopo 8 anni dalla data di decorrenza], Le comunico formalmente il diniego di ulteriore rinnovazione.

Tale comunicazione viene inviata nel rispetto del termine di preavviso di sei mesi previsto dalle condizioni contrattuali e dalla prassi comune, poiché la scadenza del contratto è fissata per il [Data di Scadenza finale del contratto].

La invito, pertanto, a voler riconsegnare l'unità immobiliare completamente libera da persone e cose, nello stato di fatto in cui Le è stata consegnata (salvo il normale deterioramento d'uso), entro e non oltre il [Data di Scadenza finale del contratto].

La prego di voler prendere contatto con il/la sottoscritto/a, o con persona da me delegata, per concordare la data e l'ora per la riconsegna delle chiavi, la verifica dello stato dell'immobile e la redazione del relativo verbale di riconsegna. Contestualmente, si provvederà alla restituzione del deposito cauzionale da Lei versato, salvo conguaglio per eventuali danni riscontrati o somme ancora dovute.



In difetto di spontaneo rilascio entro il termine sopra indicato, mi vedrò costretto ad agire per ottenere il rilascio, con conseguente aggravio di spese a Suo carico.

Distinti saluti.

[La Tua Firma] **[Il Tuo Nome e Cognome]**

**Luogo, Data**

---

---

**R6. Questa sezione e' generata basandosi esclusivamente sui documenti di contesto passati dall'utente**

La ricerca basata sui documenti di contesto passati dall'utente, non ha prodotto risultati!



## **Panoramica delle risposte**

Il testo esamina in modo approfondito e concorde la procedura per il diniego di rinnovazione di un contratto di locazione a uso abitativo, specificamente quando si giunge alla seconda scadenza, cioè dopo otto anni dal suo inizio. Le piccole differenze riscontrate tra le analisi riflettono più che altro una maggiore completezza e l'inclusione di pratiche raccomandate per una gestione ottimale della situazione, piuttosto che vere e proprie discrepanze sostanziali.

## **La Necessità di Motivare il Diniego**

Su questo aspetto cruciale, emerge un'assoluta convergenza di vedute. Viene affermato chiaramente che, per un contratto di locazione giunto alla sua seconda scadenza (ovvero, terminati gli otto anni), il proprietario non è tenuto a specificare i motivi della sua decisione di non rinnovare l'accordo. Questa rappresenta una distinzione significativa rispetto alla prima scadenza, dopo i primi quattro anni, in cui invece è indispensabile fornire una giustificazione specifica e tassativa per la mancata prosecuzione del rapporto. La conclusione è quindi univoca: il locatore gode della piena libertà di decidere di non rinnovare il contratto dopo otto anni, senza dover addurre alcuna spiegazione.

## **Elementi Essenziali e Pratiche Consigliate per la Comunicazione di Diniego**

Anche riguardo al contenuto della comunicazione di diniego, le indicazioni sono sostanzialmente allineate. Un aspetto universalmente riconosciuto è l'importanza della forma scritta, preferibilmente tramite strumenti che garantiscano una prova certa dell'invio e della ricezione, come la raccomandata con avviso di ricevimento o la posta elettronica certificata. È fondamentale, inoltre, rispettare un preavviso di almeno sei mesi rispetto alla data di scadenza effettiva del contratto. La comunicazione dovrà sempre includere riferimenti precisi al contratto e all'immobile,



unitamente a una chiara e inequivocabile espressione della volontà di non voler proseguire il rapporto.

Si consiglia, per una gestione più fluida e per prevenire potenziali contestazioni, di arricchire la comunicazione con dettagli pratici. Questi includono l'indicazione della data entro cui l'immobile deve essere rilasciato, la disponibilità a concordare un appuntamento per la riconsegna delle chiavi e la redazione di un verbale di fine locazione, e le modalità previste per la restituzione della cauzione. Sebbene questi elementi non siano strettamente necessari per la validità legale del diniego, essi contribuiscono significativamente a una conclusione serena del rapporto, trasformando la comunicazione da un mero atto formale a uno strumento di gestione proattiva.

## **La Redazione della Lettera di Diniego**

Le proposte di testo per la lettera di diniego sono entrambe valide e rispondono alle esigenze legali. Esse contemplano l'inserimento dei dati completi del proprietario e dell'inquilino, l'oggetto specifico della comunicazione, i riferimenti puntuali del contratto di locazione (data di stipula, registrazione) e dell'immobile, e la dichiarazione esplicita della volontà di non rinnovare l'accordo oltre la sua seconda scadenza.

Tuttavia, una formulazione più elaborata si rivela preferibile, in quanto integra ulteriori dettagli utili. Questa versione più completa non solo menziona esplicitamente il rispetto del termine di preavviso di sei mesi, ma include anche un invito all'inquilino a liberare l'immobile entro la data di scadenza, propone la disponibilità per la riconsegna delle chiavi e la stesura del verbale di fine locazione, e fa riferimento alla restituzione della cauzione previo controllo dello stato dell'immobile e adempimento degli obblighi contrattuali. L'aggiunta di elementi come il codice fiscale del proprietario completa il quadro informativo. Questo approccio più dettagliato è consigliabile perché, pur mantenendo la validità legale, fornisce una guida più esaustiva per tutti gli attori coinvolti, facilitando una chiusura ordinata del rapporto.



## Conclusioni e parere finale

Un proprietario che intenda comunicare la propria decisione di non rinnovare un contratto di locazione residenziale di tipo "4+4" una volta superato l'ottavo anno di durata, deve attenersi a principi ben definiti e a pratiche raccomandate per assicurare la correttezza formale e la trasparenza della procedura.

Innanzitutto, è fondamentale comprendere che, giunti alla seconda scadenza contrattuale, ovvero dopo i primi otto anni complessivi del rapporto di locazione, il proprietario ha la facoltà di recedere dal contratto senza l'obbligo di fornire una motivazione specifica. Questa è una peculiarità significativa che distingue questa fase dalle precedenti e concede al proprietario una maggiore libertà decisionale rispetto al rinnovo. Non sarà quindi necessario indicare ragioni particolari legate all'uso dell'immobile, alla sua ristrutturazione o alla necessità abitative del proprietario o dei suoi familiari. Questa libertà rappresenta un punto cardine nella gestione della locazione a lungo termine.

In secondo luogo, la comunicazione di tale decisione deve essere formale e tempestiva. È imprescindibile che la volontà di non rinnovare il contratto sia espressa per iscritto. L'utilizzo di strumenti che forniscano una prova legale dell'invio e della ricezione, come una raccomandata con avviso di ricevimento o una Posta Elettronica Certificata (PEC), è altamente consigliato. Il rispetto del termine di preavviso è un elemento critico: la comunicazione deve giungere all'inquilino con almeno sei mesi di anticipo rispetto alla data di effettiva scadenza del contratto. Un ritardo, anche minimo, nella ricezione di questa comunicazione, potrebbe comportare, per implicita proroga, il rinnovo automatico del contratto per un ulteriore periodo di quattro anni, vanificando la volontà del proprietario. Pertanto, la pianificazione e l'invio della comunicazione con largo anticipo rispetto alla scadenza minima dei sei mesi è una buona pratica per evitare imprevisti.



Infine, il contenuto della comunicazione riveste un'importanza cruciale per garantire la massima chiarezza e per prevenire possibili contestazioni future. La lettera di diniego dovrebbe essere completa e dettagliata, includendo:

- \* I dati anagrafici completi e precisi sia del proprietario che dell'inquilino, comprensivi dei rispettivi codici fiscali, per identificare inequivocabilmente le parti.
- \* Un oggetto chiaro e specifico della comunicazione, indicando esplicitamente che si tratta di un "Diniego di rinnovazione del contratto di locazione alla seconda scadenza".
- \* Gli estremi esatti del contratto di locazione: la data di stipula, la data e il numero di registrazione presso l'ufficio competente dell'Agenzia delle Entrate.
- \* L'ubicazione precisa dell'immobile oggetto del contratto.
- \* L'esplicita e inequivocabile volontà del proprietario di non rinnovare il contratto oltre la sua naturale scadenza, indicando con chiarezza la data esatta di tale scadenza.
- \* Una dichiarazione che la comunicazione viene inviata nel pieno rispetto dei termini di preavviso stabiliti.
- \* Un invito formale all'inquilino a rilasciare l'immobile completamente libero da persone e cose entro e non oltre la data di scadenza indicata.
- \* È fortemente consigliabile, per facilitare una chiusura ordinata del rapporto, includere una proposta di data o la disponibilità a concordare un appuntamento per la riconsegna delle chiavi e per la redazione di un verbale di riconsegna dell'immobile. Questo verbale servirà a documentare lo stato dell'immobile al momento del rilascio.
- \* Altrettanto raccomandato è inserire un riferimento alle modalità di restituzione della cauzione versata dall'inquilino, specificando che ciò avverrà come previsto dal contratto, subordinatamente alla verifica dello stato dell'immobile e all'adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali e al saldo di eventuali oneri residui.

Seguire queste indicazioni non solo garantisce il rispetto delle formalità necessarie, ma promuove anche una gestione trasparente e serena della cessazione del rapporto di locazione, riducendo al minimo la possibilità di malintesi o contenziosi tra le parti. Una comunicazione ben strutturata è la chiave per una conclusione positiva dell'accordo.

## **Analisi comparativa**

### **Analisi comparativa delle risposte date dal sistema AI**

Il testo esamina attentamente due diverse risposte (R1 e R2) riguardanti la mancata rinnovazione di un contratto di locazione ad uso abitativo di tipo "4+4" al raggiungimento della sua seconda scadenza, ovvero dopo otto anni complessivi. Si evidenzia una notevole coerenza tra le due risposte, con differenze che si manifestano più a livello di dettaglio e di suggerimenti pratici, piuttosto che in sostanziali discordanze.

Di seguito, un'analisi approfondita dei punti chiave.

### **Assenza di Obbligo di Motivazione per il Diniego**

Un punto fondamentale sul quale R1 e R2 convergono pienamente è la totale assenza di obbligo di motivare il diniego di rinnovazione alla seconda scadenza del contratto, cioè dopo otto anni. A differenza della prima scadenza quadriennale, per la quale è richiesta una giustificazione specifica da parte del locatore, superati gli otto anni il proprietario ha piena libertà di decidere di non proseguire il rapporto di locazione senza dover fornire alcuna ragione. Su questo aspetto, le due risposte sono perfettamente allineate, affermando che il locatore può esercitare la sua facoltà di non rinnovare il contratto senza dover addurre alcuna specifica giustificazione.

### **Contenuto della Comunicazione di Diniego**

Anche riguardo agli elementi da includere nella comunicazione di diniego, le due risposte mostrano coerenza, benché R2 proponga un elenco di indicazioni più esauriente. Entrambe le risposte sottolineano l'importanza cruciale della forma scritta, consigliando l'utilizzo di una raccomandata con avviso di ricevimento o di una Posta Elettronica Certificata (PEC) per avere una prova legale della comunicazione. Entrambe ribadiscono la necessità di rispettare un termine di



preavviso di almeno sei mesi prima della data di scadenza del contratto. È inoltre concorde l'indicazione di includere i riferimenti essenziali del contratto e dell'immobile, nonché la chiara espressione della volontà di non rinnovare il contratto.

Le differenze principali si riscontrano nel maggiore dettaglio fornito da R2, che suggerisce di integrare la comunicazione con la data effettiva in cui il conduttore dovrà lasciare l'immobile, la disponibilità per la riconsegna delle chiavi e la stesura di un verbale di fine locazione, e le modalità di restituzione della cauzione. Questi elementi, pur non essendo strettamente necessari per la validità legale del diniego, rappresentano buone prassi che possono semplificare la gestione della conclusione del rapporto e prevenire possibili controversie. In sintesi, R2 arricchisce il quadro con indicazioni pratiche che favoriscono una gestione più serena e trasparente della fase finale della locazione.

## **Esempi di Lettere di Diniego**

Entrambe le risposte propongono una bozza di lettera di diniego, entrambe valide dal punto di vista formale. Le bozze condividono gli elementi essenziali: i dati del locatore e del conduttore, l'oggetto della comunicazione, i riferimenti precisi del contratto di locazione e dell'immobile, e la chiara intenzione di non rinnovare il contratto oltre la sua seconda scadenza.

Tuttavia, la bozza presentata in R2 si distingue per la sua maggiore completezza, integrando i suggerimenti pratici menzionati in precedenza. Essa include un riferimento esplicito al rispetto del preavviso di sei mesi, invita il conduttore a liberare l'immobile entro la data di scadenza, propone una data per la riconsegna delle chiavi e la redazione del verbale, e fa menzione della restituzione della cauzione subordinatamente alla verifica dello stato dell'immobile. Include inoltre il Codice Fiscale del locatore. Questa maggiore completezza rende la bozza di R2 preferibile per una gestione più efficace e proattiva della cessazione del contratto.



## Considerazioni Finali per il Locatore

In sintesi, il locatore che intende comunicare la non rinnovazione di un contratto di locazione abitativa "4+4" dopo otto anni deve tenere a mente i seguenti aspetti cruciali:

- 1. Nessuna Motivazione Richiesta:** Il locatore non è tenuto a specificare alcuna ragione per la sua decisione di non rinnovare il contratto alla seconda scadenza. Questa rappresenta una libertà importante rispetto alla prima scadenza contrattuale.
- 2. Comunicazione Formale e Tempestiva:** La comunicazione deve essere obbligatoriamente inviata per iscritto, preferibilmente tramite raccomandata con avviso di ricevimento o Posta Elettronica Certificata (PEC), per garantirne la validità legale e la prova di ricezione. È fondamentale rispettare scrupolosamente il termine di preavviso di almeno sei mesi prima della data di scadenza effettiva del contratto. Un qualsiasi ritardo nella ricezione della comunicazione potrebbe comportare il rinnovo automatico del contratto per ulteriori quattro anni.
- 3. Contenuto Dettagliato della Comunicazione:** Per assicurare la massima chiarezza e prevenire ogni possibile contestazione, la lettera di diniego dovrebbe contenere:
  - I dati completi sia del locatore che del conduttore.
  - L'indicazione inequivocabile dell'oggetto della comunicazione (cioè, la disdetta alla seconda scadenza).
  - Gli estremi precisi del contratto di locazione (data di stipula, data e numero di registrazione, ufficio di registrazione).
  - L'indirizzo esatto dell'immobile oggetto del contratto.
  - L'esplicita dichiarazione della volontà del locatore di non rinnovare il contratto oltre la sua naturale scadenza, specificando la data esatta.
  - L'affermazione che la comunicazione è inviata in conformità ai termini di preavviso previsti.



- L'invito al conduttore a liberare l'immobile da persone e cose entro e non oltre la data di scadenza.
- È fortemente consigliabile includere una proposta per la data di riconsegna delle chiavi e per la redazione di un verbale di riconsegna dell'immobile, al fine di verificarne lo stato.
- È altrettanto consigliato fare riferimento alle modalità di restituzione della cauzione, come stabilito dal contratto, subordinatamente alla verifica dello stato dell'immobile e al saldo di eventuali oneri residui.

Si raccomanda di avvalersi di una bozza di testo che sia il più completa possibile, simile a quella descritta in R2, poiché essa non solo rispetta gli adempimenti legali, ma offre anche una guida pratica per una conclusione del rapporto di locazione ordinata e senza intoppi.

## **Informazioni di contesto**

Rimodulando il testo in modo esteso e senza fare riferimento a specifiche disposizioni normative, circolari o sentenze, si può delineare un quadro completo in merito alla non rinnovazione di un contratto di locazione abitativa, in particolare alla sua seconda scadenza.

Le osservazioni raccolte evidenziano una sostanziale armonia su alcuni punti chiave, mentre si registrano divergenze significative per quanto riguarda la necessità di specificare un motivo alla base della decisione di non rinnovare il rapporto.

Nello specifico, per un contratto di locazione a uso abitativo "4+4" che giunge alla sua seconda scadenza, cioè dopo un periodo di otto anni, è emerso che:

**Sulla necessità di motivare la decisione di non rinnovare:**



Non è richiesta alcuna giustificazione particolare da parte del proprietario per decidere di non proseguire il rapporto contrattuale oltre la seconda scadenza (ovvero, dopo gli otto anni di locazione). L'obbligo di fornire una motivazione specifica, che rientri in determinate casistiche predefinite, si applica esclusivamente alla prima scadenza del contratto, cioè dopo i primi quattro anni. Una volta superato questo primo periodo, sia il proprietario che l'inquilino hanno la piena libertà di scegliere di non rinnovare l'accordo, senza dover addurre ragioni specifiche, a patto che vengano rispettati i termini di preavviso stabiliti.

Questa interpretazione si contrappone a un punto di vista minoritario che suggerisce che una motivazione sia sempre necessaria, che debba essere chiara e dettagliata, e che l'assenza o la genericità di tale motivazione possa invalidare il diniego, portando a un rinnovo automatico del contratto. Tuttavia, la prassi e l'orientamento prevalente indicano che tale esigenza di motivazione non sussiste alla seconda scadenza.

### **Sul contenuto della comunicazione di non rinnovazione:**

Considerato che non è necessario fornire una motivazione specifica, la comunicazione di non rinnovazione deve comunque essere impeccabile sotto il profilo formale e sostanziale per essere pienamente valida ed efficace.

È fondamentale che includa le seguenti informazioni:

- **Modalità di invio:** La comunicazione deve essere trasmessa in forma scritta, preferibilmente con uno strumento che garantisca la prova certa dell'invio e della ricezione da parte del destinatario. Un sistema di invio tracciabile è essenziale per evitare future contestazioni.
- **Termine di preavviso:** È indispensabile che la comunicazione venga recapitata all'inquilino con un anticipo di almeno sei mesi rispetto alla data in cui il contratto cesserà definitivamente. Il mancato rispetto di questo termine rende il diniego inefficace.



- **Dettagli del contratto:** Devono essere chiaramente specificati tutti gli elementi identificativi dell'accordo di locazione, come la data di stipula, la data e il numero di registrazione presso l'ente competente.
- **Identificazione dell'immobile:** L'indirizzo completo dell'abitazione e, se disponibili, i relativi riferimenti identificativi catastali devono essere indicati con precisione.
- **Intenzione di non rinnovare:** La volontà del proprietario di non proseguire il contratto oltre la sua prossima e ultima scadenza (quella successiva agli otto anni) deve essere espressa in modo inequivocabile e perentorio.
- **Data di cessazione e rilascio:** La comunicazione deve indicare esplicitamente la data esatta in cui il contratto terminerà e, di conseguenza, il giorno entro cui l'immobile dovrà essere riconsegnato, completamente sgombero da persone e beni.
- **Procedure per la riconsegna:** È buona norma invitare l'inquilino a prendere contatto con il proprietario per definire le modalità di restituzione delle chiavi e, se del caso, per redigere un verbale che attesti lo stato dell'immobile al momento della riconsegna.
- **Gestione del deposito cauzionale:** È opportuno fare menzione del deposito versato all'inizio del rapporto, specificando che sarà restituito (con gli interessi legali maturati) dopo aver verificato le condizioni dell'immobile e accertato che tutte le obbligazioni contrattuali dell'inquilino, incluse le spese e gli oneri accessori, siano state adempiute.

### **Bozza di testo per la lettera di non rinnovazione:**

Di seguito, una proposta di testo per la lettera di diniego di rinnovazione alla seconda scadenza, che potrà essere adattata con i dati specifici del caso.

---

**[Nome e Cognome del Proprietario] [Indirizzo del Proprietario] [CAP - Città - Provincia] [Codice Fiscale del Proprietario]**



**Raccomandata con avviso di ricevimento (oppure invio tramite Posta Elettronica Certificata: [Indirizzo PEC del Proprietario])**

**[Nome e Cognome dell'Inquilino] [Indirizzo dell'Immobile Locato] [CAP - Città - Provincia] [Codice Fiscale dell'Inquilino]**

**Oggetto:** Comunicazione di non rinnovazione del contratto di locazione ad uso abitativo relativo all'immobile sito in [Indirizzo completo dell'immobile], alla seconda scadenza contrattuale.

Egregio/a Sig./Sig.ra [Nome e Cognome dell'Inquilino],

Con la presente, il/la sottoscritto/a [Nome e Cognome del Proprietario], nato/a a [Luogo di Nascita] il [Data di Nascita], C.F. [Codice Fiscale], in qualità di proprietario dell'unità immobiliare ad uso abitativo situata in [Indirizzo Completo dell'Immobile, ad esempio Via Roma n. 10, interno 5, CAP Città (Provincia)], identificata catastalmente come [dati catastali: Foglio, Particella, Subalterno, Categoria se disponibili], Le comunico la mia ferma volontà di non voler rinnovare il contratto di locazione relativo al suddetto immobile.

Tale accordo, stipulato in data [Data di stipula del contratto] e regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di [Ufficio Agenzia delle Entrate] in data [Data di registrazione] al numero [Numero di registrazione] (Serie [Serie, se presente]), si è tacitamente rinnovato alla prima scadenza.

Giungendo ora alla seconda scadenza naturale del rapporto, che è fissata per il giorno [Data di scadenza finale del contratto, ovvero dopo gli otto anni dalla data di decorrenza], Le comunico formalmente, nel rispetto del termine di preavviso di sei mesi, il diniego di ulteriore rinnovazione del contratto medesimo.

La invito, pertanto, a voler rilasciare l'unità immobiliare sopra descritta, completamente libera da persone e cose e in buono stato di manutenzione (salvo il normale



deterioramento d'uso), entro e non oltre la data del [Data di scadenza finale del contratto].

La prego di voler prendere accordi con il sottoscritto per la riconsegna delle chiavi e la redazione del verbale di riconsegna dell'immobile in prossimità della scadenza.

Le ricordo, inoltre, che il deposito cauzionale di Euro [Importo del deposito cauzionale], versato al momento della stipula del contratto, Le verrà restituito, maggiorato degli interessi legali maturati, previa verifica dello stato di conservazione dell'immobile e dopo aver accertato l'adempimento di tutte le Sue obbligazioni contrattuali, ivi comprese le spese accessorie e gli oneri condominiali.

Con i migliori saluti.

[Luogo], lì [Data]

[Firma del Proprietario] [Nome e Cognome del Proprietario]

---

### **Conclusioni e parere finale**

L'analisi approfondita delle diverse posizioni in merito alla cessazione di un contratto di locazione abitativa "4+4" alla sua seconda scadenza, ovvero dopo gli otto anni, rivela una chiara direzione. La comprensione più solida e ampiamente accettata indica che, in questa specifica fase del rapporto, il proprietario non è tenuto a fornire una motivazione dettagliata o rientrante in casistiche particolari per esprimere la sua volontà di non rinnovare il contratto. Questo approccio si distingue nettamente da quanto richiesto alla prima scadenza contrattuale, dopo i primi quattro anni, dove specifiche condizioni devono essere soddisfatte e giustificate. La libertà di non proseguire il rapporto, senza l'onere di una spiegazione specifica, è una facoltà reciproca che spetta sia al proprietario che all'inquilino, purché vengano rispettati i termini di preavviso stabiliti.

Qualsiasi interpretazione che suggerisca un obbligo generalizzato di motivazione per ogni diniego di rinnovo,



anche alla seconda scadenza, non risulta coerente con l'orientamento prevalente e potrebbe derivare da una generalizzazione di principi applicabili a contesti differenti, come la prima scadenza dei contratti abitativi o altre tipologie di locazione (ad esempio, quelle a uso commerciale). È cruciale, pertanto, basarsi su una lettura che distingua chiaramente le diverse fasi contrattuali per applicare correttamente le condizioni di rinnovo o diniego.

Per assicurare la validità e l'efficacia del diniego alla seconda scadenza, la comunicazione da parte del proprietario all'inquilino deve essere curata nei minimi dettagli. Nonostante l'assenza dell'obbligo di motivazione, la forma e il contenuto della lettera assumono un'importanza fondamentale. È essenziale che la comunicazione sia inviata in modo tale da garantire la prova certa del suo ricevimento, preferibilmente tramite strumenti tracciabili. Il rispetto del termine di preavviso, che solitamente è di sei mesi, è un requisito irrinunciabile: un invio tardivo renderebbe il diniego inefficace, portando al tacito rinnovo del contratto per un ulteriore periodo.

La lettera di diniego deve essere chiara e completa, includendo tutti i dati identificativi del contratto e dell'immobile, l'espressa volontà di non rinnovare il rapporto, la data esatta di cessazione del contratto e la data entro cui l'immobile deve essere riconsegnato libero da cose e persone. Inoltre, è consigliabile includere indicazioni pratiche sulla riconsegna delle chiavi e sulla gestione del deposito cauzionale, specificando che la restituzione avverrà dopo le opportune verifiche sullo stato dell'immobile e sull'adempimento di tutti gli oneri contrattuali da parte dell'inquilino. Un approccio meticoloso nella redazione e nell'invio della comunicazione previene potenziali contenziosi e garantisce una conclusione regolare e trasparente del rapporto di locazione.

---



## ULTERIORI RIFERIMENTI A SENTENZE DELLA CASSAZIONE

**Nota Bene:** La giurisprudenza di legittimità appresso elencata, riferisce all'argomento, implicito nel testo della domanda, posta al sistema NASSAU. Nel caso di argomenti recenti e per cui verosimilmente non è disponibile o non esiste ancora della giurisprudenza di legittimità, il sistema NASSAU proporrà un elenco di sentenze che riferiscono ad argomenti affini e correlati giuridicamente, così da fornire al lettore un contesto ampio ed approfondito dell'evoluzione normativa.

---

[Sez. TERZA CIVILE , n.27528 del 11/10/2021 \(ECLI:IT:CASS:2021:27528CIV\), udienza del 31/03/2021 , Presidente GRAZIOSI CHIARA Relatore SCRIMA ANTONIETTA](#)

... il diniego di rinnovo nella disdetta inviata, ed aveva quindi concluso per il rigetto delle avverse domande ... il diniego di rinnovo nella disdetta inviata, ed aveva quindi concluso per il rigetto delle avverse domande ... che il contratto di locazione stipulato tra le parti in data 14 giugno 2004 si era rinnovato acitamente alla prima ... che il contratto di locazione stipulato tra le parti in data 14 giugno 2004 si era rinnovato acitamente alla prima ... contratto prevedeva che, alla scadenza del 31 marzo 2010, la locazione non si sarebbe tacitamente rinnovata ... contratto prevedeva che, alla scadenza del 31 marzo 2010, la locazione non si sarebbe tacitamente rinnovata ... della disdetta, nullità, dal Ministero ricondotta all'omessa "indicazione dei motivi del c'iniego di rinnovo ... .. della disdetta, nullità, dal Ministero ricondotta all'omessa "indicazione dei motivi del c'iniego di rinnovo ...

[Sez. TERZA CIVILE , n.15678 del 05/06/2024 \(ECLI:IT:CASS:2024:15678CIV\), udienza del 10/04/2024 , Presidente FRASCA RAFFAELE GAETANO ANTONIO Relatore IANNELLO EMILIO](#)

... equivale a "dare in locazione"»: Cass. n. 11168 del 2015 , in motivazione, pag. 10), anche il significato ... equivale a "dare in locazione"»: Cass. n. 11168 del 2015 , in motivazione, pag. 10), anche il significato ... e gioielleria; ciò a seguito di diniego (comunicato il 7 marzo 2016) di rinnovo alla prima scadenza del 31 marzo ... e gioielleria; ciò a seguito di diniego (comunicato il 7 marzo 2016) di rinnovo alla prima scadenza del 31 marzo ... la sentenza per aver ritenuto che la locatrice potesse validamente comunicare il diniego del rinnovo ... la sentenza per aver ritenuto che la locatrice potesse validamente comunicare il diniego del rinnovo ... giudiziario aveva precedentemente comunicato (il 31 luglio 2015) il rece ss o ( rectius : diniego di rinnovo ... .. giudiziario aveva precedentemente comunicato (il 31 luglio 2015) il rece ss o ( rectius : diniego di rinnovo ...

[Sez. TERZA CIVILE , n.16745 del 14/06/2021 \(ECLI:IT:CASS:2021:16745CIV\), udienza del 02/02/2021 , Presidente GRAZIOSI CHIARA Relatore DELL'UTRI MARCO](#)

... locatore a impedire il rinnovo del contratto di locazione alla prima scadenza; e tanto, sul presupposto ... locatore a impedire il rinnovo del



contratto di locazione alla prima scadenza; e tanto, sul presupposto ... ) della legittimazione del singolo locatore a impedire il rinnovo del contratto di locazione alla prima scadenza doveva ... ) della legittimazione del singolo locatore a impedire il rinnovo del contratto di locazione alla prima scadenza doveva ... in questa sede, la corte territoriale ha rilevato come la questione concernente il preteso diniego di rinnovo ... in questa sede, la corte territoriale ha rilevato come la questione concernente il preteso diniego di rinnovo ... l'invalidità della comunicazione di diniego del rinnovo alla prima scadenza nella specie comunicato da Gino ... l'invalidità della comunicazione di diniego del rinnovo alla prima scadenza nella specie comunicato da Gino ...

[Sez. UNITE CIVILE , n.6000 del 04/03/2021 \(ECLI:IT:CASS:2021:6000CIV\), udienza del 26/01/2021 , Presidente SPIRITO ANGELO Relatore DI MARZIO MAURO](#)

... di contributo del requisito della disponibilità dell'immobile». Si sostiene qui che la motivazione della Corte ... di contributo del requisito della disponibilità dell'immobile». Si sostiene qui che la motivazione della Corte ... non attinenti a vizi dell'atto amministrativo, alla sua forma, alla sua motivazione, bensì a comportamenti posti ... non attinenti a vizi dell'atto amministrativo, alla sua forma, alla sua motivazione, bensì a comportamenti posti ... , a titolo di locazione, di un immobile da destinare all'attività in vista della quale il contributo ... , a titolo di locazione, di un immobile da destinare all'attività in vista della quale il contributo ... e che la locazione, stipulata in veste di locatore dal proprietario esecutato, non risultasse autorizzata dal giudice ... e che la locazione, stipulata in veste di locatore dal proprietario esecutato, non risultasse autorizzata dal giudice ...

[Sez. TERZA CIVILE , n.23508 del 27/07/2022 \(ECLI:IT:CASS:2022:23508CIV\), udienza del 19/05/2022 , Presidente DE STEFANO FRANCO Relatore SAIJA SALVATORE](#)

... è infondato, per quanto la motivazione della qui gravata sentenza debba essere integrata o corretta ex art ... è infondato, per quanto la motivazione della qui gravata sentenza debba essere integrata o corretta ex art ... . e nel contraddittorio con la precettante - che aveva chiesto dichiararsi l'inopponibilità del contratto di locazione ... . e nel contraddittorio con la precettante - che aveva chiesto dichiararsi l'inopponibilità del contratto di locazione ... e le spese del procedimento. In particolare, il giudice del rinvio accertò che il contratto di locazione ... e le spese del procedimento. In particolare, il giudice del rinvio accertò che il contratto di locazione ... da precedenti locazioni, di cui peraltro non v'era traccia nel processo; di conseguenza, la Corte accertò ... da precedenti locazioni, di cui peraltro non v'era traccia nel processo; di conseguenza, la Corte accertò ...

[Sez. SECONDA CIVILE , n.7594 del 16/03/2023 \(ECLI:IT:CASS:2023:7594CIV\), udienza del 25/05/2022 , Presidente D'ASCOLA PASQUALE Relatore PAPA PATRIZIA](#)

... /2005, n. 9207). Nella sentenza impugnata, invero, la motivazione del diniego di rinnovo della c.t.u ... /2005, n. 9207). Nella sentenza impugnata, invero, la motivazione del diniego di rinnovo della c.t.u ... la motivazione del



primo giudice, ha rimarcato che in primo grado era risultato che Giuseppe aveva utilizzato ... la motivazione del primo giudice, ha rimarcato che in primo grado era risultato che Giuseppe aveva utilizzato ... , oggetto del secondo profilo di censura, deve rilevarsi che la Corte non ha ignorato in motivazione tale ... , oggetto del secondo profilo di censura, deve rilevarsi che la Corte non ha ignorato in motivazione tale ... , da tutti i coeredi, in locazione alla società Dieffe Pane s.r.l. per la durata di sei anni e con un canone annuo ... .. , da tutti i coeredi, in locazione alla società Dieffe Pane s.r.l. per la durata di sei anni e con un canone annuo ...

[Sez. TERZA CIVILE , n.6635 del 06/03/2023 \(ECLI:IT:CASS:2023:6635CIV\), udienza del 10/11/2022 , Presidente FRASCA RAFFAELE GAETANO ANTONIO Relatore SCRIMA ANTONIETTA](#)

... . proc. civ, in relazione all'art. 360 co.1 nr. 3) cod. proc. civ.», la ricorrente censura la motivazione ... . proc. civ, in relazione all'art. 360 co.1 nr. 3) cod. proc. civ.», la ricorrente censura la motivazione ... con «una motivazione ... non ... idonea ad integrare alcuna delle fattispecie di cui all'art. 92 cod. proc. civ ... con «una motivazione ... non ... idonea ad integrare alcuna delle fattispecie di cui all'art. 92 cod. proc. civ ... ed eccezionali ragioni», con la precisazione che «l'obbligo di motivazione della decisione di compensare le spese ... ed eccezionali ragioni», con la precisazione che «l'obbligo di motivazione della decisione di compensare le spese ... nella specie disposta con una ragione giustificatrice che, per un verso, contraddice la stessa motivazione ... .. nella specie disposta con una ragione giustificatrice che, per un verso, contraddice la stessa motivazione ...

[Sez. TERZA CIVILE , n.27691 del 12/10/2021 \(ECLI:IT:CASS:2021:27691CIV\), udienza del 19/05/2021 , Presidente GRAZIOSI CHIARA Relatore VALLE CRISTIANO](#)

... di ermeneutica ed assistita da congrua motivazione, potendo il sindacato di legittimità avere ad oggetto non già ... di ermeneutica ed assistita da congrua motivazione, potendo il sindacato di legittimità avere ad oggetto non già ... , parimenti, di i4,47, ritenere adeguatamente censurato il percorso motivazione del provvedimento impugnato ... , parimenti, di i4,47, ritenere adeguatamente censurato il percorso motivazione del provvedimento impugnato ... di interpretazione dei contratti e segnatamente di quelli di locazione e in relazione agli artt. 1321 e 1324 cod. civ ... di interpretazione dei contratti e segnatamente di quelli di locazione e in relazione agli artt. 1321 e 1324 cod. civ ... l'applicabilità della disciplina generale della locazione al contratto di locazione di ramo d'azienda. 3 ... .. l'applicabilità della disciplina generale della locazione al contratto di locazione di ramo d'azienda. 3 ...

[Sez. TERZA CIVILE , n.22166 del 24/07/2023 \(ECLI:IT:CASS:2023:22166CIV\), udienza del 07/02/2023 , Presidente FRASCA RAFFAELE GAETANO ANTONIO Relatore FRASCA RAFFAELE GAETANO ANTONIO](#)

... locazione» (Cass. n. 11168 del 2015, in motivazione, § 3.4, pag. 9) ed ancora, poco più oltre ... locazione» (Cass. n. 11168 del 2015, in motivazione, § 3.4, pag. 9) ed ancora, poco più oltre ... nel 2013 sono intervenute le Sezioni Unite. Deduce l'erroneità di tale motivazione atteso



che il contrasto ... nel 2013 sono intervenute le Sezioni Unite. Deduce l'erroneità di tale motivazione atteso che il contrasto ... se la motivazione offerta nella sentenza impugnata sia oppure no idonea a dar ragione dell'espresso convincimento ... se la motivazione offerta nella sentenza impugnata sia oppure no idonea a dar ragione dell'espresso convincimento ... , la compensazione delle spese senza onerare per essa il giudice di alcuna motivazione: il che rende irrilevante ... , la compensazione delle spese senza onerare per essa il giudice di alcuna motivazione: il che rende irrilevante ...

[Sez. TERZA CIVILE , n.32428 del 22/11/2023 \(ECLI:IT:CASS:2023:32428CIV\), udienza del 25/10/2023 , Presidente FRASCA RAFFAELE GAETANO ANTONIO Relatore IANNELLO EMILIO](#)

... stessa vieta il rinnovo delle locazioni a quel fine asservite ove il Comune non disponga di risorse ... stessa vieta il rinnovo delle locazioni a quel fine asservite ove il Comune non disponga di risorse ... ai contratti di locazione scaduti o rinnovati dopo tale data. La riduzione del canone di locazione si inserisce ... ai contratti di locazione scaduti o rinnovati dopo tale data. La riduzione del canone di locazione si inserisce ... anche divieto di rinnovare la locazione passiva se non si abbia la «disponibilità delle risorse finanziarie ... anche divieto di rinnovare la locazione passiva se non si abbia la «disponibilità delle risorse finanziarie ... si renda sul punto necessaria una correzione della motivazione ai sensi dell'art. 384, ult. comma, cod ... si renda sul punto necessaria una correzione della motivazione ai sensi dell'art. 384, ult. comma, cod ...

[Sez. TERZA CIVILE , n.27528 del 11/10/2021 \(ECLI:IT:CASS:2021:27528CIV\), udienza del 31/03/2021 , Presidente GRAZIOSI CHIARA Relatore SCRIMA ANTONIETTA](#)

... il diniego di rinnovo nella disdetta inviata, ed aveva quindi concluso per il rigetto delle avverse domande ... il diniego di rinnovo nella disdetta inviata, ed aveva quindi concluso per il rigetto delle avverse domande ... che il contratto di locazione stipulato tra le parti in data 14 giugno 2004 si era rinnovato acitamente alla prima ... che il contratto di locazione stipulato tra le parti in data 14 giugno 2004 si era rinnovato acitamente alla prima ... contratto prevedeva che, alla scadenza del 31 marzo 2010, la locazione non si sarebbe tacitamente rinnovata ... contratto prevedeva che, alla scadenza del 31 marzo 2010, la locazione non si sarebbe tacitamente rinnovata ... della disdetta, nullità, dal Ministero ricondotta all'omessa "indicazione dei motivi del c'iniego di rinnovo ... della disdetta, nullità, dal Ministero ricondotta all'omessa "indicazione dei motivi del c'iniego di rinnovo ...

[Sez. TERZA CIVILE , n.15678 del 05/06/2024 \(ECLI:IT:CASS:2024:15678CIV\), udienza del 10/04/2024 , Presidente FRASCA RAFFAELE GAETANO ANTONIO Relatore IANNELLO EMILIO](#)

... equivale a "dare in locazione"»: Cass. n. 11168 del 2015 , in motivazione, pag. 10), anche il significato ... equivale a "dare in locazione"»: Cass. n. 11168 del 2015 , in motivazione, pag. 10), anche il significato ... e gioielleria; ciò a seguito di diniego (comunicato il 7 marzo 2016) di rinnovo alla prima scadenza del 31 marzo ... e gioielleria; ciò a seguito di diniego (comunicato il



7 marzo 2016) di rinnovo alla prima scadenza del 31 marzo ... la sentenza per aver ritenuto che la locatrice potesse validamente comunicare il diniego del rinnovo ... la sentenza per aver ritenuto che la locatrice potesse validamente comunicare il diniego del rinnovo ... giudiziario aveva precedentemente comunicato (il 31 luglio 2015) il rece ss o ( rectius : diniego di rinnovo ... .. giudiziario aveva precedentemente comunicato (il 31 luglio 2015) il rece ss o ( rectius : diniego di rinnovo ...

[Sez. TERZA CIVILE , n.16745 del 14/06/2021 \(ECLI:IT:CASS:2021:16745CIV\), udienza del 02/02/2021 , Presidente GRAZIOSI CHIARA Relatore DELL'UTRI MARCO](#)

... locatore a impedire il rinnovo del contratto di locazione alla prima scadenza; e tanto, sul presupposto ... locatore a impedire il rinnovo del contratto di locazione alla prima scadenza; e tanto, sul presupposto ... ) della legittimazione del singolo locatore a impedire il rinnovo del contratto di locazione alla prima scadenza doveva ... ) della legittimazione del singolo locatore a impedire il rinnovo del contratto di locazione alla prima scadenza doveva ... in questa sede, la corte territoriale ha rilevato come la questione con- cernente il preteso diniego di rinnovo ... in questa sede, la corte territoriale ha rilevato come la questione con- cernente il preteso diniego di rinnovo ... l'invalidità della comunicazione di diniego del rinnovo alla prima scadenza nella specie comunicato da Gino ... .. l'invalidità della comunicazione di diniego del rinnovo alla prima scadenza nella specie comunicato da Gino ...

[Sez. UNITE CIVILE , n.6000 del 04/03/2021 \(ECLI:IT:CASS:2021:6000CIV\), udienza del 26/01/2021 , Presidente SPIRITO ANGELO Relatore DI MARZIO MAURO](#)

... di contributo del requisito della disponibilità dell'immobile». Si sostiene qui che la motivazione della Corte ... di contributo del requisito della disponibilità dell'immobile». Si sostiene qui che la motivazione della Corte ... non attinenti a vizi dell'atto amministrativo, alla sua forma, alla sua motivazione, bensì a comportamenti posti ... non attinenti a vizi dell'atto amministrativo, alla sua forma, alla sua motivazione, bensì a comportamenti posti ... , a titolo di locazione, di un immobile da destinare all'attività in vista della quale il contributo ... , a titolo di locazione, di un immobile da destinare all'attività in vista della quale il contributo ... e che la locazione, stipulata in veste di locatore dal proprietario esecutato, non risultasse autorizzata dal giudice ... .. e che la locazione, stipulata in veste di locatore dal proprietario esecutato, non risultasse autorizzata dal giudice ...

[Sez. TERZA CIVILE , n.23508 del 27/07/2022 \(ECLI:IT:CASS:2022:23508CIV\), udienza del 19/05/2022 , Presidente DE STEFANO FRANCO Relatore SAIJA SALVATORE](#)

... è infondato, per quanto la motivazione della qui gravata sentenza debba essere integrata o corretta ex art ... è infondato, per quanto la motivazione della qui gravata sentenza debba essere integrata o corretta ex art ... . e nel contraddittorio con la precettante - che aveva chiesto dichiararsi l'inopponibilità del contratto di locazione ... . e nel contraddittorio con la precettante - che aveva chiesto dichiararsi l'inopponibilità del contratto di



locazione ... e le spese del procedimento. In particolare, il giudice del rinvio accertò che il contratto di locazione ... e le spese del procedimento. In particolare, il giudice del rinvio accertò che il contratto di locazione ... da precedenti locazioni, di cui peraltro non v'era traccia nel processo; di conseguenza, la Corte accertò ... da precedenti locazioni, di cui peraltro non v'era traccia nel processo; di conseguenza, la Corte accertò ...

[Sez. SECONDA CIVILE , n.7594 del 16/03/2023 \(ECLI:IT:CASS:2023:7594CIV\), udienza del 25/05/2022 , Presidente D'ASCOLA PASQUALE Relatore PAPA PATRIZIA](#)

... /2005, n. 9207). Nella sentenza impugnata, invero, la motivazione del diniego di rinnovo della c.t.u ... /2005, n. 9207). Nella sentenza impugnata, invero, la motivazione del diniego di rinnovo della c.t.u ... la motivazione del primo giudice, ha rimarcato che in primo grado era risultato che Giuseppe aveva utilizzato ... la motivazione del primo giudice, ha rimarcato che in primo grado era risultato che Giuseppe aveva utilizzato ... , oggetto del secondo profilo di censura, deve rilevarsi che la Corte non ha ignorato in motivazione tale ... , oggetto del secondo profilo di censura, deve rilevarsi che la Corte non ha ignorato in motivazione tale ... , da tutti i coeredi, in locazione alla società Dieffe Pane s.r.l. per la durata di sei anni e con un canone annuo ... , da tutti i coeredi, in locazione alla società Dieffe Pane s.r.l. per la durata di sei anni e con un canone annuo ...

[Sez. TERZA CIVILE , n.6635 del 06/03/2023 \(ECLI:IT:CASS:2023:6635CIV\), udienza del 10/11/2022 , Presidente FRASCA RAFFAELE GAETANO ANTONIO Relatore SCRIMA ANTONIETTA](#)

... . proc. civ, in relazione all'art. 360 co.1 nr. 3) cod. proc. civ.», la ricorrente censura la motivazione ... . proc. civ, in relazione all'art. 360 co.1 nr. 3) cod. proc. civ.», la ricorrente censura la motivazione ... con «una motivazione ... non ... idonea ad integrare alcuna delle fattispecie di cui all'art. 92 cod. proc. civ ... con «una motivazione ... non ... idonea ad integrare alcuna delle fattispecie di cui all'art. 92 cod. proc. civ ... ed eccezionali ragioni», con la precisazione che «l'obbligo di motivazione della decisione di compensare le spese ... ed eccezionali ragioni», con la precisazione che «l'obbligo di motivazione della decisione di compensare le spese ... nella specie disposta con una ragione giustificatrice che, per un verso, contraddice la stessa motivazione ... nella specie disposta con una ragione giustificatrice che, per un verso, contraddice la stessa motivazione ...

[Sez. TERZA CIVILE , n.27691 del 12/10/2021 \(ECLI:IT:CASS:2021:27691CIV\), udienza del 19/05/2021 , Presidente GRAZIOSI CHIARA Relatore VALLE CRISTIANO](#)

... di ermeneutica ed assistita da congrua motivazione, potendo il sindacato di legittimità avere ad oggetto non già ... di ermeneutica ed assistita da congrua motivazione, potendo il sindacato di legittimità avere ad oggetto non già ... , parimenti, di i4,47, ritenere adeguatamente censurato il percorso motivazione del provvedimento impugnato ... , parimenti, di i4,47, ritenere adeguatamente censurato il percorso motivazione del provvedimento impugnato ... di interpretazione dei contratti e segnatamente di quelli di locazione e in relazione agli artt. 1321 e 1324 cod. civ ... di



interpretazione dei contratti e segnatamente di quelli di locazione e in relazione agli artt. 1321 e 1324 cod. civ ... l'applicabilità della disciplina generale della locazione al contratto di locazione di ramo d'azienda. 3 ... ... l'applicabilità della disciplina generale della locazione al contratto di locazione di ramo d'azienda. 3 ...

[Sez. TERZA CIVILE , n.22166 del 24/07/2023 \(ECLI:IT:CASS:2023:22166CIV\), udienza del 07/02/2023 , Presidente FRASCA RAFFAELE GAETANO ANTONIO Relatore FRASCA RAFFAELE GAETANO ANTONIO](#)

... locazione» (Cass. n. 11168 del 2015, in motivazione, § 3.4, pag. 9) ed ancora, poco più oltre ... locazione» (Cass. n. 11168 del 2015, in motivazione, § 3.4, pag. 9) ed ancora, poco più oltre ... nel 2013 sono intervenute le Sezioni Unite. Deduce l'erroneità di tale motivazione atteso che il contrasto ... nel 2013 sono intervenute le Sezioni Unite. Deduce l'erroneità di tale motivazione atteso che il contrasto ... se la motivazione offerta nella sentenza impugnata sia oppure no idonea a dar ragione dell'espresso convincimento ... se la motivazione offerta nella sentenza impugnata sia oppure no idonea a dar ragione dell'espresso convincimento ... , la compensazione delle spese senza onerare per essa il giudice di alcuna motivazione: il che rende irrilevante ... ... , la compensazione delle spese senza onerare per essa il giudice di alcuna motivazione: il che rende irrilevante ...

[Sez. TERZA CIVILE , n.32428 del 22/11/2023 \(ECLI:IT:CASS:2023:32428CIV\), udienza del 25/10/2023 , Presidente FRASCA RAFFAELE GAETANO ANTONIO Relatore IANNELLO EMILIO](#)

... stessa vieta il rinnovo delle locazioni a quel fine asservite ove il Comune non disponga di risorse ... stessa vieta il rinnovo delle locazioni a quel fine asservite ove il Comune non disponga di risorse ... ai contratti di locazione scaduti o rinnovati dopo tale data. La riduzione del canone di locazione si inserisce ... ai contratti di locazione scaduti o rinnovati dopo tale data. La riduzione del canone di locazione si inserisce ... anche divieto di rinnovare la locazione passiva se non si abbia la «disponibilità delle risorse finanziarie ... anche divieto di rinnovare la locazione passiva se non si abbia la «disponibilità delle risorse finanziarie ... si renda sul punto necessaria una correzione della motivazione ai sensi dell'art. 384, ult. comma, cod ... ... si renda sul punto necessaria una correzione della motivazione ai sensi dell'art. 384, ult. comma, cod ...



**STUDIO SANTI & Associati**

## **FONTI WEB CORRELATE**

<https://www.brocardi.it/legge-locazioni-abitative/capo-i/art...>

<https://www.studiocataldi.it/formulario/atti-civile/disdetta...>

<https://www.studiomoscarini.it/2025/08/10/diniego-rinnovo-af...>

<https://www.studiocataldi.it/formulario/atti-civile/disdetta...>

<https://www.studiolegalecalvello.it/bozza-per-cassazioni-2/...>

<https://simpliciter.ai/app/search/public/giurisprudenza/12a0...>

---

### **STUDIO SANTI & Associati S.T.P. a r.l.**

Sede legale: Via Morazzone n. 21, 22100 COMO (CO)

P.IVA 03682120138

Tel. 031 266484 - 031 265927 • Fax 031 3301656

[www.studio-santi.it](http://www.studio-santi.it)

Email: [info@studio-santi.it](mailto:info@studio-santi.it)