



*Corte di Cassazione Sezione 3 Civile, Sentenza del 28 febbraio 2011, n. 4919*

Nel caso in cui la disdetta da parte del locatore di un immobile sia immotivata, il conduttore ha diritto alla rinnovazione del contratto e non alla prelazione per l'acquisto.

Ai sensi della Legge 9 12 1998, n. 431 e nel caso di vendita a terzi - successivamente alla disdetta da parte del locatore dell'immobile locato, in primis esiste il diritto di prelazione del conduttore e, quindi, di riscattare, nei confronti del terzo acquirente, l'immobile condotto in locazione, se il locatore ha manifestato, nella disdetta, l'intenzione di vendere a terzi l'unita' immobiliare (giustificando con tale intenzione la propria opposizione al rinnovo del contratto alla scadenza del primo quadriennio).

Il diritto di prelazione (e di riscatto), pertanto, non sorge qualora la disdetta sia immotivata, derivando da tale circostanza - accertato che la disdetta e' stata, illegittimamente, intimata per la prima scadenza unicamente il diritto del conduttore alla rinnovazione del contratto.

(In caso di specie, la disdetta e' stata intimata per la prima scadenza del contratto, ai sensi della Legge n. 431 del 1998 e senza che ricorresse uno dei motivi indicati nell'articolo 3.)

Infine le legge, dà sempre comunque “una mano” alla parte debole (l'inquilino), quindi i locatori facciano attenzione a motivare eventuali disdette/diniego di rinnovi.