RECESSO DEL LOCATORE E RIPRISTINO DEL RAPPORTO

Nel caso di mancata destinazione dell'immobile all'uso richiesto, il locatore. per non incorrere nelle sanzioni (civili ed amministrative) previste dall'art. 60 della legge n. 392/78, deve fornire, così come dispone l'art. 1218 cod. civ., la prova dell'esimente per fatti sopravvenuti che abbiano reso impossibile il comportamento a cui era tenuto.
** Trib. civ. Trani, 5 dicembre 1986, n. 1045, Russo c. Totagiancaspro, in Arch. loc. e cond. 1987, 118.*

Ove il locatore, rientrato nella disponibilità dell'immobile a seguito di esercizio del diritto di recesso, non lo adibisca all'uso per il quale aveva agito adducendo motivi di forza maggiore (nella specie: timore degli effetti del bradisismo), affinché il proprietario sia esonerato dagli effetti risarcitori previsti dall'art. 60 della legge n. 392/78 occorre che essi motivi siano stati rigorosamente dimostrati.
** Trib. civ. Napoli, sez. VIII, 17 dicembre 1986, Zoccolillo c. Adamo, in Arch. loc. e cond. 1987, 352.*

In tema di ripristino del contratto di locazione per non avere il locatore dato all'immobile - ottenuto in esito al positivo esercizio dell'azione di recesso per necessità - la destinazione abitativa prospettata a sostegno della domanda di rilascio. ancorché non sia necessaria, per attuare una tale destinazione, la ininterrotta presenza del locatore (o del congiunto per la necessità del quale quello abbia agito) nell'alloggio, non facendo il temporaneo allontanamento venir meno l'occupazione, è tuttavia necessario che l'alloggio stesso costituisca la casa di normale abitazione, avendo il recesso per necessità abitativa come presupposto proprio il bisogno di un'abitazione primaria, dove vivere abitualmente.
** Cass. civ., sez. III, 17 gennaio 1987, n. 374, Todisco c. Leoni.*

Ancorché l'art. 31 della L. n. 392 del 1978 commini la sanzione del ripristino del rapporto per l'ipotesi in cui il locatore, trascorsi sei mesi dal momento in cui abbia conseguito la disponibilità dell'immobile, non lo abbia adibito ad esercizio "in proprio" di una delle attività previste dall'art. 27 per cui aveva chiesto il recesso, tale sanzione tuttavia - in relazione alla ratio dell'istituto ed al parallelismo con la corrispondente normativa dettata dall' art. 60 per le locazioni abitative - trova applicazione anche nel caso in cui il locatore non abbia destinato alla dedotta attività l'immobile del quale abbia ottenuto il rilascio per necessità dei parenti indicati nella lettera b) dell'art. 29.
** Cass. civ., sez. III, 26 gennaio 1987, n. 723, Ricciardelli c. Schettino.*

Il maggiore risarcimento rispetto alla misura minima di dodici mensilità del canone, da corrispondersi al conduttore ex art. 60 L. n. 392/1978, presuppone che il conduttore ingiustamente sfrattato dimostri il maggiore pregiudizio economico effettivamente sofferto.
** Trib. civ. Napoli, sez. VIII, 24 febbraio 1987, n. 1755, Zoccolillo c. Adamo, in Arch. loc. e cond. 1987, 343.*

Il locatore che, in seguito a recesso ex art. 59 L. n. 392/1978, sia rientrato nella piena disponibilità dell'immobile, è tenuto a destinare il medesimo all'uso dedotto, a nulla valendo, in caso di omessa destinazione, il riferimento a ragioni di forza maggiore ove queste non vengano rigorosamente dimostrate.
** Trib. civ. Napoli, sez. VIII, 24 febbraio 1987, n. 1755, Zoccolillo c. Adamo, in Arch. loc. e cond. 1987,343.*

La domanda proposta dal conduttore ai sensi degli artt. 31 e 60 della legge dell'equo canone non rientra necessariamente nella competenza per materia del pretore, bensì va attribuita secondo le ordinarie regole di competenza per valore. (Nella fattispecie. essendo la causa di valore indeterminato, non essendo precisato l'ammontare del risarcimento richiesto, si determina la competenza del tribunale).
** Trib. civ. Genova, 4 marzo 1987, Bolla c. Potenti, in Arch. loc. e cond. 1987. 527.*

Non sono applicabili le sanzioni previste dall'art. 60 della legge n. 392/78 (alternativamente ripristino del rapporto locatizio ovvero risarcimento del danno) nel caso in cui il locatore, pur avendo preso tempestivamente possesso dell'appartamento rilasciato ed essendosi attivato per sistemarlo ed arredarlo, non sia tuttavia riuscito, per ragioni economiche e di impegno lavorativo, ad occuparlo materialmente entro la scadenza del semestre contemplata dalla legge.
** Trib. civ. Genova, 4 marzo 1987, Bolla c. Potenti, in Arch. loc. e cond. 1987, 527.*

Qualora il locatore richieda, ai sensi dell'art. 59, n. 1 della L. n. 392 del 1978, il rilascio dell'immobile locato ad uso abitativo per adibirlo all'esercizio della propria attività (nella specie: professionale) non assume rilievo

la circostanza che per il mutamento di destinazione sia necessaria la preventiva autorizzazione dell'autorità amministrativa, versandosi in rapporti soggetti al regime privatistico, nei quali rileva la sola possibilità giuridica di disporre del bene per l'esercizio dell'attività, prescindendo dal regime pubblicistico sulla trasformabilità di destinazione degli immobili; ove peraltro i competenti organi del comune rifiutino l'autorizzazione e, quindi, il locatore non adibisca l'immobile all'uso per cui ha ottenuto il rilascio, soccorre espressamente lo specifico rimedio del ripristino del rapporto e del risarcimento dei danni subiti dal conduttore, ai sensi dell'art. 60 della citata legge.
** Cass. civ., sez. III, 22 giugno 1987, n. 5483, Dell' Acqua c. Raimondi.*

Il fatto della mancata destinazione dell'immobile ad abitazione del figlio del locatore non può dar luogo all'inefficacia del provvedimento di rilascio ed ai corrispondenti diritti del conduttore al ripristino del contratto risolto con sentenza od al risarcimento dei danni allorché, essendo essa stata determinata non da un comportamento doloso o colposo del locatore, ma dalla morte del destinatario dell'appartamento avvenuta successivamente alla pronuncia della sentenza, persista altresì la necessità dei componenti della famiglia del defunto di godere dell'immobile rilasciato nella qualità di compartecipi del diritto spettante al loro congiunto ovvero quali successori del medesimo e con lui conviventi.
* Pret. civ. Frattamaggiore, 13 novembre 1987. n. 132, Diana c. Costanzo, in Arch. loc. e cond. 1988, 176.

Il locatore che, ottenuto coattivamente il rilascio dell'immobile ai fini di ristrutturazione ex art. 59, n. 4 della legge n. 392 del 1978, abbia consentito al conduttore di lasciarvi dei mobili di sua proprietà, che lo stesso non abbia provveduto a rimuovere nonostante specifici solleciti al riguardo, non è soggetto alla disposizione sanzionatoria prevista dall'art. 60 della citata legge ove non abbia iniziato i lavori nel termine di sei mesi, trattandosi di ritardo a lui non imputabile, per non essere tenuto a sistemare altrove detti mobili.
** Cass. civ., sez. III, 24 febbraio 1988, n. 1941, Maugeri c. Casa Rip. Imper.*

Il diritto all'indennizzo e al risarcimento del danno previsti dall'art. 60 L. n. 392/1978 matura a favore del conduttore solo con il decorso del termine di sei mesi dalla data di rilascio dell'immobile, qualora il locatore non lo abbia adibito all'uso dedotto in giudizio per ottenere il provvedimento di rilascio anticipato; di conseguenza, è nulla, per violazione dell'art. 79, L. n. 392/1978, la transazione avente per oggetto la rinuncia ai diritti riconosciuti al conduttore ex art. 60, legge citata, che intervenga tra le parti quando il conduttore non abbia ancora rilasciato l'immobile e non può quindi disporre di un diritto di cui non è ancora titolare.
** Trib. civ. Brescia, 15 ottobre 1988, n. 1783, Dorosini c. Bettoni e Bellini, in Arch. loc. e cond. 1989, 97.*

Qualora il locatore instauri un procedimento per il rilascio dell'immobile basando la domanda iniziale sul recesso per necessità ma al momento della pronuncia del giudice investito del giudizio sia trascorso l'intero ulteriore periodo di quattro anni previsto dall'art. 58, L. 392/1978, è evidente che la scadenza della locazione ha sostituito il recesso rendendolo impraticabile e da ciò consegue che non essendovi stato per il conduttore un ingiusto sacrificio per il mancato godimento dell'immobile fino alla sua naturale scadenza. viene meno per lui anche il diritto al risarcimento previsto ex art. 60, L. 392/1978.
** Pret. civ. Roma, 30 giugno 1989, Pelliccia c. Palumbo, in Arch. loc. e cond. 1989, 769.*

Non è applicabile la norma di cui all'art. 60 L. n. 392/1978, nel caso in cui le parti abbiano di comune accordo posto fine al contratto e il rilascio dell'immobile sia solo formalmente avvenuto per effetto del procedimento di recesso.
** Corte app. civ. Roma, sez. IV, 21 febbraio 1990, n. 588. Bonvicini c. Cordilupi, in Arch. loc. e cond 1990, 517.*

Perché il conduttore possa esercitare le azioni per il ripristino del contratto o per il risarcimento del danno, previste dagli artt. 31 e 60 della L. 27 luglio 1978, n. 392, non è sufficiente che il locatore abbia avuto la disponibilità giuridica dell'immobile ma è necessario che ne abbia avuto la disponibilità materiale per effetto dell'avvenuta riconsegna e che da questa sia decorso il termine di sei mesi entro il quale avrebbe dovuto adibire l'immobile all'uso per il quale aveva agito in giudizio; pertanto, in ipotesi di locazione di immobile urbano adibito ad uso diverso da quello di abitazione, il locatore il quale, a seguito di azione di recesso, abbia ottenuto una sentenza dichiarativa della cessazione del contratto di locazione, non è passibile delle sanzioni di cui all'art. 31 sopra citato, qualora, prima di avere ottenuto la riconsegna dell'immobile stipuli con il conduttore - il quale sia rimasto nella detenzione dell'immobile - un nuovo contratto di locazione, che non può ritenersi affetto da nullità rientrando la sua stipulazione nella facoltà delle parti ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 67 della legge cit..
** Cass. civ., sez. III, 19 luglio 1990, n. 7395, Stancati c. Pierri, in Arch. loc. e cond. 1990, 707.*

L 'azione del conduttore diretta al ripristino del rapporto di locazione ed al risarcimento del danno, sia ai sensi dell'art. 8 della L. 23 maggio 1950 n. 253, integrato dall'art. 2 quinquies della L. 12agosto 1974 n. 351, sia ai sensi dell'art. 60 della L. 27 luglio 1978 n. 392, va promossa nei confronti del locatore, ancorché non proprietario dell'immobile locato, e non anche nei confronti del proprietario che sia rimasto estraneo al rapporto locatizio, avendo la responsabilità risarcitoria del locatore natura contrattuale per la violazione dell'obbligazione nascente dal rapporto di mantenere il conduttore nel godimento dell'immobile locato.
** Cass. civ., sez. III, 17 agosto 1990, n. 8383, Alfarano c. Capasso.*

Le sanzioni del ripristino del contratto e del risarcimento del danno in favore del conduttore. comminate dall'art. 60 della L. 27 luglio 1978 n. 392 a carico del locatore che, dopo aver ottenuto il provvedimento di rilascio dell'immobile per necessità propria, non lo abbia adibito, nel termine di sei mesi, all'uso in relazione al quale aveva agito, sono inapplicabili allorché risulti che la mancata o tardiva destinazione sia in concreto giustificata da esigenze meritevoli di tutela e non riconducibili al comportamento doloso o colposo del locatore, come nel caso che quest'ultimo, ottenuto il rilascio dell'immobile per necessità, abbia iniziato i relativi lavori di adattamento prima della scadenza dei sei mesi, sempre che, terminati i lavori, adibisca l'immobile all'uso per il quale aveva agito.
** Cass. civ., sez. III, 9 ottobre 1990, n. 9904, Villari c. Giovagnoli.*

L'art. 60 della L. 27 luglio 1978, n. 392, in tema di ripristino del rapporto di locazione ad uso abitativo e risarcimento del danno nel caso di recesso del locatore, nella sua correlazione con la corrispondente norma di cui al precedente art. 31, deve essere interpretato nel senso che la sanzione del ripristino (o la pretesa risarcitoria) non è connessa ad un criterio di responsabilità oggettiva o secondo una presunzione assoluta di colpa, per il solo fatto che la cosa locata non sia stata utilizzata entro sei mesi dall'acquisizione della sua disponibilità, ma si verifica nel caso in cui il locatore, cui compete l'onere di superare la presunzione iuris tantum di responsabilità, non dimostri l'esistenza del caso fortuito o della forza maggiore o di giuste cause, cioè di ragioni meritevoli di tutela che hanno impedito detto utilizzo.
** Cass. civ., sez. III, 14 marzo 1991, n. 2684. Vianello O. c. Occioni e Comune Venezia.*

Le sanzioni (ripristino del contratto e obbligo di risarcimento del danno) che l'art. 60 comma secondo della legge sull'equo canone pone a carico del locatore che non abbia tempestivamente adibito l'immobile all'uso per il quale ne ha ottenuto la disponibilità in forza di un provvedimento di rilascio, configurano una forma di responsabilità per inadempimento che si inquadra nella generale disciplina degli artt. 1176 e 1218 c.c. con la conseguenza che non sono applicabili ove la mancata destinazione dell'immobile sia in concreto giustificata da esigenze, ragioni e situazioni meritevoli di tutela e non riconducibili al comportamento doloso o colposo del locatore. Pertanto, la predetta responsabilità va esclusa nel caso in cui la mancata utilizzazione dell'immobile per l'uso in relazione al quale ne è stato ottenuto il rilascio sia dipesa dall'aggravamento delle condizioni di salute del locatore, purché l'aggravamento sia successivo al provvedimento di rilascio. (Nella specie le condizioni di salute non permettevano alla locatrice di compiere lo sforzo che era necessario per percorrere le scale di accesso all'appartamento del quale aveva ottenuto il rilascio per proprio uso abitativo).
** Cass. civ., sez. III, 4aprile 1991, n. 3497, Morelli c. Galati.*

In tema di locazione di immobili urbani ad uso abitativo, il ripristino sanzionatorio del contratto di locazione - previsto dall'art. 60 della L. n. 392 del 1978, alternativamente con il risarcimento del danno per il caso in cui il locatore non abbia adibito l'immobile all'uso per il quale ne aveva ottenuto in sede di recesso la disponibilità - importa che il rapporto prosegua solo fino all'originaria scadenza, restando escluso che quest'ultima possa essere prorogata per un periodo uguale alla durata del mancato godimento dell'immobile da parte del conduttore.
* Cass. civ., sez. III, 5 giugno 1991, n. 6346, Berardi D. c. Mazzacane V.

L'art. 60 della L. n. 392 del 1978 nello stabilire che il giudice, con la sentenza che dispone a carico del locatore, che ottenuto il rilascio dell'immobile non lo abbia destinato all'uso per cui è stato richiesto, il ripristino del rapporto di locazione (ovvero il risarcimento del danno), ordina al locatore stesso il pagamento di una somma da devolvere al comune nel cui territorio è sito l'immobile, prevede una ulteriore sanzione ma non attribuisce un autonomo diritto al comune, il cui interesse al pagamento della somma legittima, pertanto, solo un intervento adesivo dipendente nel giudizio promosso dal conduttore per il ripristino del rapporto di locazione (od il risarcimento), senza conferire, conseguentemente il potere di impugnare la sentenza alla quale il conduttore abbia prestato acquiescenza.
** Cass. civ., sez. III, 18luglio 1991, n. 7979, Comune di Torino c. Rollino.*

Il diritto del conduttore al risarcimento dei danni nei confronti del locatore che non abbia tempestivamente destinato l'immobile per l'uso in relazione al quale ne aveva ottenuto coattivamente il rilascio, ancorché richieda l'imputabilità a titolo di dolo o colpa del comportamento del locatore, non presuppone la prova in concreto del danno perché questo, come è evidente dalla letterale interpretazione dell 'art. 60 della legge sull'equo canone, caratterizzato anche da una funzione sanzionatoria, deve essere comunque liquidato in misura non inferiore a dodici mensilità del canone.
** Cass. civ., sez. III, 8 ottobre 1991, n. 10527, Catena C. ed altri c. Fanelli M.*

Nel caso di azione promossa dal conduttore ex art. 60, L. n. 392 del 1978 per conseguire il ripristino del rapporto locatizio ed il risarcimento dei danni nei confronti del locatore, che, dopo aver ottenuto il rilascio dell'immobile per necessità, non abbia adibito il bene (entro sei mesi dalla riacquistata disponibilità) all'uso per il quale aveva agito, il comune è legittimato a spiegare intervento adesivo dipendente, avendo interesse alla riscossione della somma destinata al Fondo sociale, di cui al titolo terzo della legge citata, al cui pagamento il locatore dev'essere condannato in caso di accoglimento delle domande del conduttore. Per contro tale interesse del comune, ove è sito l'immobile, non legittima l'ente territoriale ad impugnare autonomamente la sentenza, alla quale la parte principale abbia fatto acquiescenza, non assurgendo a diritto soggettivo atteso che con la norma richiamata non si è inteso privilegiare la posizione soggettiva del comune alla riscossione della detta somma ma accentuare il carattere sanzionatorio del provvedimento da pronunciarsi nei confronti del locatore.
** Cass. civ., sez. III, 17 dicembre 1991, n. 13569. Comune di Torino e. Orsi.*

La disposizione del secondo comma dell'art. 60, L. 27 luglio 1978, n. 392, a nonna del quale il conduttore di immobile urbano per uso abitativo in regime transitorio, che abbia rilasciato l'immobile in conseguenza di recesso del locatore, ha diritto al ripristino del contratto di locazione ed al risarcimento del danno se il locatore non abbia adibito l'immobile all'uso per il quale ha chiesto il rilascio entro sei mesi dalla data in cui ne ha riacquistato la disponibilità, è applicabile, come l'analoga disposizione dell'art. 8, L. 23 maggio 1950, n. 253, precedentemente vigente per i contratti soggetti al regime vincolistico, solo nei casi di rilascio seguito a provvedimento giudiziale, considerati dal primo comma della medesima norma, alla quale il secondo comma si lega strettamente, e non anche nei casi in cui il rilascio sia dovuto ad un atto negoziale, come la transazione o la conciliazione giudiziale.
** Cass. civ., sez. III, 18 gennaio 1993, n. 585. Buti c. Landi.*

L'art. 60 della L. n. 392 del 1978 nello stabilire che il giudice, con la sentenza che dispone a carico del locatore, che ottenuto il rilascio dell'immobile non lo abbia destinato all'uso per cui è stato richiesto, il ripristino del rapporto di locazione (ovvero il risarcimento del danno), ordina al locatore stesso il pagamento di una somma da devolvere al comune nel cui territorio è sito l'immobile, prevede una ulteriore sanzione ma non attribuisce un autonomo diritto al comune, il cui interesse al pagamento della somma legittima, pertanto, solo un intervento adesivo dipendente nel giudizio promosso dal conduttore per il ripristino del rapporto di locazione (od il risarcimento), senza conferire, conseguentemente il potere di impugnare la sentenza alla quale il conduttore abbia prestato acquiescenza.
** Cass. civ., sez. III, 5 febbraio 1993. n. 1465, Comune di Torino c. Malanca.*

Le sanzioni del ripristino del contratto e del risarcimento del danno in favore del conduttore che l'art. 60 della L. 27 luglio 1978 n. 392 pone a carico del locatore che non abbia tempestivamente adibito l'immobile all'uso per il quale ne ha ottenuto la disponibilità in forza di un provvedimento di rilascio configurano una forma di responsabilità per inadempimento che si inquadra nella generale disciplina degli artt. 1176 e 1218 c.c., con la conseguenza che esse non sono applicabili ove la mancata destinazione dell'immobile sia in concreto giustificata da esigenze, ragioni e situazioni meritevoli di tutela e non riconducibili ad un comportamento doloso o colposo del locatore, tra le quali rientrano i motivi di salute del locatore o dei suoi familiari, se l'immobile era a loro destinato, e le esigenze di ultimare i lavori di ristrutturazione o manutenzione dell'immobile. L'accertamento della causa di giustificazione della mancata destinazione dell'immobile all'uso per il quale è stato rilasciato, che il locatore, sul quale grava il relativo onere, può anche provare con presunzioni semplici, purché fondate su fatti gravi, precisi e concordanti (art. 2728 c.c.), costituisce giudizio di merito insindacabile in cassazione se privo di errori logici e giuridici.
** Cass. civ., sez. III, 24 febbraio 1993, n. 2282, Giordano c. Della Verità.*

Passato in giudicato, il provvedimento che ordina al conduttore il rilascio dell immobile locato non perde efficacia esecutiva per essere successivamente venuta meno a seguito della morte del locatore la situazione di fatto dedotta in giudizio (nella specie, necessità abitativa del locatore), sulla quale era fondato il recesso, subentrando nel diritto al rilascio gli eredi, legittimati ad agire in executivis.
** Cass. civ., sez. III, 23 febbraio 1994, n. 1795, Capozzi c. Di Somma.*

In tema di locazione di immobili urbani ad uso abitativo, il ripristino sanzionatorio del contratto di locazione, previsto dall'art. 60 della L. 27 luglio 1978 n. 392, alternativamente con il risarcimento del danno, per il caso in cui il locatore non abbia adibito l'immobile all'uso per il quale ne aveva ottenuto la disponibilità in sede di recesso, importa che il rapporto prosegua fino alla originaria scadenza, restando escluso che tale scadenza possa essere prorogata per un periodo uguale alla durata del mancato godimento dell'immobile da parte del conduttore, che, dopo la scadenza del termine di durata del contratto locativo, non ha più diritto al ripristino del rapporto ma solo al risarcimento del danno.
** Cass. civ., sez. III, 23 febbraio 1994, n. 1796, Sozzo c. Cicco.*

Il locatore che non sia proprietario non è assoggettabile al risarcimento del danno previsto dall'art. 60 della L. n. 392/78 nel caso in cui l'alienazione dell'immobile locato, avvenuta in contrasto con le finalità per le quali era stato disposto il rilascio, sia dovuta a fatto del terzo. (Fattispecie in cui l'alienazione sia stata disposta dal proprietario dell'immobile locato).
** Trib. civ. Napoli, sez. VI, 15marzo 1994, n. 2631, Casilli c. Maglione De Luca, in Arch. loc. e cond. 1994, 596.*

L'art. 60 della L. n. 392 del 1978 (come l'art. 31 della stessa legge) nello stabilire che il giudice, con la sentenza che dispone a carico del locatore, che ottenuto il rilascio dell'immobile non lo abbia destinato all'uso per cui è stato richiesto, il ripristino del rapporto di locazione (ovvero il risarcimento del danno), ordina al locatore stesso il pagamento di una somma da devolvere al comune nel cui territorio è sito l'immobile, prevede una ulteriore sanzione ma non attribuisce un autonomo diritto al comune, il cui interesse al pagamento della somma legittima, pertanto, solo un intervento adesivo dipendente nel giudizio promosso dal conduttore per il ripristino del rapporto di locazione (o il risarcimento), senza conferire, conseguentemente, il potere di impugnare la sentenza alla quale il conduttore abbia prestato acquiescenza.
** Cass. civ., sez. III, 14 luglio 1994, n. 6600, De Simone c. Sante di Cola Maria.*

Presupposto logico-giuridico per l'operatività delle disposizioni dell'art. 60 della L. 27 luglio 1978 n. 392 - il quale prevede, per il caso in cui il locatore nel termine di sei mesi da quando ha riacquistato la disponibilità dell'immobile non lo adibisca all'uso per il quale aveva agito, il diritto del conduttore al ripristino del rapporto o al risarcimento del danno, oltre il rimborso e ad equo indennizzo per le spese di trasloco - è che il conduttore di immobile adibito ad uso di abitazione abbia subito, per effetto dell'ingiustificato esercizio dell'azione di recesso da parte del locatore, la perdita della disponibilità dell'immobile prima della cessazione del periodo transitorio di proroga legale della locazione. Ne consegue che non è invocabile l'adozione dei suddetti provvedimenti restitutori e risarcitori nel caso in cui il conduttore abbia goduto, senza interruzione, dell'intero periodo di durata legale della locazione.
** Cass. civ., sez. III, 3 dicembre 1994, n. 10418, De Sanctis c. Sustrico.*

La sentenza di condanna al risarcimento del danno pronunciata, ai sensi dell'art. 60 legge 27 luglio 1978 n. 392, in favore del conduttore, nei confronti del locatore che, avendo ottenuto sentenza di rilascio per uno dei motivi indicati dai nn. 1 e 2 dell'art. 59 della legge 27 luglio 1978 n. 392, non abbia adibito l'immobile all'uso per il quale aveva agito, non fa venir meno la precedente sentenza di rilascio, che è, invece, caducata senza necessità di espressa statuizione, nel caso in cui il conduttore abbia preferito agire per il ripristino del rapporto locativo.
** Cass. civ., sez. III, I febbraio 1995, n. 1132, Romano c. Pleritano.*

La disposizione del secondo comma dell'art. 60 legge n. 392/78, a norma del quale il conduttore di immobile urbano per uso abitativo in regime transitorio che abbia rilasciato l'immobile in conseguenza di recesso del locatore ha diritto al ripristino del contratto di locazione ed al risarcimento del danno se il locatore non abbia adibito l'immobile all'uso per il quale ha chiesto il rilascio entro sei mesi dalla data in cui ne ha riacquistato la disponibilità, è applicabile, come l'analoga disposizione dell'art. 8 legge n. 253/50, precedentemente vigente per i contratti soggetti al regime vincolistico, solo nei casi di rilascio seguito al provvedimento giudiziale, considerati dal primo comma della medesima norma alla quale il secondo comma si lega strettamente e non anche nei casi in cui il rilascio sia dovuto ad un atto negoziale, come la transazione o la conciliazione giudiziale.
** Cass. civ., sez. III, 8 giugno 1995, n. 6473, Perillo c. Leucci.*

Le sanzioni del ripristino del contratto locativo e del risarcimento del danno a favore del conduttore che l'art. 60 legge n. 392/78 pone a carico del locatore che non abbia tempestivamente adibito l'immobile all'uso per il quale ne aveva ottenuto la disponibilità in forza di un provvedimento di rilascio, non sono applicabili ove la mancata destinazione dell'immobile sia in concreto giustificata da esigenze, ragioni e situazioni meritevoli di

tutela, non riconducibili ad un comportamento doloso o colposo del locatore. (Nella specie, la sentenza impugnata, confermata dalla S.C., ha ritenuto che il conduttore, avendo successivamente occupato un appartamento di sua proprietà. aveva dimostrato di non avere ulteriore interesse ad occupare l'immobile già condotto in locazione, onde il locatore doveva ritenersi svincolato dall'osservanza della norma richiamata).
** Cass. civ., sez. III, 8 giugno 1995, n. 6473, Perillo c. Leucci.*

Perché possa operarsi il ripristino sanzionatorio del contratto di locazione, che ovviamente può proseguire solo fino alla naturale scadenza del contratto. occorre che il contratto non sia nel frattempo per altre ragioni venuto a scadenza, dato che in tal caso apparirebbe del tutto problematico reimmettere il conduttore escomiato nella titolarità di un diritto non più esistente.
** Trib. civ. Brescia, 20 giugno 1995, Arena e. Di Toro ed altro, in Arch. loc. e cond. 1996, 957.*

Nel caso in cui il locatore, conseguita la disponibilità dell'immobile in virtù di sentenza di recesso, non lo adibisca all'uso dichiarato, è escluso il ripristino del contratto di locazione, previsto dall'art. 60 della L. 27 luglio 1978 n. 392, se il rilascio sia avvenuto dopo la scadenza del periodo transitorio di proroga legale. Tuttavia è dovuto al conduttore il risarcimento del danno, considerato che egli è costretto, in sede di esecuzione forzata, a rilasciare l'immobile in termini più celeri di quelli, notoriamente lunghissimi, che caratterizzano l'esecuzione degli sfratti per generica finita locazione.
** Trib. civ. Napoli, sez. IV, 10 maggio 1996, Carola c. Gargano, in Arch. loc. e cond. 1997, 106.*