



D. Ho acquistato un locale adibito a ufficio, tramite asta giudiziaria. L'immobile è attualmente locato e nel contratto il locatore precedente aveva rinunciato alla facoltà di diniego, alla prima scadenza contrattuale, del rinnovo per i motivi di cui all'articolo 29 della legge 392/1978. Vorrei sapere se posso, come nuovo proprietario, non applicare quanto disposto dal precedente proprietario e pertanto inviare disdetta del contratto di affitto alla scadenza.

R. La risposta è negativa. È prerogativa del locatore il potere di rinunciare all'esercizio della facoltà di impedire la rinnovazione contrattuale alla prima scadenza. Si tratta dell'esercizio di un diritto disponibile che incide sulla regolazione della durata del rapporto di locazione, possibile oggetto dell'attività negoziale delle parti, nel quadro di una composizione dei rispettivi interessi.

In merito, si richiama la sentenza della Cassazione 25508/2016 che, in caso assimilabile, ha precisato che l'avvenuta comunicazione al conduttore, da parte dell'originario locatore, della disdetta del contratto alla sua seconda scadenza (con l'implicita rinuncia alla facoltà di impedirne il rinnovo alla prima scadenza) vale a rendere irrevocabile tale rinuncia. Sul punto trova applicazione il principio generale tipico dell'autonomia

privata, secondo cui l'avvenuta comunicazione al terzo di un atto negoziale, che comporta per il suo autore l'assunzione di vincoli di prestazione (anche di non fare), deve ritenersi definitivamente irrevocabile ove il terzo destinatario dell'atto non ne abbia ricusato gli effetti favorevoli.