

Disdetta tardiva: ultime sentenze



Leggi le ultime sentenze su: contratto di locazione ad uso non abitativo; disdetta di un contratto di locazione; disdetta tardiva; ricezione della disdetta oltre il termine contrattualmente pattuito; disdetta inefficace perché tardiva; contratto associativo; polizza assicurativa.

La prenotazione alberghiera garantita

La **prenotazione alberghiera** c.d. garantita deve salvaguardare da un lato il cliente, in relazione alla sua disdetta ed all'eventuale applicazione di penali e, dall'altro lato, l'albergatore e più in generale la sicurezza del sistema dei pagamenti mediante il quale si realizza.

In particolare, l'indicazione degli estremi della carta di credito assolve alla duplice funzione di tutelare, per un verso, l'interesse del cliente alla certezza di ottenere il servizio prenotato, dall'altro, quello dell'albergatore di ottenere, comunque, parte della somma anticipata o dovuta in caso di disdetta mancata o tardiva .

Arbitro bancario finanziario Napoli, 20/10/2016, n.9353

Disdetta di un contratto di locazione: quando è tardiva?

Il luogo di pervenimento della corrispondenza all'indirizzo del destinatario, utilizzatore del servizio di casella postale, va individuato, agli effetti dell'art. 1335 cod. civ., nell'ufficio di destinazione presso il quale l'ente postale, pervenuta la corrispondenza, ne rileva la riferibilità al destinatario, provvedendo all'attività di inserimento nella casella, senza che rilevi che questa sia allocata, per il ritiro, presso altro ufficio del medesimo luogo.

(In applicazione del principio, la S.C. ha cassato la **sentenza** di merito che aveva ritenuto tardiva la **disdetta di un contratto di locazione** pervenuta all'ufficio postale entro il termine di preavviso, ma consegnata all'addetto al ritiro dopo la scadenza dello stesso, a causa di un errore dell'ufficio postale che aveva comportato il temporaneo mancato inserimento della raccomandata nella casella postale assegnata al destinatario, con conseguente impossibilità di tempestivo ritiro).

Cassazione civile sez. III, 05/02/2015, n.2070

Disdetta: ricezione oltre il termine contrattualmente pattuito

La disdetta di un contratto di locazione (nella specie, relativo ad immobile adibito ad uso diverso da quello di abitazione), è un atto recettizio, che produce i propri effetti (consistenti nell'impedire il rinnovo del contratto, e non già nello sciogliere il contratto in corso) solo dal momento in cui perviene al destinatario, salva una diversa pattuizione delle parti. È, pertanto, tardiva la disdetta spedita prima del termine contrattualmente previsto per l'esercizio della relativa facoltà, ma pervenuta al destinatario successivamente a tale data.

Cassazione civile sez. III, 02/04/2009, n.8006

Disdetta intimata dal locatore: quando si

considera inefficace?

In tema di **locazione di immobili urbani** ad uso diverso da quello abitativo, il rilascio dell'immobile da parte del conduttore a seguito di disdetta ai sensi dell'art. 28, comma 1, l. 27 luglio 1978 n. 392, non comporta il venir meno del diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, ancorché la **disdetta intimata dal locatore** debba considerarsi inefficace (perché tardiva), atteso che in tale ipotesi il rilascio non può essere ricondotto al mutuo consenso del locatore e del conduttore in ordine alla cessazione della locazione, costituendo la disdetta, ancorché inefficace, estrinsecazione di una unilaterale iniziativa dello stesso locatore, cui soltanto è imputabile la conclusione del rapporto, a meno che l'acquiescenza del conduttore nasconda in realtà il suo sostanziale, assoluto disinteresse a permanere nell'immobile.

(Nella specie la S.C. ha escluso che tale disinteresse potesse dedursi dall'asserita cessazione dell'attività commerciale da parte del conduttore parecchi mesi dopo la disdetta, e non prima di essa).

Cassazione civile sez. III, 28/11/2001, n.15091

Disdetta tardiva del contratto di locazione ad uso non abitativo

Nell'ipotesi in cui sia stato stipulato un contratto di locazione ad uso non abitativo della durata di anni 6, la dichiarazione di recesso deve essere formulata entro dodici mesi prima della scadenza del sesto anno e non del nono anno (nel caso di specie la disdetta è stata giudicata tardiva perché non inviata un anno prima della scadenza dei sei anni, e generica perché nella stessa non era detto che tipo di attività commerciale si intendeva esercitare nell'immobile, privando così la controparte della possibilità di valutare la serietà dell'intenzione dell'attrice in ordine al diniego di rinnovo).

Pretura Perugia, 16/02/1998

Conclusione del contratto associativo

Il mancato rispetto delle norme statutarie nella conclusione del contratto associativo non può essere invocato dal proponente (nella specie, il socio che aveva dato tardiva disdetta), ma solo da quanti sono già soci.

Cassazione civile sez. I, 09/05/1991, n.5191

Disdetta: quando non si ritiene tardiva?

La clausola di polizza assicurativa, predisposta dall'assicuratore su modulo o formulario, relativa al termine in cui l'assicurato deve dare disdetta per evitare la rinnovazione del rapporto alla scadenza del suo termine di durata, facendo carico all'assicurato di dare disdetta con lettera raccomandata almeno **tre mesi prima della scadenza**, va interpretata in base ai criteri posti dagli art. 1366 e 1370 c.c., con la conseguenza che la disdetta medesima, inviata con lettera raccomandata prima dei tre mesi, non può ritenersi tardiva, per il solo fatto che sia pervenuta all'assicuratore in data successiva, ma pur sempre anteriore alla scadenza del contratto.

Cassazione civile sez. I, 05/06/1985, n.3353

Disdetta intempestiva del contratto da parte del locatore

La disdetta, da parte del locatore, del **contratto di locazione** che sia intempestiva per la scadenza contrattuale ivi indicata produce validamente e da subito l'effetto di fare cessare il contratto alla scadenza immediatamente successiva; pertanto, da un lato non elide tale effetto la mera inerzia del locatore, successiva alla scadenza per la quale la disdetta era intempestiva e quand'anche accompagnata dalla mera protrazione della **percezione del canone**, né, dall'altro lato, per potersene egli valere gli necessita un'esplicita manifestazione di volontà in tal senso; ne consegue che il locatario che rilasci l'immobile alla **scadenza** successiva a quella per la quale era stata tardivamente intimata la disdetta non può dirsi, ai fini dell'esclusione del suo **diritto all'indennità di avviamento commerciale**, avere rilasciato l'immobile per iniziativa unilaterale sua propria

ovvero spontanea, ma appunto in dipendenza della disdetta validamente intimata per la scadenza successiva.

[Cassazione civile sez. VI, 22/05/2018, n.12607](#)

Polizza assicurativa: entro quando l'assicurato deve fare la disdetta?

La clausola di polizza assicurativa, predisposta dall'**assicuratore** su modulo o formulario, relativa al termine in cui l'assicurato deve dare disdetta per evitare la rinnovazione del rapporto alla scadenza del suo termine di durata, facendo carico all'assicurato di dare disdetta con lettera raccomandata almeno tre mesi prima della scadenza, va interpretata in base ai criteri posti dagli art. 1366 e 1370 c.c., con la conseguenza che la disdetta medesima, inviata con lettera raccomandata prima dei tre mesi, non può ritenersi tardiva, per il solo fatto che sia pervenuta all'assicuratore in data successiva, ma pur sempre anteriore alla **scadenza del contratto**.

Cassazione civile sez. I, 05/06/1985, n.3353

Dichiarazione della tardività della disdetta

Il **giudizio promosso dal conduttore** che, anticipando la proposizione della domanda di rilascio da parte del locatore, agisca per far **dichiarare la tardività della disdetta** comunicatagli ex art. 29 legge n. 392 del 1978 e l'avvenuta rinnovazione del contratto, è soggetto alle norme di rito ordinario e non allo speciale rito locatizio previsto dall'art. 45 detta legge esclusivamente per la procedura di rilascio promossa dal locatore.

Pretura Milano, 12/11/1990