

Locazione non abitativa – Fideiussione prestata a garanzia degli obblighi del conduttore – Ipotesi di scadenza dell'obbligazione principale – Collegamento con la durata legale del contratto di sei anni più sei – Sussistenza - Corte di Cassazione, sez. III

Fondamento relativo alla durata del contratto correlata alla legge n. 392/1978 – Assenza di diverse clausole pattizie - Cassazione, sez. terza, ordinanza n. 33968 del 17 novembre 2022 a cura di Riccardo Redivo, già presidente di sezione della Corte d'Appello di Roma.

Fatto. Il conduttore di un immobile locatogli ad uso non abitativo aveva prestato una fideiussione a garanzia delle obbligazioni da lui prese in contratto ed agiva giudizialmente nei confronti della controparte, sostenendo che il suo obbligo di pagamento era scaduto al termine del secondo sessennio e non poteva quindi perdurare automaticamente anche nel periodo successivo, come sosteneva la parte locatrice.

Quest'ultima, quale soccombente, proponeva ricorso per cassazione avverso la sentenza del giudice di secondo grado il quale aveva respinto la domanda da lui avanzata.

Decisione. La Suprema Corte ha rigettato il ricorso, affermando che *“la fideiussione prestata a garanzia delle obbligazioni del conduttore di un immobile ad uso non abitativo, nel rispetto del necessario coordinamento della disciplina codicistica (artt. 1597, 1598 e 1938 c.c.) con quella speciale degli artt. 29 e 29 della legge n. 392/1978, si protrae, **salvo che sia stata manifestata una diversa volontà negoziale**, sino alla scadenza del secondo sessennio di durata, in quanto, solo a partire da tale momento la locazione può cessare per un comportamento meramente potestativo delle parti (ciò sulla base della ratio dell'art. 1597 c.c.), mentre, alla scadenza del primo esennio, la cessazione del rapporto si verifica solo per disdetta ((da comunicarsi nei termini stabiliti dalla legge) ovvero a seguito del diniego di rinnovo da parte del locatore per i motivi rigidamente fissati dal legislatore all'art. 29 Legge n. 392/1978 cit. (ovvero in virtù di un comportamento non meramente potestativo, poiché caratterizzato da particolari modalità e termini)”*.

In tema cfr. anche **Cass. nn. 15781/2016 e n. 25171/2014**.