

**Contratti in genere - autonomia contrattuale - tipicità Corte di Cassazione, Sez. 3 - ,
Ordinanza n. 29027 del 19/10/2023 (Rv. 669023 - 01)**

Locazione di cosa futura - Contratto atipico - Applicabilità della disciplina della locazione - Condizioni - Previsione di un termine e di modalità per la realizzazione della cosa futura - Qualificazione del negozio come appalto - Esclusione - Ragioni - Fattispecie.

Il contratto di locazione di cosa futura è un contratto atipico a cui è applicabile la disciplina della locazione se l'intento perseguito dalle parti contrattuali è quello, proprio della locazione, del conseguimento del godimento della cosa ed il lavoro sia solo il mezzo per produrla, e non già quello, proprio dell'appalto, dell'attività realizzatrice della res, essendo a tal fine irrilevante la previsione di un termine entro cui la cosa (nella specie, edificio) debba venire ad esistenza e dell'obbligo di realizzarla secondo particolari caratteristiche tecniche, trattandosi di elementi compatibili anche con la locazione di cosa futura e, dunque, non dirimenti ai fini della qualificazione del contratto come appalto. (Nella specie, la S.C. ha confermato l'impugnata sentenza che aveva qualificato quale locazione di cosa futura il contratto in forza del quale veniva pattuito il godimento di una pluralità di fabbricati, che la locatrice si impegnava a costruire, entro un certo termine e secondo caratteristiche concordate, da adibire ad archivi, uffici e magazzini della conduttrice).

Corte di Cassazione, Sez. 3 - , Ordinanza n. 29027 del 19/10/2023 (Rv. 669023 - 01)

Riferimenti normativi: Cod_Civ_art_1322, Cod_Civ_art_1655, Cod_Civ_art_1571