

Locazione - Equo canone - Disciplina transitoria - Immobili diversi Contratti in corso soggetti a

21/10/2012 - Locazione - Disciplina delle locazioni di immobili urbani - Disciplina transitoria - Immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione - Contratti in corso non soggetti a proroga - Durata - In genere - Principio della esclusione della cosiddetta rinnovazione automatica - Deroga - Condizioni. Corte di Cassazione, Sez. 3, Sentenza n. 9314 del 08/06/2012

Locazione - Disciplina immobili urbani - Uso diverso di abitazione - Contratti non soggetti a proroga

Durata - In genere - Principio della esclusione della cosiddetta rinnovazione automatica - Il principio secondo cui,

nel regime transitorio della legge n. 392 del 1978, anche in presenza di una clausola convenzionale di tacita

riconduzione, resta esclusa la cosiddetta rinnovazione automatica dei contratti di locazione per uso non abitativo

non soggetti a proroga, trova deroga, con la conseguenza che la clausola di rinnovazione in mancanza di disdetta non

cessa di essere efficace, nel caso in cui la durata convenzionale del contratto giunga al suo termine senza essere

in concreto modificata per effetto delle disposizioni dell'art. 71 della detta legge sull'equo canone e la nuova

durata prevista per il rapporto dalla clausola di rinnovazione non sia inferiore a quella minima legale prevista

dall'art. 27 della legge sull'equo canone. Corte di Cassazione Sez. 3, Sentenza n. 9314 del 08/06/2012

Corte di Cassazione Sez. 3, Sentenza n. 9314 del 08/06/2012

MOTIVI DELLA DECISIONE

1.- La sentenza è censurata per violazione e falsa applicazione degli artt. 1331 e 1596 c.c. e della L. n. 392 del

1978, art. 71.

Sulla scorta della premessa che nel contratto era espressamente stabilito che "l'affittanza ha avuto inizio il

01/01/74 e avrà termine il 31/12/1983, salvo tacito rinnovo di anno in anno, se non sarà stata data disdetta da una

Locazione - Equo canone - Disciplina transitoria - Immobili diversi Contratti in corso soggetti a

delle parti, almeno un anno prima della scadenza", il ricorrente si duole che la Corte d'appello non abbia preso in

considerazione la suddetta clausola di proroga convenzionale del rapporto, verificandone la rilevanza in ordine alla

data di cessazione del contratto.

Se lo avesse fatto, considerato che la durata convenzionale della locazione era superiore a quella minima stabilita

dalla L. n. 392 del 1978, art. 27 e che il rapporto era giunto alla scadenza pattuita senza aver subito alcuna

modifica per effetto dell'entrata in vigore della legge citata, avrebbe dovuto concludere che nulla ostava a che il

contratto continuasse ad essere regolato, con riferimento alla durata, dalla disciplina pattizia, prevedente un

rinnovo tacito annuale.

2.- La censura è infondata.

Il ricorrente riconosce che la Corte di Cassazione ha ripetutamente affermato il principio secondo il quale i

contratti di locazione ad uso non abitativo, in corso alla data di entrata in vigore della L. n. 392 del 1978,

cessano alle scadenze stabilite dagli artt. 67 e 71 della legge stessa senza richiedere una preventiva disdetta

anche nel caso in cui nel contratto sia stata inserita una clausola convenzionale di proroga tacita, ma sostiene che

tale principio è stato affermato con riferimento a rapporti contrattuali con scadenza convenzionale anteriore e non

successiva a quella indotta dall'applicazione degli artt. 67 e 71 della legge citata. Così non è. Cass. 23 marzo 1991, n. 3160 (in linea con Cass., n. 266/1985) - non contrastata dalla giurisprudenza successiva,

relativa ad un caso di scadenza pattizia della locazione successiva all'entrata in vigore della L. n. 392 del 1978 e

Locazione - Equo canone - Disciplina transitoria - Immobili diversi Contratti in corso soggetti a

dal Collegio condivisa - ha chiarito che il principio secondo cui, nel regime transitorio della L. n. 392 del 1978,

anche in presenza di una clausola convenzionale di tacita riconduzione, resta esclusa la cosiddetta rinnovazione

automatica dei contratti di locazione per uso non abitativo non soggetti a proroga, trova deroga, con la conseguenza

che la clausola di rinnovazione in mancanza di disdetta non cessa di essere efficace, nel caso in cui la durata

convenzionale del contratto giunga al suo termine senza essere in concreto modificata per effetto delle disposizioni

dell'art. 71 della detta legge sull'equo canone e la nuova durata prevista per il rapporto dalla clausola di

rinnovazione non sia inferiore a quella minima legale prevista dall'art. 27 della legge sull'equo canone (nel caso

concreto si trattava di un contratto di locazione di albergo stipulato il 30 novembre 1971 per la durata di nove

anni, con clausola di rinnovazione, in mancanza di disdetta, per un eguale periodo).

Nel caso ora in scrutinio la durata di un anno prevista dalla clausola di proroga convenzionale era inferiore a

quella legale di cui alla L. n. 392 del 1978, art. 27, sicché non sussisteva la seconda delle due enunciate

condizioni di deroga al principio generale della sopravvenuta inoperatività della clausola stessa e della

conseguente applicabilità dell'art. 1596 c.c., comma 1. 4.

- Il ricorso è respinto.

Le spese possono essere compensate, ravvisandosene giusti motivi nella difformità tra le decisioni di merito e nella

ulteriore circostanza che in controricorso è esclusivamente ed infondatamente addotta l'inammissibilità del ricorso,

ma non è svolto alcun argomento volto a contrastarne la fondatezza.

**Locazione - Equo canone - Disciplina transitoria - Immobili diversi Contratti in corso
soggetti a**

P.Q.M.

LA CORTE DI CASSAZIONE

rigetta il ricorso e compensa le spese.

Così deciso in Roma, il 16 maggio 2012.

Depositato in Cancelleria il 8 giugno 2012