

Locazione - affitto - in genere – Corte di Cassazione Sez. 3, Sentenza n. 24371 del 16/11/2006

Contratto avente ad oggetto la concessione dello sfruttamento di cava per estrazione di materiale inerte - Natura giuridica - Affitto di bene immobile produttivo - Configurabilità - Durata ultranovennale - Assoggettabilità di detto contratto alla forma scritta - Sussistenza - Fondamento.

Il contratto avente ad oggetto la concessione dello sfruttamento di un terreno quale cava per estrarre materiale inerte è inquadrabile come affitto di bene immobile produttivo e - poiché esso, come tale, deve essere fatto rientrare nel "genus" della locazione, in virtù dell'espressa dizione letterale dell'art. 1615 cod. civ. e della collocazione che della relativa disciplina fa il cod. civ. come una "species" della locazione e non come un contratto tipico autonomo - ne deriva la sua soggezione alla norma di cui all'art. 1350 n. 8 cod. civ., la quale, là dove prescrive l'obbligatoria forma scritta per i "contratti di locazione di beni immobili per una durata superiore a nove anni", si riferisce all'intero ambito della disciplina dell'istituto generale della locazione (cui è dedicata l'intero capo VI, titolo III, libro IV delle obbligazioni). Né in senso contrario a questa interpretazione può assumere rilievo la previsione di cui all'art. 447 bis cod. proc. civ., che assoggetta al rito speciale c.d. locatizio le controversie in materia di locazione e di comodato e quelle di affitto di aziende, ma non anche le controversie in tema di affitto di bene immobile produttivo, poiché la suddetta disposizione, avente carattere meramente processuale (ed implicante l'applicabilità del menzionato rito speciale alla particolare ipotesi dell'affitto di azienda), non è destinata ad incidere sulla disciplina sostanziale del contratto di affitto di beni immobili produttivi.

Corte di Cassazione Sez. 3, Sentenza n. 24371 del 16/11/2006