

Locazione - disciplina delle locazioni di immobili urbani (legge 27 luglio 1978 n. 392) – Corte Cassazione, Sez. 3, Sentenza n. 18942 del 16/07/2019 (Rv. 654567 - 01)

Disciplina transitoria - immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione - contratti in corso soggetti a proroga - durata

Clausola di durata inferiore a quella minima di sei anni - Liceità - Condizione - Carattere transitorio dell'attività da svolgere nell'immobile - Estremi - Fattispecie.

Qualora una locazione di immobile destinato all'esercizio di una delle attività previste dall'art. 27 della legge n. 392 del 1978 sia stipulata per una durata inferiore a quella legale, il contratto, ove sorga controversia, potrà essere ritenuto conforme al modello legale "locazione non abitativa transitoria" e, quindi, sottratto alla sanzione di nullità di cui all'art. 79 della legge stessa ed alla eterointegrazione ex art. 1339 c.c., a condizione che la transitorietà sia espressamente enunciata, con specifico riferimento alle ragioni che la determinano, in modo da consentirne la verifica in sede giudiziale e sempreché risulti, in esito ad essa, che le ragioni dedotte (delle quali si postula l'effettività, ricorrendo, diversamente, una fattispecie simulatoria) siano di natura tale da giustificare la sottrazione del rapporto al regime ordinario e, cioè, siano ragioni obiettive che escludano esigenze di stabilità. (In applicazione del principio, la S. C. ha ritenuto inidonea a giustificare la riduzione pattizia della durata legale del rapporto di locazione la clausola con la quale le parti avevano collegato la transitorietà del contratto alle esigenze del conduttore e non ad oggettive ragioni dipendenti dalla natura, nella specie sanitaria assistenziale, dell'attività svolta nell'immobile locato).

Corte Cassazione, Sez. 3, Sentenza n. 18942 del 16/07/2019 (Rv. 654567 - 01)

Riferimenti normativi: [Cod_Civ_art_1339](#)