

**Locazione - disciplina delle locazioni di immobili urbani (legge 27 luglio 1978 n. 392)
Corte di Cassazione, Sez. 3, Ordinanza n. 34010 del 05/12/2023 (Rv. 669512 - 01)**

Immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione - durata - locazioni stipulate dallo stato o da altri enti pubblici territoriali - Contratto di locazione di immobile adibito ad uso diverso da quello di abitazione stipulato dalla P.A. in qualità di locatrice - Disciplina ex artt. 28 e 29 della legge n. 392 del 1978 - Applicabilità - Fondamento - Scadenze successive alla prima - Tacito rinnovo in difetto di valida disdetta - Fattispecie.

Ai contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, anche se stipulati dallo Stato o da altri enti pubblici territoriali in qualità di locatori, è applicabile la disciplina dettata dagli artt. 28 e 29 della l. n. 392 del 1978, in quanto in base a tali norme, a differenza dell'ipotesi regolata dall'art. 1597 c.c., la protrazione del rapporto, anche alle scadenze successive alla prima, non costituisce l'effetto di una tacita manifestazione di volontà - successiva alla stipulazione del contratto e presunta in virtù di un comportamento concludente - ma deriva direttamente dalla legge; ne consegue che il contratto dovrà intendersi automaticamente rinnovato in mancanza di tempestiva disdetta, la quale inoltre, alla prima scadenza, potrà ritenersi idonea a impedire la rinnovazione solo se esercitata per uno dei motivi di cui all'art. 29 con le modalità e i termini ivi previsti. (Nella specie la S.C. ha cassato la sentenza impugnata che, in ragione della natura pubblica dell'ente locatore, aveva escluso la rinnovazione automatica del contratto di locazione ed ha dichiarato la nullità per contrasto con norma imperativa della clausola che prevedeva l'obbligo per la parte privata di restituzione dell'immobile alla scadenza dei nove anni).

Corte di Cassazione, Sez. 3, Ordinanza n. 34010 del 05/12/2023 (Rv. 669512 - 01)

Riferimenti normativi: Cod_Civ_art_1597, Cod_Civ_art_1419