

Locazione - immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione - contratti in corso soggetti a proroga - durata - Corte di Cassazione, Sez. 3 - , Sentenza n. 23655 del 21/08/2025 (Rv. 675852 - 01)

Clausola di durata inferiore a quella minima di sei anni - Liceità - Condizioni - Transitorietà - Estremi.

Qualora una locazione di immobile destinato all'esercizio di una delle attività previste dall'art. 27 della l. 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 della locazione non abitativa transitoria - e, quindi, sottratto alla sanzione di nullità di cui all'art. 79 della legge stessa e 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, vale a dire integrino ragioni obiettive che escludano esigenze di stabilità.

Riferimenti normativi: Cod_Civ_art_1339