

DESTINAZIONE DEGLI IMMOBILI A PARTICOLARI ATTIVITA'

Con riguardo ai contratti di locazione di immobili adibiti a una delle particolari attività di cui all'art. 42 della legge n. 392 del 1978, il comma 2 di detto articolo, richiamando il preavviso per il rilascio di cui all'art. 28, importa l'applicabilità a tali contratti dell'intera disciplina della durata contenuta nell'art. 28 e, pertanto, anche del diniego motivato di rinnovazione alla prima scadenza contrattuale, dettato dagli artt. 28, comma 2, e 29 della stessa legge.

* *Cass. civ., Sezioni Unite, 9 luglio 1997, n. 6227, Lazzaro c. Democrazia Cristiana, in Arch. loc.e cond. 1997, 595.*

Ai fini della riconducibilità di un contratto di locazione concernente immobile non abitativo nell'ambito di applicabilità degli artt. 67 e 42 della legge n. 392 del 1978 - per i quali rientrano nel regime transitorio di tale legge i contratti concernenti immobili urbani adibiti ad attività ricreative, assistenziali, culturali e scolastiche nonché a sede di partiti o di sindacati - occorre aver riguardo non alla natura od alla qualifica del conduttore, bensì all'attività che in concreto viene svolta nell'immobile locato. (Nella specie, sulla scorta di tale principio, la Suprema Corte ha escluso l'applicabilità della richiamata normativa con riguardo alla locazione di alcuni locali all'Inps, da tale istituto destinati ad ufficio).

* *Cass., sez. III, 5 dicembre 1985, n. 6101, Soc. Edil. Ce. c. Inps.*

In tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, l'attività scolastica esercitata a fini di lucro integra una attività commerciale rientrante nella previsione dell'art. 27 della legge n. 392 del 1978, e pertanto può costituire per il locatore motivo di recesso dal contratto a norma degli artt. 73 e 29 della detta legge la necessità di adibire l'immobile a tale attività, senza che venga in rilievo la disposizione dell'art. 42 della stessa legge che - nel dettare particolari disposizioni per gli immobili urbani adibiti ad attività ricreative, assistenziali, scolastiche... - non ha escluso che la scuola possa avere fine speculativo, né ha esentato le locazioni concernenti la stessa dall'applicabilità del richiamato art. 27.

* *Cass., sez. III, 20 agosto 1985, n. 4449, Com. Napoli c. Messuri.*

Il dato letterale dell'art. 42 della L. n. 392 del 1978 - relativo a quei rapporti locatizi, estranei alla previsione del precedente art. 27, ma concernenti immobili adibiti ad attività che per le finalità perseguite (ricreative, assistenziali, culturali, scolastiche o politiche) o per i soggetti che le attuano, sono ritenuti meritevoli di particolare tutela - comporta che qualsiasi contratto di locazione o di sublocazione di immobile urbano stipulato, in qualità di conduttore, dallo Stato o da altro ente pubblico territoriale, sia assoggettato, in virtù di detto esclusivo criterio soggettivo ed indipendentemente dall'uso cui l'immobile è destinato, alla disciplina propria delle locazioni di immobili adibiti ad uso non abitativo nelle parti richiamate dalla citata norma (segnatamente, con riguardo alla durata, all'aggiornamento del canone liberamente determinabile ed al preavviso di rilascio, alle disposizioni di cui agli artt. 27, 32 e 28 della legge medesima). (Nella specie, la Suprema Corte ha affermato il principio di cui alla massima con riguardo ad un contratto di locazione stipulato dal Comune di Roma come conduttore e relativo ad un complesso immobiliare massimamente costituito da appartamenti da destinare ad alloggio di famiglie sfrattate o disagiate, giusta delibera comunale richiamata nel contratto).

* *Cass., sez. III, 4 marzo 1988, n. 2274, Comune di Roma c. Soc. Immobiliare Catullo.*

La norma dettata dall'art. 42, comma primo, L. n. 392/1978, nella parte in cui equipara per la durata le locazioni di immobili previste dall'art. 27, comma primo, della stessa legge e quelle stipulate in qualità di conduttore dallo Stato o da altri enti pubblici territoriali, non si applica a soggetti diversi da quelli espressamente contemplati, quali la Cassa per il mezzogiorno e l'Agenzia per la promozione dello sviluppo del mezzogiorno, che alla stregua della relativa disciplina legislativa, vanno considerati enti pubblici distinti dallo Stato e non organi di questo.

* *Cass., sez. III, 2 maggio 1990, n. 3620, Ag. Prom. Sv. Mezz. c. Soc. Fimi.*

Ai fini della speciale disciplina dettata per i contratti di locazione di immobili dall'art. 42 della L. 27 luglio 1978 n. 392 non possono essere ricompresi tra gli enti pubblici territoriali enti diversi dai comuni, dalle province e dalle regioni, anche se ad essi strutturalmente legati.

* *Cass. civ., sez. III, 19 agosto 1991, n. 8880, E.R.S.A. c. Peragallo.*

Rientrano nella previsione dell'art. 42 della L. n. 392/1978 tutti i contratti di locazione di immobili urbani stipulati dallo Stato o da enti pubblici territoriali e tutti i contratti di locazione stipulati da soggetti diversi dai suddetti che riguardino immobili che siano adibiti ad una delle attività indicate nella norma, senza distinzione fra fine di lucro o meno e senza alcun riferimento al carattere imprenditoriale o meno delle strutture, poiché

lo spirito della norma è unicamente quello di facilitare la diffusione e lo svolgimento di attività di rilevante carattere sociale che la Costituzione non riserva esclusivamente allo Stato e ad altri enti pubblici territoriali.

* *Trib. civ. Lucca, 29 luglio 1991, Brancoli c. Giulivo, in Arch. loc.e cond., 1991, 770.*

La norma di cui all'art. 42 della legge n. 392 del 1978 ha disposto la particolare disciplina - implicante fra l'altro la non applicabilità delle disposizioni dei precedenti artt. 38 e 39 - esclusivamente in funzione del tipo di attività esercitata, e non vi è alcun appiglio - né letterale né sistematico - per ritenere che il legislatore avesse voluto limitare la portata della norma in relazione alle particolari modalità di esplicazione o alle finalità perseguite dall'attività svolta.

* *Trib. Roma, 10 aprile 1985, Verdarelli c. Benedini.*

L'attività assistenziale prevista dall'art. 42 della L. 392/78 è quella diretta a soddisfare le esigenze essenziali della vita ed a difendere i cittadini contro i principali rischi dai quali possono essere colpiti, sottraendoli al loro stato di bisogno economico, sanitario o sociale.

* *Corte app. Potenza, 27 gennaio 1982, Ente Sviluppo Agricolo Basilicata c. Palese.*

Le disposizioni di cui agli artt. 27 e 42 della L. n. 392/1978 sono inapplicabili agli enti pubblici non territoriali, e non economici.

* *Pret. Roma, ord. 10 febbraio 1982, Vanoni c. E.N.C.C.*

L'attività didattica impartita in un'autoscuola non rientra in quelle previste dall'art. 42 legge 392/78 essendo la stessa esercitata con scopo di lucro ed accompagnandosi alla somministrazione di taluni servizi ed all'espletamento di varie incombenze.

* *Trib. Forlì, 4 novembre 1982, n. 504, Bastoni c. Berardi.*

Va considerato immobile adibito ad attività assistenziali, agli effetti di quanto dispone l'art. 70 L. 27 luglio 1978, n. 392, in relazione al precedente art. 42, l'immobile condotto in locazione dall'E.N.P.I., considerato il fine statutario di questo ente, inquadrato nelle oggi più ampie dimensioni del concetto di assistenza.

* *Pret. Como, 3 aprile 1982, Società Comense Beni Stabili Spa c. E.N.P.I. - Ente Nazionale per la Prevenzione degli Infortuni.*

I contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani adibiti ad attività consolari debbono ritenersi di natura assistenziale, atteso che a norma dell'art. 5 della convenzione di Vienna del 24 aprile 1963, ratificata dalla L. 9 agosto 1967, n. 804, i consolati in particolare prestano assistenza e soccorso alle persone nonché salvaguardano i minori e gli incapaci dello Stato di invio, sicché detti contratti rientrano tra quelli disciplinati dall'art. 42 della L. 27 luglio 1978, n. 392 ed hanno la durata di cui al primo comma dell'art. 27 della medesima legge.

* *Cass. civ., sez. III, 19 novembre 1990, n. 11168, Consolato della Repubblica del Venezuela c. Capasso.*

L'elencazione di cui all'art. 42 della L. n. 392/1978 non può estendersi ad altre attività ivi non previste, restando quindi esclusa l'attività di culto.

* *Trib. Prato, 6 dicembre 1983, n. 685, Rao c. Tardito.*

La destinazione dell'immobile locato ad attività di culto, pur non essendo espressamente menzionata dall'art. 42 della L. n. 392/1978, deve ritenersi egualmente ricompresa nella previsione della norma: tale attività, infatti, benché non si identifichi in modo integrale ed esaustivo in alcuna delle attività indicate nell'art. 42, ben può inquadrarsi, ad un tempo, sia tra le attività ricreative sia tra quelle assistenziali sia tra quelle culturali.

* *Pret. Milano, sez. II, 30 novembre 1982, n. 6011, Asti c. Oratorio Aschenazita Beth Shelomo.*

I botteghini del lotto - dovendosi ritenere che negli stessi si svolga attività ricreativa - rientrano tra le locazioni di cui all'art. 42 della L. n. 392/1978, anche se al conduttore (gestore della ricevitoria) non può riconoscersi il diritto all'indennità di avviamento in quanto non qualificabile come imprenditore.

* *Pret. Monza, ord. 19 ottobre 1983, Ceraso c. Colombo.*

Il rapporto di locazione nel quale è parte conduttrice la Camera di commercio, industria, artigianato ed agricoltura non è riconducibile all'art. 42 L. n. 392/1978.

* *Pret. Firenze, 6 aprile 1987, Grazzini e altra c. Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura.*

Il secondo comma dell'art. 42, L. 27 luglio 1978 n. 392, nella parte in cui contiene un richiamo all'art. 28 della stessa legge, va interpretato in forza del suo tenore letterale nel senso che alla locazione di cui al primo comma dell'art. 42 non si applica integralmente la disciplina contenuta nell'art. 28, ma solo quella di cui al primo comma relativa al preavviso di rilascio, con la conseguenza che il locatore può far cessare il rapporto

alla prima scadenza, anche in assenza dei motivi indicati nel successivo art. 29 e richiamati dal secondo comma dell'art. 28, in presenza di regolare disdetta.

* *Pret. civ. Lecco, 14 ottobre 1996, n. 422, Gilardi c. Circolo lavoratori Endas.*

I contratti di locazione di cui all'art. 42 della L. n. 392 del 1978, i quali hanno un regime giuridico diverso rispetto a quello dei contratti ad uso abitativo o di quelli per uso diverso, godono di una tutela attenuata rispetto agli altri; infatti a tali contratti è applicabile il solo comma primo dell'art. 28 della legge citata e non anche il secondo, sicché la disdetta risulta essere di per sé sufficiente a produrne la cessazione alla normale scadenza del contratto.

* *Trib. Roma, sez. II, 22 marzo 1986, n. 4338, Vernarelli c. Università degli Studi di Roma.*

Alla prima scadenza dei contratti di locazione di immobili adibiti alle attività di cui all'art. 42 L. n. 392/1978, è sufficiente ad impedire il rinnovo del contratto la mera disdetta di cui all'art. 28, legge citata, non richiedendosi che essa sia motivata in base all'art. 29.

* *Pret. Firenze, 17 maggio 1988, Istituto Gould c. Tosques.*

I contratti di locazione di cui all'art. 42 della L. n. 392/1978 hanno la durata minima, prevista dall'art. 27 primo comma della medesima legge, di sei anni. Anche a tali contratti si applicano gli istituti della rinnovazione automatica e del diniego di rinnovazione di cui, rispettivamente, agli artt. 28 e 29 della legge sull'equo canone.

* *Trib. Milano, sez. X, 7 settembre 1987, n. 7464, Aiazzi c. Ussl 75/10 - Comune di Milano.*

Deve ritenersi che rispetto ai contratti considerati nell'art. 42 della legge n. 392 del 1978 non trovino applicazione le norme relative al diritto di prelazione in caso di vendita o di nuova locazione dell'immobile.

* *Corte app. Catanzaro, sez. I, 23 maggio 1985, n. 130, Minervini c. Amm. Prov. Cosenza.*

In base al disposto dell'art. 42 della legge 392/78, che estende ai rapporti ivi considerati l'applicazione di alcuna delle norme dettate per le locazioni di immobili destinati all'esercizio di attività economiche di cui all'art. 27 della stessa legge, è onere del conduttore provare che l'immobile oggetto del contratto è concretamente adibito ad una delle particolari attività elencate dalla norma, non essendo a tal fine sufficiente il generico richiamo alle finalità istituzionali del conduttore.

* *Corte app. Potenza, 27 gennaio 1982, Ente Sviluppo Agricolo Basilicata c. Palese.*

Il richiamo contenuto nell'ultima parte dell'art. 15 bis della legge n. 94 del 1982 (c.d. Nicolazzi bis) non può essere inteso come applicazione di ulteriore proroga a tutti i contratti rientranti nella previsione dell'art. 42 della legge 392 del 1978; il richiamo stesso deve intendersi limitato nell'ambito dello stesso articolo, nel senso che la ulteriore proroga biennale si applica a quei particolari contratti, previsti dall'art. 42 della L. 392/78 che, per quanto attiene alla durata nel periodo transitorio, sono regolati dalle disposizioni degli artt. 67 e 70 della stessa legge.

* *Trib. Roma, 9 gennaio 1984.*

RASSEGNA TEMATICA DI GIURISPRUDENZA LOCATIZIA E CONDOMINIALE

Con la collaborazione della redazione dell'**Archivio delle locazioni e del condominio** e della Casa editrice **La Tribuna**.

Ulteriore giurisprudenza nonché approfondimenti vari sono consultabili nella sezione [**Banche dati CONFEDILIZIA**](#).