

USO PROMISCOU DELL' IMMOBILE LOCATO

Deve essere dichiarata inammissibile la domanda con cui il locatore chiede al giudice di determinare il canone equo relativo ad un immobile che, locato originariamente per uso esclusivo di abitazione, sia stato, nel corso del rapporto, destinato dal conduttore ad uso promiscuo (abitazione e attività commerciale o artigianale ecc.), anche se il locatore, per la decorrenza dei termini previsti dall'art. 80 L. n. 392/78, non possa più ottenere la risoluzione del contratto. Ciò in quanto la normativa in vigore non prevede un intervento del giudice in tale materia (ma solo in tema di locazione di immobile destinato ad uso di abitazione e come tale, di fatto, impiegato). Dovrà, pertanto, essere escluso, nel caso di unilaterale mutamento della destinazione dell'immobile locato, l'obbligo del conduttore di pagare un canone maggiore di quello originariamente convenuto o stabilito per legge, non potendosi cumulare, a tal fine, canoni parziali corrispondenti ai due o più usi contestuali, e dovendosi applicare, comunque, il principio dell'uso prevalente, che assorbe in sé quello secondario.

* *Pret. civ. Taranto, 30 ottobre 1981, Carrino c. Perrone, in Arch. loc. e cond. 1981, 446.*

La necessità del locatore di disporre dell'immobile locato per destinarlo a propria abitazione non può trovare deroga o limite ai fini del recesso, per l'uso promiscuo dell'immobile - come abitazione e come studio professionale - fatto dal conduttore.

* *Cass. civ., sez. III, 10 giugno 1982, n. 3535, Brancati c. Montesanto.*

La mancata previsione espressa, nella legge 27 luglio 1978 n. 392, dell'ipotesi di locazione d'immobile adibito ad uso promiscuo, non implica l'inammissibilità del recesso del locatore in relazione alle locazioni di tale tipo, soccorrendo, ai fini dell'individuazione della disciplina applicabile al caso concreto, il principio dell'uso prevalente.

* *Cass. civ., sez. III, 3 luglio 1982, n. 3985, La Rosa c. Ferrari.*

La decadenza dalla proroga legale della locazione, prevista dall'art. 3, n. 1 della L. 23 maggio 1950, n. 253 per il conduttore che abbia la disponibilità di un'altra abitazione idonea alle proprie esigenze familiari, è applicabile anche all'ipotesi in cui l'immobile sia locato ad uso promiscuo, quando sia accertata la prevalenza dell'uso abitativo dello stesso.

* *Cass. civ., sez. III, 22 novembre 1982, n. 6283, Bellotti c. Tomasi*

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](#).