

DURATA DELLA LOCAZIONE

SOMMARIO: a) Affitto di azienda; b) Ambito di operatività; c) Casistica; c-1) Allevamento di cavalli; c-2) Area nuda; c-3) Associazione industriale; c-4) Attività assicurativa; c-5) Attività scolastica; c-6) Attività turistica; c-7) Box e posti auto; c-8) Cabina elettrica; c-9) Camera di commercio; c-10) Campeggio; c-11) Concessionario di servizi aeroportuali; c-12) Cava di pietra; c-13) Dependance; c-14) Deposito; c-15) Garçonnière; c-16) Immobile ad uso alberghiero; c-17) Immobile ad uso promiscuo; c-18) Immobile lacp; c-19) Impianto sportivo; c-20) Istituto di credito; c-21) Istituto di vendite giudiziarie; c-22) Stato straniero; c-23) Studio legale; c-24) Vetrinetta; d) Clausola compromissoria; e) Comunicazione; f) Gravi motivi; g) Impresa commerciale; h) Inadeguatezza dell'immobile locato; i) Locazione stagionale; j) Natura transitoria; k) Omessa pattuizione del termine finale; l) Opponibilità al terzo acquirente; m) Preavviso; n) Qualificazione dell'immobile.

a) Affitto di azienda

All'affitto di azienda sono inapplicabili sia le norme della legge sull'equo canone n. 392/78, sia le disposizioni della legge 12 marzo 1968, n. 326 art. 2 lett. e) e ss. concernenti le agevolazioni in favore dei soggetti realizzatori di impianti sportivi e ricreativi e non dei soggetti che tali impianti hanno successivamente gestito.

* Cass. civ., sez. III, 12 giugno 1995, n. 6591, *Marri c. F.I.M. Srl.*

b) Ambito di operatività

Con riguardo alla locazione di un immobile ad uso non abitativo diverso da quelli previsti dall'art. 27 della L. 17 luglio 1978, n. 392, l'applicabilità della disciplina di cui agli artt. 27 e segg. della legge medesima deve essere affermata quando, pur in difetto di un rapporto pertinenziale (in senso proprio), risulti un collegamento funzionale di detto immobile con una delle attività contemplate dal citato art. 27, svolta in altro locale di cui il conduttore abbia la disponibilità a qualsiasi titolo (proprietà, locazione con altro locatore, comodato ...), e risulti altresì che tale collegamento, ancorché discendente da un'autonoma iniziativa del conduttore, debba considerarsi legittimo, sulla base delle originarie clausole contrattuali, ovvero del successivo comportamento delle parti, quale una cosciente tolleranza del locatore ai sensi dell'art. 80 della legge medesima.

* Cass. civ., sez. III, 13 novembre 2009, n. 24035, *Giustetto c. La Cucina Piemontese di Villano Mavi ed altri*, in *Arch. loc. e cond.* 2010, 625.

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.

* Cass. civ., sez. III, 8 luglio 2010, n. 16117, *Sgaraglino c. Grisafi*, in *Arch. loc. e cond.* 2010, 602.

In tema di locazione di immobili per lo svolgimento di una delle attività indicate nell'art. 27 della legge n. 392 del 1978, la iniziale pattuizione di un termine di durata del contratto superiore a quella minima di legge non esclude l'applicabilità della disciplina del rinnovo alla prima scadenza di cui al successivo art. 28, con la conseguenza che è affetta da nullità, ai sensi dell'art. 79 della legge n. 392 del 1978, la clausola diretta a limitare la durata della rinnovazione sino al compimento di una complessiva durata di anni dodici.

* Cass. civ., sez. III, 26 gennaio 2005, n. 1596, *Soc. Sacis in liquidazione c. Soc. Romana Partecipazioni Sociali*, in *Arch. loc. e cond.* 2006, 168.

In tema di locazione di immobili per lo svolgimento di una delle attività indicate nell'art. 27 della legge n. 392 del 1978, la previsione di un termine di durata del contratto superiore a quella minima di legge non esclude l'applicabilità della disciplina del rinnovo alla prima scadenza di cui al successivo art. 28, ancorché la durata del contratto inizialmente pattuita sia uguale o superiore a quella di dodici o diciotto anni risultante dalla

somma della durata minima legale iniziale e da quella minima di rinnovo, rispettivamente disposta per le attività indicate nei primi due commi dell'art. 27 e nel terzo comma del medesimo articolo.

* *Cass. civ., sez. III, 24 novembre 2004, n. 22129, Soc. MA.LU. di Galmacci Luciana e C. c. Lolli, in Arch. loc. e cond. 2006, 168.*

L'ambito di applicazione della L. 27 luglio 1978, n. 392 è delimitato dalla materia delle locazioni degli immobili urbani, sicché deve ritenersi che il recesso dal contratto di locazione, quale previsto dalla disciplina transitoria contenuta nella stessa legge, sia ammesso solo per la necessità di esercitare nell'immobile un'attività la cui concreta attuazione sia consentita dalla natura e destinazione urbana dell'immobile oggetto del contratto. Conseguentemente, mentre tra le attività che consentono il recesso rientrano quelle agricole connesse contemplate dall'art. 2135, comma secondo, c.c., in quanto ricomprese tra le attività industriali, commerciali ed artigianali, considerate dalla legge n. 392/1978, non vi rientra la mera coltivazione del fondo.

* *Cass. civ., sez. III, 30 marzo 1990, n. 2615, Vecchione c. Sorrentino.*

In tema di locazione di immobili urbani, adibiti dalla ad uso non abitativo, per verificare se un determinato rapporto sia assoggettabile alla disciplina dell'art. 27 della legge n. 392 del 1978, il giudice deve unicamente accertare se l'immobile oggetto della locazione - che può essere rappresentato anche da un'area nuda di modeste dimensioni - sia destinato ad una delle attività indicate in detta disposizione, indagando sulla sussistenza, o meno di un collegamento funzionale tra la disponibilità dell'immobile locato e l'attività del conduttore (nella specie, la S.C. ha ritenuto assoggettabile all'art. 27 cit. la locazione di un'area nuda destinata dal conduttore, secondo le previsioni contrattuali, all'installazione di una cabina per servizio automatico di fotografie e fotocopie).

* *Cass. civ., sez. III, 2 giugno 1995, n. 6200, Dedem Automatica Srl c. Cond. Galleria Frascati.*

L'art. 27 della L. n. 392/1978, che disciplina la durata delle locazioni di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, concerne tutti gli immobili urbani, di qualunque specie, in cui si eserciti una delle attività contemplate nei primi due commi del medesimo art. 27, ivi comprese, pertanto, anche le locazioni di aree urbane non edificate (cosiddette aree nude) destinate, per contratto, all'esercizio di una delle dette attività (nella specie stazione di servizio per la vendita di carburante), con la conseguenza che la controversia relativa all'aggiornamento del relativo canone rientra nella competenza del pretore a norma dell'art. 45 della detta legge.

* *Cass. civ., sez. III, 27 giugno 1990, n. 6537, Loda c. Fina.*

L'art. 7 del D.L. 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, nella legge 21 febbraio 1989, n. 61, che dispone, nel primo comma, la sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio per finita locazione alla scadenza del periodo transitorio in relazione alle locazioni ad uso diverso dall'abitazione di cui all'art. 27 della legge n. 392 del 1978 sino al 31 dicembre 1989, e prevede - inoltre - nel secondo comma, che, per il periodo di sospensione la somma dovuta ai sensi dell'art. 1591 c.c. è pari all'ultimo canone corrisposto, aumentato del 100%, non si applica nei confronti dei conduttori titolari di locazioni di immobili adibiti ad attività che comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, nei riguardi dei quali l'esecuzione del provvedimento di rilascio è condizionata dalla previa corresponsione dell'indennità per la perdita dell'avviamento ai sensi degli artt. 34 e 69 della legge n. 392 del 1978.

* *Cass. civ., sez. III, 22 gennaio 1999, n. 587, Renzo Piattelli Sas c. Ubaldi Negri.*

La disciplina della L. 27 luglio 1978, n. 392 è applicabile anche alla locazione di immobili adibiti ad uso di deposito, purché collegati in senso spaziale o temporale con una delle attività indicate negli artt. 27 e 42 della legge predetta.

* *Cass. civ., sez. III, 19 luglio 1996, n. 6522, Lombardi c. De Santo.*

La stipulazione di un contratto di locazione di un immobile urbano destinato ad uso non abitativo, soggetto alle disposizioni dell'art. 27 della legge 27 luglio 1978 n. 392, per una durata inferiore al termine minimo di legge non determina la nullità del contratto, ma l'invalidità della clausola derogativa e di conseguenza l'automatica eterointegrazione del contratto, ai sensi del secondo comma dell'art. 1419 c.c., con l'applicazione della durata minima prevista dalla norma.

* *Cass. civ., sez. III, 19 aprile 1996, n. 3733, Rottigni c. Piantoni ed altra, in Arch. loc. e cond. 1996, 737.*

Qualora sia stipulata per una durata inferiore a quella legale una locazione di immobile destinato all'esercizio di una delle attività previste dall'art. 27 della L. n. 392 del 1978, 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.

* *Cass. civ., sez. III, 18 aprile 1996, n. 3663, Squillaci c. Comune San Godenzo.*

La nullità della clausola che limita la durata del contratto di locazione soggetto alle disposizioni dell'art. 27 della L. 27 luglio 1978 n. 392 ad un periodo di tempo inferiore al termine minimo stabilito dalla legge determina l'automatica eterointegrazione del contratto, ai sensi del secondo comma dell'art. 1419 c.c. con l'applicazione della durata legale, prevista dal quarto comma dello stesso art. 27, ancorché le parti abbiano stabilito che la invalidità anche di una sola delle pattuizioni comporta il venir meno dell'intero negozio.

* *Cass. civ., sez. III, 4 giugno 1991, n. 6308, Cavarretta c. Pe.Si.*

Qualora, sulla domanda del conduttore di recesso da un contratto locativo ai sensi dell'art. 27, ultimo comma, legge 27 luglio 1978 n. 392, il pretore abbia declinato la propria competenza per ragioni di valore con provvedimento emesso anteriormente alla data del 30 aprile 1995 ed impugnato con regolamento di competenza, la sopravvenienza, durante la sospensione del processo ex art. 48 c.p.c., dell'art. 9 D.L. 18 ottobre 1995, modificativo dell'art. 90, comma terzo legge 26 novembre 1990 n. 353, comporta che la causa debba essere decisa dallo stesso pretore competente per materia per tutte le cause relative ai rapporti di locazione di immobili urbani ex art. 8 comma secondo, n. 3 c.p.c., nella nuova formulazione, ancorché egli fosse incompetente secondo la legge anteriore.

* *Cass. civ., sez. III, 23 febbraio 1995, n. 1440, Grasso ed altro c. Imm. Casa V. Solferino 11 Srl.*

L'attività di lavoro autonomo rientra nella sfera di applicabilità dell'art. 27, secondo comma, L. n. 392/1978 (in tema di durata dei contratti di locazione ad uso non abitativo) qualora sia abituale e professionale, cioè stabile, continua, sistematica, indirizzata a terzi e con scopo di lucro, inteso pur nell'ampia accezione di un'attività diretta al perseguimento di un vantaggio patrimoniale.

* *Trib. civ. Milano, 30 aprile 1998, n. 4740, Gonzales c. Ligorio, in Arch. loc. e cond. 1999, 289.*

c) Casistica

c-1) Allevamento di cavalli

La locazione di un immobile destinato ad attività commerciale, come quella di allevamento di cavalli, deve considerarsi locazione di immobile «urbano», al fine dell'applicabilità della disciplina della legge sull'equo canone 27 luglio 1978 n. 392, così come della precedente normativa vincolistica (nella specie, art. 1 quarto comma del D.L. 24 luglio 1973 n. 426, convertito in L. 4 agosto 1973 n. 495, sul divieto di clausole di adeguamento del canone), a prescindere dalla sua eventuale ubicazione al di fuori della cinta cittadina, perché, ai fini indicati, devono qualificarsi come urbani tutti gli immobili diversi da quelli rustici (cioè adibiti all'attività agricola ed a quelle ad essa strettamente connesse).

* *Cass. civ., sez. III, 28 gennaio 1984, n. 697, Travelli c. Allevamenti Cav.*

c-2) Area nuda

In tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso non abitativo, la disciplina dettata dagli artt. 38 e 39 della legge n. 392 del 1978 con riguardo al diritto di prelazione e riscatto da parte del conduttore si applica anche alle aree nude, allorché, su di esse, si svolga un'attività ricompresa tra quelle di cui all'art. 27 della legge citata.

* *Cass. civ., sez. III, 4 febbraio 2004, n. 2069, Forciniti c. Ferro Sud Srl.*

Le disposizioni degli artt. 27 e 67 della L. 27 luglio 1978 n. 392 sul cosiddetto equo canone, con riguardo alla durata della locazione di immobili urbani ad uso diverso da quello abitativo, devono ritenersi concernere gli

immobili di qualunque specie che nell'ambito della disciplina urbanistica siano adibiti ad una delle attività contemplate nei primi due commi del medesimo art. 27, ivi incluse, pertanto, nel concorso di detti connotati, le superfici inedificate od aree nude non sussistendo alcuna decisiva ragione tecnico - giuridica per riservare una disciplina del rapporto locativo diversa a seconda che il contratto abbia per oggetto un edificio od un suolo in tutto o in parte edificato oppure una superficie non edificata ma dotata (o da dotare a cura del conduttore) di attrezzature infisse al suolo e facilmente asportabili, purché, anche in quest'ultimo caso, la locazione risulti stipulata in vista dello svolgimento di una delle specifiche attività economico - sociali ritenute meritevoli di tutela dalla legge cosiddetta dell'equo canone.

* *Cass., sez. III, 27 febbraio 1987, n. 2112, Nobili c. Campana.*

Il contratto con il quale una parte concede il godimento di un'area nuda, con facoltà per l'altra di costruirvi opere murarie di carattere precario ai fini dell'esercizio di un'attività commerciale, è di natura mista e, pur presentando elementi propri della locazione, non è riconducibile alla stessa, con la conseguenza di non essere soggetto alle norme della legge n. 392 del 1978 che concernono le locazioni di immobili adibiti ad uso abitativo e non abitativo.

* *Cass. civ., sez. III, 12 marzo 1985, n. 1942, Coop. Ortofrut. c. Greco.*

La disciplina del capo II titolo primo della L. 27 luglio 1978, n. 392 è applicabile alle locazioni non solo di edifici ma di tutti gli immobili, di qualunque specie, nei quali effettivamente si eserciti una delle attività contemplate dall'art. 27 della citata legge, secondo le previsioni contrattuali e, comunque, con il consenso o senza tempestiva opposizione del locatore (nella specie, trattavasi di area nuda utilizzata per la custodia di autoveicoli).

* *Cass. civ., sez. III, 9 luglio 1992, n. 8386, Taparelli c. Vannucci.*

L'autorità giudiziaria ordinaria ha il potere di dichiarare la risoluzione, per spirare del termine, delle locazioni di aree c.d. nude destinate al pubblico servizio di rifornimento di carburante per uso autotrazione, anche per una data antecedente a quella di scadenza della relativa concessione amministrativa.

* *Pret. civ. Trani, sez. dist. Andria, 10 maggio 1996, n. 76, Pellegrino ed altri c. Società Fina Italiana, in Arch. loc. e cond. 1996, 569.*

È configurabile un contratto di locazione di aree nude, con conseguente assoggettabilità del medesimo alla disciplina sulla durata e rinnovazione delle locazioni di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo contenute nella legge n. 392/1978, e non un contratto di affitto avente ad oggetto lo sfruttamento di una cava di pietra, qualora le aree oggetto del contratto stesso risultino variamente destinate alla sosta o al ricovero di automezzi, al deposito di materiali inerti o comunque ad attività di supporto all'attività estrattiva vera e propria.

* *Trib. civ. Nocera Inferiore, 10 luglio 1998, n. 240, Soc. Sarno Cave c. Sorrentino, in Arch. loc. e cond. 1999, 116.*

La natura stagionale di un contratto di locazione relativo ad un'area nuda deriva dalle caratteristiche prettamente stagionali dell'attività ivi intrapresa dal conduttore (nella specie, quella di giostrario in zona adibita soltanto a villeggiatura estiva), non essendo indicativi del consenso del locatore al mutamento di destinazione d'uso né la circostanza che il conduttore abbia realizzato un manufatto in legno (destinandolo, all'insaputa del locatore, a stabile residenza per la propria famiglia) né il fatto che, alla scadenza del periodo stagionale, il terreno non venga rilasciato, denotando tale situazione solo l'intenzione del conduttore di esercitare il diritto di rinnovo per l'uguale successivo periodo stagionale.

* *Corte app. civ. Bologna, sez. II, 25 febbraio 2005, n. 1222, Reinhart c. Negae Ceschina ed altri, in Arch. loc. e cond. 2006, 667.*

c-3) Associazione industriale

Ai fini del recesso del locatore previsto dall'art. 29 della legge n. 392 del 1978 in relazione alle attività indicate dall'art. 27, esula dalla nozione di attività industriale quella svolta dall'«associazione degli industriali», che non si pone, rispetto all'attività anzidetta, con carattere di ausiliarità, in quanto l'associazione costituisce un'organizzazione che tutela gli interessi di categoria svolgendo un'attività burocratica distinta e diversa da quella degli appartenenti alla categoria stessa.

* *Cass. civ., sez. III, 26 aprile 1985, n. 2727, Ass. Ind. Pr. AN c. Min. Lavoro.*

c-4) Attività assicurativa

Essendo l'attività assicurativa espressamente prevista nel primo comma, n. 4 dell'art. 2195 c.c., non vi è dubbio che in materia siano applicabili gli artt. 27 e 34 della L. 392/78.

* *Pret. civ. Piacenza, 20 agosto 1982, n. 226, Casella Ceriati c. Cattolica Assicurazioni Srl.*

c-5) Attività scolastica

L'attività scolastica esercitata da un soggetto privato (nella specie una società in accomandita semplice), con organizzazione imprenditoriale finalizzata alla gestione di un servizio con scopo di lucro, riveste un indubbio carattere commerciale. Pertanto, poiché tale attività rientra nell'ambito di operatività di cui al combinato disposto degli artt. 27 e 34 della L. n. 392/78 (e non invece dell'art. 42 stessa legge), sussiste in favore del conduttore il diritto alla percezione dell'indennità di avviamento. (Fattispecie in tema di asilo convenzionato con il Comune).

* *Trib. civ. Prato, 9 giugno 2011, n. 630, Luciana Group s.r.l. c. Bambi s.a.s. di Nardi Nicoletta & c.*

c-6) Attività turistica

La norma di cui all'art. 27, n. 2 della L. 27 luglio 1978 n. 392, nel richiamare le attività di interesse turistico comprese fra quelle di cui all'art. 2 della L. 12 maggio 1968 n. 326 (che annovera fra le stesse anche i «rifugi alpini»), si limita a regolare la durata dei contratti di locazione ove abbiano ad oggetto gli immobili in cui si svolgono dette attività ma non comporta che i rapporti concernenti il godimento di siffatti immobili integrino una locazione o sublocazione d'immobile.

* *Cass. civ., sez. III, 24 agosto 1983, n. 5464, Club Alpino I. c. Jannetti.*

c-7) Box e posti auto

La legge 392/78 non può riguardare anche quegli immobili che servano solo in via indiretta e mediata all'esercizio di una delle attività di cui all'art. 27 stessa legge, quale è appunto il caso del taxista o del rappresentante di commercio o del medico, i quali usino il box per ricovero di un'autovettura normalmente impiegata per l'esercizio delle rispettive professioni.

* *Pret. civ. Milano, sez. III, 23 marzo 1981, n. 1663, Caspani e altro c. Galfredi.*

Nell'ambito di operatività dell'art. 27 L. n. 392/1978 non rientrano tutti i locali ad uso diverso da quello abitativo che in qualche modo servano per l'esercizio di taluna delle attività indicate dalla disposizione citata, occorrendo un collegamento funzionale e permanente tra la locazione e la professione abituale svolta dal conduttore. (Nella specie il tribunale non ha ritenuto assoggettabile all'art. 27 cit. la locazione di area urbana destinata a posteggio auto, utilizzata dal conduttore anche quale deposito del materiale funzionale all'esercizio dell'attività professionale di intonacatore, nonostante la contestazione del locatore).

* *Trib. civ. Lecce, 11 novembre 1999, n. 2622, Pulli c. Mazzotta, in Arch. loc. e cond. 2000, 280.*

c-8) Cabina elettrica

La cabina di trasformazione, inserendosi nell'ambito del processo economico finalizzato alla produzione e distribuzione dell'energia elettrica, fa necessariamente parte del patrimonio aziendale; il relativo locale, entro il quale viene svolta l'attività industriale, se tenuto in locazione, ricade sotto la corrispondente disciplina.

* *Trib. civ. Napoli, 22 febbraio 1982, Schioppa c. Enel.*

c-9) Camera di commercio

Ai contratti di locazione di immobili urbani adibiti dalle Camere di commercio a proprio ufficio, non è applicabile la disciplina di cui alla L. n. 392/1978.

* *Trib. civ. Taranto, sez. II, 25 gennaio 1988, Senatore c. Camera di C.I.A.A. di Taranto.*

c-10) Campeggio

Gli immobili adibiti a campeggio non possono equipararsi agli alberghi per quanto concerne la durata minima dei relativi contratti di locazione, dal momento che l'art. 27 della L. 27 luglio 1978, n. 392, nello stabilire per le locazioni di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione una durata minima non inferiore a sei anni, si riferisce altresì alle locazioni di immobili adibiti ad una delle attività comprese tra quelle di cui all'art. 2 della L. 12 marzo 1968, n. 326, il quale, alla lettera c), menziona espressamente i campeggi.

** Cass. civ., sez. III, 21 aprile 1995, n. 4491, De Luca c. Vassallo.*

Gli immobili adibiti a campeggi non possono equipararsi agli alberghi per quanto concerne la durata minima dei relativi contratti di locazione, atteso che l'art. 27 della L. 27 luglio 1978, n. 392, nel disciplinare la durata delle locazioni d'immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello della abitazione, stabilisce che tale durata non può essere inferiore a sei anni per gli immobili adibiti, fra l'altro, ad una delle attività d'interesse turistico comprese fra quelle di cui all'art. 2 della L. 12 marzo 1968, n. 326, che menziona espressamente alla lettera c) i campeggi. Ne consegue che ai campeggi non è applicabile il più lungo termine di durata (non inferiore a nove anni) stabilito dal terzo comma del medesimo art. 27 della L. 392 del 1978 per la diversa ipotesi della locazione di immobili urbani adibiti ad attività alberghiera.

** Cass. civ., sez. III, 30 dicembre 1991, n. 13999, ICEU Snc c. Bruzzone.*

c-11) Concessionario di servizi aeroportuali

Qualora il concessionario di servizi aeroportuali (nella specie, società Sea, concessionaria degli aeroporti di "Milano - Linate" e "Milano - Malpensa" in forza della L. 18 aprile 1962, n. 194), avvalendosi di autorizzazione all'uso ricevuta dalla amministrazione concedente, dia in uso a terzi, dietro corrispettivo, terreni o fabbricati facenti parte del demanio dell'aeroporto, il relativo contratto esula dalla locazione, e si sottrae quindi all'applicazione delle norme della legge 27 luglio 1978, n. 392, circa la durata del rapporto locativo, se gli immobili ceduti vengano impiegati da detti terzi non per scopi propri, collegati con le esigenze dello scalo soltanto in via eventuale ed indiretta, ma per attività inerenti a quei servizi, comprese o meno fra quelle che il concessionario potrebbe svolgere direttamente (nella specie, prestazioni di agenzia doganale e di spedizione), atteso che, in tale ipotesi, sono configurabili gli estremi della sub-concessione, mantenendo detti immobili una funzione strumentale rispetto ai complessivi compiti affidati al concessionario stesso per il buon funzionamento dell'aeroporto.

** Cass. civ., sez. I, 7 novembre 1989, n. 4645, Soc. Sea c. Longatti.*

c-12) Cava di pietra

La locazione di una cava di pietra, avendo ad oggetto una cosa produttiva, deve essere inquadrata nello schema dell'affitto e, in quanto tale, non è assoggettabile alla disciplina della locazione di immobili destinati ad una delle attività indicate nell'art. 27 della L. 27 luglio 1978, n. 392.

** Cass. civ., sez. III, 12 aprile 1990, n. 3131, Soc. Di. Pi. Mar. c. Cesareo.*

c-13) Dependance

Locare un immobile quale dependance di un albergo non integra una locazione alberghiera, ma una locazione di bene complementare, che non rientra nell'ambito di operatività dell'art. 27 L. 27 luglio 1978 n. 392, bensì nella disciplina del codice civile, con la conseguenza che non sussiste obbligo di rinnovo contrattuale alla scadenza, che la durata del rapporto successiva alla proroga legale è regolata dalla consuetudine e l'indennità di avviamento non è dovuta.

** Pret. civ. Sorrento, 17 febbraio 1982, n. 20, Iannuzzi c. Esposito ed altro.*

c-14) Deposito

In tema di locazioni di immobili urbani destinati ad uso non abitativo, la disciplina dettata dalla legge n. 392 del 1978 è applicabile, nel caso di locali adibiti a deposito (ed anche con riguardo alla durata del rapporto), tutte le volte che questi risultino collegati, in senso spaziale e/o funzionale, con una delle attività economico-produttive previste dall'art. 27 della legge citata, come nel caso in cui, all'interno di un locale-deposito, vengano conservati beni oggetto dell'attività commerciale esercitata dal locatore, ciò comportando un

migliore e più proficuo svolgimento di detta attività, per effetto della maggior consistenza degli approvvigionamenti e della più agevole ed immediata disponibilità della merce.

* *Cass. civ., sez. III, 20 febbraio 1998, n. 1785, Fabriani c. Bianchi.*

In tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso non abitativo, poiché la legge 27 luglio 1978, n. 392 ha individuato una serie di attività che, conferendo all'immobile ove si svolgono una funzione in largo senso economico - produttiva (per i casi di cui all'art. 27) ovvero sociale (per quelli indicati dall'art. 42), giustificano la particolare durata della locazione, tale disciplina è applicabile solo che risulti un collegamento - spaziale e/o funzionale - tra l'uso cui l'immobile è contrattualmente destinato e una delle attività considerate (nel caso si trattava d'un deposito di merci destinate al commercio).

* *Cass. civ., sez. III, 22 gennaio 1990, n. 326, Soc. Sitos c. Ragusa.*

Il complesso di norme che sottopone l'attività di deposito merci in regime di magazzini generali ad una serie di vincoli, controlli ed autorizzazioni di natura amministrativa, attribuisce alla stessa una rilevanza di carattere pubblicistico che vale a sottrarla all'ordinaria disciplina, di tipo strettamente privatistico, delle locazioni di immobili urbani dettata dalla L. n. 392/1978.

* *Trib. civ. Genova, 13 ottobre 1988, n. 3360, Fiumara Spa c. Soc. De Simone - Campinoti Snc.*

c-15) Garçonnière

La garçonnière non soddisfa nessun bisogno abitativo né permanente né transitorio, ma un ben diverso bisogno di intimità, riservatezza, comodità, che attiene alla vita sessuale ed è totalmente estraneo al bisogno di abitazione. Il relativo contratto attiene ad una locazione ad uso diverso da quello di abitazione, soggetto alla relativa disciplina di cui alla legge 392/78.

* *Pret. civ. Roma, sez. VI, 10 marzo 1981, n. 1967, Consalvi c. Bellentani.*

c-16) Immobile ad uso alberghiero

La valutazione circa l'avvenuto inizio dell'attività alberghiera da parte del conduttore dell'immobile compiuta ai fini della qualificazione del contratto come locazione di immobile ad uso alberghiero (come tale assoggettata alla disciplina degli artt. 2742 della legge 27 luglio 1978, n. 392), che si ha quando l'attività alberghiera sia stata iniziata dal conduttore, secondo la presunzione posta dall'art. 1, comma nono septies, del D.L. 7 febbraio 1985, n. 12, convertito, con modificazioni, in legge 5 aprile 1985, n. 118, o piuttosto come affitto di azienda, costituisce accertamento di fatto riservato al giudice di merito, non sindacabile in sede di legittimità ove sorretta da congrua motivazione, esente da errori di diritto. (Nella specie la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva escluso la novità dell'attività alberghiera intrapresa dal concessionario, osservando che tra le due gestioni alberghiere non vi era stata soluzione di continuità, tranne che una chiusura di quattro mesi per lavori di manutenzione; che i beni dell'azienda affittata erano sufficienti per la dotazione di un albergo a due stelle; che anche l'avviamento era stato acquisito, poiché scolaresche e genitori dei ragazzi avevano continuato a essere indirizzati all'albergo come in precedenza).

* *Cass. civ., sez. III, 20 aprile 2004, n. 7498, Rondi c. Marcoz.*

L'art. 1, comma nono septies, del D.L. 7 febbraio 1985, n. 12, convertito, con modificazioni, in legge 5 aprile 1985, n. 118, ai sensi del quale si ha locazione di immobile ad uso alberghiero (come tale assoggettata alla disciplina degli artt. 27-42 della legge 27 luglio 1978, n. 392), e non affitto di azienda, quando l'attività alberghiera sia stata iniziata dal conduttore, opera, a norma del successivo comma nono octies, anche con riguardo ai rapporti in precedenza costituiti, se siano in atto (pure solo sul piano fattuale) alla data di entrata in vigore di detta legge di conversione (24 aprile 1985). Per tali rapporti, pertanto, la questione della ricorrenza dell'una o dell'altra delle indicate ipotesi contrattuali, ove ancora sub iudice, resta vincolata allo ius superveniens, di modo che, in caso di attività alberghiera iniziata dal cessionario, deve essere necessariamente risolta nel senso della locazione, a prescindere da ogni indagine sull'intenzione delle parti contraenti o sull'obiettiva consistenza dei beni dedotti in contratto.

* *Cass. civ., sez. III, 29 settembre 1999, n. 10767, Rondi c. Marcoz.*

c-17) Immobile ad uso promiscuo

La mancata previsione espressa, nella L. 27 luglio 1978 n. 392, della ipotesi di locazione di immobile adibito ad uso promiscuo non impedisce alle parti di concordare la destinazione a più usi dell'immobile locato soccorrendo, ai fini della individuazione della disciplina giuridica del rapporto, la possibilità di applicazione analogica del principio dell'uso prevalente stabilito, dal secondo comma dell'art. 80 della predetta legge, per l'ipotesi di mutamento parziale della destinazione d'uso.

* *Cass. civ., sez. III, 3 giugno 1993, n. 6223, Politi c. Calvasino.*

c-18) Immobile IACP

Le locazioni di immobili urbani destinati ad uso diverso dall'abitazione, relative ad immobili di proprietà dell'IACP e da questo stipulate a seguito di provvedimento di assegnazione, sono soggette alla disciplina delle locazioni non abitative dettate dalla L. 27 luglio 1978, n. 392, atteso che tale legge, mentre esclude l'applicazione delle norme del capo primo, titolo primo, alle locazioni di immobili per uso abitativo costruiti a totale carico dello Stato e per i quali si applichi il canone sociale, non prevede una analoga ipotesi di esclusione della applicazione delle norme di cui al capo secondo, titolo primo, alle locazioni di immobili per uso non abitativo, per i quali non ricorrono le esigenze di natura pubblicistica sussistenti per gli immobili destinati ad uso abitativo.

* *Cass. civ., sez. III, 30 ottobre 1992, n. 11837, Ancona c. IACP di Bari.*

c-19) Impianto sportivo

L'esercizio di un impianto sportivo (nella specie, dotato di attrezzature mobili ed immobili) ove sia compiuto per fine di lucro e nell'ambito di un'attività organizzata ai fini della produzione di un servizio, rientra tra le attività industriali o in senso lato, commerciali, considerate dall'art. 27 della L. 27 luglio 1978 n. 392 e non tra le attività ricreative di cui al successivo art. 42.

* *Cass. civ., sez. III, 6 aprile 1993, n. 4113, Esposito c. Minopoli.*

c-20) Istituto di credito

Rientra, per un verso, nello schema tipico del contratto di locazione (e in particolare, della locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione ex art. 27, primo comma, n. 1 della L. n. 392/1978 in riferimento all'art. 2915, primo comma, n. 4, c.c.), rivestendo di tale figura giuridica i connotati essenziali, il negozio con il quale un ente di carattere economico concede ad un istituto di credito, in cambio del versamento di un canone, il godimento di alcuni locali, siti all'interno del proprio stabilimento aziendale, da adibire ad uso di sportello bancario per l'espletamento della relativa attività in esclusivo favore dei dipendenti dell'ente locatore e dell'ente medesimo. In siffatto negozio è, peraltro, ravvisabile, in aggiunta alla causa tipica della locazione, lo schema di un contratto (atipico) avente ad oggetto la prestazione di servizi bancari, da svolgere all'interno dello stabilimento aziendale, in esclusivo favore del soggetto locatore e dei suoi dipendenti.

* *Pret. civ. Gallarate, ord. 3 marzo 1988.*

c-21) Istituto di vendite giudiziarie

La locazione stipulata dall'Istituto vendite giudiziarie per lo svolgimento della sua attività rientra in quelle contemplate dall'art. 27 L. n. 392/78. Nel momento della cessazione del rapporto, all'istituto non compete, peraltro, l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale per il limite normativo sancito dall'art. 35 L. n. 392/78. L'indennità di avviamento presuppone infatti che la dislocazione dell'impresa sia determinante ai fini della attività esercitata, nel senso che l'immobile, per il modo in cui viene utilizzato, costituisca lo strumento ordinario con cui viene realizzato il contatto diretto con i destinatari del prodotto o del servizio.

* *Pret. civ. Taranto, 20 dicembre 1983, Nardizzi c. Imm.re Miredil Prima Spa.*

c-22) Stato straniero

Qualora uno Stato straniero, per ottenere la disponibilità di immobile in Italia da destinarsi a sede di proprio organo (nella specie, ufficio consolare), stipuli un contratto di locazione, le controversie inerenti a tale

contratto, inclusa quella promossa dal locatore per ottenere il rilascio del bene, rientrano nella giurisdizione del giudice italiano, tenuto conto che l'immunità giurisdizionale, di cui godono gli stati esteri e gli enti pubblici operanti nell'ordinamento internazionale, non riguarda gli atti che essi pongano in essere "iure privatorum", indipendentemente dai loro poteri sovrani. Peraltro, la concreta destinazione dell'immobile all'indicato fine rende invocabile quella immunità giurisdizionale in sede di esecuzione del rilascio, dato che la sottrazione materiale della sede alla sua funzione inciderebbe sulla possibilità stessa dello stato straniero di svolgere le sue attività istituzionali sul territorio dello Stato italiano.

* *Cass. civ., Sezioni Unite, 30 maggio 1990, n. 5091, Giamahiria Araba c. Soc. Ras.*

c-23) Studio legale

L'attività di redazione di atti, studio delle pratiche, conservazione dei fascicoli ecc. che venga svolta da un procuratore legale che si appoggi allo studio di altro avvocato per i contatti con i clienti rientra fra quelle indicate nell'art. 27 della legge dell'equo canone.

* *Trib. civ. Milano, sez. X, 7 settembre 1987, n. 7474, Regazzoni c. Guzzini.*

La locazione di un immobile utilizzato per lo «studio di pratiche» e la «redazione di atti» da parte del conduttore, esercente presso lo studio di un avvocato l'attività di procuratore legale e che nell'immobile locato non riceve clienti né ha recapito telefonico, non rientra nell'ambito di applicazione degli artt. 27 ss. L. n. 392/1978, non potendo in tal caso ritenersi che l'immobile sia adibito all'esercizio di un'attività professionale autonoma né in modo diretto, né in quanto strumentale ad esigenze oggettive di una siffatta attività.

* *Pret. civ. Milano, 27 ottobre 1986, Regazzoni c. Guzzini.*

c-24) Vetrinetta

Ove sia locata una vetrinetta, si verte in tema di «immobile» locato per consentirvi una vera e propria attività commerciale, sia pure nella sua fase iniziale, di approccio col cliente, quale è quella dell'esposizione della merce in vendita. Al relativo contratto deve quindi applicarsi la disciplina di cui alla L. n. 392/78.

* *Pret. civ. Bologna, sez. I, 14 aprile 1983, n. 718, Varoli Piazza c. Liberione.*

d) Clausola compromissoria

È nulla la clausola compromissoria inserita in un contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo in relazione al quale il conduttore abbia esercitato il diritto di recesso per gravi motivi, ai sensi dell'art. 27, ultimo comma della legge 27 luglio 1978, n. 392, posto che tale diritto di recesso costituisce un diritto indisponibile, come tale non assoggettabile a transazione e arbitrato.

* *Pret. civ. Savona, 21 aprile 1998, n. 170, Soc. Trimetal Nobel N.V. - S.A. c. Soc. Colombo, in Arch. loc. e cond. 2000, 120.*

e) Comunicazione

È valida la lettera di disdetta o recesso dal contratto di locazione, pur se carente della sottoscrizione della parte, se l'autenticità dell'intento risolutorio sia facilmente verificabile attraverso un comportamento collaborativo del destinatario, doveroso in osservanza degli obblighi di buona fede imposti alle parti nell'esecuzione del contratto.

* *Trib. civ. La Spezia, 4 aprile 2000, n. 2124, Asparago c. Pellottieri, in Arch. loc. e cond. 2000, 449.*

Il diritto di recesso anticipato del conduttore di immobile ad uso diverso da quello abitativo (nella specie studio professionale), può ritenersi legittimamente esercitato con la mera enunciazione, nella comunicazione fatta al locatore mediante lettera raccomandata, della sussistenza di gravi motivi, non essendo necessario che in quella sede gli stessi vengano anche esplicitamente indicati.

* *Corte app. civ. Roma, 24 dicembre 1998, Scozzafava c. Giorgi, in Arch. loc. e cond. 2000, 96.*

f) Gravi motivi

In tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello abitativo, i gravi motivi in presenza dei quali l'art. 27 della legge 27 luglio 1978, n. 392, indipendentemente dalle previsioni contrattuali, consente il recesso del conduttore dal contratto di locazione (da comunicare con preavviso di almeno sei mesi, a mezzo di lettera raccomandata), devono sostanziarsi in fatti involontari, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto ed essere tali da rendere oltremodo gravosa per il conduttore medesimo, sotto il profilo economico, la prosecuzione del rapporto locativo. Pertanto, essi non possono attenersi alla soggettiva ed unilaterale valutazione effettuata dal conduttore in ordine all'opportunità o meno di continuare ad occupare l'immobile locato ma devono avere carattere oggettivo. In particolare, può integrare grave motivo di recesso un andamento della congiuntura economica (sia favorevole che sfavorevole all'attività dell'impresa), sopravvenuto ed oggettivamente imprevedibile, che, imponendo l'ampliamento o la riduzione della struttura aziendale, sia tale da rendere particolarmente gravosa la persistenza del rapporto locativo. (Nel formulare tale principio, la S.C. ha confermato la sentenza di appello che aveva escluso che il conduttore avesse fornito la prova dei gravi motivi legittimanti il suo recesso dal contratto).

** Cass. civ., sez. III, 21 aprile 2010, n. 9443, La Perla Srl ditta c. Rcs di Rango Terzilio ed altri.*

I gravi motivi in presenza dei quali l'art. 27, ultimo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392, indipendentemente dalle previsioni contrattuali, consente in qualsiasi momento il recesso del conduttore dal contratto di locazione devono collegarsi a fatti estranei alla volontà del conduttore, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto. Viceversa, la non conseguita disponibilità dell'immobile locato e, più in generale, la violazione di obblighi contrattuali non è riconducibile a motivo di recesso, vertendosi in tema di inadempimento dell'obbligazione del locatore di consegnare il bene locato, da far valere mediante domanda di risoluzione del contratto. Ne consegue che è affetta da violazione di legge la sentenza che - nel caso in cui il locatore abbia chiesto la condanna del conduttore, previo accertamento della inefficacia del suo recesso, al pagamento dei canoni di locazione ed il conduttore abbia a sua volta chiesto dichiararsi risolto il contratto per grave inadempimento del locatore -dichiari, nel contempo, risolto il contratto ed efficace il recesso per i medesimi motivi.

** Cass. civ., sez. VI, 11 marzo 2011, n. 5911, Marchione c. Sillitti, in Arch. loc. e cond. 2011, 654.*

Nonostante il silenzio sul punto dell'art. 27, ultimo comma, L. n. 392/78, ai fini del valido ed efficace esercizio del diritto potestativo di recesso del conduttore, l'indicazione dei "gravi motivi" deve essere comunicata al locatore contestualmente alla relativa dichiarazione di recesso.

** Cass. civ., sez. III, 29 marzo 2006, n. 7241, Soc. L.V.T. Srl c. Ottato, in Arch. loc. e cond. 2006, 526.*

In tema di recesso ai sensi dell'art. 27 L. n. 392/1978, la gravosità della prosecuzione della locazione va valutata in relazione alla situazione economica complessiva del conduttore e all'eventuale necessità di quest'ultimo di modificare (proprio a causa di detta situazione) la propria struttura (e/o organizzazione) aziendale e ridimensionare la propria attività, cambiando, quindi, tra l'altro, anche le proprie precedenti decisioni concernenti la specifica locazione oggetto della causa. Detta situazione economica complessiva ben può dunque essere considerata un fatto che rende particolarmente gravosa la prosecuzione della locazione, e, quindi, costituire (se successivo alla costituzione del rapporto, imprevedibile rispetto a tale momento, e indipendentemente dalla volontà del conduttore), un giusto motivo di recesso ex articolo 27 cit., pur se il canone della specifica locazione, oggetto di causa, di per sè considerato, non contribuisce in modo particolarmente consistente ad aumentare il passivo.

** Cass. civ., sez. III, 20 marzo 2006, n. 6090, Soc. Lima srl ed altra c. Soc. Italiana per Condotte d'Acqua spa, in Arch. loc. e cond. 2007, 47.*

Con riferimento a contratto di locazione di immobile stipulato allo specifico scopo di destinarlo all'installazione di centrale telefonica per attività di telecomunicazione, per il cui esercizio sia necessaria - previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale - la posa di cavi in fibra ottica, non può costituire grave motivo di recesso del conduttore (a maggior ragione laddove lo stesso sia perfettamente a conoscenza, già al momento della conclusione del contratto, dell'esistenza di problemi per la realizzazione in tempi brevi della rete infrastrutturale) la situazione in cui il Comune non già neghi l'autorizzazione richiesta, ma si limiti ad invitare il conduttore a presentare soluzioni alternative a quella proposta per lo scavo e la posa dei cavi e

a rivolgersi a società appositamente incaricata della realizzazione delle infrastrutture, coordinandosi con atti gestori delle reti di telecomunicazione.

* *Corte app. civ. Bologna, sez. II, 16 febbraio 2006, n. 1377, Arquati c. Soc. Fastweb, in Arch. loc. e cond. 2006, 309.*

I gravi motivi in presenza dei quali l'art. 27, ultimo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392, indipendentemente dalle previsioni contrattuali, consente in qualsiasi momento il recesso del conduttore dal contratto di locazione devono collegarsi a fatti estranei alla volontà del conduttore, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto, che siano tali da renderne oltremodo gravosa per il conduttore la persistenza; la non conseguita disponibilità dell'immobile locato e, più in generale, la violazione di obblighi contrattuali, invece, non è riconducibile a motivo di recesso, vertendosi in tema di inadempimento dell'obbligazione del locatore di consegnare il bene locato, da far valere mediante domanda di risoluzione del contratto. Ne consegue che è resa in violazione di legge la sentenza che - nel caso in cui il locatore chieda che il conduttore, accertata l'inefficacia del suo recesso, sia condannato al pagamento dei canoni di locazione, mentre il conduttore, dal canto suo, chieda che il contratto sia dichiarato risolto per grave inadempimento del locatore - dichiari, al contempo, risolto il contratto ed efficace il recesso per i medesimi motivi.

* *Cass. civ., sez. III, 26 luglio 2005, n. 15620, Errenord srl c. P.P.B. Due srl, in Arch. loc. e cond. 2006, 37.*

In tema di locazioni di immobili ad uso diverso da quello di abitazione, i gravi motivi, che consentono al conduttore di recedere, ai sensi dell'art. 27 ultimo comma della L. n. 392/1978, indipendentemente dalle previsioni contrattuali, devono essere determinati da fatti estranei alla sua volontà, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto, in modo da rendergli oltremodo gravosa la prosecuzione del rapporto. Pertanto, con particolare riferimento alle locazioni commerciali, può integrare grave motivo di recesso un andamento della congiuntura economica (sia favorevole che sfavorevole all'attività dell'impresa), sopravvenuto ed oggettivamente imprevedibile, che, imponendo l'ampliamento o la riduzione della struttura aziendale, sia tale da rendere particolarmente gravosa la persistenza del rapporto locativo. (La Corte, nel formulare il surrichiamato principio, ha confermato la sentenza di appello che aveva ritenuto legittimo il recesso del conduttore, in quanto giustificato dalla chiusura della filiale dell'impresa - con sede nell'immobile detenuto in locazione - in conseguenza della crisi economica sfavorevole all'attività della stessa, sopravvenuta ed oggettivamente imprevedibile al momento della stipulazione del contratto.)

* *Cass. civ., sez. III, 20 febbraio 2004, n. 3418, Gizzi c. Inc Costruzioni Generale Spa.*

In tema di locazione ad uso diverso dall'abitazione, ai fini della configurabilità dei giusti motivi, oggettivi, in presenza dei quali l'art. 27, ultimo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392 consente al conduttore, indipendentemente dalle previsioni contrattuali, di recedere anticipatamente dal contratto, è necessario che, successivamente alla costituzione del rapporto ed imprevedibilmente rispetto a tale momento, si verifichino fatti, indipendenti dalla volontà del conduttore, che rendano gravosa, anche soltanto per ragioni di ordine economico, la prosecuzione della locazione. (Enunciando il principio di cui in massima, la S.C. ha confermato la sentenza del giudice di merito, che aveva ravvisato la sussistenza dei giusti motivi in un caso nel quale, successivamente alla stipula del contratto, l'atteso sviluppo commerciale della zona era imprevedibilmente sfumato, non essendo stato realizzato il progettato centro commerciale, all'interno del quale erano ubicati i locali oggetto della locazione, tanto che i pochi negozi aperti erano stati tutti chiusi).

* *Cass. civ., sez. III, 24 febbraio 2004, n. 3651, Enasarco c. Fial Alessi e C. Sas.*

Ai fini del valido ed efficace esercizio del diritto potestativo di recesso del conduttore, a norma dell'art. 27, ottavo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sufficiente che egli manifesti, con lettera raccomandata o altra modalità equipollente, al locatore il grave motivo per cui intende recedere dal contratto di locazione, senza avere anche l'onere di spiegare le ragioni di fatto, di diritto o economiche su cui tale motivo è fondato, né di darne la prova perché queste attività devono esser svolte in caso di contestazione da parte del locatore.

* *Cass. civ., sez. III, 12 novembre 2003, n. 17042, Soc. Ginvest c. Soc. Enel, in Arch. loc. e cond. 2004, 325.*

In tema di recesso del conduttore dal contratto di locazione i gravi motivi di cui all'art. 27, ottavo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392 devono esser determinati da fatti estranei alla sua volontà, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto e tali da rendergli oltremodo gravosa la sua prosecuzione. Ciò significa, in relazione al requisito dell'estraneità, che il comportamento deve essere consequenziale a fattori

obbiettivi, ma non che non sia volontario e che perciò, se il conduttore è un imprenditore commerciale, egli non possa operare una scelta di adeguamento strutturale dell'azienda, ampliandola o riducendola per renderla rispondente alle sopravvenute esigenze di economicità e produttività.

* *Cass. civ., sez. III, 12 novembre 2003, n. 17042, Soc. Ginvest c. Soc. Enel, in Arch. loc. e cond. 2004, 325.*

In materia di contratto di locazione, in caso di immobile urbano ad uso diverso da abitazione l'onere per il locatore di specificare i gravi motivi contestualmente alla dichiarazione di recesso ai sensi dell'art. 27, ultimo comma, legge n. 392 del 1978, ancorché non espressamente previsto dalla norma - a differenza dell'ipotesi di diniego di rinnovazione di cui al successivo art. 29 -, deve ritenersi insito nella previsione della facoltà di recesso, la cui comunicazione, in quanto trattasi di recesso «titolato», non può prescindere - in ciò distinguendosi dal recesso c.d. ad nutum - dalla specificazione dei motivi, che valgono a dare alla dichiarazione di recesso la precisa collocazione nell'ambito della fattispecie normativa in esame; sicché tale specificazione inerisce al perfezionamento stesso della dichiarazione di recesso e al contempo risponde alla finalità di consentire al locatore la precisa e tempestiva contestazione dei motivi di recesso adottati sul piano fattuale o della loro idoneità a legittimare il recesso medesimo.

* *Cass. civ., sez. III, 26 novembre 2002, n. 16676, Giorgi c. Scozzafava, in Arch. loc. e cond. 2003, 192.*

I gravi motivi in presenza dei quali gli artt. 4 comma secondo e 27 ultimo comma della L. 27 luglio 1978, n. 392, indipendentemente dalle previsioni contrattuali, consentono il recesso del conduttore dal contratto di locazione, sono quelli che rendono oltremodo gravosa per quest'ultimo la consistenza del rapporto e sopravvenuti alla costituzione del rapporto. (Nella specie, la C.S. in base all'enunciato principio ha confermato la decisione dei giudici del merito che aveva riconosciuto la ricorrenza di siffatto recesso con riguardo alla mancata realizzazione di un preannunciato piano di sviluppo edilizio della zona con effetti negativi sulle prospettive commerciali nelle quali il conduttore aveva fatto affidamento nel momento della stipulazione del contratto di locazione dell'immobile da destinare ad una farmacia).

* *Cass. civ., sez. III, 20 ottobre 1992, n. 11466, Abbigliamento Merceria di Platti S.n.c. c. Pinazzi.*

L'art. 27 comma ottavo della legge 27 luglio 1978, n. 392 che consente al conduttore il recesso dal contratto indipendentemente dalle previsioni contrattuali quando ricorrano gravi motivi, deve interpretarsi nel senso che tanto la intenzione del conduttore di recedere dal contratto, quanto l'indicazione dei motivi di recesso devono essere comunicati al locatore con lettera raccomandata (o con altra modalità equipollente).

* *Cass. civ., sez. II, 14 maggio 1997, n. 4238, D'Amario c. Di Cesare.*

I gravi motivi in presenza dei quali gli artt. 4, secondo comma, e 27 ultimo comma, della legge n. 392 del 1978, indipendentemente dalle previsioni contrattuali, consentono il recesso del conduttore dal contratto in qualsiasi momento, devono collegarsi a fatti estranei alla volontà del conduttore medesimo che, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto locativo, siano tali da rendere oltremodo gravosa per il conduttore la persistenza del rapporto stesso. Pertanto non ricorrono detti estremi ove la domanda di recesso sia fondata sul diniego dell'autorizzazione amministrativa per esercitare nell'immobile locato l'attività convenuta (nella specie: casa - albergo), ove già al momento della stipulazione del contratto non sussistano i presupposti di fatto e di diritto per conseguire detta autorizzazione (nella specie il diniego della amministrazione dipendeva dalla insussistenza di una specifica norma regionale relativa alle case -albergo).

* *Cass. civ., sez. III, 12 gennaio 1991, n. 260, Piec c. Ponturo.*

Il conduttore che per gravi motivi recede dal contratto di locazione di immobile destinato ad una delle attività indicate dagli artt. 27 e 42 della legge sull'equo canone prima della scadenza del termine di durata, senza il preavviso prescritto dall'ultimo comma del citato art. 27, è tenuto al risarcimento dei danni che il locatore provi di avere subito per l'anticipata restituzione dell'immobile a meno che dimostri che l'immobile è stato egualmente utilizzato dal locatore direttamente o indirettamente.

* *Cass. civ., sez. III, 24 maggio 1993, n. 5827, Lapomarda c. Perchiazzi.*

Posto che il recesso del conduttore ex art. 27, ultimo comma, L. n. 392/78 integra un recesso titolato, cioè legittimo ed efficace soltanto per la ricorrenza di «gravi motivi», la comunicazione della volontà di recedere non può prescindere dal concreto riferimento alla sua causa.

* *Corte app. civ. Bologna, sez. II, 7 febbraio 2000, n. 115, in Arch. loc. e cond. 2001, n. 1.*

In tema di locazioni commerciali, in mancanza di una espressa previsione contrattuale, il recesso anticipato del conduttore può essere esercitato solo se ricorrono gravi motivi, secondo la previsione dell'art. 27, ultimo comma, L. n. 392/1978. Pertanto, l'affermazione che ad una certa data, l'attività commerciale della società verrà chiusa, non può essere ritenuta una adeguata e sufficiente indicazione dei gravi motivi, dovendo il conduttore specificare le ragioni di tale chiusura, in modo da permettere al locatore di verificare la corrispondenza dei motivi enunciati con quelli effettivi.

* *Trib. civ. Forlì, Sez. Cesena, 15 novembre 2000, n. 221, Soc. Immobiliare Emiliano Romagnola c. Soc. Future Touring, in Arch. loc. e cond. 2001, 116.*

I gravi motivi in presenza dei quali è consentito al conduttore di recedere in qualsiasi momento dal contratto di locazione ad uso commerciale, indipendentemente dalle previsioni contrattuali, devono collegarsi ad eventi estranei alla volontà del conduttore medesimo, devono essere imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto locativo e tali da rendere oltremodo gravosa per il conduttore la persistenza del rapporto locativo. Conseguentemente, non possono costituire «gravi motivi» di cui all'art. 27 L. n. 392/1978 gli eventi rientranti nell'ordinario rischio di impresa. (Fattispecie nella quale a seguito della generale riduzione dell'attività aziendale, derivata dal fallimento di una rilevante operazione imprenditoriale, la società resistente aveva proceduto non alla cessazione dell'attività commerciale, bensì alla sola chiusura della propria unità locale, aperta nei locali oggetto del contratto di locazione).

* *Trib. civ. Forlì, Sez. Cesena, 15 novembre 2000, n. 221, Soc. Immobiliare Emiliano Romagnola c. Soc. Future Touring, in Arch. loc. e cond. 2001, 116.*

L'istituto del recesso del conduttore per gravi motivi si applica anche ai contratti di locazione stipulati come conduttori da enti locali territoriali.

* *Cass. civ., sez. II, 22 novembre 2000, n. 15082, Arcieri ed altro c. Comune di Salerno, in Arch. loc. e cond. 2001, 677.*

Posto che il recesso del conduttore ex art. 27, ultimo comma, L. n. 392/78 integra un recesso titolato, cioè legittimo ed efficace soltanto per la ricorrenza di «gravi motivi», la comunicazione della volontà di recedere non può prescindere dal concreto riferimento alla sua causa.

* *Corte app. civ. Bologna, sez. II, 7 febbraio 2000, n. 115, Cuccoli c. Mazzoni, in Arch. loc. e cond. 2001, 109.*

g) Impresa commerciale

La cessione in godimento di un locale adibito ad esercizio di una impresa commerciale, integra una locazione di immobile munito di pertinenza ovvero un affitto di azienda, a seconda che oggetto del contratto sia da considerare l'immobile inteso come entità non produttiva, pur se dotato di accessori, ovvero una più vasta ed organica entità, capace di vita economica propria, di cui l'immobile costituisce solo una componente, sia pure principale, legata ad un rapporto di complementarietà ed indipendenza con gli altri elementi aziendali, ed il relativo accertamento del giudice di merito, il quale deve avere a base l'effettiva comune intenzione delle parti, da valutare in relazione alla consistenza del bene ceduto in godimento e ad ogni circostanza del caso concreto, non è sindacabile in sede di legittimità se sorretto da congrua motivazione.

* *Cass. civ., sez. III, 9 novembre 1993, n. 11054, Muraro c. Falamischia.*

h) Inadeguatezza dell'immobile locato

Nei contratti di locazione relativi ad immobili destinati ad uso non abitativo, grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento dell'attività che egli intende esercitarvi, nonché al rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative; ne consegue che, ove il conduttore non riesca ad ottenere tali autorizzazioni, non è configurabile alcuna responsabilità per inadempimento a carico del locatore, e ciò anche se il diniego sia dipeso dalle caratteristiche proprie del bene locato. La destinazione particolare dell'immobile, tale da richiedere che lo stesso sia dotato di precise caratteristiche e che attenga specifiche licenze amministrative, diventa rilevante, quale condizione di efficacia, quale elemento presupposto o, infine, quale contenuto dell'obbligo assunto dal locatore nella garanzia di pacifico godimento dell'immobile in relazione all'uso convenuto, solo se abbia formato oggetto di specifica pattuizione, non essendo sufficiente la mera

enunciazione, in contratto, che la locazione sia stipulata per un certo uso e l'attestazione del riconoscimento dell'idoneità dell'immobile da parte del conduttore.

* *Cass. civ., sez. III, 25 gennaio 2011, n. 1735, Catalano c. Eurocar di Raimondi.*

In caso di insufficienza e inadeguatezza dell'immobile locato, determinate dalla progressiva espansione, durante il rapporto locativo, delle attività economiche del conduttore, sussistono i gravi motivi che, ai sensi dell'art. 27, ultimo comma, L. n. 392/1978, giustificano il recesso dal contratto del conduttore di un immobile ad uso non abitativo. Tali motivi devono rivestire carattere oggettivo, al fine di non far dipendere l'osservanza del contratto di locazione da un esclusivo e soggettivo giudizio di convenienza del conduttore insindacabile dalla controparte e come tale arbitrario.

* *Trib. civ. Milano, sez. X, 22 settembre 1988, n. 8128, Ferdomia Spa c. Soprim.*

i) Locazione stagionale

In caso di cessazione del rapporto di locazione stagionale relativo ad immobili adibiti ad attività alberghiera, l'indennità di avviamento, di cui all'art. 34, L. n. 392 del 1978, deve essere calcolata interpretando la norma secondo un criterio proporzionale che tenga conto della durata effettiva della locazione stagionale rispetto all'ordinaria durata legale delle locazioni alberghiere (e commerciali) e, quindi, rapportando al mese il canone convenuto, moltiplicando questo per ventuno mensilità e dividendo il prodotto per nove. (Nel caso di specie la S.C. ha cassato con rinvio la sentenza del merito che aveva deciso solo sul quantum della suddetta indennità, sussistendo il giudicato sull'an debeat).

* *Cass. civ., sez. III, 1 aprile 2004, n. 6402, Imm. Frattina srl c. Pizzolitto.*

La cosiddetta «locazione stagionale», quale specifico tipo di locazione introdotto dalla L. n. 392 del 1978 distinto dalla categoria delle locazioni non abitative, non può configurarsi, alla stregua del dato letterale della disposizione dell'art. 27, sesto comma, che lo disciplina, come un rapporto unitario (che, perfezionatosi al momento dell'originaria stipulazione, ha durata identica a quella degli altri tipi di contratto concernenti immobili non abitativi previsti dallo stesso art. 27, restando sottoposto alla condizione risolutiva della mancata richiesta del conduttore), ma stante l'obbligo di locare posto a carico del locatore, realizza una serie di rapporti, distinti ancorché collegati, avendo il legislatore assunto come presupposto la normale scadenza del contratto al termine della stagione e la sua annuale rinnovabilità, ad nutum del conduttore, per un arco di tempo prestabilito nella misura massima. Pertanto, ove alla scadenza stagionale il conduttore non restituisca la res locata nella disponibilità del locatore, l'acquiescenza di quest'ultimo comporta la rinnovazione tacita della locazione, ai sensi dell'art. 1597, cod. civ. con possibilità di ulteriori tacite rinnovazioni finché non intervenga l'opposizione del locatore, essendo per contro necessaria l'espressa richiesta del conduttore prima della scadenza, per usufruire della disciplina prevista dal citato art. 27.

* *Cass. civ., sez. III, 10 marzo 1988, n. 2380, Bucelloni c. Soc. Immobiliare La Castellana.*

La locazione a carattere stagionale di immobile urbano, considerata dal sesto comma dell'art. 27 della legge n. 392 del 1978 - il quale pone a carico del locatore, per la durata massima di sei anni, l'obbligo di locare l'immobile, per la medesima stagione dell'anno successivo, allo stesso conduttore che gliene abbia fatto richiesta con lettera raccomandata prima della scadenza del contratto - non realizza una serie di rapporti contrattuali riferentisi alle singole stagioni ed autonomi l'uno dall'altro, ma indica un tipo di contratto che si perfeziona al momento dell'originaria stipulazione e crea un rapporto unitario - di durata identica agli altri tipi di contratto concernenti immobili non abitativi previsti nello stesso art. 27 - cadenzato in una serie di fasi nelle quali si attua compiutamente lo scambio godimento del bene - prezzo, pur venendo ognuna di esse attuata attraverso un particolare meccanismo e restando subordinata alla volontà del conduttore di continuare nel godimento del bene stesso.

* *Cass. civ., sez. III, 29 novembre 1984, n. 6266, Zanetti c. Pavan.*

Nel caso di contratto di locazione a carattere stagionale, è legittima la richiesta di rinnovo per la stagione successiva fatta nella forma dell'atto di citazione notificato, in quanto la forma della lettera raccomandata, ex art. 27 L. n. 392/1978, è stabilita solo a fini probatori e non come requisito per l'esistenza della comunicazione stessa, cosicché è possibile in ogni caso l'utilizzazione di una forma più rigorosa.

* *Corte App. civ. Trieste, sez. I, 21 novembre 1989, n. 330, Emporium Srl c. Proventus Reg. Trust.*

j) Natura transitoria

L'indagine sulla natura transitoria o meno della locazione deve essere effettuata considerando non soltanto il dato oggettivo della effettiva destinazione dell'immobile e della corrispondenza o meno di essa alla detta natura transitoria, ma anche il dato soggettivo costituito dalle intenzioni, dalla conoscibilità, dall'atteggiamento complessivo dei contraenti in relazione alla convenuta stipulazione locativa.

** Cass. civ., sez. III, 30 dicembre 1997, n. 13133, Borgognoni Vimercati c. IMM Edil Trasp. srl.*

Con riguardo alla disciplina dell'art. 27, quinto comma, della L. n. 392 del 1978, il quale facoltizza le parti a stipulare per un periodo più breve della durata minima di sei anni stabilita per le nuove locazioni non abitative «qualora l'attività esercitata o da esercitare nell'immobile abbia, per sua natura, carattere transitorio», la transitorietà della locazione deve trovare riferimento non in eventuali vicende temporali, bensì nella natura dell'attività professionale o commerciale, senza che possa rilevare che la stessa sia nella fase di avviamento, ove richieda oggettivamente durata e stabilità del rapporto.

** Cass. civ., sez. III, 11 agosto 1987, n. 6896, D'Agostino c. Melissari Palu.*

Con riguardo alla disciplina dell'art. 27, comma quinto della L. n. 392/1978, il quale da facoltà alle parti di determinare la durata del contratto in misura inferiore a quella minima di sei anni, stabilita per le nuove locazioni non abitative, qualora l'attività esercitata o da esercitare nell'immobile abbia, per sua natura, carattere transitorio, la transitorietà va individuata non tanto nel tipo di attività, ma piuttosto tenendo conto del particolare modo in cui si atteggia in concreto, come desumibile dalla volontà delle parti. (Nell'affermare il suddetto principio la suprema corte ha respinto il ricorso proposto contro la sentenza che, tenuto conto delle clausole contrattuali e del comportamento complessivo delle parti, aveva affermato la transitorietà di una locazione avente ad oggetto un immobile da adibire a "deposito e vendita di stock occasionali di mobili e arredamenti").

** Cass. civ., sez. III, 20 agosto 1990, n. 8489, Soc. Arr. Ripa c. Soc. Baby Park.*

Il contratto con cui una parte si garantisce il diritto di usufruire di un'area nuda all'interno di un comprensorio fieristico, sulla quale collocare - dietro pagamento di un corrispettivo specificamente individuato in ragione del periodo di apertura alle manifestazioni fieristiche - un prefabbricato da utilizzare per l'esercizio di un'attività commerciale (nella specie, somministrazione di alimenti e bevande), integra locazione per esigenze transitorie ex art. 27, comma 5, L. n. 392/78, e non già locazione ad uso commerciale di normale durata esennale.

** Corte app. civ. Trieste, sez. I, 27 aprile 2001, n. 38, Musarra c. Ente Autonomo Fiera di Pordenone, in Arch. loc. e cond. 2002, 311.*

In tema di locazioni non abitative, la facoltà di cui all'art. 27, comma 5, L. n. 392/78 di concordare un termine inferiore a quello legale di sei anni è subordinata alla sussistenza di condizioni oggettive afferenti alla natura (transitoria) dell'attività da esercitare, con esclusione, pertanto, delle condizioni soggettive, che - in quanto tali - non ineriscono l'attività anzidetta (nella specie rappresentata dalla realizzazione in corso d'opera di un proprio opificio da parte del conduttore).

** Trib. civ. Chieti, 23 gennaio 2006, n. 25, M.M. srl c. T. snc, in Arch. loc. e cond. 2007, 315.*

k) Omessa pattuizione del termine finale

La locazione senza determinazione di tempo, in cui, all'omessa pattuizione del termine finale, supplisce l'art. 1574 c.c. (in parte integrato dagli artt. 1, 26 e 27 della legge sull'equo canone n. 392 del 1978), postula che l'elemento temporale costituente naturale negotii sia non soltanto indeterminato, ma anche indeterminabile in base ad altri elementi convenuti. (Nella specie, il Supremo Collegio, enunciando il surriportato principio, ha cassato la decisione impugnata che aveva ricondotto nell'ambito dell'art. 1574 c.c. una locazione di immobile ad uso non abitativo, per cui non era stato pattuito il termine finale, senza accertare se la durata del rapporto fosse determinabile in base al patto che lo indicava come «lungo», in relazione alla destinazione del bene ed all'entità di opere di trasformazione che il conduttore avrebbe dovuto fare).

** Cass. civ., sez. III, 27 marzo 1984, n. 2022, Zei c. De Marchi.*

l) Opponibilità al terzo acquirente

I contratti di locazione di immobili urbani ad uso diverso da quello abitativo, compiutamente disciplinati dagli artt. 27-28-29 della L. n. 392 del 1978, che ne fissa la durata normale in dodici anni, salva l'ipotesi eccezionale di diniego della rinnovazione alla scadenza dei primi sei anni, non debbono essere trascritti a norma della regola del combinato disposto dagli artt. 1599, terzo comma, e 2643, n. 8, c.c., non più compatibile con la generale disciplina attuata dalla L. n. 392 del 1978. Ne consegue che tali contratti sono opponibili al terzo acquirente dell'immobile, indipendentemente dalla trascrizione, purché abbiano data certa anteriore alla alienazione a norma della perdurante disciplina generale del primo comma dell'art. 1599 c.c.

** Cass. civ., sez. III, 30 dicembre 1991, n. 14012, Sed Piazza c. Pentathlon.*

Sul piano formale la durata legale delle locazioni di immobili urbani ad uso commerciale è di sei (e non dodici) anni, essendo l'ulteriore sessennio condizionato dal fatto, pur sempre ipotetico, della mancata disdetta per uno dei motivi di cui all'art. 29 legge 27 luglio 1978 n. 392. Tali locazioni, pertanto, sono opponibili al terzo acquirente dell'immobile locato, a norma dell'art. 2923 c.c., anche se non trascritte. Tuttavia il limite di durata di un novennio dall'inizio del contratto, posto dall'art. 2923 c.c. per l'opponibilità all'acquirente, deve intendersi esteso a dodici anni, per effetto delle nuove disposizioni della legge n. 392/78.

** Corte app. civ. Napoli, 14 luglio 1997, Soc. Big Shop c. Soc. Secoim, in Arch. loc. e cond. 1997, 831.*

m) Preavviso

L'art. 27, comma 7, della L. n. 392 del 1978 consente alle parti di pattuire che il conduttore possa recedere dal contratto in qualsiasi momento con il solo obbligo del preavviso al locatore almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, senza la contestuale indicazione delle ragioni giustificative della disdetta, in quanto tale recesso non crea alcun effettivo nocumento al locatore stante la sufficienza del detto preavviso per trovare un nuovo inquilino.

** Cass. civ., sez. III, 8 agosto 1997, n. 7357, Mormino c. Usl n. 51 di Termini Imerese, in Arch. loc. e cond. 1997, 786.*

Nella valutazione della serietà del recesso esercitato dal conduttore ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 27 della legge n. 392 del 1978 - a norma del quale, indipendentemente dalle previsioni contrattuali, il conduttore, quando ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata - il giudice deve tenere conto della corrispondenza delle ragioni del recesso a quelle enunciate dal conduttore nell'atto di preavviso, quando questa corrispondenza sia contestata dal locatore. In caso negativo, deve rigettare l'eccezione fondata sul fatto che il mancato pagamento dei canoni della locazione è sorretto da valido esercizio del potere di recesso.

** Cass. civ., sez. III, 5 febbraio 1996, n. 954, Soc. Fama Jersey c. Soc. Tessitura Mirage, in Arch. loc. e cond. 1996, 518.*

n) Qualificazione dell'immobile

Ai fini dell'applicabilità della normativa concernente le locazioni degli immobili urbani ovvero di quella relativa ai contratti agrari, la qualifica dell'immobile come «urbano» ovvero «rustico» non è collegata alla ubicazione dello stesso, bensì alla natura dell'attività che in esso si svolge.

** Cass. civ., sez. III, 19 aprile 1986, n. 2775, De Simone c. Marino.*

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.**](#)