

## ESIGENZE ABITATIVE DI NATURA TRANSITORIA

**SOMMARIO:** a) Accertamento; b) Clausole contrattuali; c) Competenza; d) Dipendenti o collaboratori di una ditta; e) Durata; f) Legge sull'equo canone; g) Motivi di studio; h) Mutamento delle esigenze; i) Nozione; l) Stabilità dell'abitazione.

### a) Accertamento

La natura transitoria delle esigenze abitative del conduttore, che esclude la locazione dell'immobile urbano per uso abitativo dall'ambito di applicabilità della L. 27 luglio 1978, n. 392, deve essere accertata con riguardo alla natura dell'esigenza abitativa in relazione agli specifici bisogni del conduttore al momento della conclusione del contratto e non solo dalle dichiarazioni di una o di entrambe le parti, né dalle circostanze che il contratto sia stato stipulato per una durata inferiore al quinquennio o ad un canone superiore a quello ritenuto "equo" dalla legge.\* Cass. civ., sez. III, 13 giugno 1994, n. 5722, Sansoni c. Moro.

La natura transitoria delle esigenze abitative del conduttore - che comporta l'esclusione della locazione dall'ambito di applicabilità della L. 27 luglio 1978, n. 392 ai sensi dell'art. 26 lett. A della stessa legge - va accertata con riferimento agli specifici bisogni del conduttore che l'immobile locato è destinato a soddisfare al momento della conclusione del contratto; nel senso che la suddetta natura transitoria va riconosciuta nell'ipotesi in cui l'abitazione del conduttore, in quanto eccezionale e temporanea, comporti una sua permanenza soltanto precaria o sussidiaria nell'immobile locato, mentre va esclusa nel caso in cui l'immobile rappresenti la normale e continuativa dimora del conduttore. L'indagine diretta ad accertare quale delle due ipotesi ricorra nel caso concreto va compiuta avendo riguardo all'effettiva destinazione dell'immobile e con riferimento alla natura della esigenza abitativa del conduttore (desunta ad esempio dalla sua attività lavorativa nel luogo in cui è situato l'immobile, dalla disponibilità o non di un alloggio nel luogo di residenza anagrafica), e non alle espressioni letterali del contratto fatto sottoscrivere dal locatore al conduttore allorché la dichiarata transitorietà - smentita dalla situazione di fatto - abbia costituito il mezzo, vietato dall'art. 79 L. 27 luglio 1978, n. 392, per eludere l'applicazione della normativa sull'equo canone.

\* Cass. civ., sez. III, 3 giugno 1992, n. 6777, *Riomaggiore snc c. De Curatis*.

La natura transitoria delle esigenze abitative del conduttore, che comporta l'esclusione della locazione dalla sfera di applicazione delle norme della L. 27 luglio 1978, n. 392, deve essere desunta non dal termine di durata della locazione stabilito dalle parti ma dalla natura dell'esigenza abitativa che, nelle locazioni transitorie, in quanto diversa da quella della normale e continuativa dimora, comporta una permanenza solo precaria e saltuaria del conduttore nell'immobile, assumendo carattere eccezionale e temporaneo (nella specie, trattavasi di locazione di appartamento utilizzato da una coppia per incontri saltuari che il giudice di merito aveva ritenuto non transitoria solo a causa del termine quinquennale di durata convenzionalmente stabilito).

\* Cass. civ., sez. III, 26 febbraio 1992, n. 2371, *Uberbacher Hans Peter c. Bertol Eric ed altro*.

La natura transitoria delle esigenze abitative del conduttore - che comporta l'esclusione della locazione dall'ambito di applicabilità della legge 27 luglio 1978, n. 392 ai sensi dell' art. 26, lett. a) della stessa legge - va accertata con riferimento agli specifici bisogni del conduttore che l'immobile locato è destinato a soddisfare al momento della conclusione del contratto, nel senso che la suddetta natura transitoria va riconosciuta nell'ipotesi in cui l'abitazione del conduttore, in quanto eccezionale e temporanea, comporti una sua permanenza soltanto precaria o sussidiaria nell'immobile locato, mentre va esclusa nel caso in cui l'immobile rappresenti la normale e continuativa dimora del conduttore. L'indagine diretta ad accertare quale delle due ipotesi ricorra nel caso concreto va compiuta avendo riguardo all'effettiva destinazione dell'immobile e con riferimento alla natura dell'esigenza abitativa del conduttore (desunta ad esempio dal sistema di vita di costui, dalla sua attività lavorativa nel luogo in cui è situato l'immobile, dalla disponibilità o non di un alloggio nel luogo di residenza anagrafica, ecc.) e non alle espressioni letterali del contratto fatto sottoscrivere dal locatore al conduttore allorché la dichiarata transitorietà - smentita dalla situazione di fatto - abbia costituito il mezzo, vietato dall'art. 79 della L. 27 luglio 1978, n. 392, per eludere l'applicazione della normativa sull'equo canone.

\* Cass. civ., sez. III, 18 dicembre 1990, n. 11984, *Ressa c. Denaro*; conf.: Cass. civ., sez. III, 11 ottobre 1991, n. 10676, *Marziale c. Benaglia*.

La transitorietà delle esigenze abitative del conduttore (art. 1 e 26, L. 392 del 1978), da accertarsi dal giudice con riferimento al momento della conclusione del contratto senza tener conto di eventi cronologicamente successivi i quali possono aver reso stabile un'esigenza inizialmente insorta come contingente e precaria, va riferita tra l'altro a quei rapporti nei quali l'aspirante conduttore, pur disponendo di propria stabile ordinaria abitazione, voglia trasferire altrove la dimora per soddisfare bisogni di carattere contingente. tali da non comportare nemmeno sotto il profilo intenzionale un cambiamento di residenza. Le ragioni più o meno oggettivamente cogenti o soggettivamente pressanti che possono essere alla origine delle suddette esigenze abitative non incidono sul quadro della loro transitorietà quando, secondo un giudizio ex ante affidato ad un criterio di normale prevedibilità, esse si palesino all'atto della stipulazione dell'accordo destinate ad esaurirsi entro un tempo breve, segnatamente inferiore comunque alla durata minima quadriennale previsto nel primo comma dell'art. 1, L. n. 392 del 1978 (fattispecie in cui il contratto dedotto in lite era stato stipulato dal conduttore per fronteggiare una situazione di emergenza venutasi a creare a seguito di eventi sismici che avevano interessato la località ove egli aveva l'abitazione e ne avevano consigliato il temporaneo, prudenziale allontanamento).

\* *Cass. civ., sez. III, 23 ottobre 1989, n. 4291, Matarazzo c. Sellitti.*

Ai fini della qualificazione della natura transitoria del rapporto di locazione ai sensi dell'art. 26 L. n. 392/1978, non deve farsi riferimento alla pura e semplice volontà dei soggetti contraenti bensì alla obiettiva natura dell'esigenza abitativa del conduttore, che comporti una permanenza precaria o sussidiaria nell'immobile, diversa dalla normale e continuativa dimora, in base alle complessive risultanze del suo sistema di vita ed attività lavorativa.

\* *Trib. civ. Firenze, 21 gennaio 1991, n. 106, Milazzo c. Laurella, in Arch. loc. e cond. 1992, 159.*

In virtù del disposto dell'art. 26 della L. n. 392 del 1978, la deroga alle norme sulla durata e sulla misura del canone in relazione alle locazioni stipulate per soddisfare esigenze abitative di natura transitoria è consentita solo quando le suddette esigenze esistano effettivamente e siano state anche specificamente individuate nel contratto, cosicché possa esserne apprezzata la particolarità della causa rispetto a quella generica del tipo negoziale. Nel caso esse non sussistano, le relative clausole di deroga sono sostituite di diritto dalle norme imperative della legge.

\* *Pret. civ. Bergamo, 9 maggio 1986, Brognoli c. Ghisalberti, in Arch. loc. e cond. 1986, 728.*

Per definire "transitoria" una locazione occorre che detto requisito sussista veramente nella realtà indipendentemente dalla qualificazione data dalle parti al momento della conclusione del contratto.

\* *Pret. civ. Taranto, 27 maggio 1986, Chioppa c. Gargiulo, in Arch. loc. e cond. 1986, 724.*

Integra una ipotesi di simulazione per interposizione fittizia di persona la stipulazione di un contratto di locazione per il soddisfacimento di esigenze abitative di natura transitoria con conduttore apparente (persona interponente), nell'intesa (accordo simulatorio) che gli effetti della convenzione locatizia si producano nei confronti di altro soggetto (persona interposta), che sia portatore di esigenza abitativa primaria. (Nella specie la prova della intesa simulatoria e della natura primaria delle esigenze abitative dell'effettivo conduttore è stata desunta, oltre che da dichiarazioni testimoniali, anche da elementi indiziari plurimi e concordanti, non essendosi ritenuto operante il divieto di prova per testi della simulazione del contratto, posto dall'art. 1417 c.c., in considerazione del fatto che il conduttore ha inteso far valere la "illiceità" e nullità del contratto dissimulato di locazione con riferimento alla clausola di "transitorietà" dell'uso abitativo per violazione della norma imperativa dell'art. 79 L. 392/78).

\* *Pret. civ. Busto Arsizio, 29 gennaio 1997, n. 21, Tripi c. Immobiliare Amba, in Arch. loc. e cond. 1997, 113.*

Le esigenze abitative del conduttore, di natura transitoria, onde escludere ai sensi dell'art. 26 della legge 27 luglio 1978 n. 392 l'applicabilità della disciplina dell'equo canone, non necessitano, né in base a tale legge speciale né ai sensi degli artt. 1418 e 1419 c.c., di specifica individuazione, ma possono essere anche soltanto enunciate.

\* *Cass. civ., sez. III, 2 aprile 1997, n. 2868, Vienna c. Viziale, in Arch. loc. e cond. 1997, 635.*

Qualora, dopo la stipulazione di un contratto di locazione per uso abitativo soltanto transitorio (art. 26 L. n. 392 del 1978), il conduttore invochi, in sede giudiziale, la riduzione del canone per esser l'immobile adibito ad uso diverso da quello pattuito, pur sussistendo, in ipotesi, un intento elusivo soltanto unilaterale ex latere conductoris, nel senso che questi, intendendo adibire l'immobile ad abitazione primaria e stabile, abbia

pur tuttavia accettato la proposta di locazione transitoria formulatagli dal locatore, detto intento è e resta inevitabilmente circoscritto entro i confini di una (irrilevante) riserva mentale, non potendosi legittimamente sostenere, (per effetto della sentenza della Corte costituzionale n. 185 del 1988 in virtù della quale al locatore è riconosciuto il diritto alla risoluzione del contratto entro l'anno dall'avvenuto mutamento di destinazione con decorrenza dalla data della sua effettiva conoscenza e non a prescindere da essa) che ciò che rileva, in subiecta materia, sta esclusivamente l'elemento oggettivo della effettiva destinazione dell'immobile, senza alcuna indagine sulla volontà effettiva delle parti quale risultante dal contratto di locazione e senza la doverosa verifica circa la consapevolezza o meno, da parte del locatore, delle effettive esigenze del conduttore.

\* *Cass. civ., sez. III, 20 agosto 1997, n. 7750, Cannavale c. Hotte, in Arch. loc. e cond. 1997, 993.*

Una volta escluso che le parti abbiano, simulando un contratto di locazione volto a soddisfare esigenze abitative transitorie (nella specie di natura turistica, per la durata di un anno) ai sensi dell'art. 1, comma 2, L. n. 392 del 1978, dissimulato una locazione abitativa ordinaria, la rinnovazione tacita del contratto, non comporta in se stessa, anche se reiterata, la soggezione della locazione alla disciplina di cui all' art. 1, comma 1, della stessa legge in ordine alla durata almeno quadriennale del rapporto, dovendo il giudice esaminare se le parti abbiano inteso, anche se sol per facta concludentia, rinnovare il contratto originario per soddisfare le stabili e continuative esigenze abitative del conduttore. In ogni caso, allorché tali esigenze attengano a motivi di lavoro o di studio, il contratto resta sottratto alla disciplina della L. n. 392 del 1978 quanto alla durata della locazione (art. 1, comma 2), rimanendovi invece soggetto per il regime della determinazione legale del canone (art. 26, comma 1, lett. a).

\* *Cass. civ., sez. III, 25 luglio 1997, n. 6990, Pulliero c. Bratoz, in Arch. loc. e cond. 1997, 1007.*

Nella ricerca della comune intenzione delle parti contraenti, il primo e principale strumento dell'operazione interpretativa è costituito dalle parole ed espressioni del contratto, e, qualora queste siano chiare e dimostrino una loro intima ratio, il giudice non può invocarne una diversa, venendo così a sovrapporre una propria soggettiva opinione all'effettiva volontà dei contraenti. (Nella fattispecie, la Corte ha cassato, con rinvio, la pronuncia del tribunale, la quale, di contro al contenuto fatto proprio dal testo di un contratto di locazione e che deponeva nel senso dell'avvenuta stipula di un contratto di locazione per finalità abitative ordinarie, aveva ritenuto di ricostruire, sulla base di una prova testimoniale, l'avvenuta stipula di una locazione per esigenze abitative meramente transitorie).

\* *Cass. civ., sez. III, 20 maggio 1997, n. 4480, Bacchieri c. Cardinali.*

## **b) Clausole contrattuali**

Il contratto di locazione per uso abitativo stipulato, con la falsa indicazione della transitorietà dell'uso da parte del conduttore (art. 26 della L. n. 392 del 1978) al fine di eludere la sanzione della nullità di clausole concernenti la durata e la misura del canone contrarie al regime giuridico rigidamente prestabilito per esse, integra gli estremi di una fattispecie simulatoria relativa in fraudem legis, che cela, sotto l'apparenza di una convenzione negoziale di locazione transitoria, una locazione abitativa ordinaria pattiziamente regolata in difformità dal regime coattivo cosiddetto dell'equo canone che le è proprio, con la conseguenza che il conduttore che invochi, in giudizio, l'applicazione del regime legale al rapporto così instaurato (con automatica sostituzione delle clausole contrattuali nulle, ex art. 79 legge cit.) avrà l'onere di dimostrare l'esistenza della simulazione contrattuale, e la facoltà di avvalersi, a tal fine, della prova per testi e per presunzioni al di là dei limiti sanciti, per le parti, dall'art. 1417, attesa la illiceità per contrasto con norme imperative del contratto simulato.

\* *Cass. civ., sez. III, 7 luglio 1997, n. 6145, Longhi-tano c. Benvenuti, in Arch. loc. e cond. 1997, 798.*

Quando un contratto di locazione abitativa sia stipulato con la previsione di un uso transitorio, il conduttore, che assuma la nullità ex art. 79 della L. 27 luglio 1978, n. 392 di tale clausola per inesistenza in concreto della dedotta natura transitoria delle esigenze abitative, deve dimostrare che questa inesistenza era ragionevolmente apprezzabile dal locatore in base all'obiettiva situazione di fatto da quest'ultimo conosciuta al momento del contratto, non potendo altrimenti rilevare contro il locatore né situazioni di fatto occultate dal conduttore, né la riserva mentale di costui di non accettare la clausola.

\* *Cass. civ., sez. III, 24 luglio 1995, n. 8063, Ami Budget Cultura c. De Santis.*

Quando un contratto di locazione abitativa sia stipulato con la previsione di un uso transitorio, il conduttore, che assuma la nullità ex art. 79, L. 27 luglio 1978, n. 392 di tale clausola per inesistenza in concreto della dedotta natura transitoria delle esigenze abitative, deve dimostrare che questa inesistenza era ragionevolmente apprezzabile dal locatore in base alla obiettiva situazione di fatto da quest'ultimo conosciuta al momento del contratto, non potendo altrimenti rilevare contro il locatore né situazioni di fatto occultate dal conduttore, né la riserva mentale di costui di non accettare la clausola.

\* *Cass. civ., sez. III, 5 aprile 1995, n. 4001, Ghezzi c. Capasso.*

Quando un contratto di locazione abitativa sia stipulato con la previsione di un uso transitorio, il conduttore, che assuma la nullità ex art. 79 L. 27 luglio 1978, n. 392 di tale clausola per inesistenza in concreto della dedotta natura transitoria delle esigenze abitative, deve dimostrare che questa inesistenza era ragionevolmente apprezzabile dal locatore in base alla obiettiva situazione di fatto da quest'ultimo conosciuta al momento del contratto, non potendo altrimenti rilevare contro il locatore né situazioni di fatto occultate dal conduttore, né la riserva mentale di costui di non accettare la clausola.

\* *Cass. civ., sez. III, 29 dicembre 1993, n. 12947, Sardi c. Suc. Montefili Immobiliare.*

Ai sensi dell'art. 26 lett. a) della L. 27 luglio 1978, n. 392, la deroga alle norme sulla durata della locazione e sulla misura del canone è consentita solo quando le esigenze abitative di natura transitoria non solo esistono effettivamente, ma sono anche specificamente contemplate nel contratto, che ad esse deve fare chiaro riferimento, pur senza formule solenni sacramentali, onde possa esserne apprezzata la particolarità della causa rispetto a quella generica del tipo negoziale. In mancanza, le clausole di deroga sono sostituite di diritto dalle norme imperative della legge, in modo particolare per quanto riguarda la misura massima del canone (art. 79 della L. 392/78). L'eventuale diversa opinione del locatore a tal riguardo potrà eventualmente costituire ragione di annullamento del contratto, se potrà dimostrarsi la sussistenza delle condizioni di legge (artt. 1427 segg. c.c.) e salvo il diritto al risarcimento del danno se l'errore dovesse risultare imputabile al conduttore (artt. 1337 e 1338 c.c.).

\* *Trib. civ., Firenze, 31 maggio 1980, Samorè c. Poggi Ricci, in Arch. loc. e cond. 1981, 77.*

L'esigenza transitoria rilevante ai fini dell'esclusione del contratto di locazione dalla tutela della L. n. 392/1978 deve essere espressamente evidenziata dalle parti al momento della stipula, mediante riferimento a fatti concreti relativi alle esigenze abitative del conduttore, a nulla rilevando la qualificazione del rapporto come transitorio o la pattuizione della sua durata infraquinquennale.

\* *Trib. civ. Milano, sez. X, 8 ottobre 1990, n. 6947, Russo c. Varia e Società Errevi, in Arch. loc. e cond. 1990, 739.*

La clausola con la quale i contraenti prevedono, al momento della sottoscrizione del contratto, che nel caso di specie si verte in un'ipotesi di "locazione transitoria non soggetta ad equo canone" non è di per sé nulla. Per accentarne la validità o la nullità occorre procedere all'interpretazione della volontà delle parti secondo il disposto di cui agli artt. 1362 c.c. e seguenti.

\* *Pret. civ. Milano, 25 ottobre 1980, Fontanesi c. Valeri, motivaz. in Arch. loc. e cond. 1981, 127,*

### **c) Competenza**

Il giudice competente in ordine alla controversia concernente il rilascio per "finita locazione" di immobile adibito ad esigenze abitative di natura transitoria - non essendo questa ricompresa in alcuna delle ipotesi di competenza per materia poste, in materia locatizia, dagli artt. 30 e 45 della legge 27 luglio 1978 n. 392 - va individuato secondo gli ordinari criteri della competenza per valore previsti dal codice di rito.

\* *Cass. civ., sez. III, 26 aprile 1983, n. 2873, Farfarini c. Pucci.*

### **d) Dipendenti o collaboratori di una ditta**

La qualifica della transitorietà dell'uso di un immobile ai fini della esclusione dell'applicazione della L. n. 392/1978 deve essere operata con concreto riferimento alla situazione abitativa degli occupanti. Pertanto, nel caso di immobile locato ad una ditta che intenda utilizzarlo a favore di propri dipendenti o collaboratori, la transitorietà deve essere collegata alla situazione concreta degli occupanti e non alla teorica possibilità di una rapida alternanza degli stessi, né è rilevante l'inclusione nel contratto del termine "transitorio".

\* *Pret. civ. Bologna, 20 agosto 1990, Sticchi c. Galli, in Arch. loc. e cond. 1990, 777.*

## e) Durata

Alle locazioni stipulate per soddisfare esigenze abitative di natura transitoria (art. 1, comma primo, L. 27 luglio 1978, n. 392) non si applica il disposto dell'art. 1, comma primo della stessa legge sulla durata minima legale del contratto di locazione, non rilevando che il conduttore abiti stabilmente l'appartamento per motivi di lavoro o di studio (art. 26 lett. a, L. 27 luglio 1978, n. 392).

*\* Cass. civ., sez. III, 12 agosto 1991, n. 8785, Paglianini c. Caviglia.*

Fra le locazioni stipulate per soddisfare esigenze abitative di natura transitoria alle quali, ai sensi dell'art. 1 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (cosiddetta sull'equo canone), non si applica il disposto circa la durata almeno quadriennale del contratto, rientrano quelle concernenti un appartamento per la sola villeggiatura.

*\* Cass. civ., sez. III, 3 settembre 1982, n. 4808, Bottigliero c. Signorelli.*

Ai fini della determinazione della durata della locazione stipulata per esigenze abitative di natura transitoria, tali esigenze (che in caso di concreta sussistenza costituiscono i presupposti per l'esclusione dell'applicabilità della disciplina ex artt. 58 e 65, L. n. 392/1978) devono attenersi a brevi periodi di occupazione degli immobili, contraddistinti dal carattere della occasionalità e della particolarità di un bisogno momentaneo, anche se motivati da esigenze di lavoro e di studio (nella specie, il conduttore ha posto nell'immobile locato la stabile e continua dimora della famiglia).

*\* Pret. civ. Verona, 2 luglio 1986, n. 1040, Mainenti c. Tessani, in Arch. loc. e cond. 1989, 186.*

La pattuizione di una durata inferiore a quella legale è sostituita da quella legale in virtù del fenomeno dell'integrazione del contratto.

*\* Pret. civ. Varazze, 8 aprile 1989, Piazza c. Garau, in Arch. loc. e cond. 1989, 555.*

La locazione stipulata per soddisfare esigenze di natura transitoria, ancorché per motivi di lavoro, seppure prorogata ai sensi della legislazione vincolistica sino al 31 luglio 1978, resta estranea all'applicabilità degli artt. 58 o 65 della L. n. 392 del 1978 e cessa alla suddetta data, ove non sia stata rinnovata secondo i meccanismi del codice civile.

*\* Pret. civ. Roma, sez. II, 15 aprile 1987, Triolo c. Ciabattoni, in Arch. loc. e cond. 1987, 756.*

La determinazione della durata della locazione stipulata per soddisfare esigenze abitative di natura transitoria - ancorché si tratti di esigenze di lavoro o di studio - nel regime ordinario della L. n. 392 del 1978 resta affidata all'autonomia delle parti, ai sensi degli artt. 1, comma secondo, e 26, lett. a) della legge stessa. Una durata legale di tali contratti è parimenti esclusa nel regime transitorio, restando l'inapplicabilità degli artt. 58 e 65 - che prevedono siffatta ulteriore durata con riferimento, rispettivamente, ai contratti soggetti ovvero non soggetti a proroga secondo la legislazione precedente - sancita dall'art. 64 e dall'ultimo comma dell'art. 65 che considerano, ai fini suddetti, solo i contratti previsti alla lettera d) del primo comma e al secondo comma dell'art. 26, con la conseguente esclusione degli altri contratti ivi previsti.

*\* Pret. civ. Roma, sez. II, 15 aprile 1987, Triolo c. Ciabattoni, in Arch. loc. e cond. 1987, 756.*

Nelle locazioni stipulate per soddisfare esigenze abitative di natura transitoria, che ai sensi dell'art. 1, secondo comma, della legge 392/78 sono sottratte alla durata quadriennale, la "stabilità" dell'abitazione rileva soltanto ai fini della determinazione del canone.

*\* Pret. civ. Pontassieve, 20 agosto 1982, Rapaccini c. Sigg. in Arch. loc. e cond. 1982, 764.*

Costituisce esigenza abitativa di natura transitoria ai fini dell'applicazione della legge dell'equo canone quell'esigenza adeguatamente soddisfatta soltanto con una locazione di durata inferiore al quadriennio, nonché quella che non sia connessa con una stabile abitazione nell'immobile per ragioni di lavoro o di studio.

*\* Pret. civ. Taranto, 15 maggio 1981, Cofano c. Cartini, in Arch. loc. e cond. 1981, 242.*

L'esigenza abitativa transitoria che consente la stipulazione di un contratto di locazione con durata inferiore al quadriennio entra a fare parte della causa del contratto e ne costituisce quindi elemento essenziale. Incombe al locatore, che chiede il rilascio allo scadere del termine pattuito, allegarla e dimostrarla.

l'esistenza. Essa deve essere oggettiva e non può consistere in una mera aspettativa o in promessa di rilascio da parte del conduttore, al termine pattuito.

\* *Pret. civ. Parma, 30 maggio 1980, Gorreri, Benincasa, in Arch. loc. e cond. 1980, 430.*

#### **f) Legge sull'equo canone**

È disciplinata dalle regole generali di cui alla L. n. 392/78, relativamente alla determinazione del canone, l'ipotesi in cui il conduttore che stipuli un contratto di locazione per soddisfare esigenze abitative di natura transitoria, debba abitare stabilmente nell'immobile per motivi di lavoro o di studio.

\* *Pret. civ. Bologna, 18 febbraio 1988, n. 159, Bernardini c. Gara, in Arch. loc. e cond. 1988, 785.*

In tema di locazione per esigenze abitative di natura transitoria, la sussistenza delle ragioni di lavoro o di studio non è di per sé idonea, ove difetti la prova di una effettiva stabile occupazione dell'alloggio, ad integrare compiutamente la fattispecie prevista dall'art. 26, lett. a), L. n. 398/78; ne deriva che la disciplina di cui al capo I della legge citata è applicabile soltanto se la finalizzazione del rapporto ad esigenze di studio o di lavoro si traduca in una concreta utilizzazione del bene locato.

\* *Trib. civ. Pavia, sez. I, 13 gennaio 1987, n. 5, Panigati c. Liapaki e altro, in Arch. loc. e cond. 1987, 113.*

#### **g) Motivi di studio**

Non può negarsi la ricorrenza delle condizioni di cui all'art. 26 lett. a) L. 392/78 e così ritenere la relativa locazione soggetta a detta legge nel caso della studente universitaria che si mantenga la casa fuori sede per la frequenza dei corsi, salvo, forse, solo l'ipotesi che vi andasse appena in occasione degli esami.

\* *Pret. civ. Chieti, 23 ottobre 1981, Liberi c. Trapani, in Arch. loc. e cond. 1982, 124.*

Non può essere compreso tra le locazioni stipulate per soddisfare esigenze abitative di natura transitoria il contratto atipico che preveda come oggetto della locazione la sola utilizzazione, da parte di uno studente straniero dimorante in Italia, di uno spazio riservato alla collocazione di un letto con l'uso di servizi comuni.

\* *Pret. civ. Napoli, 26 aprile 1986, n. 1303, Cimmino c. Michalolia, in Arch. loc. e cond. 1986, 729.*

Per gli studenti universitari "fuori corso", i quali non devono più frequentare le lezioni ma soltanto dare gli esami arretrati, non sussistono più le "ragioni di studio" per occupare, con la crisi attuale degli alloggi, stabilmente un immobile nella sede universitaria presso la quale devono recarsi saltuariamente solo per sostenere detti esami, a meno che non dimostrino di dovere ugualmente attendere a corsi di pratica professionale, di laboratorio od altri. Ne consegue che con tali studenti può ben essere stipulata un contratto di locazione transitoria.

\* *Pret. civ. Parma, 18 ottobre 1980, Orsini c. Trombi, in Arch. loc. e cond. 1980, 624.*

Nel caso di contratto di locazione stipulato a favore di terzo (nella fattispecie, dai genitori di uno studente), avuto riguardo alla previsione di cui all'art. 26 lett. a) della legge 392/78, ci si deve riferire al terzo beneficiario dell'alloggio al fine di accertare la presenza dei requisiti fissati da detta norma.

\* *Pret. civ. Bologna, sez. I, 3 aprile 1981, n. 681, Girola e altro c. S.a.s. Weisshorn, in Arch. loc. e cond. 1981, 487.*

#### **h) Mutamento delle esigenze**

Le esigenze abitative transitorie di cui agli artt. 1 e 26 della L. 392/78 debbono effettivamente sussistere nel momento della formazione genetica del contratto, a nulla rilevando le mutate esigenze del conduttore, non valide per esigere una unilaterale modifica del contratto.

\* *Trib. civ. Genova, sez. III, 15 gennaio 1983, n. 409, Bacigalupo c. Trestin, in Arch. loc. e cond. 1983, 108.*

#### **i) Nozione**

L'esigenza abitativa di natura transitoria si riferisce solo alle esigenze del conduttore e deve essere "oggettivamente" tale nella realtà e non perché le parti ritengono di concordare nel qualificarla tale.

\* *Pret. civ. Taranto, 15 maggio 1981, Cofano c. Cartini, in Arch. loc. e cond. 1981, 242.*

Le esigenze abitative di natura transitoria di cui all'art. 26 della L. n. 392 del 1978 non si caratterizzano alla luce del mero dato obiettivo positivo dell'esaurimento nel breve periodo, bensì secondo il dato negativo della loro intrinseca non meritevolezza di tutela per l'obiettivo diversità dall'esigenza abitativa primaria (ovvero giustificata da ragioni di lavoro o di studio), attese il carattere meramente sussidiario o voluttuario (quale quella inerente a vicende di soggiorno turistico, di incontri saltuari con conoscenti ed amici, di utilizzazioni occasionali per i più disparati scopi). Tali esigenze sussidiarie ben possono, pertanto, protrarsi anche considerevolmente nel tempo, ed essere soddisfacentemente appagate mediante la protratta disponibilità di un alloggio, con la conseguenza che non può legittimamente ritenersi incompatibile con la qualificazione di una locazione in termini di transitorietà l'istituto della rinnovazione tacita del contratto ai sensi dell'art. 1597 c.c., almeno nelle circostanze in cui non risulti, tra le parti, una volontà novativa rispetto alla originaria convenzione negoziale, con relativa modificazione della fattispecie legale tipica da locazione transitoria non primaria a locazione abitativa primaria.

\* *Cass. civ., sez. III, 7 luglio 1997, n. 6145, Longhitano c. Benvenuti, in Arch. loc. e cond. 1997, 799.*

### **I) Stabilità dell'abitazione**

Nelle locazioni stipulate per soddisfare esigenze abitative di natura transitoria, che ai sensi dell'art. 1, secondo comma, della L. n. 392/1978 sono sottratte alla durata quadriennale, la "stabilità" dell'abitazione rileva solo ai fini della determinazione del canone.

\* *Pret. civ. Firenze, 2 dicembre 1985, Gabbrielli c. Demoustier, in Arch. loc. e cond. 1986, 134.*

Ove sia stata pattuita una locazione per soddisfare esigenze abitative di natura transitoria non per motivi di studio o di lavoro, ed invece dell'immobile venga fatta dal conduttore una utilizzazione abitativa stabile determinata da uno di detti motivi, il canone è disciplinato dagli artt. 12 - 221. 392/78.

\* *Pret. civ. Firenze, 4 ottobre 1985, De Cusatis e altro c. Riomaggiore s.n.c., in Arch. loc. e cond. 1985, 765.*

## **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\*\*](#).