

## USO DIVERSO DA QUELLO PATTUITO

*SOMMARIO: a) Ambito di operatività; b) Controversie; c) Finalità della norma; d) Mutamento di destinazione; e) Non uso della cosa locata; f) Risoluzione del contratto; g) Silenzio del locatore; h) Simulazione; i) Termine decadenziale; j) Uso prevalente.*

### **a) Ambito di operatività**

L'art. 80 della L. 27 luglio 1978, n. 392, che, nel caso di unilaterale mutamento d'uso dell'immobile locato da parte del conduttore, prevede l'applicabilità del regime giuridico corrispondente all'uso effettivo se il locatore non si attivi entro breve termine per la risoluzione del contratto, essendo diretto ad evitare che venga elusa la disciplina fissata per le diverse tipologie locative, deve essere riferito a tutti i casi in cui la variazione comporti l'applicazione di una diversa disciplina e, quindi, non solo ai casi di passaggio da una destinazione ad uso non abitativo, rientrando nella previsione degli artt. 27 e 42 della legge, ad una utilizzazione abitativa dell'immobile, regolata dal capo primo della legge medesima, o viceversa, ma anche ai casi di mutamento nell'ambito del medesimo tipo locativo se questo determini il passaggio da un regime giuridico regolato dalla legge sull'equo canone ad un altro regime giuridico della medesima legge, come nel caso di locazione per esigenze abitative transitorie, disciplinata dall'art. 26, lettera a), utilizzata per destinazione abitativa stabile, o di altre leggi, restando estranei alla norma in questione solo quei cambiamenti d'uso dai quali non derivi innovazione nella disciplina giuridica del rapporto ed in relazione ai quali è configurabile solo un inadempimento contrattuale legittimante il ricorso alla ordinaria azione di risoluzione prevista dall'art. 1453 c.c. (Nella specie, trattavasi di mutamento del cosiddetto uso «foresteria» in quello di stabile abitazione del conduttore e della sua famiglia).

*\* Cass. civ., sez. III, 4 novembre 1992, n. 11952, Cerè c. Rampi.*

L'art. 80 della L. 27 luglio 1978, n. 392, che nel caso di unilaterale mutamento d'uso dell'immobile locato da parte del conduttore, prevede l'applicazione del regime giuridico corrispondente all'uso effettivo se il conduttore non si attivi entro breve termine per la risoluzione del contratto, presuppone che il mutamento sia stato realizzato dal conduttore (o dalle persone che gli sono succedute a norma degli artt. 6 e 37 della legge sull'equo canone) e non può essere esteso, quindi, ai casi in cui quest'identità manchi perché il mutamento è stato attuato dal subconduttore o dal soggetto al quale il conduttore ha ceduto il contratto, che può trovare sanzione nella risoluzione del contratto a norma dell'art. 1453 c.c.

*\* Cass. civ., sez. III, 4 novembre 1992, n. 11952, Cerè c. Rampi.*

L'art. 80 della L. 392/1978 deve essere interpretato nel senso della sua applicabilità non solo ai mutamenti d'uso che comportino passaggio dall'una all'altra delle due grandi categorie d'uso previste dalla stessa L. 392/1978 (usi abitativi ed usi diversi dall'abitazione), ma anche, all'interno della stessa categoria, ad ogni mutamento d'uso che comporti un mutamento di regime giuridico (nella specie, da abitazione ad uso villeggiatura – soggetta solo alle norme codicistiche – ad abitazione primaria).

*\* Trib. civ. Firenze, 28 dicembre 1988, n. 1836, Fabris c. Scotti.*

Nonostante a carico del conduttore non sussista uno specifico obbligo di uso della cosa locata, nelle locazioni di immobili adibiti ad attività commerciali comportanti contatti con il pubblico dei consumatori e degli utenti sussiste in capo al locatore un concreto interesse, entrato nel sinallagma contrattuale, all'incremento o quantomeno alla conservazione dell'avviamento commerciale. Pertanto il mancato utilizzo dell'immobile per lo svolgimento di tali attività integra una lesione di detto interesse del locatore e dà luogo ad un'alterazione dell'equilibrio sinallagmatico delle prestazioni costituente inadempimento.

*\* Trib. civ. Milano, sez. X, 23 marzo 1995, n. 3156, Manzoni c. Soc. B.C.G., in Arch. loc. e cond. 1996, 402.*

Qualora sia contrattualmente stabilita una destinazione dell'immobile locato ad attività che non comportino il contatto diretto con il pubblico degli utenti e dei consumatori, ed il conduttore chieda il riconoscimento del diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, affinché la non corrispondenza tra la realtà effettiva ed il contenuto del contratto possa assumere rilevanza occorre che il conduttore faccia valere la simulazione relativa – configurabile nel caso in cui risulti simulata la volontà delle parti di stabilire la destinazione dell'immobile locato ad attività che non comportino il contatto diretto con il pubblico degli utenti e dei consumatori e dissimulata la volontà contraria – ovvero che chieda l'applicazione del regime giuridico

corrispondente all'uso effettivo dell'immobile provando la sussistenza dei presupposti previsti dall'art. 80 della L. n. 392 del 1978.

\* *Cass. civ., sez. III, 22 novembre 2000, n. 15080, Alfa Omega Immobiliare Srl c. Linearredo Snc, in Arch. loc. e cond. 2001, 147.*

## **b) Controversie**

In caso di locazione, il conduttore, a favore del quale sia stata prevista la clausola penale per il caso di ritardo nella consegna della cosa locata da parte del locatore e che abbia preteso il pagamento della prevista penale in relazione al ritardo maturato, continua a conservare il diritto di ottenere il godimento della cosa locata solo per il periodo di ulteriore durata del rapporto, giacché il ritardato adempimento del locatore non comporta alcuna protrazione del termine della prevista iniziale durata del contratto.

\* *Cass. civ., sez. III, 15 febbraio 2005, n. 2976, Soc. Centro di Medicina Nucleare c. Soc. Casa del Sole, in Arch. loc. e cond. 2005, 571.*

La competenza in ordine alla controversia in tema di locazione di immobile urbano, instaurata dopo l'entrata in vigore della legge n. 392 del 1978, ove non possa essere determinata in base alle specifiche ipotesi attribuite *ratione materiae* al pretore ed al conciliatore (artt. 30 e 45), va stabilita secondo la disciplina ordinaria del codice di rito. Conseguentemente appartiene alla competenza del tribunale – qualora l'ammontare del canone sia superiore ai limiti di valore della competenza pretorile – la controversia relativa alla risoluzione del contratto (ex art. 80 di detta legge) per avere il conduttore mutato la destinazione dell'immobile.

\* *Cass. civ., sez. III, 21 dicembre 1983, n. 7531, Soc. Gr. Scia c. Soc. La Rocca.*

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

\* *Pret. civ. Taranto, 30 ottobre 1981, Carrino c. Perrone.*

Con riferimento ad una controversia avente ad oggetto la qualificazione giuridica iniziale (abitativa o commerciale) data dalle parti ad un contratto di locazione, da fatti noti quali la destinazione dell'immobile a prevalente uso abitativo, la conoscenza di tale situazione da parte del locatore e l'acquiescenza di quest'ultimo, è possibile inferire ex art. 2727 c.c., pur in presenza di un contratto redatto per iscritto nel quale le parti deducono una locazione ad uso prevalente artigianale, la sussistenza di un accordo dissimulato di locazione ad uso abitativo, posto che tali elementi rispondono ai requisiti di gravità, precisione e concordanza richiesti dall'art. 2729 c.c.

\* *Pret. civ. Bologna, 30 marzo 1999, n. 239, Guerro c. Gandoli, in Arch. loc. e cond. 1999, 972.*

## **c) Finalità della norma**

La ratio dell'art. 80 della legge n. 392 del 1978 è quella di applicare agli immobili locati il regime giuridico corrispondente al loro uso effettivo onde evitare che il locatore venga a subire, per iniziativa del conduttore, una disciplina del rapporto diversa da quella convenzionalmente pattuita, con la conseguenza che il concetto di «uso diverso da quello contrattuale» che legittima il locatore a chiedere la risoluzione del contratto con la specifica azione di cui al citato articolo, nei limiti temporali ivi fissati ed a pena di decadenza, non si identifica con qualsiasi mutamento di destinazione, bensì solo con quello che comporti un corrispondente mutamento di regime giuridico, ferma restando l'esperibilità della comune azione di risoluzione per inadempimento prevista dagli artt. 1453 ss. c.c. (che postula, peraltro, la valutazione dell'inadempimento a termini dell'art. 1455 c.c.) per le diverse ipotesi di cambiamento della destinazione della res locata. (Nell'affermare il principio di diritto che precede, la S.C. ha ritenuto applicabile solo l'azione

ordinaria di risoluzione ex art. 1453 c.c. ad una fattispecie relativa al mutamento di un laboratorio di pasticceria in esercizio di bar-pasticceria).

\* Cass. civ., sez. III, 22 aprile 1999, n. 3989, *Troise c. Pecorella*.

Poiché la ratio dell'art. 80 della legge n. 392 del 1978 è quella di applicare agli immobili locati il regime giuridico corrispondente al loro uso effettivo e di evitare che il locatore venga a subire, per iniziativa del conduttore, una disciplina del rapporto diversa da quella convenzionalmente pattuita, l'uso diverso da quello contrattuale che legittima il locatore a chiedere la risoluzione del contratto con la specifica azione di cui al citato articolo nei limiti temporali ivi fissati a pena di decadenza, non è qualsiasi mutamento di destinazione, ma solo quello che comporti un corrispondente mutamento di regime giuridico, ferma restando l'esperibilità della comune azione di risoluzione per inadempimento prevista dagli artt. 1453 ss. c.c. (che postula la valutazione dell'inadempimento a termini dell'art. 1455 c.c.) per le diverse ipotesi di cambiamento della destinazione della res locata. (Nella specie il S.C., affermando il suddetto principio, ha ritenuto applicabile solo l'azione ordinaria ex art. 1453 c.c. per il caso di mutamento di un esercizio artigianale – negozio di parrucchiera – in esercizio commerciale – boutique – trattandosi di attività regolate dalla stessa disciplina giuridica ai sensi dell'art. 27 della legge cosiddetta dell'equo canone).

\* Cass. civ., sez. III, 3 marzo 1987, n. 2226, *Caia c. Perrelli*.

#### **d) Mutamento di destinazione**

Per aversi una manifestazione di volontà, sia pure tacita, del locatore, diretta a convalidare l'illegittima situazione posta in essere dal conduttore con il mutamento della destinazione dell'immobile locato, è necessario che sussistano elementi concreti ed atti inequivoci tali che, nel comportamento delle parti, possa individuarsi la volontà derogatrice della clausola circa l'uso contrattuale convenuto. A tal fine, la semplice tolleranza, ed anche la stessa scienza ed inerzia, del locatore non costituisce acquiescenza del medesimo in ordine al mutamento di fatto nella destinazione dell'immobile, posto arbitrariamente in essere dal conduttore, in contrasto con i patti contrattuali.

\* Cass. civ., sez. III, 26 luglio 2002, n. 11055, *Dotoli c. Avis Autonoleggio*, in *Arch. loc. e cond.* 2003, 203.

In tema di locazione di immobili urbani, il mutamento di destinazione d'uso sanzionato dall'art. 80 della legge n. 392 del 1978 si concreta nell'uso, difforme da quello pattuito, che il conduttore abbia dato al bene dopo averne ottenuto la consegna dal locatore. Ne consegue che, qualora, nella stipulazione di un contratto di locazione per un determinato uso, sussista un intento elusivo soltanto unilaterale, ex parte conductoris – nel senso che il locatario, pur accettando la proposta di uso dell'immobile formulatagli dal locatore, si riprometta di godere il bene per un uso diverso –, detto intento resta circoscritto entro i confini di una irrilevante riserva mentale.

\* Cass. civ., sez. III, 12 settembre 2000, n. 12019, *Titomanlio ed altra c. Mercurio*, in *Arch. loc. e cond.* 2000, n. 6.

Il mutamento di destinazione dell'immobile locato, considerato nell'art. 80, L. 27 luglio 1978, n. 392, è solamente quello che importa una diversa disciplina dell'equo canone, mentre rimangono fuori della previsione, e sono soggetti alla normativa codicistica, quei cambiamenti d'uso dell'immobile dai quali non deriva siffatta innovazione nella detta disciplina della locazione, ma che costituiscono violazione di particolari clausole contrattuali concordate tra le parti.

\* Cass. civ., sez. III, 14 luglio 1989, n. 3310, *Soc. Navy c. Negro*.

L'art. 80 della legge sull'equo canone il quale prevede il diritto del locatore di chiedere la risoluzione del contratto nel caso in cui il conduttore abbia adibito l'immobile locato ad un uso diverso da quello pattuito si riferisce solo al mutamento di destinazione che importi il passaggio del regime giuridico del rapporto dall'una all'altra categoria di locazioni considerate dalla medesima legge, restando estranei alla previsione normativa quei cambiamenti d'uso dai quali non derivi innovazione nella disciplina giuridica del rapporto, in relazione ai quali è configurabile soltanto un inadempimento contrattuale legittimante il ricorso all'ordinaria azione di risoluzione. (Nella specie, il contratto prevedeva l'esercizio di un autocarroziere e il conduttore aveva adibito il locale a deposito di automobili da riparare e di materiali per l'esercizio dell'attività di autocarroziere in un locale vicino).

\* Cass. civ., sez. III, 16 novembre 1994, n. 9689, *Costantino c. Leo*.

L'uso diverso da quello contrattualmente stabilito, al quale si riferisce l'art. 80 della legge n. 392 del 1978, non va individuato soltanto nella generale dicotomia tra uso abitativo e non abitativo – la quale, pur

costituendo la più macroscopica ipotesi di uso diverso da quello pattuito, non ne esaurisce l'intera gamma – bensì nel mutamento d'uso che comporti un corrispondente mutamento di regime giuridico (Nella specie, la S.C., in applicazione dell'enunciato principio, ha escluso l'applicabilità della disciplina di cui al citato art. 80 alla trasformazione dell'esercizio commerciale da «negozio di casalinghi» a «sala giochi», sul presupposto che esso opera nell'ambito della tipologia prevista dall'art. 27 della stessa legge e non comporta alcun mutamento di regime giuridico).

\* *Cass. civ., sez. III, 1 aprile 1996, n. 2962, Santonocito c. Enpam, in Arch. loc. e cond. 1996, 747.*

In tema di mutamento d'uso dell'immobile locato effettuato unilateralmente dal conduttore, la disciplina della risoluzione contemplata all'art. 80 della legge n. 392 del 1978, che trova applicazione solo nell'ambito delle due categorie di immobili urbani ad uso abitativo o non abitativo, ha riguardo soltanto alle attività contemplate negli artt. 27 e 42 della citata legge, con esclusione di ogni altra ipotesi di uso arbitrario dell'immobile, alla quale resta applicabile, l'ordinaria disciplina prevista dal codice civile in materia di risoluzione del contratto per inadempimento. Conseguentemente il mutamento, anche parziale, della pattuita destinazione della res locata (nella specie, l'aggiunta di una diversa attività commerciale a quella originariamente pattuita), costituisce inadempimento di una delle obbligazioni principali del conduttore da valutarsi alla stregua della ordinaria disciplina del codice civile e così, ha carattere di gravità e può comportare la risoluzione del contratto, solo ove si traduca in una rilevante violazione del contratto medesimo in relazione alla volontà manifestata dai contraenti, alla natura ed alla finalità del rapporto, nonché all'interesse del locatore.

\* *Cass. civ., sez. III, 27 luglio 1987, n. 6500, Soc. Edilcerami. c. Soc. Aba.*

In tema di mutamento d'uso dell'immobile locato effettuata unilateralmente dal conduttore, l'art. 80 della L. n. 392 del 1978 – per il quale, se il conduttore adibisce l'immobile ad uso diverso da quello pattuito, il locatore può richiedere la risoluzione del contratto entro un certo termine, applicandosi altrimenti al contratto la disciplina giuridica corrispondente all'uso effettivo – trova applicazione anche quando il contratto originariamente prevede un uso del bene locato diverso da quelli specificatamente previsti dalla L. n. 392 del 1978 (artt. 27 e 42) ed il successivo mutamento determini un uso effettivo dell'immobile conforme, ancorché per «attrazione», ad uno di quelli contemplati dalla citata legge, attesa la finalità del legislatore di impedire la stipulazione di contratti simulati al solo scopo di escludere la disciplina legislativamente fissata per quei tipi di locazione (nella specie si trattava di un locale destinato a box e successivamente adibito a deposito di merce complementare ad un esercizio commerciale).

\* *Cass. civ., sez. III, 7 aprile 1989, n. 1684, Cucci c. Locascio.*

In tema di locazione di immobili urbani si ha uso diverso da quello pattuito che legittima il locatore a chiedere la risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 80 della L. 27 luglio 1978, n. 392, allorché, in conseguenza del mutamento, anche parziale, della destinazione dell'immobile, al rapporto debba essere applicato un regime diverso da quello originario. A tal fine il principio che nel caso in cui il mutamento della destinazione sia solo parziale, occorre far ricorso alla regola dettata dal secondo comma dell'art. 80, per cui il regime giuridico del rapporto è quello corrispondente all'uso prevalente, trova applicazione anche nell'ipotesi di immobile già convenzionalmente adibito a più usi e ne venga alterato il reciproco rapporto con la modificazione di uno degli usi convenuti, ferma restando la necessità di accertare quale uso fosse prevalente prima della modificazione e se questa abbia reso prevalente o meno l'altro.

\* *Cass. civ., sez. III, 12 giugno 1990, n. 5689, Alferi c. Leone.*

In tema di locazione di immobili urbani, il mutamento d'uso – che ai sensi dell'art. 80 della L. 27 luglio 1978 n. 392 legittima il locatore a richiedere la risoluzione del contratto – non esige che la destinazione contrattualmente prevista sia unica, né che il cambiamento riguardi l'intero immobile locato; conseguentemente, qualora le parti abbiano previsto un uso congiunto del bene (nella specie, «studio medico ed abitazione»), sussiste il mutamento allorché l'immobile sia destinato ad uno solo degli usi pattuiti.

\* *Cass. civ., sez. III, 22 dicembre 1983, n. 7554, Mazzoli c. Sala.*

In tema di locazione, la destinazione dell'immobile da parte del conduttore ad attività commerciale a diretto contatto con il pubblico, nonostante l'espressa previsione di segno contrario contenuta nel contratto di locazione, costituisce circostanza niente affatto secondaria, ma assolutamente determinante, unitamente a quella costituita dalla conoscenza, da parte del locatore dell'intervenuto mutamento di destinazione ai fini dell'applicazione del regime giuridico corrispondente all'uso effettivo dell'immobile stesso (ex art. 80 della legge 392/1978) e, dunque del diritto del locatore alla corresponsione dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale (ex art. 34 della stessa legge), con la conseguenza che, ove il diritto

all'indennità sia stato erroneamente fondato sul contratto di locazione – che escludeva il contatto con il pubblico – l'allegazione che l'indennità stessa risulti dovuta in virtù di un uso diverso da quello pattuito costituisce domanda nuova, dacché fondata su di una diversa causa petendi, come tale inammissibile, anche nel rito del lavoro (applicabile alle controversie di cui agli artt. 30 e 45 della legge 392/1978 ai sensi dell'art. 46 della legge stessa), in sede di appello.

\* *Cass. civ., sez. III, 18 giugno 2001, n. 8231, La Gelateria Arcobaleno c. Foresti, in Arch. loc. e cond. 2001, 713.*

#### **e) Non uso della cosa locata**

In tema di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, il non uso della cosa locata non equivale a mutamento di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 80 della L. 27 luglio 1978, n. 392, che riguarda esclusivamente il mutamento di destinazione comportante un mutamento del regime giuridico del contratto, ma deve essere valutato alla stregua dei criteri generali in tema di inadempimento contrattuale, secondo i disposti dell'art. 1455 in relazione all'art. 1587 cod. civ., tenendo presente che il conduttore di immobile destinato ad uso non abitativo non ha generalmente l'obbligo di usare l'immobile, tranne nelle ipotesi in cui il contratto abbia ad oggetto una cosa produttiva o un bene per cui l'uso sia necessario alla sua conservazione o, ancora, nell'ipotesi in cui un determinato uso della cosa sia stato specificamente assunto come obbligatorio dalle parti nel sinallagma contrattuale.

\* *Cass. civ., sez. III, 17 maggio 1990, n. 4279, Soc. Jucci c. Mandirola.*

#### **f) Risoluzione del contratto**

Se il conduttore muta l'uso pattuito dell'immobile e il locatore non chiede la risoluzione del contratto entro tre mesi da quando ne è venuto a conoscenza, al rapporto si applica il regime giuridico corrispondente all'uso effettivo (art. 80, primo e secondo comma legge, 27 luglio 1978, n. 392) con decorrenza dalla scadenza di detto termine perché il consenso del locatore – presunto iuris et de iure – al mutamento dell'uso, in conseguenza della rinuncia a chiedere la risoluzione, non può essere più ampio di questa che, per la natura del contratto di locazione, non ha effetti retroattivi (art. 1458 c.c.).

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

Il conduttore di un immobile destinato a deposito che, in violazione degli accordi contrattuali, abbia intrapreso nell'immobile locato un'attività di vendita al pubblico, determina l'insorgenza di una situazione giuridica nuova, che comporta, fra l'altro, l'applicabilità della disciplina dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, la quale, pur non acquisendo prima della cessazione del rapporto la fisionomia di un diritto azionabile, altera in maniera rilevante l'originario equilibrio tra le rispettive obbligazioni, anche future, delle parti in danno del locatore. Ne deriva che il giudice di merito, nel provvedere sulla domanda di risoluzione per inadempimento proposta dal locatore sulla base degli artt. 1587 c.c. e 80 legge 27 luglio 1978 n. 392, deve accertare se l'iniziativa unilaterale del conduttore abbia realmente prodotto un mutamento del regime giuridico del rapporto e non riservare tale questione ad altro eventuale giudizio fra le stesse parti.

\* *Cass. civ., sez. III, 19 luglio 1996, n. 6511, Lagomaggiore c. Protti, in Arch. loc. e cond. 1996, 896.*

#### **g) Silenzio del locatore**

Il silenzio del locatore consapevole del mutamento d'uso dell'immobile locato (nella specie da uso non abitativo a quello di abitazione primaria), determina implicita adesione alla modifica di una delle obbligazioni principali del conduttore (art. 1587, n. 1, c.c.) e si traduce in un regolamento negoziale di carattere innovativo, con il quale le parti danno vita ad un rapporto nuovo, diverso da quello precedente, decorrente dal momento in cui è scaduto il termine di tre mesi concesso al locatore per proporre l'azione di risoluzione, ed al quale si applica il regime giuridico corrispondente all'uso effettivo dell'immobile (nel caso di specie canone equo e durata quadriennale).

\* *Cass. civ., sez. III, 13 marzo 1998, n. 2745, Messinetti c. Vosa, in Arch. loc. e cond. 2000, 272.*

L'art. 80 della legge (sull'equo canone) 27 luglio 1978 n. 392 – il quale, nel prevedere la specifica ipotesi (di inadempimento del conduttore) del mutamento d'uso dell'immobile locato dispone, per il caso di mancato esercizio dell'azione di risoluzione da parte del locatore nel termine stabilito, l'applicazione al contratto del regime giuridico «corrispondente all'uso effettivo dell'immobile» – si riferisce a tutti i rapporti individuabili nell'attuale ordinamento delle locazioni di immobili urbani, attesa la sua finalità di impedire la stipulazione di contratti simulati al solo scopo di escludere la disciplina legislativamente fissata per ogni tipo

di locazione. Pertanto, anche quando il contratto originariamente preveda un uso del bene locato diverso da quelli previsti dalla legge n. 392 del 1978 (artt. 27 e 42), il successivo mutamento del pattuito uso in uno di quelli contemplati dalla legge stessa determina, nell'inerzia del locatore, il passaggio di regime giuridico sancito dall'art. 80 citato, e quindi la sua soggezione alla normativa corrispondente approntata dalla legge dell'equo canone.

\* *Cass. civ., sez. III, 7 marzo 1984, n. 1598, Greco c. La carbonara.*

## **h) Simulazione**

In materia di locazioni di immobili urbani disciplinate dalla legge n. 392 del 1978, affinché la non corrispondenza tra la realtà effettiva, costituita dalla utilizzazione dell'immobile per esigenze abitative stabili e primarie, e la realtà apparente, consistente nella stipulazione di una locazione per uso diverso da quello abitativo (nella specie per uso ufficio), possa assumere rilevanza giuridica è necessario che sussistano gli estremi della simulazione relativa, configurabile nel caso in cui risulti solo formale la volontà delle parti di concludere una locazione per uso ufficio e sia dimostrata la volontà di entrambe di concludere il contratto dissimulato, potendo la relativa prova essere offerta anche per testimoni e per presunzioni, data l'illiceità della clausola simulata. Pertanto, l'intento del solo conduttore di adibire l'immobile ad uso abitativo, in contrasto con la destinazione stabilita dal contratto, resta circoscritto entro i confini di una irrilevante riserva mentale; l'eventuale dimostrazione che il locatore era a conoscenza della finalità locativa concretamente perseguita dal conduttore non può sostituire il consenso del medesimo alla stipula del negozio dissimulato, ma costituisce soltanto un elemento utilizzabile dal giudice di merito allo scopo di accertare, in relazione alle circostanze del caso concreto, la simulazione del contratto di locazione apparente e la conclusione del contratto dissimulato.

\* *Cass. civ., sez. III, 17 gennaio 2003, n. 614, Milazzi c. Lorenzo & C. Snc ed altra, in Arch. loc. e cond. 2003, 490.*

La L. n. 392 del 1978, articolando tre sottotipi di locazioni ad uso abitativo – e cioè: a) le locazioni per esigenze abitative stabili e primarie (assoggettate alla durata legale quadriennale e all'equo canone, in relazione alla rilevanza sociale primaria del bisogno che soddisfano); b) le locazioni per esigenze abitative transitorie determinate da motivi di studio e di lavoro (meritevoli, anch'esse, di particolare tutela ed escluse solo dal vincolo di durata); c) le locazioni per esigenze abitative non stabili e primarie (escluse del tutto dai vincoli menzionati) – riconosce al proprietario di un immobile la facoltà di offrire il bene in locazione per il soddisfacimento di esigenze abitative transitorie. D'altra parte, la dichiarazione di parziale illegittimità costituzionale dell'art. 80 della medesima legge (Corte cost., sent. n. 185 del 1988) esclude che il principio della corrispondenza tra effettiva destinazione dell'immobile e regime giuridico applicabile al rapporto locatizio possa trovare applicazione in contrasto con la volontà negoziale del locatore relativa alla determinazione del tipo di locazione. Conseguentemente, affinché la non corrispondenza tra la realtà effettiva e la stipulazione di una locazione per esigenze transitorie possa assumere rilevanza giuridica è necessario che sussistano gli estremi della simulazione relativa, configurabile nel caso in cui, a causa della conoscenza che anche il locatore abbia della effettiva esigenza del conduttore di destinare l'immobile a stabile abitazione, risulti solo formale la volontà di entrambe le parti di concludere una locazione transitoria. L'onere di provare l'accordo simulatorio grava sul conduttore, il quale, peraltro, ha la facoltà di ricorrere anche alla prova per testimoni (e, quindi, anche a quella delle presunzioni) poiché la prova tende a far valere l'illiceità delle dissimulate clausole *contra legem* (art. 79, primo comma, L. n. 392 del 1978 cit. e art. 1417 c.c.), salvi gli ampi poteri istruttori esercitabili d'ufficio dal giudice, a norma del terzo comma dell'art. 447 bis c.p.c., introdotto dalla L. n. 353 del 1990.

\* *Cass. civ., sez. III, 26 maggio 2000, n. 6971, Riomaggiore Sas c. Fouad Gaid, in Arch. loc. e cond. 2000, n. 4.*

La legge n. 392 del 1978, articolando tre sottotipi di locazioni ad uso di abitazione – e cioè le locazioni per esigenze abitative stabili e primarie (assoggettate alla durata legale quadriennale e all'equo canone, in relazione alla rilevanza sociale primaria del bisogno che soddisfano), le locazioni per esigenze abitative transitorie determinate da motivi di studio e di lavoro (meritevoli anch'esse di particolare tutela ed escluse solo dal vincolo di durata), e le locazioni per esigenze abitative non stabili e primarie (escluse del tutto dai vincoli menzionati) –, riconosce al proprietario di un immobile la facoltà di offrire il bene in locazione per il soddisfacimento di esigenze abitative transitorie. D'altra parte, la dichiarazione di parziale illegittimità costituzionale dell'art. 80 della medesima legge (sentenza della Corte cost. n. 185 del 1988) esclude che il principio della corrispondenza tra effettiva destinazione dell'immobile e regime giuridico applicabile al rapporto locatizio possa trovare applicazione in contrasto con la volontà negoziale del locatore relativa alla

determinazione del tipo di locazione. Conseguentemente, affinché la non corrispondenza tra realtà effettiva e la stipulazione di una locazione per esigenze transitorie possa assumere rilevanza giuridica, è necessario che sussistano gli estremi della simulazione relativa, configurabile nel caso in cui, a causa della conoscenza che anche il locatore abbia della effettiva esigenza del conduttore di destinare l'immobile a stabile abitazione, risulti solo formale la volontà di entrambe le parti di concludere una locazione transitoria. E l'onere di provare l'accordo simulatorio grava sul conduttore, il quale peraltro ha la facoltà di ricorrere anche alla prova per testimoni (e quindi anche a quella per presunzioni), poiché la prova tende a far valere l'illiceità delle dissimulate clausole *contra legem* (art. 79, primo comma, legge n. 392 del 1978 e art. 1417 c.c.), salvi gli ampi poteri istruttori esercitabili d'ufficio dal giudice, a norma del terzo comma dell'art. 447 bis c.p.c., introdotto dalla legge n. 353 del 1990. (Nella specie, il giudice di merito, con la sentenza annullata dalla Suprema Corte, aveva accolto la domanda del conduttore diretta alla ripetizione delle somme eccedenti l'equo canone, rilevando la genericità delle esigenze abitative transitorie indicate nel contratto e ponendo a carico del locatore l'onere di provare l'effettiva sussistenza delle medesime).

\* *Cass. civ., sez. III, 5 marzo 1997, n. 1936, Nicolini ed altra c. Brancia D'Apricena.*

### **i) Termine decadenziale**

A seguito della sent. n. 185 del 1988 della Corte costituzionale che ha dichiarato la illegittimità costituzionale dell'art. 80, primo comma, della L. n. 392 del 1978 nella parte in cui prevede che l'azione di risoluzione del contratto per mutamento d'uso dell'immobile locato, effettuato unilateralmente dal conduttore, debba essere proposta «comunque entro un anno dal mutamento di destinazione», detta azione resta soggetta soltanto al termine decadenziale, di mesi tre, a decorrere dal momento in cui il locatore è venuto a conoscenza dell'arbitrario mutamento di destinazione.

\* *Cass. civ., sez. III, 7 aprile 1989, n. 1684, Cucci c. Locascio.*

In ipotesi di mutamento dell'uso dell'immobile locato nella disciplina della L. n. 392 del 1978, ad impedire il verificarsi della decadenza per l'azione di risoluzione del locatore, prevista dall'art. 80 della detta legge, è sufficiente che la relativa citazione sia notificata nel termine indicato dalla citata norma, anche se la causa non sia stata di poi iscritta a ruolo, sempre che la riassunzione della stessa avvenga nel termine annuale di cui all'art. 307, primo comma, cod. proc. civ.

\* *Cass. civ., sez. III, 3 luglio 1989, n. 3176, Lombardo c. Dal Cerro.*

Un'attenta lettura del secondo comma dell'art. 80 della L. 392/78 non disgiunta dal comma che precede, deve necessariamente condurre alla conclusione che allorché il conduttore adibisce in tutto o in parte l'immobile ad un uso diverso da quello pattuito, il locatore può comunque proporre la domanda di risoluzione contrattuale, purché lo faccia entro il termine di decadenza previsto dal primo comma e salva la valutazione, da parte del giudice, della gravità del dedotto inadempimento ai fini dell'accoglimento della domanda ex artt. 1453, 1455 e 1587 c.c. È solo nell'ipotesi in cui il termine per l'esercizio dell'azione decorra inutilmente che il legislatore, ponendo una presunzione assoluta di acquiescenza del locatore al mutamento totale o parziale di destinazione, preclude l'esperimento dell'azione di risoluzione, stabilendo che al rapporto locatizio si applichi il regime giuridico corrispondente all'uso effettivo, da determinarsi secondo un criterio di prevalenza ove l'uso diverso investa solo una parte della cosa locata.

\* *Trib. civ. Monza, 14 aprile 1983, Scintilla c. Pirola.*

Decaduto il locatore dal diritto di chiedere la risoluzione, non sorge fra le parti un nuovo contratto regolato dalle norme dettate per l'uso effettivo, ma il rapporto in corso passa dall'uno all'altro regime. Nel passaggio dal regime degli usi diversi a quello dell'uso abitativo, la data di scadenza del rapporto si calcola risalendo a quella di ultima rinnovazione della locazione ad uso diverso, applicando a partire da quel momento le ordinarie scadenze quadriennali di cui all'art. 1 L. n. 392/1978.

\* *Pret. civ. Milano, sez. III, 16 giugno 1988, n. 2419, Arena Sas c. Fontana.*

Al locatore decaduto – per la decorrenza dei termini di cui all'art. 80 della L. n. 392/78 – dal diritto di agire per la risoluzione del contratto, non va riconosciuta un'azione di danni o in genere qualsiasi diritto per l'inadempienza commessa dal conduttore. Tale inadempienza è anzi da considerarsi sanata, atteso che al contrario si deve applicare non solo per il futuro ma anche per il passato il regime giuridico corrispondente all'uso effettivo dell'immobile.

\* *Pret. civ. Casoria, 3 ottobre 1986, n. 235, Esposito c. Napoletano.*

## j) Uso prevalente

Il criterio della prevalenza dell'uso per stabilire il regime giuridico della locazione di un immobile, ai fini dell'indennità di avviamento commerciale, della prelazione e del riscatto, è applicabile se con un unico contratto è pattuita la locazione di un unico immobile, adibito ad uso promiscuo, ma se invece parti di un unico immobile sono locate con separati contratti, l'uso determinante la disciplina giuridica di ciascuna di esse è quello stabilito dalla volontà contrattuale.

\* *Cass. civ., sez. III, 24 marzo 1999, n. 2792, Giuffredi c. Ceretti ed altri, in Arch. loc. e cond. 1999, 596.*

Nell'ipotesi di immobile urbano concesso in locazione e destinato a più usi, il criterio per determinare l'uso prevalente al fine dell'individuazione del regime applicabile al contratto, ai sensi dell'art. 80 della legge sull'equo canone, non può consistere nel mero dato quantitativo della superficie adibita ai due usi, ma occorre procedere ad una valutazione complessiva dell'importanza soprattutto economica delle varie utilizzazioni.

\* *Cass. civ., sez. III, 28 marzo 1997, n. 2768, Raines Sas c. Sara Assicurazioni.*

Nel caso in cui l'uso promiscuo dell'immobile locato sia stato previsto dal contratto, il rapporto, per applicazione analogica del criterio indicato dall'art. 80, ultimo comma, L. 27 luglio 1978, n. 392, deve considerarsi regolato dall'uso prevalente voluto dalle parti a meno che, avendo il conduttore adibito l'immobile per un uso diverso, non debba assumere rilievo l'uso effettivo, secondo la previsione del richiamato art. 80. Pertanto, quando l'uso promiscuo è stato previsto dalle parti, il giudice, per stabilire quale regime giuridico debba essere applicato al contratto, deve anzitutto accertare la volontà delle parti in ordine all'uso e solo nel caso in cui sia dedotta una utilizzazione effettiva secondo un rapporto di prevalenza diverso, può procedere all'accertamento di quest'uso per determinare, secondo le disposizioni dell'art. 80 della legge sull'equo canone, il diverso regime giuridico eventualmente applicabile.

\* *Cass. civ., sez. III, 9 maggio 1994, n. 4482, Gatti c. Stasi*

Il criterio per determinare l'uso di un immobile urbano locato, ove destinato a più usi, quale quello di abitazione e di attività di affittacamere, al fine dell'individuazione del regime applicabile al contratto ai sensi dell'art. 80 della legge n. 392 del 1978, non può consistere esclusivamente nel raffronto fra le superfici destinate rispettivamente all'uno e all'altro uso, ma è determinante l'accertamento se l'abitazione del conduttore e della sua famiglia, o anche del personale dipendente, sia in funzione dello svolgimento dell'attività di affittacamere, o se, invece, tale attività sia marginale.

\* *Cass. civ., sez. III, 18 maggio 1993, n. 5632, Pedroni c. Eleonori.*

Ai sensi dell'art. 80 L. 27 luglio 1978 n. 392, qualora all'immobile sia dato un uso diverso da quello originario, trascorsi i termini per la richiesta di risoluzione, si applica il regime giuridico corrispondente all'uso effettivo dell'immobile e qualora non sia possibile stabilire la prevalenza dell'uso, argomentando ex adverso dal secondo comma del predetto art. 80, si deve applicare il duplice regime; pertanto per la sola parte di immobile relativa ad esercizio commerciale deve trovare applicazione l'art. 69 della legge citata, che prevede la corresponsione di una indennità per l'avviamento commerciale nella misura di diciotto mensilità sulla base del canone corrente di mercato per locali aventi le stesse caratteristiche.

\* *Pret. civ. Ariano Irpino, 7 febbraio 1980, De Rienzo c. Fioriello.*

## **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](#)**.