

Cass., civ. sez. III, del 16 luglio 2019, n. 18942

La nozione di locazione non abitativa di natura transitoria, prevista dalla L. n. 392 del 1978, art. 27, riferisce la transitorietà all'attività esercitata o da esercitare nell'immobile da parte del locatario senza altro riferimento alle esigenze di eguale natura del locatore; a differenza, invece, di quanto è previsto per le locazioni ad uso abitativo dalla L. n. 431 del 1998, art. 5, comma 1, che, modificando la disciplina dettata dalla legge dell'equo canone, rapporta la transitorietà alle particolari esigenze delle parti, escludendo la rilevanza di una sfera predeterminata di interessi, allo scopo di rendere conveniente da parte dei locatori immettere nel mercato locatizio i propri immobili, senza preoccuparsi dei limiti minimi di durata stabiliti ex lege.

La locazione ad uso non abitativo di carattere transitorio è, dunque, sottoposta agli artt. 27 e 35 della l. n. 392/1978.

L'art. 27 della l. n. 392/1978 prescrive per le locazioni di immobili destinati allo svolgimento di attività di impresa o di lavoro autonomo considerate nei primi tre commi (attività industriali, commerciali, artigianali, di interesse turistico, di lavoro autonomo, alberghiere e, comunque, tutte quelle rientranti nella definizione di cui all'art. 2195 c.c.: attività di produzione di beni e servizi, intermediazione nella circolazione dei beni, trasporto per terra, per acqua o per aria, bancaria o assicurativa, ausiliaria alle precedenti) una durata minima di sei anni (nove per gli immobili a destinazione alberghiera); niente è stabilito quanto alla durata massima, ma è da ritenere che, in applicazione dell'art. 1573 c.c., a mente del quale, ove non vi sia una diversa prescrizione di legge, la locazione non può eccedere la durata di trent'anni, tale, trent'anni sia la durata massima di tale tipologia di contratto.

La durata minima è presidiata dalla legge in duplice senso: con la sostituzione automatica ex art. 1339 c.c. della diversa volontà delle parti; con l'eterointegrazione del contratto, là dove le parti del contratto abbiano omesso di pattuirne la durata minima.

La disposizione ammette, nondimeno, una deroga, al comma 5, quando la locazione è riferita ad un'attività che per sua natura abbia carattere transitorio.

Che si tratti di una deroga alla durata minima stabilita ex lege e non di una categoria ontologica di contratti di locazione è stato chiarito da questa Corte regolatrice, con la pronuncia n. 3663 del 18/04/1996, la quale, pur stigmatizzandone l'imperfetta formulazione, restringe il suo ambito applicativo all'ipotesi della locazione di immobile da destinare all'esercizio di una delle attività indicate dai primi tre commi dell'art. 27 che presenti caratteri di transitorietà, puntualizzando che nella realtà economica è possibile riscontrare l'espletamento di attività non necessariamente caratterizzato da stabilità, ma destinate a "soddisfare esigenze occasionali ed effimere" quali, a titolo esemplificativo: "la vendita degli arredi di un immobile di prestigio, o di un compendio ereditario, destinata a cessare con l'esaurimento dei beni, ovvero all'esercizio di attività collegate ad avvenimenti particolari (manifestazioni sportive o culturali, solennità civili o religiose, ecc.) di durata contenuta".

Proprio l'esigenza di contenere nel tempo la durata della locazione in ragione della natura effimera dell'interesse da esso destinato a soddisfare giustifica che, con altra prescrizione normativa, l'art. 35, il legislatore abbia dichiarato inapplicabili nei loro confronti le disposizioni in materia di indennità di avviamento previste, per le locazioni di cui agli artt. 27 e 34 della legge n. 392 del 1978, e le disposizioni in materia di prelazione e riscatto in forza del richiamo all'art. 35 operato dall'art. 41 della

legge n. 392 del 1978: la transitorietà non radica aspettative di unificazione della titolarità dell'attività e della proprietà del locale o di preferenza nel caso di nuova locazione.

Sul punto questa Corte regolatrice ha avuto occasione di chiarire che la facoltà per le parti di stipulare un contratto per un periodo più breve di quello previsto dalla legge è collegata al carattere transitorio dell'attività esercitata o da esercitare nell'immobile locato, precisando che la transitorietà deve trovare giustificazione non in eventuali vicende temporali, bensì nella natura dell'attività professionale o commerciale, escludendo specificamente il rilievo che l'attività sia in fase di avviamento (Cass. 11/08/1987, n. 6896).

Per sottrarre il contratto alla sanzione della nullità ex art. 79 della l. 392/1978 o all'eterointegrazione normativa di cui all'art. 1339 c.c., la transitorietà deve essere espressamente enunciata facendo riferimento a ragioni oggettive oltre che effettive, per non incorrere in una fattispecie simulatoria (Cass. 20/08/1990, n. 8489; Cass. 08/07/2010, n. 16117).

La transitorietà, dunque, non solo deve essere espressamente pattuita, ma deve essere anche esplicitamente giustificata. E tale giustificazione, per non incorrere nella sanzione della nullità di cui all'art. 79 della l. 392/1978, deve riferirsi a ragioni obiettive — non sono tali le esigenze del conduttore, sicché sulla eventuale dichiarazione di quest'ultimo di voler esercitare l'attività per un ridotto periodo di tempo si abbatterebbe la scure della nullità; devono ricorrere invece oggettive caratteristiche di transitorietà dell'attività dipendenti dalla sua essenza o dal suo collegamento con specifici eventi — ricorrenti al momento della conclusione del contratto e non sopravvenute secondo un giudizio "ex ante" affidato ad un criterio di normale prevedibilità senza che rilevino i mutamenti successivi da qualunque causa dipendano (Cass. 31/01/2006, n. 2147; Cass. 23/10/1989, n. 4291).

Applicando tali principi al caso di specie, non vi sono ragioni per non confermare la sentenza impugnata perché si è uniformata alla pacifica giurisprudenza di legittimità, a mente della quale è ravvisabile "una locazione non abitativa transitoria qualora la transitorietà sia stata espressamente enunciata con specifico riferimento alle ragioni che la determinino, in modo da consentirne la verifica in sede giudiziale e sempre che risulti, in seguito ad essa, che le ragioni dedotte, delle quali si postula la effettività, siano di natura tale da giustificare la sottrazione del rapporto al regime ordinario": Cass. 08/07/2010, n. 16117.

Tali ragioni richiedono che la transitorietà sia riferibile alla natura dell'attività esercitata nell'immobile locato come desumibile dalla volontà delle parti: nel senso che una locazione non è ontologicamente non transitoria perché nell'immobile locato si svolge un'attività commerciale, industriale, artigianale, turistica o professionale, ma è tale — transitoria, appunto — ove quella specifica attività sia stata pattiziamente contenuta entro limiti temporali precisi, in ragione della ricorrenza di particolari e speciali circostanze, indagabili secondo i normali criteri dell'ermeneutica contrattuale di cui agli artt. 1362 ss. c.c., che ad essa si riferiscano. In altri termini, non basta che la locazione sia destinata ad uso non abitativo, ma è indispensabile che la specifica attività commerciale esercitata nell'immobile locato, per ragioni ad essa attinenti, debba essere temporalmente contenuta.

Prendendo per esatte tali premesse, è da escludere che nel caso di specie vi fossero ragioni capaci di giustificare, data la natura dell'attività esercitata, una minore durata e stabilità del rapporto locativo. In questo senso va intesa l'affermazione della Corte territoriale, secondo cui le emergenze istruttorie risultavano aver legato la transitorietà della locazione alle esigenze del locatore e, non come sarebbe stato necessario per giustificare l'eccezione alla regola della durata minima, alla ricorrenza di circostanze particolari correlate alla attività svolta nell'immobile locato che comportassero una

limitazione temporale del godimento dell'immobile (Cass. 18/04/1996, n. 3663; Cass. 23/06/1993, n.6935; Cass. 20/08/1990, n.8489).

Ad abundantiam, vai la pena di mettere in risalto il tipo di attività che veniva esercitata nell'immobile locato, attività sanitaria assistenziale, quindi un'attività riconducibile all'art. 27 direttamente o indirettamente tramite l'art. 42 della l. n. 392/1978. Quest'ultima disposizione prende in considerazione una serie di attività non abitative, connotate da un'evidente rilevanza sociale dello scopo perseguito o della particolare natura dei soggetti che vi esplicano l'attività, meritevoli come tali di particolare tutela. Ad essi è assicurata, ai fini che qui interessano, la durata minima del contratto.

La giurisprudenza esclude che le locuzioni adoperate dall'art. 42 siano tali da fornire una elencazione tassativa delle attività da prendere in considerazione, privilegiando un'analisi sostanziale che superi il mero dato letterale (Cass., Sez. Un., 09/07/1997, n. 6627). Nel caso di specie, dovendosi apprestare una sistemazione anche di tipo alberghiero delle persone ricoverate, nell'attività svolta sarebbe stato possibile persino ravvisare una tipizzazione alberghiera, con i conseguenti riflessi sulla durata minima del contratto stabilita per legge.

In ogni caso, ciò che conta è che non vi fossero i presupposti per sottrarre i contratti in oggetto alla disciplina di cui all'art. 27, comma 5, della l. n. 392/1978.