

Locazione transitoria: gli ultimi orientamenti della giurisprudenza

di **Donatella Marino, Avvocato**

Master di specializzazione

Diritto dell'arte e contrattualistica in ambito artistico

Scopri di più

Se non ricorrono le specifiche condizioni richieste dalla legge, che giustificano obiettivamente la deroga alla disciplina ordinaria sulla durata delle locazioni, il rapporto locativo non può avere una durata inferiore a quella ordinaria (4+4). Un orientamento ribadito ancora una volta dalla giurisprudenza di legittimità (Cass. 5955/2023) e di merito (Tribunale di Arezzo, Sent. 1087/2022) in allineamento con i precedenti della Suprema Corte (Cfr. per tutti Cass. 4495/2009), che qualificano il contratto di locazione per uso abitativo, **concluso con la falsa indicazione della transitorietà, come contratto illecito**. In particolare, nei contratti c.d. ad uso transitorio, la specifica esigenza di transitorietà del locatore o del conduttore, deve essere indicata nel contratto. Una criticità che emerge tanto più in considerazione della differenza con la specifica esigenza transitoria determinata dalla finalità turistica, che comporta l'applicazione di una diversa disciplina.

Le false ragioni di transitorietà

Nelle decisioni esaminate il locatore cita in giudizio il proprio inquilino per ottenere la liberazione dell'immobile per l'avvenuta scadenza del contratto di locazione **di natura transitoria**. L'inquilino si oppone, sostenendo che **la natura transitoria della particolare esigenza dichiarata dalla parte, non specificatamente giustificata nel contratto, è simulata o è stata dichiarata esclusivamente per ragioni fiscali**. Richiede pertanto la conversione del contratto in uno di durata ordinaria di 4 anni + 4.

Ne è un esempio, il Tribunale di Arezzo (Sent. 1087/2022), che ha rigettato la domanda del locatore sulla pretesa scadenza del contratto perché ha ritenuto che **l'indicazione della transitorietà dell'uso da parte del conduttore fosse in realtà una simulazione in frode alla legge**, mossa esclusivamente per eludere la durata minima imposta dalla normativa locatizia ordinaria in materia abitativa: 4 anni, con rinnovo automatico per altri 4 anni, salvo le specifiche ragioni ivi indicate.

La locazione ad uso abitativo per ragioni transitorie

E' l'Art. 5 della L. 9 dicembre 1998, n. 431, che disciplina i contratti di locazione di natura transitoria. La norma prevede che *“le condizioni e le modalità per la stipula di contratti di locazione di natura transitoria anche di durata inferiore ai limiti previsti dalla presente legge (i.e., 4+4) per soddisfare particolari esigenze delle parti”* siano stabilite da un Decreto Ministeriale.

L'ultimo emanato è il DM 16 gennaio 2017 e disciplina condizioni e modalità applicative per questi contatti, volti a *“soddisfare particolari esigenze dei proprietari o dei conduttori per fattispecie - con particolare riferimento a quelle derivanti da **mobilità lavorativa** e connesse allo **studio**, all'apprendistato e formazione professionale, all'aggiornamento ed alla ricerca di soluzioni occupazionali - da individuarsi nella contrattazione territoriale tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative”* (Art. 2 co. 1 DM).

Tra gli elementi essenziali:

- durata **non superiore a 18 mesi** (Art. 2 co.1 DM), ma senza alcun limite minimo;
- l'indicazione delle **particolari esigenze transitorie** dei proprietari o dei conduttori (Art. 2 co.1 DM), dovranno essere diverse dalla finalità turistica;
- per gli immobili ricadenti in Comuni con un numero di abitanti superiori a 10.000, **l'individuazione del canone** all'interno di valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per aree omogenee definite da accordi territoriali (con possibilità di variazione fino ad un massimo del 20%) (Art. 2 co. 2 DM);
- gli obblighi di documentazione dell'esigenza di transitorietà (Art.2 co.4 DM).

L'inadempimento di tali modalità comporta **la riconduzione alla durata prevista per i contratti di locazione ordinaria (c.d. 4+4)** (Art. 2 co.6 DM).

Il locatore che si attiene a quanto normativamente previsto, non solo si svincola dalla durata ordinaria prevista dalla legge dei 4 anni (+4) ma può ottenere talvolta un regime fiscale agevolato.

La qualificazione della locazione di natura transitoria nella giurisprudenza

Secondo la giurisprudenza della Corte di Cassazione *“ai fini di un valido ed efficace contratto locativo di natura transitoria [...], occorre la sussistenza delle seguenti condizioni: 1) la previsione di una **specifica clausola contrattuale che individui l'esigenza di transitorietà** del locatore e/o del conduttore [...];2) **l'allegazione, al contratto, di un'apposita documentazione atta a provare la suddetta esigenza**; 3) la conferma, da parte dei contraenti, del permanere di essa, tramite lettera raccomandata da inviarsi prima della scadenza del termine.*

In definitiva, continua la Suprema Corte *“o ricorrono tali condizioni e si soddisfano le dette modalità, volte a giustificare oggettivamente la deroga alla disciplina ordinaria oppure [...] il contratto locativo non può avere una durata inferiore a quella ordinaria con l'ulteriore conseguenza che, in difetto di prova dei requisiti richiesti, va ricondotto nell'alveo dei contratti di cui alla L. n. 431 del 1998, art. 2, commi 2 e 3.”* (Cass. 4075/2014).

Il DM prevede la possibilità di farsi assistere dalle rispettive organizzazioni di categoria per ottenere **un'attestazione della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto al relativo accordo locale**.

L'Art. 2 co.7 DM, infine, stabilisce anche che tali contratti debbano essere stipulati *“esclusivamente utilizzando il tipo di contratto allegato B”* (previsione ripresa poi dai relativi Accordi territoriali). In caso di scostamento dal modello non sono però specificate le conseguenze (salvo, ovviamente, nel caso di violazione delle modalità di stipula del contratto previste dai co. 1, 2, 4, 5 dell'Art. 2 del DM). Il valore giuridico di tale scostamento è dunque discusso. C'è chi individua nello scostamento una mera irregolarità - non rilevante se in conformità con gli elementi essenziali che giustificano la transitorietà - e chi sostiene l'invalidità dell'accordo transitorio.

La prova delle ragioni di transitorietà

Quanto alla prova della simulazione del contratto transitorio da parte del **conduttore**, non vi sono limiti. Il contratto transitorio simulato è infatti concluso per eludere l'applicazione **di una norma imperativa (Art. 13 L. 431/1998)**. Le parti possono dunque **dimostrare la simulazione con ogni mezzo** ai sensi dell'Art. 1417 c.c., anche con **testimonianze o presunzioni** (come ad esempio il fatto che il contratto era già stato preceduto da analogo contratto).

Resta impregiudicato il diritto del locatore, qualora il conduttore risulti moroso (in particolare, come nel caso esaminato, per avere, il conduttore, operato un'autoriduzione del canone), di ottenere comunque il rilascio dell'immobile per la diversa causa della morosità (Cfr. Cass. 5955/2023).

Master di specializzazione

Diritto dell'arte e contrattualistica in ambito artistico

Scopri di più