

Cassazione civ. sez. III, del 20 febbraio 2014 n. 4075

Ed invero, nel vigore della legge 9 dicembre 1998 n. 431, l'ammissibilità della stipulazione di un contratto di locazione ad uso transitorio di durata inferiore a quella minima stabilita in via ordinaria non è incondizionata ma deve essere in linea con il disposto dell'art. 5 della legge stessa, il quale demanda alla normazione secondaria di cui al comma 2 dell'art. 4 della stessa legge la definizione delle condizioni e delle modalità necessarie per la conclusione di validi ed efficaci contratti locativi di natura transitoria.

Non sono quindi le parti a decidere se e quando poter ricorrere alla tipologia del contratto transitorio ma è il decreto ministeriale emanato ai sensi della predetta legge a fissare le modalità ed i presupposti, sussistendo i quali è consentito ai contraenti il ricorso al contratto di durata più breve rispetto alla disciplina ordinaria.

Nel caso di specie, il D.M. 30 dicembre 2002 stabilisce che i contratti di natura transitoria devono prevedere una specifica clausola che individui l'esigenza transitoria del locatore e/o del conduttore o da provare quest'ultima con apposita documentazione da allegare al contratto o i quali dovranno confermare il permanere della stessa tramite lettera raccomandata da inviarsi avanti la scadenza del termine stabilito nel contratto; stabilisce inoltre che i contratti di cui al precedente decreto sono ricondotti alla durata prevista dall'art. 2 comma 1 della legge 9 dicembre 1998 n. 431 in caso di inadempimento delle modalità di conferma delle esigenze transitorie stabilite nei tipi di contratto di cui al comma 6 ovvero nel caso le esigenze di transitorietà vengano meno.

Ne deriva che, ai fini di un valido ed efficace contratto locativo di natura transitoria a norma del combinato disposto di cui all'art. 5 legge n. 431/98 e D.M. 30 dicembre 2002, 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, o ricorrono tali condizioni e si soddisfano le dette modalità, volte a giustificare obiettivamente la deroga alla disciplina ordinaria oppure, quali che siano le cause del mancato soddisfacimento dei presupposti contemplati, 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 all'art. 2 commi 2 e 3 legge n.431/98.