

# Locazione ad uso non abitativo e determinazione del canone

---

4 Settembre 2006

In applicazione del principio generale della libera determinazione del canone nei contratti di locazione di immobili urbani ad uso diverso dalla residenza (industriale, commerciale, artigianale, alberghiero, ecc.), la Corte di Cassazione (sentenza della Sez. III civile, 8 maggio 2006, n. 10500) ha ribadito la legittimità delle clausole che prevedono un canone in misura differenziata e crescente per successive frazioni di tempo nell'arco del rapporto contrattuale, a prescindere dagli aggiornamenti annuali effettuati sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati se contrattualmente previsti ai sensi dell'art. 32 della Legge 392/1978 (vedi anche Cassazione, Sez. III, 26 febbraio 1999, n. 1683).

Secondo i giudici, però, tali clausole sono valide (nel rispetto dell'art. 79 della Legge 392/1978) solo se gli aumenti del canone sono legati ad elementi particolari che incidono sull'equilibrio economico del contratto (ad esempio, qualora il conduttore si faccia carico delle spese per i lavori di ristrutturazione dell'immobile) ovvero ad una riduzione giustificata del canone per un limitato periodo iniziale (ad esempio, per agevolare il conduttore nel primo periodo della sua attività economica).