

Locazione ad uso non abitativo: durata e rinnovo

5 Dicembre 2006

La Corte di Cassazione, sezione III, con la sentenza 11 luglio 2006, n. 15718 ha puntualizzato alcuni aspetti relativi alla durata e al rinnovo dei contratti di locazione di immobili urbani adibiti ad usi diversi dall'abitazione (industriale, commerciale, artigianale, turistico, alberghiero).

In particolare, la Cassazione ha ribadito che la previsione di clausole con le quali viene pattuita una durata iniziale superiore a quella minima stabilita dall'art. 27 della L. 392/1978 (vale a dire superiore a sei anni per la locazione di immobili ad uso industriale, commerciale, artigianale e di interesse turistico ovvero a nove anni per quelli destinati ad attività alberghiere) non esclude l'applicazione della disciplina del rinnovo alla prima scadenza di cui all'art. 28 della legge stessa, in base al quale il contratto si rinnova tacitamente, salva disdetta, per altri sei anni ovvero nove anni.

Da ciò consegue che, nel caso in cui la durata iniziale del contratto sia superiore a sei anni, è nulla ai sensi dell'art. 79 della L. 392/1978 la clausola diretta a limitare la durata della rinnovazione prevedendo un termine complessivo fra durata iniziale e primo rinnovo comunque non superiore a dodici anni o diciotto anni.