

Nessun “privilegio” al Comune in affitto

4 Febbraio 2015

Nella sentenza della Corte di Cassazione n. 26892 del 19/12/2014, i giudici di legittimità si sono espressi a favore dell'applicazione delle ordinarie regole civilistiche riguardanti la locazione (in questo caso il riferimento è alla L. 392/1978 trattandosi di immobile adibito a plesso scolastico) anche quando il conduttore sia un Comune. Infatti, l'ente locale, pur vantando in linea generale una posizione di peculiarità dovuta alle funzioni da esso esercitate, ai fini, nello specifico, dell'esercizio del diritto di recesso si colloca pur sempre sul piano di un rapporto privatistico, avendo esso utilizzato uno strumento privatistico.

La Cassazione, ricordando che in tema di recesso del conduttore dal contratto di locazione i gravi motivi di cui all'art. 27, co.8, della L. 392/1978 devono esser determinati da fatti estranei alla sua volontà, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto e tali da rendergli oltremodo gravosa la sua prosecuzione, si è pronunciata in merito alla legittimità del recesso anticipato del Comune motivato dalla possibilità di poter spostare la sede della scuola in edificio di nuova realizzazione voluto dallo stesso Comune.

La Cassazione ha ritenuto che la decisione del Comune di costruire un immobile da adibire a scuola e nel quale allocare le attività scolastiche svolte nell'immobile locato, è stata, infatti, certamente o almeno dev'essere considerata, una decisione frutto di una scelta libera e volontaria. Anche i modi di realizzazione ed attuazione della scelta compiuta in tal senso e, quindi, la decisione di affidare un appalto per la costruzione o meglio per l'ampliamento di un edificio già destinato ad una scuola media, e la determinazione dei tempi di realizzazione dell'opera devono ritenersi espressione di una scelta del tutto libera del Comune. Tale scelta, essendo il Comune impegnato sul piano contrattuale in un rapporto locativo avrebbe potuto articolarsi in modo tale da assicurare che la realizzazione dell'opera terminasse quando sarebbe venuto a scadere il rapporto locativo, in modo da consentire la disdetta del contratto alla scadenza.

Il recesso anticipato non può essere perciò considerato legittima espressione di un diritto in quanto carente dell'oggettività dei motivi addotti a sua giustificazione.

In Allegato: Cassazione Civ. sentenza 26892/2014

[19203-Allegato.pdf](#)[Apri](#)