

ADEMPIMENTI

Contratti di locazione transitori: motivi, durata e documentazione

di **Leonardo Pietrobon**

L'articolo 5, L. n. 431/1998, ammette la stipula di **contratti di locazione di natura transitoria** anche di durata **inferiore rispetto ai limiti** previsti dalla suddetta legge al fine di **soddisfare particolari esigenze delle parti** (comma 1), rinviando per la definizione di condizioni e modalità ad apposito Decreto ministeriale.

È utile ricordare che, in virtù dell'articolo 1, comma 4 (parte finale), del Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti 10 marzo 2006, *"In ogni comune le parti possono comunque stipulare, indipendentemente dalle esigenze individuate negli **accordi** tra le associazioni di proprietari ed inquilini, **contratti** di locazione di natura **transitoria** per soddisfare qualsiasi esigenza specifica, espressamente indicata in **contratto**, del locatore o di un suo familiare ovvero del conduttore o di un suo familiare, collegata ad un evento certo a data prefissata"*. Dal punto di vista pratico alcune ipotesi di **"transitorietà"** che legittimano tale tipologia contrattuale possono essere ad esempio:

1. il trasferimento temporaneo per **lavoro**;
2. il **rientro dopo un periodo dall'estero**;
3. la **separazione dal proprio coniuge**;
4. l'assistenza a familiari che necessitano di particolari **cure o assistenza**;
5. l'assunzione con la stipula di **contratti di lavoro a termine**;
6. l'effettuazione di **stage di lavoro**;
7. l'inutilizzabilità temporanea della propria abitazione per **eventi atmosferici** o l'esigenza di eseguire opere di **restauro o ristrutturazione**.

Dal punto di vista civilistico, un contratto transitorio per legge ha una **durata minima di un mese** e una durata **massima di 18 mesi**. La stipula di tale tipologia contrattuale è ammessa e può essere stipulato esclusivamente **solo dopo aver dichiarato l'esigenza "transitoria" del conduttore e del proprietario**; esigenza che necessariamente deve essere riportata nel contratto. In particolare, detti contratti devono prevedere una **specifico clausola** che individui l'esigenza di transitorietà del locatore e/o del conduttore - **da provare quest'ultima con apposita documentazione da allegare al contratto** - i quali dovranno confermare il permanere della stessa tramite lettera raccomandata da inviarsi prima della scadenza del termine stabilito nel contratto.

Nulla vieta alle parti contrattuali di stipulare un contratto avente una durata inferiore alla minima prevista (1 mese) o superiore a quella massima sopra indicata (18 mesi), tuttavia, le **conseguenze** che generano tali scelte sono rispettivamente:

- nel caso di una **durata inferiore al mese**, tale clausola risulta nulla e **trova applicazione "automaticamente" la durata minima di un mese**;
- nel caso, invece, di una **durata superiore alla massima consentita**, anche in tal caso la clausola è da considerarsi nulla con la **riconduzione** alla durata massima consentita **pari a 18 mesi**.

Se il proprietario avrà necessità di ritornare in possesso dell'immobile sarà obbligato a comunicare la **disdetta** prima della scadenza del contratto.

Nel caso la comunicazione di disdetta non venisse inviata, o le condizioni che determinavano la durata breve di tale contratto mutassero, il contratto sarebbe automaticamente **cambiato** da transitorio ad un contratto che avrà una durata di 4 anni più 4 anni.

Nel caso in cui il locatore alla scadenza del contratto, manifesta l'intenzione di adibire il fabbricato per un determinato uso ma non lo utilizza entro i sei mesi, il conduttore potrà cambiare il contratto in essere con un contratto di durata 4 anni più 4.

Con riferimento alla mancata "**documentazione**" della condizione di transitorietà si segnala che la **Corte di Cassazione con la sentenza del 20 febbraio 2014 n. 4075** ha stabilito che **se le esigenze di natura transitoria non sono documentate, la locazione si trasforma in ordinaria**. Nel caso di specie, il locatore proponeva ricorso per cassazione, deducendo specificamente che non si erano considerate le seguenti circostanze:

1. nel contratto, in relazione alle esigenze di natura transitoria, era riportata la "*precisa, espressa ed esclusiva indicazione in tal senso*";
2. non era stata fornita prova, da parte del conduttore, del fatto che il locatore fosse a conoscenza dell'inesistenza delle esigenze di natura transitoria dedotte dal conduttore stesso.

La Suprema Corte, nel rigettare entrambi i motivi, ribadisce, in primo luogo, che "*nel vigore della L. 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 (ossia il D.M. 30.12.2002) la definizione delle condizioni e delle modalità necessarie per la conclusione di validi ed efficaci contratti locativi di natura transitoria*". I giudici di legittimità rilevano quindi "*Non sono 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*". **Sulla scorta di tali osservazioni**, ne discende che, **per aversi un valido ed efficace contratto** locativo di natura transitoria, a norma del combinato disposto di cui all'articolo 5 n. 431/1998 e dell'articolo 2 D.M. 30.12.2002, **devono ricorrere le 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**.

Nel caso di specie, non è stata considerata sufficiente *"la generica e non documentata menzione di una mera probabilità del trasferimento del conduttore in altra sede di lavoro, la cui gratuità è sottolineata dalla immutata e immotivata reiterazione nel tempo"*.

Per approfondire le problematiche relative ai contratti di locazione vi raccomandiamo il seguente seminario di specializzazione:

