

LE LOCAZIONI AD USO TRANSITORIO , PER STUDENTI UNIVERSITARI , TURISTICHE E PER FORESTERIA

1. Considerazioni generali

La peculiarità della locazione ad uso abitativo consiste nell'essere un contratto che attribuisce al conduttore un diritto di godimento, che è strumento di soddisfazione del bisogno dell'uomo di avere una casa dove ricoverare sé e i suoi cari , riconosciuto come un diritto fondamentale nel nostro sistema giuridico, - riconducibile all'art. 2 della Costituzione , che garantisce i diritti inviolabili dell'uomo e richiede l'adempimento dei doveri inderogabili di solidarietà politica economica e sociale ¹ , e dai trattati internazionali.²

Ciò ha comportato il succedersi negli anni di leggi di discipline vincolistiche comportanti forti limitazioni all'autonomia contrattuale sia in relazione alla durata e ai rinnovi contrattuali che allo stesso canone, nonché ricorrenti proroghe legali delle procedure esecutive per il rilascio.

Considerate le difficoltà di dare effettività al rispetto della legislazione vincolistica, la diffusa illegalità ed elusione e gli effetti distorsivi del mercato, comportanti sostanziali ingiustizie sia in danno dei locatori che degli stessi conduttori, tra le finalità dichiarate della legge n. 431 del 1998, accanto alla semplificazione e stabilizzazione della normativa ed al sostegno ai conduttori a basso reddito , vi era quella di procedere verso la liberalizzazione del settore delle locazioni abitative. ³

1 Cfr. Corte Cost. , sentenza n. 404 del 1988 , che ha dichiarato la illegittimità costituzionale dell'art. 6, primo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), nella parte in cui non prevede tra i successibili nella titolarità del contratto di locazione, in caso di morte del conduttore, il convivente more uxorio, definendo , anche sulla scorta di precedenti sentenze, il diritto all'abitazione come un fondamentale diritto sociale, che lo Stato democratico concorre a garantire al maggior numero di cittadini per contribuire "a che la vita di ogni persona rifletta ogni giorno e sotto ogni aspetto l'immagine universale della dignità umana".

2 Cfr. art. 25 della Dichiarazione universale dei diritti dell'uomo (New York, 10 dicembre 1948) e art. 11 del Patto internazionale dei diritti economici, sociali e culturali (approvato il 16 dicembre 1966 dall'Assemblea generale della Nazioni Unite e ratificato dall'Italia il 15 settembre 1978, in seguito ad autorizzazione disposta con legge 25 ottobre 1977, n. 881, richiamati dalla Corte Costituzionale nella sentenza cit.

3 cfr. dai lavori preparatori la relazione del relatore on. Zagatti :

"Il primo obiettivo individuato consiste nel superare il complesso di norme transitorie, temporanee, o derogatorie ad altre normative, che non hanno più riscontro nella realtà, disegnando così un quadro legislativo il più semplice e stabile possibile. Vale la pena di ricordare a questo proposito che la legge fondamentale nel settore delle locazioni è ancora la legge n. 392 del 1978, ancorché non applicata nelle sue parti fondamentali per la maggior parte dei contratti di locazione; la maggioranza dei contratti viene attualmente stipulata in deroga alla citata legge attraverso norme per altro non applicabili per taluni aspetti non secondari in seguito all'intervento della Corte costituzionale; la normativa per le esecuzioni dei rilasci, infine, è stata oggetto in questi anni di continue proroghe (...) Il secondo obiettivo individuato consiste nell'attuare una scelta di liberalizzazione controllata del settore delle locazioni a fini abitativi, definendo a tale scopo un complesso di regole nell'ambito delle quali possano trovare spazio una maggiore autonomia negoziale delle parti, la possibilità di scelta fra diverse soluzioni contrattuali e un quadro di maggiori certezze giuridiche in ordine al rientro in possesso dell'immobile locato al termine del contratto. Nel contempo è prevista una selettiva azione di sostegno pubblico tesa a favorire sia le

Nonostante l'intervenuto mutamento del quadro legislativo e il superamento dell'impianto incentrato sulla previsione del canone legale di cui alla legge n. 392 del 1978, il cosiddetto "equo canone", restano significative differenze tra la disciplina codicistica della locazione e quella delle locazioni ad uso abitativo di cui alla legge n. 431 del 1998, che ora regola la materia.

Resta quindi di attualità la questione della individuazione dell'ambito e dei limiti di applicabilità della disciplina speciale in relazione ai casi di contratti volti a garantire l'uso di un immobile ai fini abitativi non stabili o comunque connotati da particolari esigenze, tali da discostarsi dallo schema e dalle finalità che connotano il sottotipo della locazione ad uso abitativo ad uso di abitazione stabile primaria.

Lo schema delineato in proposito dalla legge n. 392 del 1978, era il seguente :

“ Nel sistema della legge n. 392/1978 il tipo legale della locazione ad uso abitativo risulta articolato in tre sottotipi: a) locazioni per esigenze abitative stabili e primarie; b) locazioni per esigenze abitative transitorie determinate da motivi di studio o di lavoro; c) locazioni per esigenze abitative non stabili né primarie ma genericamente transitorie. Il primo sottotipo è completamente soggetto all'applicazione della legge n. 392/1978, il terzo ne è totalmente esonerato, mentre il secondo sottotipo è soggetto all'applicazione della legge n. 392/1978 fatta esclusione per la durata legale. Per concretizzare tale ultimo sottotipo sono necessari due requisiti, che devono sussistere congiuntamente: la stabile abitazione dell'immobile da parte del conduttore e il motivo di studio o lavoro per la cui realizzazione si deve intendere stipulata la locazione, con la conseguenza che la sussistenza di uno solo di questi due requisiti comporta l'inapplicabilità del regime della legge dell'equo canone.”⁴

Lo schema delineato dalla legge n. 431 del 1998 è il seguente :

L'art. 2 della legge n. 431 del 1998 prevede due principali modelli contrattuali , entrambi concernenti la locazione ad uso abitativo primario : il contratto a canone libero , di cui all'art. 2 comma 1 , di durata minima di anni quattro, con rinnovo per altri quattro, e il contratto, di cui all'art. 2 comma 3, a contenuto parzialmente eterodeterminato , secondo tipi contrattuali determinati da convenzioni tra le associazioni di categoria, con durata di tre anni rinnovabili di due. Ad essi si applica l'intera disciplina prevista dalla nuova legge, , e in particolare la disciplina l'art. 3 di diniego del primo rinnovo solo per esigenze del locatore legislativamente previste.

Tali modelli rientrano entrambi in quello che era , sotto il vigore della legge n. 392 del 1978, il sottotipo del contratto ad uso abitazione primaria totalmente sottoposto alla disciplina dell' "equo canone" sia per la durata che per il canone.

La legge prende in distinta considerazione all'art. 5 , al primo comma i contratti *di locazione di natura transitoria anche di durata inferiore ai limiti previsti dalla presente legge per soddisfare particolari esigenze delle parti* , e al secondo comma *contratti di locazione per soddisfare le esigenze abitative di studenti universitari*, per i quali detta una disciplina specifica, improntata al

famiglie dei conduttori a più basso reddito, che non beneficiano di alloggi di edilizia residenziale pubblica, sia la crescita di un settore del mercato dell'affitto privato più accessibile alle famiglie con redditi medi. E' in questo complesso di obiettivi il cuore della proposta legislativa, la quale cerca di aderire al massimo grado possibile ai problemi che caratterizzano l'attuale situazione del mercato delle locazioni abitative

4 Così in massima la sentenza della Corte di Cassazione n. 2147 del 2006.

criterio del contenuto parzialmente eterodeterminato con riferimento alla normazione secondaria e ad accordi tipo concordati.

Tali contratti , per i quali è oggi dettata una disciplina specifica per ciascuno, nella disciplina previgente, sarebbero stati, l'uno , stipulato per generiche transitorie “non qualificate”, escluso dalla legge sull'equo canone, e l'altro, stipulato per esigenze di studio, soggetto alle norme sull'equo canone ad eccezione della durata.

Manca nella nuova legge la considerazione distinta dei contratti di locazione ad uso abitativo stipulati per esigenze abitative transitorie di lavoro, che rientrano quindi ora nella categoria dei contratti di cui all'art. 5 comma 1 stipulati *per soddisfare particolari esigenze delle parti*.

Può quindi ritenersi , come già nella disciplina previgente, che la locazione abitativa si configura innanzi tutto come ad uso primario, sottoposta, in più o meno ampi limiti, a disciplina (anche) vincolistica, e soltanto quando tale uso è escluso si configuri come ad uso abitativo non primario, con riconduzione ai più ampi spazi di espressione della libertà contrattuale.⁵

La legge - che concerne in generale ai sensi dell'art. 1 primo comma, i *contratti di locazione di immobili adibiti ad uso abitativo*, e quindi tutti i contratti di locazione per tale uso salvo esclusioni - nomina altresì nello stesso articolo , per escluderli dall'ambito di applicazione della maggior parte delle norme, *gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche* (comma 2 lettera c)

Nell'articolo 1 , che individua l'ambito di applicazione della legge, sono prese in considerazione anche altre ipotesi di locazione ad uso abitativo per varie finalità peculiari specifiche, escludendo l'applicazione ad esse della maggior parte delle norme speciali : al comma 2 , lett a) i *contratti di locazione relativi agli immobili vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089, o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9*, al comma 2 lett. b) quelli relativi agli *alloggi di edilizia residenziale pubblica*, oltre ai già visti contratti per finalità turistica ; al comma 3 i *contratti di locazione stipulati dagli enti locali in qualità di conduttori per soddisfare esigenze abitative di carattere transitorio*.

Per tali contratti resta però applicabile la previsione della forma scritta *ad substantiam*, non rientrando tra le esclusioni la norma di cui all'art. 1 comma 4 che la prevede. Sussiste altresì l'obbligo di registrazione ,salvo che per i casi di durata inferiore al mese.

Considerato che il comma 2 e il comma 3 dell'art. 1 prevedono elencazione diversa di norme la cui applicazione è esclusa e che l'art. 5 individua i criteri di predisposizione del contenuto predeterminato per i contratti per esigenze transitorie e per studenti , si delinea così un sistema articolato , che prevede, in sostanza, una disciplina diversa, comportante l'applicazione parziale della nuova legge e desumibile anche da fonti secondarie e convenzionali, per varie categorie di contratti ad uso abitativo non primario, di non sempre chiara e immediata percepibilità . Sotto questo profilo può dubitarsi che l'intento della semplificazione e del pieno recupero degli spazi

⁵ Cfr. Cass. 8077 del 2007 secondo cui “*Il principio generale che governa il regime delle locazioni è quello della normale durata quadriennale della locazione abitativa; la norma derogatrice che consente una durata minore costituisce, pertanto, un'eccezione. Ne consegue che, in quanto tale, non solo deve essere espressamente pattuita, ma deve essere anche espressamente giustificata; con l'ulteriore conseguenza che sulla parte interessata grava un onere di allegazione e prova sia di detta clausola che della ragione di deroga delle norme sulla durata legale.*”

all'autonomia contrattuale di cui ai lavori preliminari sia stato del tutto raggiunto. Per converso, risulta l'intento di portare ad emersione e disciplinare un ampio settore spesso rimasto ai margini della considerazione nella normativa sull'abitare.

Fuori del campo, e rimessi totalmente alla disciplina codicistica dei casi, restano i contratti nei quali la componente della concessione in godimento di spazi per ricovero e soggiorno delle persone non è obbligazione unica o primaria del concedente, ma fa parte di un complesso di attività o servizi di cui costituisce mera componente.

In questo ambito si colloca una ampia casistica : foresterie, affittacamere,albergo, albergo diffuso, residence , portierato e custodia ecc. , che resta fuori dalla presente relazione.

Questione di fatto, ma che può dar luogo a qualche difficoltà nei casi concreti, è individuare se si versi in tali ipotesi, o in quelle di cui sopra di locazione ad uso abitativo non primario interessata da disposizioni specifiche della legge n. 431 del 1998.⁶

Quanto in particolare all'uso foresteria, che è una delle tipologie più diffuse, rileva la scissione tra il soggetto che stipula il contratto il contratto e quello che ne usufruisce, essendo esso volto alla ospitalità concessa per periodi più o meno lunghi a persone da un'altra, di solito società o ente, per propri amministratori o dipendenti. Questo contratto, si connota quindi, a differenza di quanto si vedrà per le locazioni abitative transitorie per la particolare specifica finalità.

2. Il contratto di locazione ad uso abitativo transitorio

Si tratta di contratti previsti , con apposita disciplina, indicata con rinvio dall'art. 5 della legge n. 431 del 1998.

E' applicabile l'art. 1 comma 4 , che prevede la forma scritta *ad substantiam* per tutte le locazioni ad uso abitativo, ed anzi , ai sensi dell'art. 5 , come si vedrà, è prevista l'adozione di modelli contrattuali secondo contratti-tipo.

Si applica anche ad essi la disposizione dell'art. 1 co. 346 della L. 431 del 30.12.04 (nota come legge finanziaria 2005), secondo la quale ***“i contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati”***.

Ai sensi dell'articolo 4 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 237 l'imposta dovuta per la registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili esistenti nel territorio dello Stato nonché per le cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite degli stessi deve essere corrisposta dalle parti contraenti entro trenta giorni mediante versamento del relativo importo presso uno dei soggetti incaricati della riscossione.

Si applicano anche le norme sulle comunicazioni all'autorità di pubblica sicurezza, che concernono tutte le locazioni che comportino ospitalità a persone.

⁶ Cfr. Trib. Benevento, 25-02-2009, riportata nel sito web utetgiuridica.it, per un singolare caso, giunto all'esame della giurisprudenza, di un contratto di locazione di immobile , avente finalità di ricovero per animali, ma anche di abitazione del custode.

In base alla previsione dell'art. 5 comma 1 , questi contratti non sono assoggettati ai limiti di durata e canone di cui all'art. 2 . Ciò però soltanto in quanto rispettino le condizioni e le modalità per la stipula previste.

Per ricostruire il contenuto della disciplina applicabile vanno considerati una serie di rinvii di legge alla normativa secondaria e agli accordi di categoria generali e locali.

Il primo richiamo, operato dall'art. 5 è al *decreto di cui al comma 2 dell'articolo 4* della stessa legge.

Si tratta di *apposito decreto del Ministro dei lavori pubblici⁷, di concerto con il Ministro delle finanze, nel quale vengono consacrati i criteri generali per la definizione dei canoni, anche in relazione alla durata dei contratti, alla rendita catastale dell'immobile e ad altri parametri oggettivi, nonché delle modalità per garantire particolari esigenze delle parti.*

In tale decreto vengono consacrati gli accordi raggiunti nella sede della convenzione nazionale di cui all'art. 4 comma 1, che concerne anche la disciplina del contratto ad uso abitativo primario di cui al comma 3 dell'art. 2, convenzione stipulata tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori convocate ogni tre anni a tal fine dal Ministro. In mancanza di accordo i criteri vengono stabiliti *sulla base degli orientamenti prevalenti espressi dalle predette organizzazioni.*

I criteri generali così definiti , ai sensi dell'art. 4 comma 3, “ costituiscono la base per la realizzazione degli accordi locali”.

Tali accordi sono previsti dall'art. 2 comma 3, anche in relazione al contratto di locazione abitativa primaria di durata 3+2, e sono volti a disciplinare *il valore del canone, la durata del contratto, anche in relazione a quanto previsto dall'articolo 5, comma 1, nel rispetto comunque di quanto previsto dal comma 5 del presente articolo, ed altre condizioni contrattuali”.*

Essi vengono disciplinati dall'art. 4 bis della legge cit. (introdotto dalla legge 8.1.2002 n.2) secondo cui *“La convenzione nazionale di cui all'articolo 4, comma 1, approva i tipi di contratto per la stipula dei contratti agevolati di cui all'articolo 2, comma 3, nonché dei contratti di locazione di natura transitoria di cui all'articolo 5, comma 1, e dei contratti di locazione per studenti universitari di cui all'articolo 5, commi 2 e 3. 2. I tipi di contratto possono indicare scelte alternative, da definire negli accordi locali, in relazione a specifici aspetti contrattuali, con particolare riferimento ai criteri per la misurazione delle superfici degli immobili.3. In caso di mancanza di accordo delle parti, i tipi di contratto sono definiti con il decreto di cui all'articolo 4, comma 2.”*

L'art. 2 comma 3 cit. precisa che *al fine di promuovere i predetti accordi, i comuni, anche in forma associata, provvedono a convocare le predette organizzazioni entro sessanta giorni dalla emanazione del decreto di cui al comma 2 dell'articolo 4. I medesimi accordi sono depositati, a cura delle organizzazioni firmatarie, presso ogni comune dell'area territoriale interessata.*

Riassumendo , la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo transitorio è possibile nel rispetto delle condizioni e modalità di stipula definiti dagli accordi locali raggiunti in osservanza dei criteri generali definiti dalla convenzione nazionale e consacrati nel decreto legge.

7 Ora Ministero delle Infrastrutture e Trasporti

Può ancora osservarsi come il decreto ministeriale del 2002 faccia a sua volta rinvio , in riferimento ad una particolare categoria di immobili, quella relativa a immobili di proprietà di le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari e gli enti previdenziali pubblici , ad appositi accordi tra la proprietà e le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori partecipanti al tavolo di confronto per il rinnovo della Convenzione nazionale o comunque firmatarie degli Accordi territoriali relativi.⁸

E' evidente come tale disciplina , articolata secondo una gerarchia di fonti, che prevede la legge, il decreto ministeriale e due gradi di accordi vincolanti, potrebbe ingenerare problemi di coordinamento e una situazione complessa in ipotesi di possibili contrasti tra la disciplina delle fonti subordinate rispetto a quella dettata dalle fonti superiori.

In linea generale, può ritenersi , in applicazione dei criteri generali e di quanto previsto nel comma 2 dell'art. 4 cit. circa le possibili scelte alternative sugli specifici assetti contrattuali , che il mancato rispetto dei criteri della convenzione nazionale e del decreto ministeriale da parte degli accordi locali non può che portare alla loro disapplicazione , ma che, nel rispetto di tali criteri, le disposizioni degli accordi locali hanno carattere di specialità e prevalgono.

Ciò ha particolare rilievo se si considera che l'individuazione della disciplina concreta di questa tipologia contrattuale è rinvenibile nei suddetti accordi, e che la conseguenza della mancata osservanza di essi è quella della riconduzione del contratto alla disciplina del contratto di abitazione primaria, che gli stessi contratti-tipo prevedono e che comunque si impone ai sensi dell'art. 13.

Tale norma infatti prevede che *è nulla ogni pattuizione volta a derogare ai limiti di durata del contratto stabiliti dalla presente legge* , e ai sensi dell'art. 5 la deroga, come si è visto, è ammessa soltanto nei limiti sopra esaminati.

Quanto alla disciplina specifica, sono intervenuti dapprima la Convenzione Nazionale 8.2.1999 e il d.m. del 5.3.1999 , con il quale sono stati definiti sulla base della suddetta convenzione i criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ai sensi dell'art. 2 comma 3 cit, e poi il d.m. del 30.12.2002⁹ , col quale sono stati definiti in mancanza di un unico accordo tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori i criteri generali di cui sopra per la stipula dei contratti locazione di cui al comma 3 dell'art. 2 cit. , nonché di quelli transitori e per studenti.

Essi disciplinano specificamente i criteri per la determinazione dei canoni , stabilendo una fascia di oscillazione tra un minimo e un massimo in base ai valori di mercato, tenuto conto della zona e della tipologia edilizia , e la durata , anch'essa individuata in una fascia di oscillazione tra un minimo e un massimo.¹⁰

8 Cfr. art. 1 comma 5 e 6 decreto ministeriale 31.12.2002

9 In Gazzetta ufficiale 11/04/2003 n. 85

10 Il testo dell' art. 2 del d.m. 30.12.2002 è il seguente : *“Art. 2 Criteri per definire i canoni dei contratti di locazione di natura transitoria e durata degli stessi. 1. I contratti di locazione di natura transitoria di cui all'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, hanno durata non inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi. Tali contratti sono stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari e/o dei conduttori per fattispecie - con particolare riferimento a quelle derivanti da mobilità lavorativa - da individuarsi nella contrattazione territoriale tra le*

Sulla base della trattativa locale si delinea il contenuto concreto del contratto-tipo (per tale intendendosi non un sottotipo di contratto con riferimento alla natura di esso, ma un modello di contratto nel senso di un vero e proprio modulo contrattuale) che le parti sono obbligate ad utilizzare.

La parola “modulo” richiama alla mente l’art. 1342 c.c. , ma è evidente che si è al di fuori dell’ipotesi del modulo o formulario predisposto da una delle parti, in relazione al quale si pongono le esigenze di tutela considerate dall’art. 1341 c.c. richiamato dal secondo comma dell’art. 1342 c.c.

Circa la individuabilità di una categoria di locazioni ad uso transitorio può osservarsi come tali locazioni siano da considerare come volte a far fronte a esigenze contingenti e precarie in riferimento alle contrapposte categorie di locazioni per esigenze abitative stabili , agli specifici fini della sottrazione alle norme inderogabili sulla durata , e quindi ne deriva una identificazione in termini di contrapposizione rispetto alla permanenza nel tempo rispetto alle locazioni abitative primarie, a differenza, come si vedrà, dalle locazioni per studenti e ad uso turistico, che sono qualificate dalle peculiarità dell’esigenza indipendentemente dalle strette considerazioni di durata.

In pratica, essendo la disciplina rimessa agli accordi-tipo, specificamente individuanti le caratteristiche della locazione ad uso transitorio, dalla individuazione dei connotati generali del contratto-tipo emergono anche , in via induttiva, i connotati che delineano questo modello di locazione.

Nella stipula del contratto le parti contrattuali possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni sindacali.

organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative.

2. I canoni di locazione dei contratti di natura transitoria relativi ad immobili ricadenti nelle aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo e Catania, nei comuni con esse confinanti e negli altri comuni capoluogo di provincia, sono definiti dalle parti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per le aree omogenee, come individuate dall'art. 1. Gli Accordi territoriali relativi a questo tipo di contratti possono prevedere variazioni, fino ad un massimo del 20 per cento, dei valori minimi e massimi anzidetti per tenere conto, anche per specifiche zone, di particolari esigenze locali. In caso di inesistenza di accordo a livello locale, i valori di riferimento sono quelli definiti dalle condizioni previste dal decreto ministeriale di cui all'art. 4, comma 3, della legge 9 dicembre 1998 n. 431.

3. Per le proprietà di cui all'art. 1, commi 5 e 6, si procede -per i comuni di cui al comma 2 del presente articolo - mediante Accordi integrativi, stipulati fra i soggetti e con le modalità indicate nell'art. 1 medesimo.

4. I contratti di cui al presente articolo devono prevedere una specifica 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.

5. I contratti di cui al presente articolo 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.

6. Sono approvati i tipi di contratto,rispettivamente per le proprietà individuali (allegato C) e per le proprietà di cui all'art. 1, commi 5 e 6 (allegato D).

7. I contratti di locazione di cui al presente articolo sono stipulati utilizzando esclusivamente i tipi di contratto di cui al precedente comma.

8. Le parti contrattuali possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni sindacali.

Nel contratto è necessaria la completa descrizione dell'immobile.

Per quanto in particolare riguarda i contratti di locazione ad uso transitorio la durata pattuibile è indicata in una fascia tra un mese e i diciotto mesi. La durata minima si spiega con la considerazione che trattasi di contratti volti a soddisfare particolari esigenze dei conduttori e dei proprietari in fattispecie la cui individuazione è riservata agli accordi stessi, che implicano una , sia pur minima, continuità del bisogno abitativo, mentre per durate minori si viene a trattare di esigenze meno che transitorie, e quindi meramente occasionali. In tal caso si rientra nell'ipotesi di contratto per finalità turistica, se tale finalità sussiste, o altre ipotesi relative all'ospitalità temporanea non rientrante nell'uso abitativo..

Centrale ai fini pratici è la indicazione delle particolari esigenze che giustificano la stipula della locazione abitativa ad uso transitorio, perché è dalla esistenza di tali esigenze che dipende la validità delle deroghe alla disciplina del contratto di locazione ad uso abitativo primario.

La prima considerazione da farsi è che le esigenze particolari devono risultare indicate nel contratto. E' infatti evidente che, se in esso non viene fatto alcun riferimento alle esigenze che giustificano la transitorietà, non potrà tenersi conto delle circostanze di fatto che eventualmente la integrassero, perché ne sarebbe impossibile la verifica .

Nella vigenza della legge 392 del 1978, in riferimento ai contratti ad uso abitativo stipulati per durata transitoria senza esplicitazione delle relative esigenze si discuteva se dovesse intendersi la generica destinazione ad uso abitativo come riferita alla abitazione primaria.¹¹

E' evidente che il problema pratico si poneva, e potrebbe ancora porsi, in termini di simulazione in relazione alla dichiarazione della sussistenza delle esigenze transitorie per eludere l'applicazione delle norme inderogabili, in allora riguardanti anche il canone, in oggi comunque disciplinanti la durata.

E' evidente che le esigenze di tutela del conduttore in relazione alla durata del contratto, che giustificano le previsioni di modalità concordate tra le associazioni di categoria per la determinazione dei contratti-tipo, trovano qui il campo di applicazione più importante, e pertanto il decreto pretende che le esigenze particolari di transitorietà vengano non solo dichiarate, ma addirittura documentate.

E' facile prevedere che questo sarà il campo in cui le difficoltà interpretative potranno

¹¹ Cfr. Cass. n. 4004 del 2004 secondo cui *“Nel caso in cui le parti di un contratto di locazione di immobile urbano adibito ad uso di abitazione non indichino, all'atto della conclusione del contratto, se l'immobile sia oggetto della locazione per soddisfare esigenze abitative di natura transitoria del conduttore o se esso debba essere adibito ad uso di abitazione stabile, ai fini della corretta qualificazione del contratto e della individuazione della disciplina ad esso applicabile è necessario procedere alla interpretazione della volontà delle parti, tenendo conto sia del contenuto del contratto, sia delle prove assunte in ordine alle circostanze rese note dal conduttore al locatore in sede di contrattazione, e tenuto conto, in via sussidiaria, anche del comportamento tenuto dal conduttore nel godere dell'abitazione, che potrà essere utilizzato quale elemento idoneo a confermare quanto risultato dai precedenti elementi; in particolare, la circostanza che le esigenze abitative del conduttore, pur da questi portate a conoscenza del locatore, non siano state esplicitate nel testo del contratto , non giustifica la presunzione che il contratto non sia stato stipulato per esigenze transitorie. “*

maggiormente sorgere e dar luogo a contenzioso.

Una difficoltà di lettura presenta il richiamo alle particolari esigenze transitorie del conduttore e/o del locatore, in relazione all'uso della particella disgiuntiva con riferimento alle sole esigenze del locatore.¹² La disciplina precedente, invero, non teneva alcun conto delle esigenze transitorie della parte locatrice in riferimento alla locazione abitativa.

Altri problemi presenta l'obbligo per il locatore di confermare alla scadenza la permanenza delle esigenze di transitorietà, ponendosi sia questioni formali in ordine alle modalità e ai tempi della comunicazione, sia alla possibilità di mutate condizioni di fatto in riferimento alle esigenze transitorie.

In caso di mancata comunicazione della permanenza delle condizioni che giustificano la transitorietà del contratto, è infatti obbligata la conseguenza della riconducibilità del contratto stesso alla abitazione primaria di cui al contratto a canone libero e durata 4+4.

In relazione a ciò il d.m. 31.12.2002 espressamente prevede la inserzione nei contratti –tipo di una clausola che lo prevede.

In relazione a ciò, può osservarsi come la disciplina previgente prevedesse all'art. 80 della legge 392 del 1978, la possibilità di “trasmigrazione” del contratto da un modello di disciplina ad uso abitativo ad un altro¹³ in forza del mutamento di fatto della destinazione, conosciuto e non contestato dal locatore, che avrebbe avuto diritto in tal caso alla risoluzione.¹⁴ La previsione dei

12 Ciò tenuto conto del letterale tenore del comma 1 dell'art. 2 del decreto sopra citato alla nota 10.

13 Cfr. da ultimo Cass. 5767 del 2010 secondo cui *“In tema di locazioni abitative, la norma dell'art. 80 della legge 27 luglio 1978 n. 392 - che, nel caso di unilaterale mutamento d'uso dell'immobile locato da parte del conduttore, prevede l'applicabilità del regime giuridico corrispondente all'uso effettivo - essendo diretta ad evitare che venga elusa la disciplina fissata per le diverse tipologie locative, va riferita a tutti i casi in cui la variazione comporti l'applicazione di una diversa disciplina e, quindi, anche nel caso di mutamento dall'uno all'altro sottotipo di locazione abitativa di cui all'art. 26, lett. a), della citata legge n. 392 e finanche in quello in cui il mutamento di destinazione produca effetti più sfavorevoli per il conduttore, restando estranei alla norma in questione solo quei cambiamenti d'uso dai quali non derivi innovazione nella disciplina giuridica del rapporto ed in relazione ai quali è configurabile solo un inadempimento contrattuale legittimante il ricorso alla ordinaria azione di risoluzione prevista dall'art. 1453 cod. civ. (Nella specie, la S.C. ha cassato, con rinvio, la sentenza di merito che, in fattispecie relativa a contratto di locazione stipulato per esigenze transitorie generiche, con destinazione d'uso effettiva dell'immobile locato da parte del conduttore per esigenze transitorie determinate da motivi di lavoro, aveva dichiarato risolto il contratto di locazione, senza considerare adeguatamente la possibilità di applicare una diversa disciplina giuridica della locazione).”*

14 Cfr. ancora Cass. 5767 del 2010 secondo cui *“In tema di locazioni abitative, il principio della corrispondenza tra effettiva destinazione dell'immobile e regime giuridico applicabile al rapporto locatizio (desumibile dall'art. 80 della legge 27 luglio 1978, n. 392) non può trovare applicazione in contrasto con la volontà negoziale del locatore relativa alla determinazione del tipo di locazione. Ne consegue che, ove il contratto venga concluso per esigenze abitative non stabili né primarie, ma genericamente transitorie, ed il conduttore muti l'effettiva destinazione d'uso dell'immobile locato nella stabile occupazione per motivi di lavoro, di cui all'ultima parte dell'art. 26, lett. a), della anzidetta legge n. 392, è necessario verificare, eventualmente anche su base indiziaria, se tale innovazione sia avvenuta, comunque, nella consapevole tolleranza della parte locatrice, la quale*

contratti-tipo in oggetto trova spiegazione nella considerazione che, se il locatore non comunica la permanenza delle esigenze transitorie, rinunci a far valere la deroga alla disciplina della locazione abitativa primaria.

Vi è da dire che l'art. 80 cit. è ancora vigente, in quanto non interessato dalle abrogazioni di cui all'art. 14 della legge 431 cit. , di modo che ci si può interrogare se vi sia un suo residuo spazio di applicazione nel contesto della nuova normativa.

Ma le direzioni in cui il contenzioso potrà aver luogo sono sicuramente ampie e difficilmente prevedibili perché il contratto tipo prevede la possibilità di pattuizioni specifiche in relazione a plurimi aspetti (rinnovi, recesso, spese, prelazione ecc.) , e tutte tali previsioni possono dar luogo ad incertezze interpretative.

Va ancora rilevato proprio in relazione al contenzioso che l'art. 6 del d.m. del 2002 prevede che *ciascuna parte può richiedere, prima di adire l'autorità giudiziaria, che si pronunci una Commissione di conciliazione stragiudiziale che deve decidere non oltre sessanta giorni dalla data della richiesta.*

Delle locazioni ad uso transitorio si occupa anche il d.m. 10.3.2006, prevedente le condizioni per la stipula dei contratti di locazione transitori e dei contratti per studenti universitari, ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 2 e 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in assenza di convocazione, da parte dei comuni, delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori ovvero per la mancata definizione degli Accordi di cui all'articolo 2, comma 3, della medesima legge n. 431/98.¹⁵ In base ad esso in tali comuni, cioè quelli nei quali non sono stati stipulati gli accordi locali, si applicano, sia in relazione al canone che alla individuazione delle fattispecie di transitorietà gli accordi previgenti, se esistenti, o altrimenti le disposizioni dell'accordo vigente ai sensi del d.m. del 2002 nel comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale anche situato in altra regione. (le definizioni delle zone omogenee si rinviengono nel decreto del 2002).

In tale decreto, si rinviene una disposizione di carattere generale secondo cui *“In ogni comune le parti possono comunque stipulare, indipendentemente dalle esigenze individuate negli Accordi locali, 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.”*

In relazione a tale disposizione , ricollegandosi alla problematica sulla gerarchia delle fonti cui ho fatto sopra riferimento, va osservato che essa è contenuta in un decreto volto espressamente a tener luogo della disciplina di cui agli accordi locali ove essi manchino. Tale tipologia di decreto non era prevista dall'impianto originario della legge n. 431, che prevedeva unicamente che il decreto ministeriale dettasse i criteri generali e gli accordi locali la disciplina di dettaglio.

E però successivamente intervenuto l'art. 7, comma 1, del decreto-legge 13 settembre 2004, n. 240, convertito dalla legge 12 novembre 2004, n. 269, che stabilisce che il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, fissa con apposito decreto le condizioni alle quali possono essere stipulati i contratti di cui all'art. 5 della citata legge, nel caso in cui non vengano convocate da parte dei comuni le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori ovvero non siano stati definiti gli appositi Accordi locali.

Invero, l'inserimento della disposizione in esame di questo decreto è di problematica collocazione nel sistema di rinvio alle fonti secondarie “ a cascata”, previsto dall'impianto della legge, in quanto comporta la possibilità di uno “scavalco” della contrattazione sindacale, sia nazionale che

abbia omissis di opporvisi nei modi e nel termine previsti dallo stesso art. 80, quest'ultimo decorrente dalla effettiva conoscenza della variazione stessa.”

¹⁵ In G.U. 24.5.2006, n. 119

locale, prevista dalla legge, e dallo stesso decreto in esame sostanzialmente prorogata ad altri fini, ma, soprattutto “invade” il campo che la legge riserva al decreto destinato a disciplinare i criteri generali di cui all’art. 2 comma 3.

Infatti, in riferimento alla previsione in esame, il decreto in questione detta un criterio generale inderogabile dalla contrattazione generale e non soltanto da quella locale. In realtà, la questione viene a ridursi alla mera formale qualificazione del decreto, nel senso di ricondurre il potere esercitato dall’authority amministrativa col dettare il criterio generale in questione, al di là della formale *sedes materiae*, al potere di dettare i criteri generali in assenza di accordi nazionali di cui all’art. 2 comma e cit, richiamato dall’art. 5 cit. dato che, come si è visto, il decreto del 2002 è stato emanato in assenza di un unico accordo tra le associazioni di categoria, il che comporta la sussistenza dei presupposti per la emanazione del decreto dettante i criteri generali senza il vincolo della ricezione degli accordi.

Venendo all’esame del contenuto della disposizione, può osservarsi come, rispetto al criterio sopra esaminato della individuazione tassativa delle specifiche esigenze che determinano la locazione transitoria di cui al decreto del 2002, viene qui in considerazione una fattispecie del tutto “aperta” nella quale può confluire qualsiasi tipo di esigenza purchè “*collegata ad un evento certo a data prefissata*”.

Considerata l’ampia portata della disposizione in riferimento alla *ratio* dell’art. 5 della legge n. 431 cit. è da ritenersi si imponga una interpretazione rigorosa circa la sussistenza del parametro del collegamento, con indicazione in contratto delle ragioni di esso rispetto all’evento o data prefissata, al fine di potere verificare in giudizio se effettivamente sussista tra essi tale collegamento.

E’ questione discussa se sia possibile stipulare locazioni transitorie al di fuori del paradigma della contrattazione concertata di cui all’art. 5 legge cit.

La questione si pone perché l’art. 8 comma 3 della legge cit., che disciplina le agevolazioni fiscali, prevede che “*Le agevolazioni di cui al presente articolo non si applicano ai contratti di locazione volti a soddisfare esigenze abitative di natura transitoria, fatta eccezione per i contratti di cui al comma 2 dell’articolo 5 e per i contratti di cui al comma 3 dell’articolo 1.*”

In contrario però depone l’impronta di complessiva rigidità del sistema di contrattazione concertata rispetto al quale appare contraddittorio consentire la stipula di locazioni ad uso transitorio sottratta a tale canale con la sola conseguenza della privazione dei vantaggi fiscali.

3. Il contratto di locazione per studenti

Anche questi contratti sono disciplinati dall’art. 5 della legge n. 431 cit.

Anche in relazione ad essi è prevista l’adozione di modelli di contratto-tipo, la forma scritta *ad substantiam*, la registrazione a pena di nullità, e le comunicazioni all’authority di pubblica sicurezza.

Ad essi si riferisce il secondo comma dell’art. 5 legge cit. che ne prevede la stipula “in alternativa” rispetto a quanto previsto dal primo comma per i contratti volti a soddisfare esigenze abitative transitorie per particolari esigenze delle parti.

Essi sono stipulati secondo accordi disciplinati dal comma 3 dello stesso articolo che prevede che “*È facoltà dei comuni sede di università o di corsi universitari distaccati, eventualmente d’intesa con comuni limitrofi, promuovere specifici accordi locali per la definizione, sulla base dei criteri*

stabiliti ai sensi del comma 2 dell'articolo 4, di contratti-tipo relativi alla locazione di immobili ad uso abitativo per studenti universitari. Agli accordi partecipano, oltre alle organizzazioni di cui al comma 3 dell'articolo 2, le aziende per il diritto allo studio e le associazioni degli studenti, nonché cooperative ed enti non lucrativi operanti nel settore.”

I contratti-tipo in relazione ad essi sono previsti dall'art. 3 del d.m. del 2002 ¹⁶.

La durata è in esso prevista da sei mesi a tre anni, rinnovabili con recesso a favore del conduttore.

I canoni di locazione anche in questo caso sono definiti dagli accordi locali sulla base dei valori per aree omogenee.

Anche il d.m. 10.3.2006, sopra citato, prende in considerazione tali contratti.

In base ad esso nei comuni in cui non sussistono accordi locali aggiornati si applicano per la determinazione del canone, se esistenti, le oscillazioni di cui agli accordi previgenti maggiorate secondo l'indice Istat dei prezzi al consumo, o altrimenti quelle previste dall'accordo vigente ai sensi del d.m. del 2002 nel comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale anche situato in altra regione.

E' da notare la previsione di cui al decreto del 2002 della possibilità che il contratto sia concluso da più studenti in "gruppo". In esso si parla espressamente di *gruppi di studenti universitari*.

Alla prima lettura pare evidente che essi assumano la veste di co-locatori. Ciò pone la questione della solidarietà tra loro per il pagamento del canone e delle conseguenze dell'inadempimento. Può ritenersi che l'espressa previsione e l'utilizzo del termine "gruppo"- pur senza condurre alla configurabilità di una vera e propria aggregazione avente rilevanza distinta dal singolo- indichi la volontà del legislatore di sottolineare la natura solidale dell'obbligazione.

Il contratto-tipo prevede una specifica clausola (art. 9) che disciplina il recesso di uno dei conduttori nel senso che la locazione prosegue nei confronti degli altri, ferma la solidarietà del conduttore recedente per i pregressi periodi di conduzione.

Si pone la questione della ammissibilità della previsione pattizia dell'obbligazione parziaria.

Non pare rinvenibile rispetto a ciò alcun divieto di legge, ma si impone la riflessione sulla conseguenza di una tale previsione in relazione alla natura del contratto quando si è in presenza di locazione avente ad oggetto il singolo posto letto.

In riferimento alla fattispecie contrattuale individuata con la dizione "locazione di posto letto" si è posto il problema se possa trattarsi, come ritenuto da alcuni¹⁷, di locazione parziale o se si rientri in uno di quei casi che fuoriescono dallo stesso schema della locazione per le peculiari caratteristiche

16 Esso testualmente recita : che *“ Nei comuni sede di università o di corsi universitari distaccati e di specializzazione nonché nei comuni limitrofi e qualora il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea o di perfezionamento ovvero di specializzazione in un comune diverso da quello di residenza, possono essere stipulati contratti per studenti universitari di durata - precisata negli allegati tipi di contratto - da sei mesi a tre anni (rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore). Tali contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti universitari o dalle aziende per il diritto allo studio. 2. I canoni di locazione sono definiti in appositi Accordi locali sulla base dei valori per aree omogenee ed eventuali zone stabiliti negli Accordi territoriali di cui all'articolo 1.3. Per le proprietà di cui all'articolo 1, commi 5 e 6, 1 procede mediante Accordi integrativi, stipulati fra i soggetti e con le modalità indicate nel medesimo articolo 1. 4. Sono approvati i tipi di contratto, rispettivamente per le proprietà individuali (allegato E) e per le proprietà di cui all'articolo I, commi 5 e 6 allegato F). 5. I contratti di locazione di cui al presente articolo sono stipulati utilizzando esclusivamente i tipi di contratto di cui al precedente comma. 6. Le parti contrattuali possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni sindacali.”*

17 Cfr. Pret. Milano 30.101984, in Arch. Loc. 1985, 122

di dare alloggio più che di concessione dell'uso dell'immobile a fini abitativi.¹⁸

La giurisprudenza di legittimità riconosce la locazione in caso di uso parziale dell'immobile e ne ha delineato le caratteristiche, ma in riferimento a fattispecie totalmente diverse: in ipotesi di locazione del bene tra comproprietari, in relazione alla concessione del godimento che non è necessariamente esclusivo¹⁹, e in relazione alla concessione del diritto di affiggere insegne pubblicitarie sull'immobile²⁰, in relazione alla concessione di una specifica facoltà di godimento.

In tale pronunce si rinviene la indicazione, utile a delineare i connotati della cosiddetta "locazione limitata", e cioè l'affermazione che, in linea generale, il godimento non esclusivo del bene non impedisce la configurabilità della locazione e che essa può concernere solo alcune facoltà relative al godimento, così non ostando alla ricomprensione nella locazione il frazionamento delle possibili utilità dell'immobile.²¹

18 Cfr. Pret. Napoli 26.4.1986 n. 1303, in Arch. Loc, 1986, 729

19 Cfr. da ultimo Cass. 16678 del 2008 secondo cui *"Il conduttore, cui è concesso il godimento della cosa comune nei limiti della quota della sua proprietà, ha la detenzione di questa insieme agli altri condomini, perchè il suo uso parziale e concorrente con quello degli altri lascia il rapporto nell'ambito del contratto di locazione, il quale non presuppone che il godimento della cosa sia esclusivo. Ne consegue che nei confronti del conduttore di un immobile, che ne abbia acquistato la proprietà per una quota parte, non può essere conseguita dal locatore la risoluzione della locazione, non potendo l'acquirente essere privato del possesso del bene conseguito con l'acquisto."*

20 Cfr. Cass. 17156/2002 che *"In materia di locazione, ricorre un'ipotesi di locazione c.d. limitata, pur sempre rientrante nel contratto tipico ex art. 1571 cod. civ, nel caso di convenzione che importi l'impegno di fare appoggiare, al muro di un edificio, un'insegna pubblicitaria; ciò in quanto, pur se è vero che nel diritto personale di godimento assicurato con la locazione si ha una cessione dell'esercizio delle facoltà d'uso la quale normalmente ha natura assorbente e non lascia margini di godimento residuo al locatore, per la configurabilità della suddetta fattispecie tipica non è tuttavia necessaria la trasmissione, al conduttore, di tutte le utilità che la cosa può produrre. Ne consegue che ben può la concessione ad altri del godimento essere convenzionalmente limitata ad una sua particolare utilità senza il trasferimento, al conduttore, della detenzione in via esclusiva del bene, rimanendo in tal caso il diritto del conduttore ed il corrispondente obbligo del locatore circoscritti, conseguentemente, all'uso limitato contrattualmente previsto."*

21 Particolarmente chiara è in proposito la motivazione di Cass. 17156 del 2002 secondo cui *"perché si realizzino gli "essentialia negotii", non è necessario trasmettere al conduttore il godimento di tutte le utilità che la cosa può produrre, per cui si resta nell'ambito del contratto tipico di cui all'art. 1571 cod. civ. pur quando chi dispone di un bene determinato si limiti a concedere ad altri il godimento di una particolare utilità del bene medesimo, senza il trasferimento al conduttore della esclusiva sua detenzione. A detta conseguenza si perviene in base alle norme di cui agli artt. 1575 e 1587 cod. civ., in virtù delle quali - ravvisata la sinallagmaticità del rapporto in relazione all'uso convenuto della cosa, che il locatore deve concedere e della quale il conduttore deve servirsi - la consegna del bene assume carattere essenzialmente strumentale rispetto al godimento, nel senso che essa si realizza con la concreta possibilità data ad altri di sfruttare le utilità della cosa secondo la destinazione pattuita. In tal senso si esprimono anche gli autori classici, secondo cui al conduttore possono essere concesse solo determinate facoltà di uso della "res locata" senza che con ciò si travalichino i confini caratterizzanti lo schema causale proprio della locazione, precisandosi come trattasi di fattispecie locatizia ove venga concesso un bene, suscettibile di una pluralità di utilizzazioni, per una sola di esse e indicandosi una ipotesi di locazione cosiddetta limitata proprio in quella avente ad oggetto la facciata esterna di un edificio per affissioni pubblicitarie, in cui si realizza il frazionamento delle possibili utilità dell'edificio medesimo."*

In contrario si è addotto²², con particolare riferimento alla disciplina speciale²³, che la impossibilità di individuare precisamente la superficie locata impedirebbe l'applicazione della normativa dell'equo canone ed oggi del canone del "canale concordato."

Starà alla giurisprudenza stabilire se effettivamente si tratti di insuperabile circostanza impeditiva all'applicazione alla locazione di posto letto della disciplina prevista dall'art. 5 comma 3 della legge 431 del 1998 - volta evidentemente a tutela del conduttore - studente ed alla disciplina dei contratti da lui stipulati secondo criteri generali predeterminati anche al fine di evitare distorsioni del mercato - o di mero inconveniente, superabile di fatto con la considerazione ai fini in questione della superficie della stanza occupata (o della frazione di essa in base al numero di occupanti) sommata alla frazione della superficie dei locali ad uso comune ottenuta dividendo la superficie totale di uso comune per il numero degli occupanti l'intero alloggio. Si porrebbe in tal caso però il problema dell'accertamento del numero dei posti letto e della necessità di indicazione di essi in contratto.

In proposito può notarsi come, ragionando soltanto secondo la tipologia dell'uso non frazionato, e considerando per contratto di locazione di immobile per finalità di studio da un singolo conduttore studente soltanto quello riferito alla totalità dell'alloggio, essendo tale tipologia nella pratica del tutto eccezionale e limitata alla locazione di piccoli alloggi in via esclusiva da parte di studenti molto facoltosi, la previsione del canale concordato per i contratti dei singoli si riferirebbe soltanto a questi studenti particolarmente facoltosi, mentre la tipologia più frequente è proprio quella della locazione del singolo posto letto da parte del singolo studente.

Stante l'opinabilità della questione gli esiti in interpretativi non sono ad oggi ovviamente prevedibili.

Resta da osservare che la dizione dell'art. 5 comma 2 della legge 431 del 1998 ("in alternativa a quanto previsto al comma 1") lascia aperta la possibilità per gli studenti di stipulare anche contratti per finalità transitorie diversi da quello di cui all'accordo tipo, e così le locazioni transitorie per comuni finalità diverse.

4. Il contratto di locazione ad uso turistico.-

Come si è accennato con riferimento alla locazione abitativa transitoria, a differenza di essa, che può essere determinata dalle più svariate finalità, la locazione ad uso turistico è connotata da una peculiare caratteristica finalità, che è quella di far fronte alle esigenze di viaggiatori e turisti di trattenersi in un luogo per visitarlo per ragioni di riposo, svago, interesse culturale ecc.

Secondo la giurisprudenza formatasi nel vigore della disciplina previgente "*i contratti concernenti appartamenti per la sola villeggiatura o per soggiorni saltuari, nei quali manchi una dimora continuativa e stabile, rientrano fra le locazioni stipulate per soddisfare esigenze abitative di natura transitoria, con conseguente inapplicabilità della legge n. 392 del 1978, indipendentemente dalla durata del contratto, essendo la transitorietà riferita non a tale durata, bensì alla natura dell'esigenza abitativa. i contratti concernenti appartamenti per la sola villeggiatura o per soggiorni saltuari, nei quali manchi una dimora continuativa e stabile, rientrano fra le locazioni stipulate per soddisfare esigenze abitative di natura transitoria, con conseguente inapplicabilità della legge n. 392 del 1978, indipendentemente dalla durata del contratto, essendo la transitorietà riferita non a tale durata, bensì alla natura dell'esigenza abitativa.*"²⁴

Il contratto di locazione ad uso turistico è considerato dall'art. 1 comma 2 lett. c) tra quelli cui non

22 Cfr. Carlo del Torre, "Le locazioni abitative non soggette alla legge n. 431 del 1998" in Archivio Loc 2006, 607,

23 Cfr. Trib. Cagliari 17.4.1998 in Riv. Giur. Sarda 200', 399, citato come i precedenti di cui alle note 19 e 20, nell'articolo di cui alla nota 21

24 Così in massima Cass. 1983 n. 7200

si applicano le disposizioni della stessa legge di cui agli articoli 2, 3, 4, 7, 8 e 13.

Non è quindi soggetto né alle disposizioni in materia di durata, e rinnovo, né alla contrattazione col canale concordato, né alle relative agevolazioni fiscali, né alla riconduzione alle previsioni inderogabili di legge in caso di violazioni.

E però soggetto all'art. 4 quanto alla forma scritta ed alla registrazione ex art. dell'art. 1 co. 346 della L. 431 del 30.12.04, che non prevede eccezioni.

La registrazione è dovuta per le locazioni superiori al mese. Per gli immobili di interesse culturale e storico vincolati è dovuta anche la comunicazione al Sovrintendente per le belle Arti.

Tenuto conto della durata, che può essere anche più breve di un mese va precisato, quanto alle comunicazioni di pubblica sicurezza, che soltanto riguardo alle locazioni di durata superiore a un mese, ai sensi del D.L. 21/3/1978, n°59, conv. in L. 18/5/1978, n°191, vi è l'obbligo di comunicazione all'autorità locale di pubblica sicurezza, entro quarantotto ore dalla consegna dell'immobile. Mentre l'art.7 D. Lgs. 25/7/1998, n°286, che prevede la comunicazione all'autorità di pubblica sicurezza della cessione di diritti di godimento di immobili rustici o urbani a stranieri o apolidi non indica limiti di durata della locazione.

Può ancora osservarsi che la competenza legislativa in materia di turismo, in attuazione dell'articolo 117 della Costituzione è trasferita alle regioni. In particolare, a seguito del trasferimento alle Regioni della materia del turismo (articolo 56, Dpr 616/77), le Regioni hanno ora la facoltà di legiferare in materia di turismo con potestà legislativa primaria, senza tuttavia potersi ingerire nei rapporti di diritto privato tra le parti. Ciò comporta che in materia di adempimenti amministrativi sussiste anche la competenza regionale.

I contratti di locazione ad uso turistico sono quindi lasciati alla piena libertà contrattuale delle parti. La pratica conosce varie tipologie, che, in relazione alle diverse previsioni di durata, hanno disciplina diversa in relazione alla disciplina amministrativa e fiscale. Sulla base delle più frequenti sono stati corrisposti dei moduli contrattuali dalla Confedilizia e SUNIA e UNIAT, che prevedono il primo la cosiddetta locazione week-end, destinata a soggiorni limitati a brevi periodi: un fine settimana, tre-quattro giorni, un "ponte", il secondo il contratto per brevi vacanze, che riguarda locazioni di durata variabile da sette o dieci giorni fino a un mese, e il terzo, definito per villeggiatura, utilizzabile per locazioni che superino il mese.

Poiché, però, in linea generale non è prevista l'adozione di moduli contrattuali, né una particolare descrizione delle esigenze che danno luogo al contratto stesso, è da ritenersi che la individuazione della ricomprensibilità tra le locazioni sottratte alla disciplina inderogabile di cui alla legge n. 341 del 1998 avvenga secondo le normali regole della interpretazione del contratto.

La mancata menzione delle ragioni di turismo e villeggiatura come giustificatrice del contratto, però, dovrebbe in linea generale comunque ricondurre alla valutabilità della sussistenza delle ragioni giustificatrici della transitorietà nei contratti di cui al canale concertato ed alla verifica della rispondenza alle clausole del contratto-tipo ad esse relativo.

Leila Maria Sanna

