
Locazioni temporanee: i contratti stagionali diversi dall'abitativo

Data Articolo: 10 Luglio 2014

Autore Articolo: Giacomo Forato

Si parla di **contratto di locazione stagionale** nel caso in cui l'uso dell'immobile sia legato ad **attività ricorrente** nel corso dell'anno (stagionalità). Vediamo in dettaglio come si esplica questa fattispecie contrattuale.

La **locazione stagionale** è, nella sua concezione, diversa dalla **locazione transitoria** per un semplicissimo aspetto: la periodicità.

Il carattere della **stagionalità**, o della periodicità dell'evento, è differente dalla transitorietà, per il fatto che l'evento si ripete ogni anno, nello stesso periodo dell'anno. Ad esempio: la stagione estiva in qualche località balneare/montana, la raccolta dell'uva, la fiera di San Rocco, ecc.

La **transitorietà**, invece, è legata ad un evento che per sua natura è destinato ad esaurirsi in un arco di tempo relativamente breve e non si ripete ogni anno. Si pensi, ad esempio, all'adunata degli alpini, alle olimpiadi, ad una tappa del giro d'Italia, ecc.

Contratto ad uso diverso dell'abitativo o strumentale

Secondo quanto stabilito dal comma 6 dell'articolo 27 della Legge 392/1978, se la **locazione di tipo non abitativo**, o strumentale, ha carattere **stagionale**, il locatore è obbligato a locare l'immobile, per la medesima stagione dell'anno successivo, allo stesso conduttore che gliene abbia fatta richiesta con lettera raccomandata prima della scadenza del contratto. L'obbligo del locatore ha la durata massima di **sei anni** consecutivi o di **nove** se si tratta di utilizzazione alberghiera.

La durata di questo contratto, quindi, è riferita esclusivamente al **decorso** dell'evento. Tuttavia, se il conduttore ne fa richiesta specifica, il contratto può essere **rinnovato sino alla durata normativa** di sei anni o di nove anni se si tratta di attività teatrale o alberghiera. In ragione di questa possibilità, non si ravvisa la necessità di ricorrere all'articolo 28 della Legge 392/1978 e applicare il rinnovo tacito.

Secondo la sentenza della Corte di Cassazione, con sentenza n.2380 del 10 marzo 1988: *"La locazione stagionale non può configurarsi come un rapporto unitario, che una volta perfezionato ha durata identica a quella degli altri tipi di contratto ad uso diverso previsti dall'articolo 27, legge n.392/1978, ma stante l'obbligo posto a carico del locatore, realizza una serie di rapporti distinti ancorché collegati, avendo il legislatore assunto come presupposto la normale scadenza del contratto al termine della stagione e la sua annuale rinnovabilità, secondo la volontà del conduttore, per un arco di tempo prestabilito nella misura massima"*.

Per il conduttore, quindi, esiste l'eventualità di **restituire l'immobile al locatore**, qualora ritenga che l'occupazione dello stesso sia per lui **non più conveniente**: in questo caso si avvera la condizione risolutiva

del contratto. Allo stesso tempo, il conduttore ha l'opportunità di manifestare esplicitamente l'intenzione di rinnovo e avvalersi del contratto per il medesimo periodo dell'anno successivo.

Infine, come stabilito dall'articolo 33, sempre della Legge 392/1978, il **canone può essere aggiornato** sempre con le stesse modalità dei contratti stabilite dall'articolo 32 (aggiornamento ISTAT).

Giacomo Forato – Centro Studi CGN