

IL RINNOVO DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE NEI QUALI È PARTE LA P.A.

La Corte di Cassazione Civile (Sez. III), con sentenza n. 7040 del 20 marzo 2017, ha affermato che ai contratti di locazione stipulati dallo Stato o da altri enti pubblici territoriali si applica l'intera disciplina sulla durata del rapporto contenuta nell'art. 28 della L. 392/1978 e, per l'effetto, ha determinato il rinnovo automatico alla prima scadenza del contratto oggetto di impugnazione.

La sentenza ha cassato la decisione della Corte di Appello di Palermo, la quale non aveva ammesso il rinnovo del contratto di locazione poiché quest'ultimo non conteneva alcuna clausola di rinnovo automatico, in assenza di disdetta. In particolare, la Corte di Appello di Palermo aveva seguito **un diverso orientamento della giurisprudenza di legittimità**, secondo il quale per aversi rinnovazione automatica del contratto di locazione di cui è conduttore la P.A. **è necessario ma anche sufficiente che nel contratto sia prevista la clausola di rinnovo automatico alla prima scadenza**.

La pronuncia in commento, invece, ha previsto l'automatica applicabilità ai contratti di locazione ex art. 42, L. 392/1978 (stipulati con lo Stato o altro ente pubblico) dell'intera disciplina della rinnovazione del contratto prevista all'art. 28, anche in assenza di specifica clausola contrattuale di rinnovo automatico.

Secondo quest'ultimo orientamento, dunque, non sembra necessaria una clausola contrattuale di rinnovazione automatica perché il contratto di locazione si rinnovi automaticamente alla prima scadenza, in assenza di disdetta, anche quando conduttore è lo Stato o altro ente pubblico.

La questione della durata dei contratti di locazione di cui la P.A. è parte come conduttrice è materia di ampio dibattito, che origina dalla necessaria forma scritta prevista in tal caso per il contratto. Inoltre, poiché la materia incide su aspetti di finanza pubblica, si assiste di anno in anno all'emissione di normative specifiche da tenere presente.

In ogni caso, la problematica inerente la durata contrattuale va valutata con molta attenzione, sia al momento della genesi contrattuale che al momento della scadenza, tenendo conto dell'esistenza della svariata normativa vigente in materia e delle numerose interpretazioni esistenti.

Autori: Claudio Cera – Giovanni Guglielmo