

LOCAZIONI AD USO PROMISCO

Con il termine locazioni ad uso promiscuo si intendono quelle locazioni di unità immobiliari di abitazione per una parte della quale è concessa, dal locatore, una destinazione diversa (ad es. ufficio, laboratorio, magazzino). O viceversa, cioè locazione commerciale, per la quale è prevista una parte adibita a locazione abitativa.

Queste ipotesi non sono espressamente disciplinate dalle leggi in vigore (392/78 - locazioni diverse da abitazione e/o 431/98 - locazioni ad uso abitazione). Al fine di individuare la disciplina giuridica applicabile, va adottato il criterio della prevalenza della destinazione d'uso.

Possono essere stipulati due contratti con due destinazioni d'uso diverse oppure un unico contratto (unico canone e unica durata).

Se si opta per un unico contratto si dovrà pattuire una durata (ad es. 4 + 4 anni anziché di 6 + 6 anni) qualora risultasse prevalente la destinazione d'uso abitativa rispetto a quella commerciale.

Perché il contratto di locazione sia ad uso promiscuo (abitativo prevalente su commerciale) è sufficiente inserire, nel contratto a canale libero, la seguente clausola:

<< l'immobile è locato ad uso abitazione, restando per altro consentito al conduttore di svolgere nell'immobile l'attività del tutto secondaria, casuale o accessoria di ... >>

Viceversa se è prevalente la destinazione d'uso commerciale si applica la legge 392/78 e il contratto ad uso commerciale.