

大成 DENTONS



Il Sole
24 ORE
Media partner



大成 DENTONS

Pro Bono Day – Focus Diritto Immobiliare

La disciplina delle locazioni

- *Avv. Valter Villi*
- *Avv. Marco Bertolo*
- *Dott. Antonio Oliva*



Disciplina applicabile

Codice Civile (articoli 1571 – 1614, 1350, 1599 c. 3 e 2643)

L. 392/1978 (cd. Locazioni commerciali)

L. 431/1998 (cd. Locazioni abitative)

D.lgs n. 133/2014 (convertito con legge n. 164/2014) - “Sblocca Italia”

Contratto di locazione: norme generali

FORMA

- I contratti di locazione di immobili con durata eccedente i nove anni devono essere stipulati per atto pubblico o scrittura privata (art. 1350 c. c.) e conseguentemente trascritti (art. 2643 c.c.). Ai fini della trascrizione la scrittura privata deve essere autenticata (art. 2657 c.c.).
- Le locazioni di beni immobili non trascritte non sono opponibili al terzo acquirente, se non nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione (art. 1599, 3 comma c.c.).

Contratto di locazione: norme generali

POTERI DI FIRMA

Il contratto di locazione stipulato per una durata superiore a nove anni è atto eccedente l'ordinaria amministrazione, così come sono atti eccedenti l'ordinaria amministrazione le anticipazioni del corrispettivo della locazione per una durata superiore ad un anno (art. 1572 c.c.).

DATI CATASTALI

Nel contratto di locazione devono essere correttamente indicati i dati catastali dell'immobile concesso in locazione ai fini della registrazione.

Contratto di locazione: norme generali

REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

- Il contratto di locazione di beni immobili deve essere obbligatoriamente registrato.
- Il termine per la registrazione del contratto di locazione è di **30 giorni** dalla data di stipula o dalla sua decorrenza (se anteriore).
- Il locatore e il conduttore rispondono in solido del pagamento dell'intera somma dovuta per la registrazione del contratto.

«In tema di locazione immobiliare ad uso non abitativo, la mancata registrazione del contratto, prevista dall'art. 1, comma 346, L. n. 311 del 2004, ne determina la nullità ex art. 1418 c.c. che, tuttavia, attesa la sua atipicità, desumibile dal complessivo impianto normativo in materia ed, in particolare, dalla espressa previsione di forme di sanatoria, è sanata con effetti "ex tunc" dalla tardiva registrazione del contratto»

(Cass. – Sez. III Civ. n. 10498/2017).

Locazioni Commerciali

Durata del Contratto di Locazione - Articolo 27

La **Durata** del contratto di locazione commerciale è disciplinata dall'articolo 27 n. 392 del 27 luglio 1978

«La durata delle locazioni e sublocazioni di immobili urbani **non può essere inferiore a sei anni** se gli immobili sono adibiti ad una delle **attività appresso indicate industriali, commerciali e artigianali di interesse turistico, quali agenzie di viaggio e turismo, impianti sportivi e ricreativi, aziende di soggiorno ed altri organismi di promozione turistica e simili.**

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche ai contratti relativi ad immobili adibiti all'esercizio abituale e professionale di qualsiasi attività di lavoro autonomo.

La durata della locazione **non può essere inferiore a nove anni** se l'immobile urbano, anche se ammobiliato, è adibito ad **attività alberghiere, all'esercizio di imprese** assimilate ai sensi dell'articolo 1786 del codice civile o all'esercizio di attività teatrali.

Se **è convenuta una durata inferiore o non è convenuta alcuna durata**, la locazione **si intende pattuita per la durata rispettivamente prevista nei commi precedenti.**

[...]

È in facoltà delle parti consentire contrattualmente che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Indipendentemente dalle previsioni contrattuali il conduttore, qualora ricorrano **gravi motivi**, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata»

Recesso per Gravi Motivi - Articolo 27, comma 8

Il Recesso per Gravi Motivi

La specificazione delle circostanze idonee ad integrare i gravi motivi secondo la citata disposizione è **opera dell'interpretazione giurisprudenziale**, la quale ha chiarito che essi debbano sostanziarsi **in fatti involontari, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto locativo e tali da rendere oltremodo gravosa per lo stesso conduttore, sotto il profilo economico**, la prosecuzione di detto rapporto; inoltre, non può configurarsi un “grave motivo” in presenza di una situazione frutto di una scelta o di una decisione del conduttore: deve al contrario trattarsi di una circostanza necessitata e causata, almeno a titolo di conoscenza, da fattori estranei alla libera determinazione dell'interessato.

Cosa deve intendersi per fatti estranei alla volontà del conduttore?

Come è stato efficacemente sottolineato, il recupero della “estraneità” rispetto alla volontà del conduttore afferisce alle circostanze che rendano oltremodo gravosa per lui la persistenza del rapporto e non alle determinazioni che il conduttore medesimo, in dipendenza di tali circostanze, venga ad adottare. In altri termini, il motivo non deve essere avulso dal processo decisionale del conduttore; è però necessario, e anche sufficiente, che la scelta di tale soggetto si innesti su una situazione sopravvenuta idonea ad alterare radicalmente lo stato di fatto che, a suo tempo, venne tenuto in considerazione nella scelta di prendere in locazione l'immobile.

Rinnovazione del Contratto di Locazione - Articolo 28

«Per le locazioni di immobili nei quali siano esercitate le attività indicate nei commi primo e secondo dell'articolo 27, **il contratto si rinnova tacitamente di sei anni in sei anni, e per quelle di immobili adibiti ad attività alberghiere o all'esercizio di attività teatrali, di nove anni in nove anni**; tale rinnovazione **non ha luogo se sopravviene disdetta** da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata, rispettivamente **almeno 12 o 18 mesi prima della scadenza**.

Alla prima scadenza contrattuale, rispettivamente di sei o di nove anni, **il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29** con le modalità e i termini ivi previsti.»

Diniego di Rinnovazione del Contratto di Locazione - Articolo 29

Il **Diniego di rinnovazione alla prima scadenza** da parte del locatore è disciplinato dall'articolo 29 n. 392 del 27 luglio 1978.

«Il diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza di cui all'articolo precedente è consentito al locatore ove egli intenda:

- a) adibire l'immobile ad abitazione propria o del coniuge o dei parenti entro il secondo grado in linea retta;
- b) adibire l'immobile all'esercizio, in proprio o da parte del coniuge o dei parenti entro il secondo grado in linea retta, di una delle attività indicate nell'articolo 27, o, se si tratta di pubbliche amministrazioni, enti pubblici o di diritto pubblico, all'esercizio di attività tendenti al conseguimento delle loro finalità istituzionali;
- c) demolire l'immobile per ricostruirlo, ovvero procedere alla sua integrale ristrutturazione o completo restauro, ovvero eseguire su di esso un intervento sulla base di un programma comunale pluriennale di attuazione ai sensi delle leggi vigenti. Nei casi suddetti il possesso della prescritta licenza o concessione è condizione per l'azione di rilascio; gli effetti del provvedimento di rilascio si risolvono se, prima della sua esecuzione, siano scaduti i termini della licenza o della concessione e quest'ultima non sia stata nuovamente disposta;
- d) ristrutturare l'immobile al fine di rendere la superficie dei locali adibiti alla vendita conforme a quanto previsto nell'articolo 12 della legge 11 giugno 1971, n. 426 e ai relativi piani comunali, sempre che le opere da effettuarsi rendano incompatibile la permanenza del conduttore nell'immobile. Anche in tal caso il possesso della prescritta licenza o concessione è condizione per l'azione di rilascio; gli effetti del provvedimento di rilascio si risolvono alle condizioni previste nella precedente lettera c)

[...]»

Aggiornamento del Canone di Locazione - Articolo 32

«Le parti possono convenire che il canone di locazione sia aggiornato annualmente su richiesta del locatore per eventuali variazioni del potere di acquisto della lira.

Le variazioni in aumento del canone, per i contratti stipulati per durata non superiore a quella di cui all'articolo 27, non possono essere superiori al 75 per cento di quelle, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

[...]»

Le parti sono libere di determinare il canone, pur non potendolo «aggiornare» nel corso del rapporto, se non nei limiti di cui all'art. 32 della L. n. 392 del 1978.

Secondo quanto previsto dall'art. 32, L. n. 392/1978, le parti possono pattuire l'inserimento nel contratto di una **clausola di aggiornamento annuale del canone di locazione**, «**su richiesta del locatore** per eventuali variazioni del potere di acquisto dell'euro» (comma 1).

La norma prevede altresì che «**le variazioni in aumento del canone non possono essere superiori al 75%** di quelle, accertate dall'ISTAT, dell'indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati» (comma 2).

Va inoltre rammentato che per i contratti di locazione con durata pari a 6 anni, l'incremento del canone non può superare, a pena di nullità, il 75% della variazione dell'indice ISTAT; la variazione può invece superare il limite percentuale indicato nel caso di contratti di durata superiore a sei anni.

Allocazione Oneri Manutentivi - Articoli 1576 e 1609 del Codice Civile

L'allocazione degli oneri manutentivi tra il locatore ed il conduttore è disciplinata dalle norme del codice civile.

In particolare, secondo quanto disposto dall'art. 1576 del codice civile «il locatore deve eseguire, durante la locazione, tutte le **riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione** che sono a carico del conduttore», ove la natura di queste ultime viene meglio definita ai sensi dell'art. 1609 del codice civile, ai sensi del quale «le **riparazioni di piccola manutenzione**, che a norma dell'articolo 1576 devono essere eseguite dall'inquilino a sue spese, **sono quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso, e non quelle dipendenti da vetustà o da caso fortuito**».

Le disposizioni del codice civile in materia di allocazione degli oneri manutentivi tra locatore e conduttore sono derogabili dalle parti.

Generalmente le parti prevedono quanto segue:

- **Manutenzione straordinaria:** posta a carico del locatore
- **Manutenzione ordinaria:** posta a carico del conduttore

Tuttavia, è facoltà delle parti prevedere che gli oneri relativi sia alla manutenzione ordinaria che straordinaria dell'immobile locato siano posti a carico del conduttore, con la sola impossibilità di allocare sul conduttore la manutenzione straordinaria delle parti ed elementi strutturali.

Ai fini di una migliore allocazione degli oneri manutentivi è prassi procedere ad una regolamentazione contrattuale degli interventi richiesti da nuove disposizioni di legge.

Indennità per la perdita dell'avviamento - Articolo 34 della Legge n. 392 del 27 luglio 1978

L'**Indennità per la perdita di avviamento** disciplinata dall'articolo 34 legge n. 392 del 27 luglio 1978

«In caso di **cessazione del rapporto di locazione** relativo agli immobili di cui all'articolo 27, che **non sia dovuta a risoluzione per inadempimento o disdetta o recesso del conduttore** o a una delle procedure previste dal regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, il conduttore ha diritto, per le attività indicate ai numeri 1) e 2) dell'articolo 27, ad una indennità pari a 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto; per le attività alberghiere l'indennità è pari a 21 mensilità.

Il conduttore ha diritto ad una ulteriore indennità pari all'importo di quelle rispettivamente sopra previste qualora l'immobile venga, da chiunque, adibito all'esercizio della stessa attività o di attività incluse nella medesima tabella merceologica che siano affini a quella già esercitata dal conduttore uscente ed ove il nuovo esercizio venga iniziato entro un anno dalla cessazione del precedente.

[...]

Va peraltro chiarito che detti **diritti non trovano applicazione in caso di rapporti di locazione relativi ad immobili** (art. 35 legge n. 392 del 27 luglio 1978) :

- utilizzati per lo svolgimento di attività che non comportino contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori;
- destinati all'esercizio di attività professionali;
- utilizzati ad uso transitorio;
- complementari o interni a stazioni ferroviarie, porti, aeroporti, aree di servizio stradali o autostradali, alberghi o villaggi turistici.

Sblocca Italia (D.lgs n. 133 del 12 settembre 2014)

La modifica normativa ha riguardato in particolare l'art. 79 della l. 392, il quale ora dispone, con il comma 3, che:

«In deroga alle disposizioni del primo comma, nei contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, anche se adibiti ad attività alberghiera, per i quali sia pattuito un canone annuo superiore ad euro 250.000, e che non siano riferiti a locali qualificati di interesse storico a seguito di provvedimento regionale o comunale, è facoltà delle parti concordare contrattualmente termini e condizioni in deroga alle disposizioni della presente legge. I contratti di cui al periodo precedente devono essere provati per iscritto».

La novella legislativa, tuttavia, circoscrive l'esercizio delle pattuizioni in deroga alle sole ipotesi di locazione, ad uso diverso dall'abitativo, con canone annuo superiore a Euro 250.000,00 riguardanti immobili non qualificati di interesse storico.

Nell'ambito di operatività, dunque, le disposizioni sulla durata minima, sul rinnovo automatico, sul diritto di prelazione del conduttore, sul recesso limitato al ricorrere di gravi motivi, l'indennità di fine locazione e l'indicizzazione del canone, oltreché il termine di preavviso per il recesso, potranno liberamente essere determinate dalle parti.

Thank you

大成 DENTONS

Dentons Europe Studio Legale Tributario
Piazza degli Affari 1
20123 Milan
Italy

Dentons is the world's largest law firm, delivering quality and value to clients around the globe. Dentons is a leader on the Acritas Global Elite Brand Index, a BTI Client Service 30 Award winner and recognized by prominent business and legal publications for its innovations in client service, including founding Nextlaw Labs and the Nextlaw Global Referral Network. Dentons' polycentric approach and world-class talent challenge the status quo to advance client interests in the communities in which we live and work. www.dentons.com.