

I CONTRATTI DI LOCAZIONE
CRITICITÀ DOVUTE AL
COVID 19

WEBINAR

18 giugno 2020

Codice civile - Locazione

- Per esaminare gli effetti dei provvedimenti governativi adottati e in corso di adozione per fronteggiare l'emergenza del *coronavirus* sui rapporti di locazione immobiliare e la relativa possibilità per il conduttore di esigere la **SOSPENSIONE** o la **RIDUZIONE DEL CANONE** di locazione dell'immobile non utilizzato o non pienamente utilizzato, a causa della sospensione della propria attività d'impresa, **si devono ricordare gli elementi essenziali dei contratti di locazione e delle disposizioni del codice civile.**

Codice civile - Locazione

LE DISPOSIZIONI DEL CODICE CIVILE

Codice civile - Locazione

LA LOCAZIONE NELL'AMBITO DELLA DISCIPLINA GENERALE DEI CONTRATTI (ART. 1571 C.C.)



“La locazione è configurata come un **contratto avente a oggetto la PRESTAZIONE DI UN GODIMENTO**, concessa dal locatore a fronte di un corrispettivo del conduttore, con obbligazioni delle parti legate da un nesso di reciprocità e interdipendenza [...]. **La locazione tende ad attuare lo scambio di due attribuzioni patrimoniali, ciascuna delle quali si pone come causa diretta e immediata dell'altra**: il locatore concede al conduttore il godimento diretto di una cosa per averne un corrispettivo; il conduttore, a sua volta, versa al locatore un corrispettivo per procurarsi i vantaggi inerenti a tale godimento”.

(Rezzonico, Manuale delle locazioni abitative e commerciali, pag. 22)

Codice civile - Locazione

CONTRATTO A PRESTAZIONI CORRISPETTIVE



- **La locazione è un contratto con prestazioni corrispettive** realizzando uno scambio di attribuzioni patrimoniali il cui **nesso di interdipendenza sussiste sia nel momento della formazione del contratto che nel corso dello svolgimento** del rapporto contrattuale.
- Sono quindi applicabili, trattandosi di un contratto **con prestazioni corrispettive o sinallagmatiche** **le disposizioni normative relative a:**
 - **Risoluzione per inadempimento ex art. 1453 c.c.;**
 - **Impossibilità sopravvenuta ex art. 1463 c.c.;**
 - **Risoluzione per eccessiva onerosità ex art. 1467 c.c..**

Codice civile - Locazione

CONTRATTO DI DURATA



- **Il locatore si obbliga a procurare al conduttore un godimento a carattere continuativo, ma con durata prestabilita dalle parti o, in base alle disposizioni di legge.** La locazione comporta il protrarsi della prestazione nel tempo e ciò è essenziale ai fini del soddisfacimento dell'interesse del conduttore al godimento della cosa. Ne consegue che **sono applicabili tutte le disposizioni previste dal codice civile relative ai contratti di durata**, quali:
 - **art. 1360 c.c.** (gli effetti della condizione risolutiva non si estendono alle prestazioni già eseguite, salvo patto contrario);
 - **art. 1373 c.c.** (effetti conseguenti all'esercizio del diritto di recesso);
 - **art. 1458, c. 1, c.c.** (effetti della risoluzione del contratto);
 - **art. 1467, c. 1, c.c.** (sopravvenuta eccessiva onerosità del contratto).

Codice civile - Locazione

CONTRATTO TIPIZZATO



- Le parti, nell'ambito della stipula del contratto, **NON sono obbligate a riprodurre il modello rigidamente tipizzato dal Legislatore**, ma possono adattarlo alle proprie effettive e concrete esigenze. Sarà necessario verificare se le parti, nell'allontanarsi dallo schema legale tipico, abbiano rispettato i criteri in materie derogabili o in materie inderogabili.

Codice civile - Locazione

DURATA – ART. 1596 – 1597 C.C.



- L'art. 1573 c.c. stabilisce che «*salvo diverse norme di legge, la locazione NON può stipularsi per un tempo eccedente i TRENT'ANNI. Se stipulata per un periodo più lungo o in perpetuo, è ridotta al termine suddetto*».
- **Ne consegue che NON è consentita una locazione perpetua** in quanto la costituzione di un vincolo perpetuo sarebbe incompatibile con la libertà di iniziativa economica.
- Le parole «*salvo diverse norme di legge*» fanno riferimento all'art. 1607 c.c. e all'art. 1629 c.c.. e quindi «*la locazione di una casa per abitazione può essere convenuta per tutta la durata della vita dell'inquilino e per due anni successivi alla sua morte*» (1607 c.c.) e che l'affitto può essere validamente stipulato per il termine massimo di 99 anni, purché il bosco sia destinato a rimboschimento.

Codice civile - Locazione

DURATA – ART. 1596 – 1597 C.C.



- La locazione non può essere stipulata per un periodo di tempo superiore al trentennio, **pena la nullità radicale, non dell'intero contratto, ma della clausola attinente alla durata del rapporto, alla quale è sostituito automaticamente, il termine di 30 anni.** È applicabile l'art. 1419, c. 2, c.c., relativo alle nullità parziali, che non comportano la nullità dell'intero contratto, quando esse siano sostituite di diritto da norme imperative.
- La locazione perpetua o di durata superiore ai 30 anni diventa perfettamente legittima, **ove contenuta nei limiti del trentennio configurandosi una locazione a tempo determinato**, alla quale restano applicabili gli artt. 1596, c. 1, c.c. (*Fine della locazione per lo spirare del termine*) , e l'art. 1597, c. 1, c.c. (*Rinnovazione tacita del contratto*).

Codice civile - Locazione

DURATA – ART. 1596 – 1597 C.C.



- La locazione è a **tempo determinato** quando il termine finale del contratto, pur se non esplicitamente fissato dalle parti, **sia desumibile — almeno per relationem — attraverso l'interpretazione delle varie clausole contrattuali** e specificatamente di quelle riguardanti l'uso **della cosa**. L'uso deve essere determinato o almeno determinabile, e quindi può ritenersi che la durata del rapporto sia quella necessaria e sufficiente perché trovi completa attuazione il regolamento di interessi voluto dalle parti.
- **Se il termine non è previsto dalle parti e non è altrimenti desumibile neanche per relationem, la durata della locazione deve ritenersi a tempo indeterminato**. E ciò anche quando le parti abbiano previsto un termine finale incerto ovvero una condizione risolutiva.

Codice civile e disciplina vincolistica

Legge 392/1978

Legge 359/192

Legge 431/1998

Codice civile

Codice civile - Locazione

SOGGETTI CONTRAENTI



- **Le leggi n. 392/1978, n. 359/1992 e n. 431/1998 sono successive al codice civile e quindi prevalgono in base al principio della successione delle norme nel tempo. Inoltre esse sono leggi vincolistiche presentando caratteristiche di specialità rispetto alle norme del c.c. prevalendo su queste ultime.**

I RAPPORTI DI LOCAZIONE

NORMATIVA



- I rapporti di locazione sono disciplinati dalle seguenti **disposizioni normative**:
 - **Legge 27 luglio 1978 n. 392**;
 - **Legge 9 dicembre 1998, n. 431**.
- In via generale la disciplina che regola le **locazioni abitative** è stata completamente rivista con la **Legge n. 431 del 1998 che ha abolito il meccanismo del calcolo dell'equo canone** e **ha liberalizzato la regolamentazione dei rapporti contrattuali tra le parti**.
- In merito alle **locazioni ad uso diverso da quello abitativo** **sono ancora in vigore le disposizioni previste dalla Legge n. 392 del 1978**.

DISPOSIZIONI NORMATIVE

LEGGE N. 431/1998

**LOCAZIONE DI IMMOBILI ADIBITI
AD USO ABITATIVO** STIPULATI
O RINNOVATI A PARTIRE DAL
30 DICEMBRE 1998

LEGGE N. 392/1978

**LOCAZIONI AD USO
DIVERSO DA QUELLO
ABITATIVO**

I RAPPORTI DI LOCAZIONE

NORMATIVA



- La **Legge n. 431 del 1998** ha **abrogato numerosi articoli della legge 21 febbraio 1989 n. 61** in materia di sfratto.
- La **legge di riforma** ha messo in evidenza i seguenti elementi:
 - **la liberalizzazione del canone di locazione;**
 - **la certezza della durata del rapporto;**
 - **la creazione di incentivi e benefici fiscali.**
- **La Legge n. 431 del 1998 si applica esclusivamente** ai contratti di locazione di immobili **adibiti ad uso abitativo stipulati o rinnovati a partire dal 30 dicembre 1998** che coincide con la data di entrata in vigore della sopra citata Legge.

I RAPPORTI DI LOCAZIONE

APPLICABILITÀ



- **Sono esclusi dall'applicazione della Legge 431/1998** alcuni tipologie di contratti e più specificatamente:
 1. **immobili vincolati** ex L. 1.6.1939 n. 1089, sottoposti alla disciplina generale del Codice Civile ex artt. 1571 e ss., inclusi nelle categorie catastali
 - A) A/1, abitazioni di tipo signorile;
 - B) A/8, abitazioni in villa;
 - C) A/9, castelli e palazzi di eminenti pregi artistici o storici;
 2. **alloggi di edilizia residenziale pubblica**, sottoposti alla vigente normativa statale e regionale;
 3. **alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche**;
 4. **immobili condotti in locazione da enti locali** per soddisfare esigenze abitative di carattere transitorio a cui si applica la disciplina generale del Codice Civile ex artt. 1571 e ss..

IMMOBILI ESCLUSI DALL'APPLICAZIONE DELLA L. 431/1998

**IMMOBILI VINCOLATI EX
L. 1.6.1939 N. 1089**

**ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE
PUBBLICA, SOTTOPOSTI ALLA
NORMATIVA STATALE E REGIONALE**

**ALLOGGI LOCATI ESCLUSIVAMENTE
PER FINALITÀ TURISTICHE**

**IMMOBILI CONDOTTI IN LOCAZIONE
DA ENTI LOCALI PER SODDISFARE
ESIGENZE ABITATIVE DI
CARATTERE TRANSITORIO**

I RAPPORTI DI LOCAZIONE

APPLICABILITÀ



- Si deve ricordare che l'espressione "**IMMOBILE URBANO**" **NON indica solamente gli immobili collocati in area urbana ma tutti gli immobili non rustici** ossia non destinati all'esercizio di attività agricole.

I RAPPORTI DI LOCAZIONE

TIPOLOGIA DI CONTRATTI

- La Legge n. 431 del 1998 ha previsto **diverse tipologie di contratti di locazione** e più precisamente:
 - **locazioni abitative primarie a canone “libero”** (art. 2 c. 1);
 - **locazioni abitative primarie a canone “concertato”** (art. 2, c. 3) o **“convenzionato”** o **«concordato»**;
 - **locazioni per esigenze di natura transitoria** sia del locatore che del conduttore per le quali, nel caso di utilizzazione del modello “concertato”, è prevista la pattuizione di una durata più breve di quella ordinaria (art. 5, c. 1);
 - **locazioni stipulate per soddisfare “esigenze abitative” di studenti universitari** in base al modello «concertato» (art. 5, c. 2).

TIPOLOGIA DI CONTRATTI PREVISTI DALLA L. N. 431/1998

LOCAZIONI ABITATIVE PRIMARIE
A CANONE "LIBERO"
(ART. 2 C. 1)

LOCAZIONI ABITATIVE PRIMARIE
A CANONE "CONCERTATO"
(ART. 2, C. 3)

LOCAZIONI PER ESIGENZE DI
NATURA TRANSITORIA SIA DEL
LOCATORE CHE DEL
CONDUTTORE
(ART. 5, C. 1)

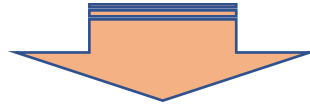
LOCAZIONI STIPULATE PER SODDISFARE
"ESIGENZE ABITATIVE"
DI STUDENTI UNIVERSITARI
(ART. 5, C. 2)

I RAPPORTI DI LOCAZIONE

TIPOLOGIA DI CONTRATTI

- La L. n. 431/1998 prevede **DUE tipologie contrattuali destinate a soddisfare le ESIGENZE ABITATIVE PRIMARIE** (per “*abitazione primaria*” si intende la **dimora normale e continuativa che soddisfa l’abituale esigenza abitativa di ciascuno** (Cass. Civ. III Sez. 26.5.2000, n. 6971) e precisamente:
 - **contratto a canone libero;**
 - **contratto a canone “concordato” o c.d. “convenzionato”** determinati in base all’applicazione di parametri individuati dalle organizzazioni della proprietà e dei conduttori e recepiti in atti della pubblica amministrazione.
- **I contratti a canone “libero” prevedono la libera determinazione del corrispettivo** mentre nei **contratti a canone “concordato” le parti si devono attenere a determinati parametri** godendo, comunque, di un margine di autonomia entro alcune fasce di oscillazione.

CANONE O CORRISPETTIVO

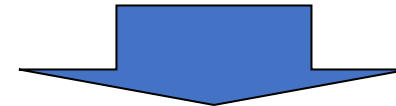


LIBERO

CONCORDATO



**libera determinazione
del corrispettivo**



**determinazione in base
a parametri con un margine
di autonomia entro
alcune fasce di oscillazione**

I RAPPORTI DI LOCAZIONE

ALTRE TIPOLOGIE DI CONTRATTI

➤ **CONTRATTO TRANSITORIO**

In caso di particolari esigenze, l'art. 5, c 1 dispone la possibilità di stipulare **contratti di locazione di natura transitoria**. Le caratteristiche principali di questi contratti sono:

- **durata non inferiore a un mese e non superiore a 18 mesi;**
- **previsione di una specifica clausola contrattuale che individui le ragioni che portano il locatore ed il conduttore a stipulare un contratto transitorio;** nel caso in cui tale onere non sia adempiuto la durata del contratto viene automaticamente ricondotta a quella a canone libero, c.d. "4+4";
- **il conduttore deve provare l'esigenza di transitorietà** con apposita documentazione da allegare al contratto;
- **esclusione di un'eventuale sublocazione dell'immobile.**

I RAPPORTI DI LOCAZIONE

ALTRE TIPOLOGIE DI CONTRATTI

➤ **CONTRATTO TRANSITORIO PER STUDENTI UNIVERSITARI**

- **Nei Comuni sede di università o di corsi universitari distaccati**, sono previsti accordi territoriali per la stipula di **contratti-tipo**, **al fine di soddisfare le esigenze degli studenti universitari fuori sede**.
- **Ciò è previsto dai c. 2 e 3, art. 5, Legge n. 431/1998;**
- Tale contratto può avere una **durata da sei mesi a tre anni** e può essere sottoscritta:
 - dal singolo studente;
 - da gruppi di studenti universitari fuori sede;
 - dalle aziende per il diritto allo studio.
- **I canoni di locazione di questa tipologia contrattuale sono stabiliti in accordi locali** sulla base delle fasce di oscillazione per aree omogenee.

I RAPPORTI DI LOCAZIONE

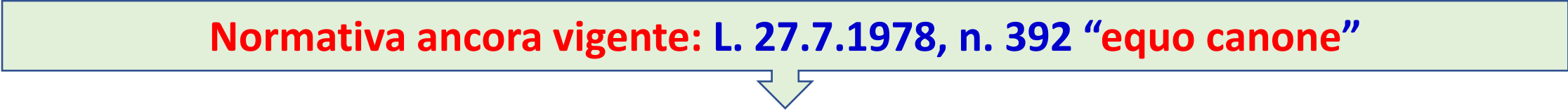
FORMA DEI CONTRATTI



- I contratti di **LOCAZIONE ABITATIVA**, in base al disposto legislativo n. 431 del 1998 **devono essere redatti in FORMA SCRITTA** e ciò si discosta da ciò che prevede il codice civile in base al quale il contratto di locazione è di regola a forma libera.
- ***Il contratto di locazione ad uso abitativo stipulato senza la forma scritta ex art. 1, comma 4, della L. n. 431 del 1998 è affetto da NULLITÀ ASSOLUTA, rilevabile da entrambe le parti e d'ufficio, attesa la "ratio" pubblicistica del contrasto all'evasione fiscale.*** (Corte di Cassazione, Sent. 17 settembre 2015, n. 18214).

I RAPPORTI DI LOCAZIONE

Normativa ancora vigente: L. 27.7.1978, n. 392 “equo canone”



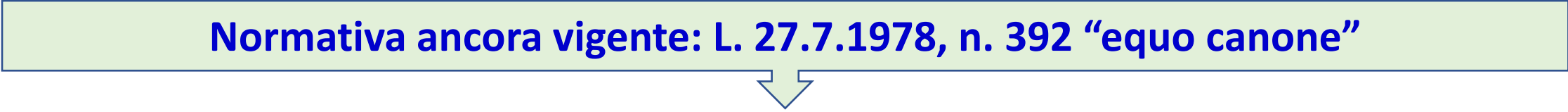
- Si deve inoltre ricordare che **sono rimaste in vigore numerose norme della L. 27.7.1978, n. 392** c.d. dell’*“equo canone”* non abrogate dalla L. n. 431/1998.

Più precisamente:

- a) divieto di sublocazione (art. 2);
- b) recesso del conduttore (art. 4);
- c) gravità dell’inadempimento (art. 5);
- d) successione nel contratto (art. 6);
- e) nullità della clausola di scioglimento del contratto in caso di vendita dell’immobile (art. 7);
- f) ripartizione delle spese di registrazione (art. 8);
- g) oneri accessori (art. 9);

I RAPPORTI DI LOCAZIONE

Normativa ancora vigente: L. 27.7.1978, n. 392 “equo canone”



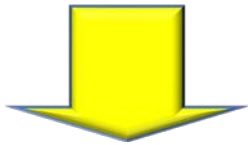
- h) partecipazione del conduttore all'assemblea dei condomini (art. 10);
- i) deposito cauzionale (art. 11);
- l) sanatoria della morosità attraverso il pagamento *banco iudicis* e l'assegnazione del termine di grazia (art. 55);
- m) mutamento d'uso unilateralmente effettuato dal conduttore (art. 80).

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

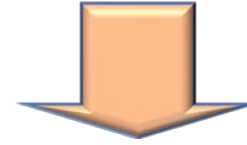
ELEMENTI COSTITUTIVI DEL CONTRATTO

CONTRATTI DI LOCAZIONE

**USO DIVERSO DA QUELLO
ABITATIVO**



**NORMATIVA
APPLICABILE**



NO

L. N 431/1998

SI

L. 392/1978

(equo canone)

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

ATTIVITÀ INDUSTRIALI, COMMERCIALI E ARTIGIANALI



- Si deve precisare che l'interpretazione del termine “**attività industriali, commerciali**” previsto dall'art. 27 citato, deve essere inteso in senso ampio e **sono considerate commerciali** a titolo esemplificativo:
 - l'attività mediatore professionale (Cass. civ. Sez. III, 9.3.1984, n. 1637);
 - l'attività di gestione di una farmacia (Cass. civ. Sez. III, 24.2.1986, n. 1149,);
 - l'attività di un istituto di credito (Cass. civ. Sez. III, n. 3895, 1.4.1993);
 - l'attività scolastica esercitata a fini di lucro (Cass. civ. Sez. III, 29.5.1995, n. 6019);
 - l'attività di gestione di una palestra (Cass. civ. Sez. III, 28.3.2003, n. 4690);

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

ATTIVITÀ INDUSTRIALI, COMMERCIALI E ARTIGIANALI



- l'attività di broker di assicurazioni (Cass. civ. Sez. III, 6.5.2003, n. 6874);
- l'attività di una impresa assicuratrice (Cass. civ. Sez. III, 6.5.2003, n. 6876);

In merito all'attività "*artigianale*" è stato riconosciuta tale natura:

- all'estetista (Cass. civ. Sez. III, 19.3.1997, n. 241);
- al sarto (Cass. civ. Sez. III, 29.7.1995, n. 8340,);
- all'odontotecnico (Pret. Roma 2.3.1988).

Non può, invece, qualificarsi come attività artigianale l'esercizio, in un immobile locato ad uso abitativo, di quelle attività che usualmente vengono svolte a domicilio (Cass. civ. Sez. III, 28.11.1983, n. 7128,).

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

DURATA DEL CONTRATTO



- **L'art. 27 della L. 392/1978** recita *“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, e' adibito ad attività alberghiere, all'esercizio di imprese assimilate ai sensi dell'articolo 1786 del codice civile o all'esercizio di attività teatrali.*

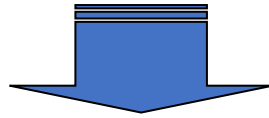
LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

DURATA DEL CONTRATTO



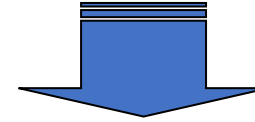
- **Se é convenuta una durata inferiore o non é convenuta alcuna durata, la locazione si intende pattuita per la durata rispettivamente prevista nei commi precedenti.**
- **Il contratto di locazione può essere stipulato per un periodo più breve qualora l'attività esercitata o da esercitare nell'immobile abbia, per sua natura, carattere transitorio.**
- **Se la locazione ha carattere stagionale**, il locatore é 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.

DURATA DEL CONTRATTO



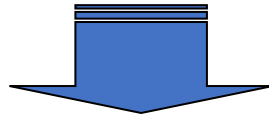
NON INFERIORE A 6 ANNI

attività industriali
attività commerciali
attività artigianali



NON INFERIORE A 9 ANNI

attività alberghiere



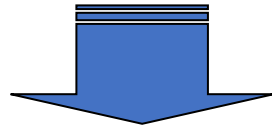
SE IL CONTRATTO DI LOCAZIONE:

- ha durata inferiore a tali periodi:
- nessuna durata:

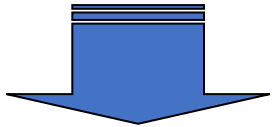


DURATA NON INFERIORE
A 6 o 9 ANNI

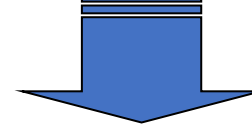
SCADENZA DEL CONTRATTO



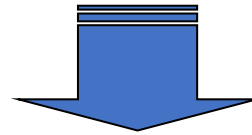
6 ANNI
SALVO DISDETTA



DISDETTA DA COMUNICARE
ALMENO 12 MESI PRIMA
DELLA SCADENZA



NESSUNA DISDETTA



RINNOVO TACITO
PER ALTRI
6 ANNI

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

RINNOVO TACITO DEL CONTRATTO



- L'art. 28 della Legge n. 392/1978 stabilisce che **il contratto di locazione 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**, salvo disdetta da comunicare all'altro contraente con lettera raccomandata **almeno 12 mesi prima** della scadenza naturale del contratto.
- Sorgono incertezze in merito alla durata delle eventuali proroghe successive alla prima scadenza nell'ipotesi in cui il periodo iniziale di vigenza contrattuale sia stato definito per un arco temporale superiore a quella legale.

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

RINNOVO TACITO DEL CONTRATTO



- La giurisprudenza (Cass. Civ. Sez. III 24.11.2004, n. 22129; Cass. Civ. Sez. III, 2.2.2007, n. 2316,) ritiene che **il rinnovo debba avere come durata quella prevista dalla normativa vigente** (6 o 9 anni) **e non quella originariamente pattuita tra le parti**. La Suprema Corte ha stabilito che *“va escluso che, ove le parti abbiano ab initio previsto la durata contrattuale superiore al minimo fissato dalla legge (sei anni), la rinnovazione tacita del rapporto locatizio, in conseguenza del diniego della rinnovazione stessa, possa comportare una durata superiore al minimo suddetto, e cioè pari a quella stabilita convenzionalmente all’inizio del rapporto, in quanto il suddetto articolo 28 stabilisce che per le locazioni non abitative il contratto si rinnova tacitamente di sei anni in sei anni e per gli immobili ad uso alberghiero di nove anni in nove anni”* (Cass. Civ. Sez. III, 2.2.2007, n. 2316).

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

RINNOVO TACITO DEL CONTRATTO



- **Per le locazioni di immobili urbani adibiti ad uso non abitativo**, la rinnovazione tacita del contratto alla prima scadenza, per il mancato esercizio da parte del locatore della facoltà di diniego di rinnovazione, ex artt. 28 e 29 della L. n. 302/78 **costituisce un effetto automatico derivante direttamente dalla legge e non da una manifestazione di volontà negoziale**. Ne consegue che, in caso di pignoramento dell'immobile e di successivo fallimento del locatore, tale rinnovazione non necessita dell'autorizzazione del giudice dell'esecuzione (Cass. 16.5.2013, n. 11830; Cass. 29.5.2015 n. 11168).

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

Disdetta anticipata del locatore



- L'art. 28 stabilisce che **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 previsti all'articolo 29** con le modalità e i termini ivi indicati.
- La disdetta deve essere comunicata al conduttore, a mezzo lettera raccomandata, **almeno 12 o 18 mesi** (per le attività alberghiere) **prima della scadenza**.
- In particolare **il locatore può recedere dal contratto al termine dei primi sei anni** (9 anni per le attività alberghiere) **quando egli intende:**
 - **adibire l'immobile ad abitazione propria o del coniuge o dei parenti entro il secondo grado in linea retta;**

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

Disdetta anticipata del locatore



- La disdetta può essere data per il coniuge separato ma non per quello divorziato né per il convivente more uxorio. Sono esclusi gli affini, i collaterali, come fratelli e sorelle che invece sono compresi nella categoria dei suscettibili per i contratti ad uso abitazione.
- **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;**
- L'esercizio «*in proprio*» non significa «*esercizio personale diretto*» potendo il locatore avvalersi di collaboratori, institori ed altri preposti, purché allo stesso faccia capo la responsabilità dell'esercizio o dell'attività professionale di lavoro autonomo.
- L'attività che il locatore intende svolgere può essere esercitata anche in forma societaria.

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

Disdetta anticipata del locatore

un intento serio e realizzabile sia tecnicamente che giuridicamente. Il locatore ha l'onere di provare la serietà dell'intento, da valutarsi con giudizio ex ante in caso di contestazione e quindi tenendo conto della realizzabilità tecnica e giuridica e non anche della effettiva e concreta realizzazione dello stesso (Cass. 3.5.2004, n. 8336; Cass. 14.1.2000, n. 358).

La serietà dell'intenzione del locatore va considerata con riferimento alla situazione obiettivamente esistente al momento del diniego e quindi il locatore ha l'onere di provare che il bene locato possa essere adibito alla destinazione programmata, mentre restano irrilevanti le considerazioni relative all'opportunità o convenienza che il locatore potrebbe avere o non avere ad adibire il ben locato alla destinazione enunciata (Cass. 12.11.1998, n. 11445).

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

Disdetta anticipata del locatore



- **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;**
 - Per la ricostruzione dell'edificio previa demolizione di quello esistente la Cassazione con sentenza 19.10.1982 n. 5452 ritiene che questa comporti la cessazione dell'oggetto del rapporto generato dal contratto di locazione che è sostituito da un bene diverso ancorché riproduca la struttura di quello demolito.

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

DISDETTA ANTICIPATA DEL LOCATORE



- L'integrale ristrutturazione comporta come risultato la modificazione della struttura dell'edificio che viene ad assumere un diverso modo di essere e perciò il sorgere di un *quid novi*.
- Il completo restauro determina il ripristino dell'edificio nel suo modo di essere originario, attraverso il quasi integrale rifacimento delle parti distrutte o deteriorate e la eliminazione di aggiunzioni sovrapposte.
- **ristrutturare l'immobile al fine di rendere la superficie dei locali adibiti alla vendita conformemente alle disposizioni normative, sempre che le opere da effettuarsi rendano incompatibile la permanenza del conduttore nell'immobile.**

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

DISDETTA ANTICIPATA DEL LOCATORE



- Il locatore, a pena di decadenza, **deve dichiarare la propria volontà di conseguire, alla scadenza del contratto, la disponibilità dell'immobile locato.** In tale dichiarazione deve essere specificato, a pena di nullità, **il motivo, tra quelli sopra indicati, sul quale la disdetta è fondata.**
- **Se il locatore non rispetta tali adempimenti il contratto s'intende rinnovato.**

Il locatore che abbia ottenuto la disponibilità dell'immobile per uno dei motivi sopra indicati e previsti dall'art. 29 e che, **nel termine di sei mesi dall'avvenuta consegna, non abbia adibito l'immobile agli usi indicati nell'art. 27, è tenuto, se il conduttore lo richiede (art. 31):**

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

SANZIONI A CARICO DEL LOCATORE



- al **ripristino del contratto**, salvi i diritti acquistati da terzi in buona fede, e al rimborso delle spese di trasloco e degli altri oneri sopportati;
- **ovvero** al **risarcimento del danno** nei confronti del conduttore **in misura non superiore a quarantotto mensilità** del canone di locazione percepito prima della risoluzione del contratto;
- alle **indennità previste ai sensi dell'art. 34 equivalenti a 18 mensilità** (21 mensilità per le attività alberghiere) dell'ultimo canone corrisposto.

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

SANZIONI A CARICO DEL LOCATORE



- Non si configura una presunzione assoluta di colpa ma una responsabilità per inadempimento ex art. 1176 e 1218 c.c. e conseguentemente **le sanzioni non sono applicabili qualora la tardiva destinazione dell'immobile sia in concreto giustificata da esigenze, ragioni o situazioni meritevoli di tutela** non riconducibili al comportamento doloso o colposo del locatore (Cass. 21.1.2016, n. 1050; Cass. 13.4.2015, n. 7352).
- Ad evitare l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 31 L. 392/78 basta l'utilizzazione solo parziale del bene da parte del locatore, sempreché realizzi le finalità a suo tempo dedotte dallo stesso (Cass. 25.8.1997, n. 7974)

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

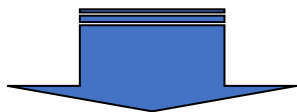
SANZIONI A CARICO DEL LOCATORE



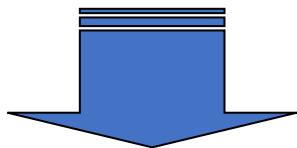
- **Il diritto del conduttore al ripristino del contratto e a determinati rimborsi ovvero al risarcimento del danno** ex art. 31 L. 392/1978, allorché il locatore, avendo ottenuto la disponibilità dell'immobile per uno dei motivi previsti dall'art. 29 L. 392/78, non lo adibisca all'uso per il quale l'immobile stesso sia stato richiesto, **non sussiste se il rilascio sia avvenuto in esecuzione di un atto transattivo con cui le parti abbiano regolato in modo autonomo i propri interessi, indipendentemente quindi dalle rispettive ragioni di diritto originariamente fatte valere** (Trib. Bari, 14.1.2015).

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

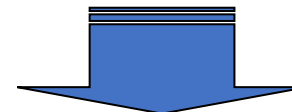
DISDETTA ANTICIPATA DEL CONTRATTO



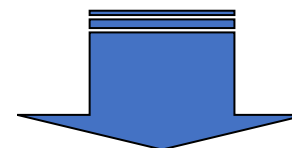
LOCATORE



CASI PARTICOLARI
PREVISTI DALL'ART. 29
L. 392/1978



CONDUTTORE



- CLAUSOLA CONTRATTUALE FACOLTATIVA
- GRAVI MOTIVI

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

DISDETTA ANTICIPATA DEL CONTRATTO DA PARTE DEL LOCATORE (ART. 29)

adibire l'immobile ad abitazione propria o del coniuge o dei parenti entro il secondo grado in linea retta

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

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

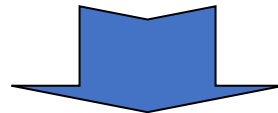
ristrutturare l'immobile al fine di rendere la superficie dei locali adibiti alla vendita conformemente alle disposizioni normative, Sempre che le opere da effettuarsi rendano incompatibile la permanenza del conduttore nell'immobile

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

IL LOCATORE DEVE DICHIARARE LA PROPRIA VOLONTÀ
DI **CONSEGUIRE, ALLA SCADENZA DEL CONTRATTO,
LA DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE LOCATO**



DEVE ESSERE **SPECIFICATO**, A PENA DI NULLITÀ,
IL MOTIVO EX ART. 29 SUL QUALE LA DISDETTA È FONDATA



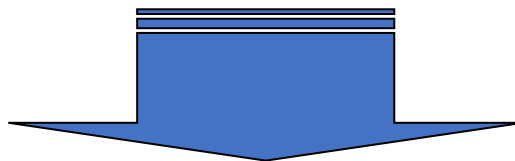
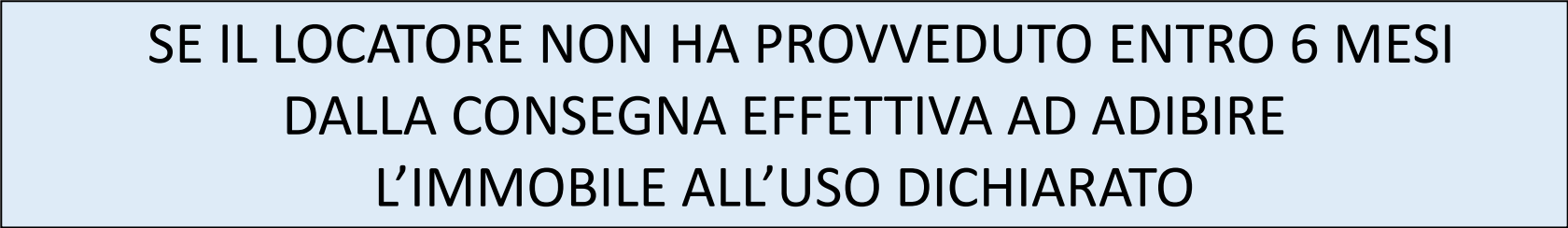
SE IL LOCATORE NON RISPETTA TALI ADEMPIMENTI
IL CONTRATTO SI INTENDE RINNOVATO

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE



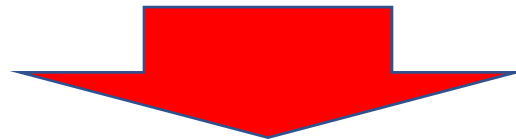
SE IL LOCATORE NON HA PROVVEDUTO ENTRO 6 MESI
DALLA CONSEGNA EFFETTIVA AD ADIBIRE
L'IMMOBILE ALL'USO DICHIARATO



IL CONDUTTORE **PUÒ** RICHIEDERE EX ART. 31



LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO



**RIPRISTINO DEL CONTRATTO, SALVI I DIRITTI ACQUISTATI DA TERZI IN BUONA FEDE,
E AL RIMBORSO DELLE SPESE DI TRASLOCO E DEGLI ALTRI ONERI SOPPORTATI**

**OVVERO AL RISARCIMENTO DEL DANNO NEI CONFRONTI DEL CONDUTTORE IN MISURA
NON SUPERIORE A QUARANTOTTO MENSILITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE
PERCEPITO PRIMA DELLA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

**INDENNITÀ PREVISTE AI SENSI DELL'ART. 34 EQUIVALENTI
A 18 MENSILITÀ DELL'ULTIMO CANONE CORRISPOSTO**

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

DISDETTA



- **La disdetta inviata per una data di scadenza errata è valida ed efficace per la scadenza successiva esatta** in quanto contiene pur sempre la manifestazione di volontà di porre termine al rapporto locativo ad una certa data ed esprime implicitamente anche la inequivoca volontà di conseguire la cessazione del rapporto e di riacquistare la piena disponibilità dell'immobile per la prima data utile (*Cass. 19.12.1996, n. 11365*).
- **Se la disdetta è inviata dopo il rinnovo tacito del contratto di locazione NON può incidere sulla tacita rinnovazione ormai prodottasi e, pertanto, può valere solo ad impedire un'altra rinnovazione tacita alla scadenza successiva** (*Cass. 23.10.2001, n. 12959*).

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

RECESSO DEL CONDUTTORE

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

RECESSO DEL CONDUTTORE



- L'art. 27 recita “*E' 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”.*

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

RECESSO DEL CONDUTTORE

CLAUSOLA FACOLTATIVA
IL CONDUTTORE PUÒ
RECEDERE
IN QUALSIASI MOMENTO
DAL CONTRATTO

**IL CONDUTTORE PUÒ RECEDERE
IN QUALSIASI MOMENTO DAL
CONTRATTO SOLAMENTE
IN CASO DI GRAVI MOTIVI:**

- cessazione dell'attività;
- calamità naturale;
- morte del conduttore che non ha eredi che continuino l'attività

PREAVVISO DI 6 MESI CON RACCOMANDATA

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

RECESSO DEL CONDUTTORE



➤ **A titolo esemplificativo** si possono individuare i gravi motivi in:

- cessazione dell'attività;
- calamità naturale;
- morte del conduttore che non ha eredi che continuino l'attività;
- le molestie di fatto da parte di un terzo, in presenza delle quali il conduttore ha unicamente la facoltà, e non l'obbligo, di agire personalmente contro il terzo stesso ai sensi dell'art. 1585 c.c.;
- mancata realizzazione di un preannunciato piano di sviluppo edilizio della zona, con effetti negativi delle prospettive commerciali, nelle quali il conduttore aveva fatto affidamento al momento della stipula del contratto di locazione dell'immobile da destinare a una farmacia;

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

RECESSO DEL CONDUTTORE



– nel caso in cui successivamente alla stipula del contratto di locazione, era imprevedibilmente sfumato l'atteso sviluppo commerciale della zona per la mancata realizzazione di un progettato centro commerciale, all'interno del quale erano ubicati locali oggetto della locazione, che aveva visto progressivamente chiudere tutti i negozi collocati al suo interno.

- **La gravità del motivo è stata esclusa dalla giurisprudenza:**

– nel caso in cui il recesso era stato basato sul diniego dell'autorizzazione amministrativa a esercitare nell'immobile locato l'attività di albergo, a opera degli organi competenti, per il fatto che sin dal momento della stipula del contratto di locazione non sussistevano i presupposti di fatto e di diritto per richiedere e conseguire il titolo abilitativo;

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

RECESSO DEL CONDUTTORE



- nel caso in cui il conduttore, società concessionaria di autoveicoli e titolare di diversi punti vendita, ha motivato il rilascio per gravi motivi dell'immobile condotto in locazione con l'esigenza sopravvenuta di concentrare altrove le attività d'impresa;
- il trasferimento alle aziende sanitarie locali dei servizi sanitari in precedenza prestati dalle gestioni e dagli enti soppressi, con conseguente perdita delle relative funzioni pubblicistiche da parte di questi enti, potendo l'immobile continuare a essere utilizzato per altre finalità;
- dal bisogno di maggior spazio, rispetto alla ridottissima superficie dell'immobile locato, quando tale bisogno rientrava nella normale e perciò prevedibile espansione dell'attività imprenditoriale del Conduttore;

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

RECESSO DEL CONDUTTORE



- *In tema di recesso del conduttore dal contratto di locazione **i gravi motivi di cui alla Legge 27 luglio 1978, n. 392, articolo 27, comma 8, devono esser determinati da fatti estranei alla sua volontà, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto e tali da rendergli oltremodo gravosa la sua prosecuzione.** Ciò significa, in relazione al requisito dell'estraneità, che il comportamento deve essere consequenziale a fattori obbiettivi, ma non che non sia volontario e che perciò, se il conduttore é un imprenditore commerciale, egli non possa operare una scelta di adeguamento strutturale dell'azienda, ampliandola o riducendola per renderla rispondente alle sopravvenute esigenze di economicità e produttività. In relazione ad una locazione di immobile stipulata da un Comune per allocarvi una scuola, in adempimento delle funzioni di provvista ad esso assegnate dalla legge, la scelta del Comune*

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

RECESSO DEL CONDUTTORE



*di far costruire un proprio immobile per allocarvi la scuola, qualora l'esecuzione dell'opera sia terminata prima della scadenza convenzionale del contratto ed essa sia divenuta disponibile, **non costituisce di per se' idoneo motivo di recesso anticipato** del Comune dalla locazione, occorrendo invece che detta scelta sia stata determinata da un'esigenza oggettiva, imposta dal dover esercitare la funzione e soddisfare l'interesse pubblico che ne é oggetto in modo più idoneo rispetto a quanto assicuri l'esercizio della funzione stessa in atto tramite l'utilizzo del bene condotto in locazione. (Corte di Cassazione, Sezione 3 civile, Sentenza 19 dicembre 2014, n. 26892)*

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

DISDETTA ANTICIPATA DEL CONDUTTORE



- *In tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, **l'onere per il conduttore, di specificare i gravi motivi contestualmente alla dichiarazione di recesso ai sensi della Legge n. 392 del 1978, articolo 27, ancorché non espressamente previsto da detta norma, deve ritenersi conseguente alla logica dell'istituto, atteso che al conduttore é consentito di sciogliersi dal contratto solo se ricorrano gravi motivi e il locatore deve poter conoscere tali motivi già al momento in cui il recesso e' esercitato, dovendo egli assumere le proprie determinazioni sulla base di un chiaro comportamento dell'altra parte del contratto, anche al fine di organizzare una precisa e tempestiva contestazione dei relativi motivi sul piano fattuale o della loro idoneità a legittimare il recesso stesso (cfr. Cass. ord. 27 ottobre 2011, n. 22392; Cass. 6 giugno 2008, n. 15058; Cass. 29 marzo 2006, n. 7241; Cass. 26 novembre 2002, n. 16676)***

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

DISDETTA ANTICIPATA DEL CONDUTTORE



- *E' stato in particolare precisato che - pur non avendo il conduttore l'onere di spiegare le ragioni di fatto, di diritto o economiche su cui tale motivo é fondato, né di darne la prova perché queste attività devono essere svolte in caso di contestazione da parte del locatore - si tratta pur sempre di recesso "titolato", per cui la comunicazione del conduttore **non può prescindere dalla specificazione dei motivi**, con la conseguenza che tale requisito inerisce al perfezionamento della stessa dichiarazione di recesso e, al contempo, risponde alla finalità di consentire al locatore la precisa e tempestiva contestazione dei relativi motivi sul piano fattuale o della loro idoneità a legittimare il recesso medesimo (cfr Cass. 17 gennaio 2012, n. 549). (Corte di Cassazione, Sezione 3 civile, Sent. 27 agosto 2015, n. 17217)*

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

RECESSO DEL CONDUTTORE

- In tema di recesso del conduttore di immobile adibito ad uso non abitativo, in base al disposto di cui all'art. 27, ultimo comma, della legge 27/7/1978, n. 392, **le ragioni che consentono al locatario di liberarsi del vincolo contrattuale devono essere determinate da avvenimenti sopravvenuti alla costituzione del rapporto, estranei alla sua volontà ed imprevedibili, tali da rendere oltremodo gravosa per il conduttore la sua prosecuzione. La gravosità della prosecuzione, che deve avere una connotazione oggettiva, non potendo risolversi nella unilaterale valutazione effettuata dal conduttore in ordine alla convenienza o meno di continuare il rapporto locativo, deve essere non solo tale da eccedere l'ambito della normale alea contrattuale, ma deve altresì consistere in un sopravvenuto squilibrio tra le prestazioni originarie tale da incidere significativamente sull'andamento dell'azienda globalmente considerata e, quindi, se di rilievo nazionale o multinazionale, anche nel complesso delle sue varie articolazioni territoriali. (Cass. Sentenza 29 aprile 2015, n. 8706).***

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

FORMA DEL CONTRATTO



- **Non è richiesta la forma scritta** in quanto essa **è prescritta solamente per le locazioni abitative e per i contratti di locazione ultranovennali**.
- Più precisamente l'art. 1 della L. n. 431/98 specifica che *“A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, per la stipula di validi contratti di locazione è richiesta la forma scritta”*.
- Il codice civile, inoltre, specifica all'art. 1350 quali siano i contratti da stipularsi in forma scritta, sotto pena di nullità. Al n. 8 menziona *“i contratti di locazione di beni immobili per una durata superiore a nove anni”*.

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

FORMA DEL CONTRATTO



NON È RICHIESTA FORMA SCRITTA

LA FORMA SCRITTA È RISCHIESTA PER

CONTRATTI EX L. 431/1998

**CONTRATTI ULTRANOVENNALI
(ART. 1350 C.C.)**

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

CANONE DI LOCAZIONE

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

CANONE DI LOCAZIONE



- Il **canone di locazione è libero** e pertanto segue la legge di mercato. Non vengono stabiliti vincoli di carattere economico e quindi la sua determinazione è lasciata alla libertà dei contraenti.
- L'art. 32 stabilisce che **le parti possono convenire che il canone di locazione sia aggiornato annualmente su richiesta del locatore per eventuali variazioni del potere di acquisto. Le variazioni in aumento del canone NON possono essere superiori al 75% di quelle, accertate dall'ISTAT,** dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.
- **L'adeguamento ISTAT deve essere previsto in una apposita clausola contrattuale** nel rispetto della piena libertà contrattuali delle parti.

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

CANONE DI LOCAZIONE



- **La Legge n. 392 del 1978, articolo 32, ha carattere imperativo e, come tale, non derogabile in senso sfavorevole al conduttore**, sia in ordine alla misura dell'aggiornamento del canone (non superiore al 75 per cento) sia in ordine all'onere della preventiva richiesta da parte del locatore. **L'aggiornamento in misura del 100 per cento dell'indice ISTAT e l'esclusione della necessità della previa richiesta da parte del locatore costituiscono clausole in contrasto con la Legge n. 392 del 1978, articoli 32 e 79.** (Corte di Cassazione, Sezione 6 civile, Ordinanza 9 marzo 2015, n. 4656)

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

CANONE DI LOCAZIONE



• **La richiesta di aggiornamento del canone da parte del locatore**, che può essere formulata, in mancanza della previsione di una forma determinata, anche verbalmente nonché implicitamente o per fatti *concludenti* (Cass. 17.12.2010, n. 25645) **si pone come condizione per il sorgere del relativo diritto** (Cass. 26.5.2014, n. 11675). Ne consegue che la clausola di un contratto di locazione con la quale le parti **convengono l'aggiornamento automatico del canone sulla base annuale senza necessità di richiesta espressa del locatore è affetta da nullità** in base al combinato disposto degli artt. 32 e 79 della L. 392/78 (Cass. 27.7.2015, n. 4656) perché l'art. 32 della citata legge esige che **gli aumenti annuali possano avvenire soltanto su specifica richiesta del locatore** da operarsi successivamente all'avvenuta variazione degli indici di riferimento (Cass. 28.2.2012, n. 3014).

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

CANONE DI LOCAZIONE

- «In tema di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo, ogni pattuizione avente ad oggetto **non l'aggiornamento del corrispettivo ai sensi della L. 27 luglio 1978, n. 392, articolo 32, ma veri e propri aumenti del canone, DEVE RITENERSI NULLA ex articolo 79, comma 1, della stessa legge**, in quanto diretta ad attribuire al locatore un canone più elevato rispetto a quello legislativamente previsto, senza che il conduttore possa, neanche nel corso del rapporto, e non soltanto in sede di conclusione del contratto, rinunciare al proprio diritto di non corrispondere aumenti non dovuti; **la clausola che preveda la determinazione del canone in misura differenziata e crescente per frazioni successive di tempo nell'arco del rapporto È VALIDA a condizione che si tratti, non già di un vero e proprio "aumento", bensì di un "adeguamento" del canone** al mutato valore locativo

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

CANONE DI LOCAZIONE



dell'immobile volto a ripristinare il sinallagma originario, **evitando uno squilibrio a vantaggio del conduttore altrimenti determinato dal canone fisso** ovvero di una limitata e iniziale "riduzione" del canone convenuto, sempre che nell'uno, come nell'altro caso, tanto emerga da elementi obiettivi e predeterminati cui sia affidata "la scaletta" del canone» (Corte di Cassazione, Sezione 3 civile, Sentenza 11 ottobre 2016, n. 20384).

- **La clausola è contra legem** e quindi radicalmente nulla per violazione di norma imperativa (art. 79 L. 392/78) **se costituisce un espediente diretto a neutralizzare gli effetti della svalutazione monetaria** con conseguente squilibrio del rapporto sinallagmatico e violazione dei limiti quantitativi previsti dal sistema normativo (Cass. 24.3.2015, n. 5849; Cass. 28.7.2014, n. 17061).

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

CANONE DI LOCAZIONE



•Deve considerarsi nulla la clausola contrattuale che prevede una preordinata maggiorazione del canone in misura fissa che, prescindendo da ogni riferimento agli indici dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai, **risulti più vantaggiosa per il locatore, o canoni annuali differenziati che ne realizzano un aumento maggiore di quello previsto dall'art. 32 della L. 392/78** a meno che le suddette maggiorazioni siano collegate sinallagmaticamente all'ampliamento della controprestazione (Cass. 9.7.1992, n. 8377).

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

CANONE DI LOCAZIONE



- Per effetto del principio generale della libera determinazione convenzionale del canone locativo per gli immobili destinati ad uso non abitativo, **risulta legittima la clausola con cui si convenga la determinazione del canone in misura differenziata e crescente per frazioni successive di tempo a condizione che l'aumento sia ancorato ad elementi predeterminati**, idonei ad influire sull'equilibrio economico del rapporto e del tutto indipendenti dalle variazioni annue del potere di acquisto della moneta.

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

CANONE DI LOCAZIONE



- È stata ritenuta valida la clausola di un contratto di locazione di un immobile ad uso di sala cinematografica con cui le parti ancoravano la determinazione del canone per frazioni di tempo successive alla stipulazione del contratto al costo unitario del biglietto di ingresso e al numero di biglietti venduti annualmente (Cass. 3.8.1987, n. 6695).
- È legittima la clausola con la quale venga pattuito un canone locativo costituito per una parte da una somma di denaro e per l'altra dall'esborso di somme determinate per ristrutturazione e restauro dell'immobile locato (Cass. 6.10.2005, n. 19475).

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

CANONE DI LOCAZIONE



• «Alla stregua del principio generale della libera determinazione convenzionale del canone locativo per gli immobili destinati ad uso non abitativo, **deve ritenersi legittima la clausola in cui venga pattuita l'iniziale predeterminazione del canone in misura differenziata e crescente per frazioni successive di tempo nell'arco del rapporto**; e ciò, sia mediante la previsione del pagamento di rate quantitativamente differenziate e predeterminate per ciascuna frazione di tempo; sia mediante il frazionamento dell'intera durata del contratto in periodi temporali più brevi a ciascuno dei quali corrisponda un canone passibile di maggiorazione; sia correlando l'entità del canone all'incidenza di elementi o di fatti (diversi dalla svalutazione monetaria) predeterminati e influenti, secondo la comune visione dei paciscenti, sull'equilibrio economico del sinallagma. **La legittimità di tale clausola deve essere peraltro esclusa** là dove risulti - dal testo del contratto o da elementi extratestuali»

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

CANONE DI LOCAZIONE



*della cui allegazione deve ritenersi onerata la parte che invoca la nullità della clausola - **che le parti abbiano in realtà perseguito surrettiziamente lo scopo di neutralizzare soltanto gli effetti della svalutazione monetaria**, eludendo i limiti quantitativi posti dalla L. n. 392 del 1978, articolo 32, (nella formulazione originaria ed in quella novellata dalla L. n. 118 del 1985, articolo 1, comma 9 sexies), così incorrendo nella sanzione di nullità prevista dal successivo articolo 79, comma 1, della stessa legge» (Corte di Cassazione, Sezione 3 civile, Sentenza 10 novembre 2016, n. 22909)*

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

CANONE DI LOCAZIONE



- La Cassazione con **sentenza n. 20384 dell'11 ottobre 2016** ha precisato che *«In tema di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo, ogni pattuizione avente ad oggetto non già l'aggiornamento del corrispettivo ai sensi dell'articolo 32 l. n. 392/78, ma veri e propri aumenti del canone, deve ritenersi nulla ex articolo 79, comma 1, della stessa legge, in quanto diretta ad attribuire al locatore un canone più elevato rispetto a quello legislativamente previsto, senza che il conduttore possa, neanche nel corso del rapporto, e non soltanto in sede di conclusione del contratto, rinunciare al proprio diritto di non corrispondere aumenti non dovuti»*. Inoltre, la clausola che prevede la determinazione del canone “a scaletta” è valida ma *«a condizione che si tratti, non già di un vero e proprio “aumento”, bensì*

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

CANONE DI LOCAZIONE



di un “adeguamento” del canone al mutato valore locativo dell'immobile volto a ripristinare il sinallagma originario, evitando uno squilibrio a vantaggio del conduttore altrimenti determinato dal canone fisso ovvero di una limitata e iniziale “riduzione” del canone convenuto, sempre che nell'uno, come nell'altro caso, tanto emerga da elementi obiettivi e predeterminati cui sia affidata “la scaletta” del canone.(Cassazione.net)

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

CANONE DI LOCAZIONE



- La Cassazione con sentenza n. 23986 del 26 settembre 2019 ha precisato che «Alla stregua del principio generale della libera determinazione convenzionale del canone locativo per gli immobili destinati ad uso non abitativo, **DEVE RITENERSI LEGITTIMA la clausola in cui venga pattuita l'iniziale predeterminazione del canone in misura differenziata e crescente per frazioni successive di tempo nell'arco del rapporto. A tal fine deve escludersi la necessità di dimostrare, con rilievo condizionante, il collegamento del previsto aumento nel tempo del canone a elementi oggettivi e predeterminati, diversi dalla svalutazione monetaria, idonei a incidere sul sinallagma contrattuale.** L'ancoramento a tali elementi costituisce infatti solo una delle possibili modalità attraverso cui può operarsi detta predeterminazione del canone "a scaletta", in alternativa alla

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

CANONE DI LOCAZIONE



quale questa può **altrettanto legittimamente operarsi sia mediante la previsione del pagamento di rate quantitativamente differenziate e predeterminate per ciascuna frazione di tempo**; sia mediante il frazionamento dell'intera durata del contratto in periodi temporali più brevi a ciascuno dei quali corrisponda un canone passibile di maggiorazione. **La legittimità di tale clausola dev'essere peraltro esclusa là dove risulti - dal testo del contratto o da elementi extratestuali della cui allegazione deve ritenersi onerata la parte che invoca la nullità della clausola - che le parti abbiano in realtà perseguito surrettiziamente lo scopo di neutralizzare soltanto gli effetti della svalutazione monetaria**, eludendo i limiti quantitativi posti dall'art. 32 della legge n. 392 del 1978 (nella formulazione originaria ed in quella novellata dall'art. 1, comma 9-sexles, d.l. 7 febbraio 1985, n. 12, convertito con modif. dalla legge 5 aprile 1985, n. 118), così incorrendo nella sanzione di nullità prevista dal successivo art. 79, primo comma, della stessa legge» (Cassazione.net).

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

CONTENUTO DEL CONTRATTO



- **Il contratto, nella pratica, è costituito da molte clausole che possono essere riepilogate come segue:**
 - dati anagrafici del locatore e del conduttore;
 - dati relativi all'immobile concesso in locazione (luogo, categoria catastale, stato manutentivo, destinazione d'uso, ecc.);
 - durata del contratto (6 anni rinnovabile di altri 6 in caso di mancata disdetta);
 - uso esclusivo dell'immobile per una determinata attività;
 - clausole limitative quali ad esempio divieto di sublocazione, comodato, cambio d'uso;
 - importo del canone e modalità di pagamento;

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

CONTENUTO DEL CONTRATTO



- indicizzazione ISTAT;
- morosità;
- indicazione di impianti e adeguamenti alla normativa vigente (certificato sicurezza impianto elettrico-idraulico, ecc.);
- spese di manutenzione e oneri accessori;
- deposito cauzionale e interessi;
- spese di registrazione;
- eventuali accordi (ispezione dell'immobile, visite per nuova locazione o vendita, ecc.);
- responsabilità per danni diretti e indiretti a persone;

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

CANONE DI LOCAZIONE



- polizze assicurative;
- foro competente;
- verbale di consegna dell'immobile con descrizione analitica dello stato dell'immobile sottoscritto dal conduttore.

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO



INDENNITÀ PER PERDITA DI AVVIAMENTO

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

INDENNITÀ PER PERDITA DI AVVIAMENTO



- L'art. 34 della L. n. 392/78 prevede che **in caso di cessazione del rapporto di locazione relativo agli immobili destinati ad uso diverso da quello abitativo**, il conduttore ha diritto ad una **indennità pari a 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto**; per le **attività alberghiere l'indennità è pari a 21 mensilità**.
- L'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale spetta al conduttore **che svolga nell'immobile locato una delle attività previste all'art. 27 della L. n. 392/78**.
- Il diritto all'indennità di avviamento presuppone la cessazione del rapporto locativo, **riconducibile all'iniziativa del locatore che abbia comunicato il recesso o il diniego di rinnovazione del contratto** e il conseguente rilascio dell'immobile locato che è il fatto causativo della perdita dell'avviamento presunta a prescindere da qualsiasi prova a riguardo (Cass. 8.3.1998, n. 2485).

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

INDENNITÀ PER PERDITA DI AVVIAMENTO



- L'indennità è dovuta **esclusivamente in quei casi in cui l'attività del conduttore comporta contatti diretti con il pubblico**. Ciò è precisato nell'art. 35 della citata legge che recita: *“Le disposizioni di cui all'articolo precedente non si applicano in caso di cessazione di rapporti di locazione relativi ad immobili utilizzati per lo svolgimento di attività che non comportino contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori [...]”*.

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

INDENNITÀ PER PERDITA DI AVVIAMENTO



- La Suprema Corte, con sentenza del 2.10.1998 n. 9789 ha stabilito che “[...] **a)** *nella formula: “**pubblico degli utenti e dei consumatori**” significa la collettività, tipicamente indeterminata, dei fruitori finali dei servizi o dei beni commerciati; questo significato è consono all’eccezione del sostantivo pubblico, come generalità originariamente indifferenziata di persone, nella tradizione civilistica (v. artt. 1336 e 1989 c.c.) per cui essa si riferisce solo ai soggetti che si pongono come destinatari nel momento terminale delle attività commerciali (con esclusione quindi dei grossisti, Cass. 25.10.1988, n. 5769; Cass. 11.8.1988, n. 4926);*

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

INDENNITÀ PER PERDITA DI AVVIAMENTO



*b) “contatti diretti” puntualizza il requisito che le relazioni con il “**pubblico**” suddetto, connesse all’esercizio dell’impresa, siano immediate, avvengano cioè senza alcuna intermediazione;*

*c) “l’**utilizzo dell’immobile**” implica un uso effettivo di esso come ambiente del sorgere, dello svilupparsi dei “contatti diretti”;*

*d) “lo **svolgimento di attività**” vale per l’espletamento di operazioni, riconducibili all’esercizio dell’impresa attraverso l’utilizzazione dell’immobile [...]”.*

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

INDENNITÀ PER PERDITA DI AVVIAMENTO



- Sempre la Suprema Corte, con sentenza n. 1632 del 16.2.1998, ha stabilito che l'immobile utilizzato dal conduttore nell'esercizio di impresa deve essere un *“luogo aperto alla frequentazione diretta (senza intermediazione) e strumentalmente negoziale della generalità originariamente indifferenziata dei destinatari dell'offerta dei servizi commerciati”*.
- **Non è previsto l'indennizzo della perdita dell'avviamento commerciale nel caso in cui l'immobile solo occasionalmente sia sfruttato economicamente** *“in quanto la normativa protegge l'esercizio di attività economiche che abbiano per oggetto la fornitura di beni e servizi”* (Cass. 28.7.1994, n. 7073).

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

INDENNITÀ PER PERDITA DI AVVIAMENTO



- La Cassazione, con sentenza del 28 luglio 2005 n. 15821 ha stabilito che **l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale** **“*competete indipendentemente dalla prova in concreto dell'avviamento e della perdita*”** e quindi il giudice accertata la sussistenza dei requisiti ex art. 34, L. 392/78 *“non è tenuto a compiere ulteriori indagini qualora il locatore si sia limitato a formulare un'eccezione meramente contestativa attinente all'asserita inidoneità dell'attività per la quale il bene era stato concesso in locazione”*.

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

INDENNITÀ PER PERDITA DI AVVIAMENTO



- La Suprema Corte con **Ordinanza n. 13705 del 31 maggio 2017** precisa che **«Quando è contrattualmente stabilita una destinazione dell'immobile locato ad attività che NON comportino il contatto diretto con il pubblico degli utenti e dei consumatori, al conduttore che invochi il diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale non è sufficiente dimostrare che nonostante il tenore delle clausole contrattuali nell'immobile è stata svolta un'attività comportante detto contatto, essendo anche necessario che egli provi che sia decorso il termine di tre mesi dalla data in cui il locatore ha avuto conoscenza dell'uso pattuito, ai sensi dell'art. 80 della l. n. 392 del 1978».**

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

INDENNITÀ PER PERDITA DI AVVIAMENTO



- Tale sentenza ha confermato il principio sancito dalla Suprema Corte (Cass. 19.3.1998, n. 2918) in cui viene precisato che il **conduttore che chiede, in caso di recesso del locatore, l'indennità di avviamento commerciale**, *“ha solamente l'onere di provare di avere esercitato nei locali una delle attività previste dalla legge comportanti contatto con il pubblico degli utenti e dei consumatori”*. **Non è invece indennizzabile** l'esercizio di attività commerciale *“implicante contatti diretti con il pubblico senza le prescritte autorizzazioni, dovendosi negare tutela giuridica a chi versi in situazione illecita”*. (Cass. 16.5.2005, n. 10187).

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

INDENNITÀ PER PERDITA DI AVVIAMENTO



• *Il diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, ai sensi dell'art. 34 della legge n. 392 del 1978, al pari del diritto di prelazione e di riscatto (cfr., art. 38 e 39 legge cit.) spetta al conduttore di immobile urbano con destinazione non abitativa, **sempre che egli vi eserciti un'attività produttiva o commerciale a contatto diretto con il pubblico, sia pure come contitolare o consocio di una società di persone della relativa impresa cui partecipino anche soggetti estranei alla titolarità del rapporto locativo.** Può dirsi, pertanto, che sussiste una sorta di corrispondenza tra il diritto alla percezione dell'indennità di avviamento di cui alla Legge n. 392 del 1978, articolo 34 e quello di prelazione e di riscatto di cui ai successivi articoli 38, 39 e 40 della legge stessa. Ciò è del tutto ragionevole, solo che si pensi al fatto che il diritto di prelazione e quello speculare di riscatto costituiscono una sicura limitazione delle facoltà del proprietario, il quale è tenuto a comunicare al conduttore*

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

INDENNITÀ PER PERDITA DI AVVIAMENTO



la propria intenzione di vendere, senza poter scegliere fin da subito a chi vendere; e tale limitazione trova il proprio fondamento in un bilanciamento che il legislatore ha compiuto tra le rispettive posizioni, giudicando prevalente l'interesse di chi conduce in locazione un immobile in cui si svolge un'attività a diretto contatto col pubblico a non perdere, appunto, tale contatto. (Corte di Cassazione, Sezione 3 civile, Sentenza 19 giugno 2015, n. 12697).

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

INDENNITÀ PER PERDITA DI AVVIAMENTO



- **L'indennità non spetta al conduttore** che abbia unilateralmente operato un mutamento dell'uso dell'immobile, tale da rendere applicabile un regime giuridico diverso, **senza che il locatore ne abbia avuto conoscenza**, in quanto ciò esporrebbe quest'ultimo a subire una situazione che egli non ha in alcun modo contribuito a creare, neppure con la sua inerzia consapevole (*Cass. 11.8.2000, n. 10723*).

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

INDENNITÀ DI AVVIAMENTO



- La Cassazione con **sentenza n. 18748 del 23 settembre 2016** ha precisato che «**centri commerciali** assumono funzione attrattiva di clientela che costituisce il risultato del richiamo operato dalle singole attività che vi hanno sede. Non è pertanto possibile distinguere un avviamento proprio del centro che non sia anche proprio di ciascuna attività in esso svolta, dal che consegue che **anche in relazione ai contratti di locazione relativi ad immobili interni o complementari a centri commerciali deve essere riconosciuta l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale** laddove ricorrano le condizioni di cui all'art. 34 della legge n. 392/1978» (Cassazione.net).

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

INDENNITÀ PERDITA DI AVVIAMENTO



- *Ai fini del riconoscimento del diritto all'indennità per la **perdita dell'avviamento** commerciale rileva l'abituale esercizio, nei locali condotti in locazione, di un'attività in forma di impresa con stabile organizzazione aziendale gestita **secondo criteri di economicità** (ossia al criterio della copertura dei costi con i ricavi di esercizio), **non essendo invece necessario l'ulteriore requisito dello scopo di lucro dell'attività**. (In applicazione di tale principio, la S.C. ha riconosciuto la spettanza dell'indennità di **avviamento** ad un'associazione esercitante, con stabile organizzazione aziendale, attività di insegnamento ed istruzione offerta al pubblico). (Cassazione, sent. 23344 del 19 settembre 2019) (cassazione.net).*

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

INDENNITÀ DI AVVIAMENTO



- La Cassazione con **ordinanza n. 21917 del 21 settembre 2017** ha precisato che «*In tema di locazione di immobile urbano ad uso diverso dall'abitazione, **qualora il locatore abbia comunicato di non voler rinnovare il contratto alla prima scadenza, NON può riconoscersi al conduttore la facoltà far cessare il rapporto anticipatamente, sottraendosi, senza il consenso del locatore, alle proprie obbligazioni.** In tale ipotesi, il suo interesse a non perdere le occasioni che gli fossero date in epoca anteriore alla scadenza non potrà essere perseguito addossandone il costo al locatore, ma potrà essere soddisfatto, in base alle valutazioni di convenienza dello stesso conduttore, con la "perdita" costituita dalla immanenza dell'obbligazione del medesimo conduttore di pagare il canone fino alla scadenza (ovvero fino alla data anteriore in cui vi sia stata restituzione accettata dal locatore), alla quale maturerà, peraltro, il suo diritto alla corresponsione dell'indennità per la perdita*»

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

INDENNITÀ DI AVVIAMENTO



*dell'avviamento commerciale, con il relativo onere a carico del locatore. Pertanto, **la diversa scelta del conduttore di non versare più il canone locativo integra inadempimento e comporta la perdita del diritto alla corresponsione dell'indennità di avviamento, essendosi il contratto risolto, in dipendenza di una condotta a lui addebitabile, prima della scadenza**».* (Cassazione.net).

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

INDENNITÀ DI AVVIAMENTO



La sentenza n. 11770 del 12 maggio 2017 della Suprema Corte ha precisato che «***L'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale*** prevista dall'art. 34 della L. n. 392 del 1978 è dovuta al conduttore uscente indipendentemente da qualsiasi accertamento circa la relativa ***perdita*** ed il danno concretamente derivante dal rilascio, con la conseguenza che essa ***spetta anche se egli continui ad esercitare la medesima attività in altro locale dello stesso immobile***». (Cassazione.net).

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

INDENNITÀ PER PERDITA DI AVVIAMENTO



➤ L'indennità di avviamento **NON è dovuta** negli specifici casi previsti agli artt. 34 e 35 della L. n. 398/1978.

- In particolare **L'ART. 34** fa riferimento ai **casi di cessazione del rapporto locatizio dovuti a:**
 - risoluzione per inadempimento del conduttore;
 - disdetta del conduttore;
 - recesso del conduttore;
 - procedure fallimentari anche minori a carico del conduttore.
- **Incombe sul conduttore ex art. 2697 c.c.** che agisca per la corresponsione dell'indennità di avviamento **l'onere di provare preliminarmente che il rapporto di locazione sia cessato per disdetta o recesso del locatore** o per altre cause diverse dall'inadempimento o disdetta o recesso del conduttore.

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

INDENNITÀ PER PERDITA DI AVVIAMENTO



- **Al conduttore compete provare non solo di aver esercitato nell'immobile una delle attività per le quali l'indennità è prevista ma anche che la medesima comportava contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, salvo che la frequentazione diretta ed indifferenziata dei clienti risulti implicitamente dalla destinazione dell'immobile ad attività che necessariamente la implichi (Cass. 19.5.2010, n. 12278).**

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

INDENNITÀ PER PERDITA DI AVVIAMENTO



- **L'ART. 35, invece, si riferisce agli immobili:**

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

L'indennità per la perdita dell'avviamento non è inoltre dovuta nel caso di risoluzione del contratto per distruzione dell'immobile locato in quanto viene determinata la risoluzione del contratto di locazione per impossibilità sopravvenuta e la conseguente estinzione di tutte le obbligazioni (Cass. 11.2.1987, n. 576).

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

INDENNITÀ PER PERDITA DI AVVIAMENTO



- **Qualsiasi patto contrario alla Legge**, ed in particolare **la rinuncia da parte del conduttore all'indennità, viene considerata nulla** in base a quanto disposto all'art. 79 L. n. 392/78. A tal proposito parte della giurisprudenza ritiene che la rinuncia ad diritto all'indennità di avviamento inserita *ab origine* nel contratto è nulla ma la medesima rinuncia, manifestata in corso di rapporto, è pienamente valida (Cass. 12.7.2005, n. 14611).
- **Non incorre nella nullità ex art. 79 L. 392/78 il patto con cui il conduttore rinunci all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale in cambio della riduzione del canone originariamente pattuito** (Cass. 29.4.2015 n. 8705). Tale ultima sentenza specifica che *“Il motivo va disatteso, avendo la Corte di merito, con motivazione congrua e priva di vizi logici e giuridici, ritenuto legittima la clausola contrattuale recante sostanziale rinuncia*

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

INDENNITÀ PER PERDITA DI AVVIAMENTO



all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale rilevando che, "secondo quanto ammesso dallo stesso conduttore e comprovato dalla scrittura contrattuale, ne era rimesso lo scomputo sull'ammontare del canone". Al riguardo si osserva che questa Corte ha affermato che in tema di locazione di immobile ad uso non abitativo vige il principio della libertà di determinazione del canone, per cui, tendendo l'art. 79 della legge n. 392 del 1978 a garantire l'equilibrio sinallagmatico del contratto secondo la valutazione operata dal legislatore, non sono stati imposti limiti all'autonomia negoziale con riguardo alla previsione di un canone in misura inferiore a quella originariamente concordata, ove la stessa trovi la sua giustificazione nella rinuncia, da parte del conduttore, ai diritti a lui derivanti dal contratto di locazione, relativamente alla prelazione e, conseguentemente, al riscatto ed all'indennità di avviamento commerciale (Cass. 20 ottobre 1995, n. 10907; Cass. 12 luglio 2005, n. 14611)".

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

INDENNITÀ PER PERDITA DI AVVIAMENTO



- La Cassazione con sentenza del 12 luglio 2005, n. 14611 specifica “ *va osservato che in tema di locazione di immobile ad uso non abitativo vige il principio della libertà di determinazione del canone, per cui, tendendo l'art. 79 della legge n. 392 del 1978 a garantire l'equilibrio sinallagmatico del contratto secondo la valutazione operata dal legislatore, non sono stati imposti limiti all'autonomia negoziale con riguardo alla previsione di un canone in misura inferiore a quella originariamente concordata, ove la stessa trovi la sua giustificazione nella rinuncia, da parte del conduttore, ai diritti derivantigli dal contratto di locazione, relativamente alla prelazione e, conseguentemente, al riscatto ed all'indennità di avviamento commerciale (Cass. 20/10/1995, n. 10907). In altri termini, al fine di sfuggire alla nullità ex art. 79 cit., la rinuncia preventiva da parte del conduttore ad uno dei diritti predetti deve trovare il suo corrispettivo sinallagmatico all'interno del contratto stesso di locazione.*

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

INDENNITÀ AGGIUNTIVA O SUPPLEMENTARE



- L'art. 34 della citata Legge specifica, inoltre, che **il conduttore ha diritto ad una ulteriore indennità c.d. aggiuntiva o supplementare**, pari a **18 o 21 mensilità**, 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.
- **Tale indennità suppletiva sarà dovuta esclusivamente se il nuovo esercizio venga effettivamente iniziato entro un anno dalla "cessazione" del precedente.**
- **Il diritto all'indennità aggiuntiva sorge in conseguenza di una situazione di mero fatto che vede come termine iniziale l'effettiva cessazione dell'attività esercitata dal conduttore mediante rilascio dell'immobile** indipendentemente dalla scadenza del contratto di locazione (Cass. 16.4.2015, n. 7715).

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE



- **Le obbligazioni del locatore previste dagli artt. 1575 e 1576 c.c. non comprendono l'esecuzione di opere di modificazione o trasformazione della cosa locata**, anche se imposte da disposizioni di legge o dell'autorità, sopravvenute alla consegna, per rendere la cosa stessa idonea all'uso convenuto, **né il locatore è tenuto a rimborsare al conduttore le spese sostenute per l'esecuzione di tali opere, salva l'applicazione della normativa in tema di miglioramenti.** (Corte di Cassazione, Sezione 3 civile, Sentenza 29 settembre 2015, n. 19226)

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE



- *Nella locazione di immobile per uso diverso da quello abitativo, il locatore è inadempiente ove non abbia ottenuto in presenza di un obbligo specifico – contrattualmente assunto – le autorizzazioni o concessioni amministrative che condizionano la regolarità del bene sotto il profilo edilizio (e, in particolare, la sua abitabilità e la sua idoneità all'esercizio di un'attività commerciale), ovvero quando le carenze intrinseche o le caratteristiche proprie del bene locato ostino all'adozione di tali atti e all'esercizio dell'attività del conduttore in conformità all'uso pattuito. (Corte di Cassazione, Sezione 1 civile, Sentenza 26 ottobre 2015, n. 21709).*

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE



- *In tema di locazione di immobile adibito a uso diverso da quello abitativo, **soltanto quando l'inagibilità o l'inabitabilità del bene attenga a carenze intrinseche o dipenda da caratteristiche proprie del bene locato, si da impedire il rilascio degli atti amministrativi relativi alle dette abitabilità o agibilità e da non consentire l'esercizio lecito dell'attività del conduttore conformemente all'uso pattuito, può configurarsi l'inadempimento del locatore**, fatta salva l'ipotesi in cui quest'ultimo abbia assunto l'obbligo specifico di ottenere tali atti.* (Corte di Cassazione, Sezione 3 civile, Sentenza 18 gennaio 2016, n. 666)

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE



- In tema di obblighi del locatore, in relazione ad immobili adibiti ad uso non abitativo convenzionalmente destinati ad una determinata attività il cui esercizio richieda specifici titoli autorizzativi dipendenti anche dalla situazione del bene sotto il profilo edilizio – e con particolare riguardo alla sua abitabilità ed alla sua idoneità all'esercizio di un'attività commerciale – solo quando la mancanza di tali titoli autorizzativi dipenda da carenze intrinseche o da caratteristiche proprie del bene locato, si da impedire in radice il rilascio degli atti amministrativi necessari e quindi da non consentire in nessun caso l'esercizio lecito dell'attività del conduttore conformemente all'uso pattuito può configurarsi l'inadempimento del locatore, fatte salve le ipotesi in cui quest'ultimo abbia assunto l'obbligo specifico di ottenere i necessari titoli abilitativi o, di converso, sia conosciuta e consapevolmente accettata dal conduttore l'assoluta impossibilità di ottenerli. (Corte di Cassazione, Sezione 3 civile, Sentenza 26 luglio 2016, n. 15377)*

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE



• Nei contratti di locazione relativi ad immobili destinati ad uso non abitativo, grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento dell'attività che egli intende esercitarvi, nonché al rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative; ne consegue che, ove il conduttore non riesca ad ottenere tali autorizzazioni, non è configurabile alcuna responsabilità per inadempimento a carico del locatore, e ciò anche se il diniego sia dipeso dalle caratteristiche proprie del bene locato. La destinazione particolare dell'immobile, tale da richiedere che lo stesso sia dotato di precise caratteristiche e che attenga specifiche licenze amministrative, diventa rilevante, quale condizione di efficacia, quale elemento presupposto o, infine, quale contenuto dell'obbligo assunto dal locatore nella garanzia di pacifico godimento dell'immobile

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE



in relazione all'uso convenuto, solo se abbia formato oggetto di specifica pattuizione, non essendo sufficiente la mera enunciazione, in contratto, che la locazione sia stipulata per un certo uso e l'attestazione del riconoscimento dell'idoneità dell'immobile da parte del conduttore. (Corte di Cassazione, Sezione 2 civile, Sentenza 1 dicembre 2016, n. 24534)

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

DIVIETO DI ARBITRATO



- La Cassazione a S.U. con l'**ordinanza n. 1486 del 27 giugno 2017**, ha stabilito che in materia di locazione "*commerciale*" deve ritenersi abrogato il divieto di arbitrato posto dall'art.54 della Legge 392/1978, per le controversie che riguardano la determinazione del canone nelle «*locazioni ad uso non abitativo*».

LOCAZIONE DI IMMOBILI

CORONAVIRUS

LOCAZIONE DI IMMOBILI

CORONA VIRUS



- La **chiusura degli esercizi commerciali** e la **sospensione di tutte le attività produttive**, a eccezione di quelle espressamente previste dalla normativa, **hanno fatto ritenere** ad alcuni l'esistenza della possibilità di chiedere la **sospensione o riduzione dei canoni nei contratti di locazione di immobili ad uso commerciale e abitativo non pienamente goduti, a seguito dell'obbligo di chiusura** considerando gli istituti giuridici:
 - dell'**IMPOSSIBILITÀ SOPRAVVENUTA per causa non imputabile al debitore**;
 - dell'**ECCESSIVA ONEROSITÀ della prestazione** del pagamento del canone di locazione.

LOCAZIONE DI IMMOBILI

RECESSO DEL CONDUTTORE



- In via generale nell'ipotesi il cui il **CONDUTTORE VOLESSE SCIOGLIERE IL CONTRATTO** di locazione potrebbe **RECEDERE** dal contratto invocando i **GRAVI MOTIVI** in base all'articolo 27 della Legge 392/1978, **dando al locatore il preavviso di SEI mesi.**
- I **GRAVI MOTIVI** che legittimano il recesso, **da specificare nella comunicazione, devono essere:**
 - estranei alla volontà del conduttore;
 - imprevedibili al momento della sottoscrizione del contratto di locazione;
 - sopravvenuti e, in concreto, rendere estremamente gravosa la prosecuzione del rapporto.

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

RECESSO DEL CONDUTTORE



- **La Cassazione con sentenza n. 23639, del 24 settembre 2019** ha precisato che *«In tema di recesso del conduttore di **immobile adibito ad uso non abitativo**, le ragioni che consentono al locatario di liberarsi in anticipo del vincolo contrattuale, ai sensi dell'art. 27, ultimo comma, L. n. 392 del 1978, **devono essere determinate da avvenimenti estranei alla volontà del conduttore, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto, che ne rendano oltremodo gravosa la prosecuzione. La gravosità di tale prosecuzione, che deve avere una connotazione oggettiva**, non potendo risolversi nella unilaterale valutazione effettuata dal medesimo conduttore in ordine alla convenienza o meno di continuare il rapporto locativo, deve non solo eccedere l'ambito della normale alea contrattuale, ma consistere, altresì, ove venga in rilievo l'attività di un'azienda, in un sopravvenuto squilibrio tra le prestazioni altresì, ove venga in rilievo l'attività di un'azienda,*

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

RECESSO DEL CONDUTTORE



in un sopravvenuto squilibrio tra le prestazioni originarie idoneo ad incidere significativamente sull'andamento dell'azienda stessa globalmente considerata e, quindi, se di rilievo nazionale o multinazionale, anche nel complesso delle sue varie articolazioni territoriali. (Nella specie, la S.C. ha ritenuto esente da censure la sentenza che aveva considerato motivo legittimo di recesso la gravità della crisi economica - divenuta palese esclusivamente dopo l'ultimo rinnovo automatico del contratto - in relazione alla collocazione geografica dell'attività commerciale svolta all'interno dell'immobile locato)» (Cassazione.net)

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

IMPOSSIBILITÀ SOPRAVVENUTA ED ECCESSIVA ONEROSITÀ



- Normalmente il conduttore **NON** vuole esercitare il diritto di recesso ma invoca le figure giuridiche di
 - **impossibilità sopravvenuta per causa non imputabile al debitore;**
 - **eccessiva onerosità della prestazione del pagamento del canone di locazione.**
- Di seguito gli elementi essenziali delle fattispecie.

LOCAZIONE DI IMMOBILI - EMERGENZA COVID 19

L'OBBLIGAZIONE



- In via generale **l'obbligazione è un rapporto tendenzialmente temporaneo** destinato ad estinguersi.
- **L'obbligazione si estingue con l'adempimento e quindi con l'effettuazione della prestazione** dovuta permettendo al creditore di ottenere il risultato utile perseguito.
- **L'adempimento consiste nell'esatta realizzazione della prestazione dovuta e il debitore deve usare la «diligenza del buon padre di famiglia»** (art. 1176, c.1, c.c.) curando con attenzione, prudenza e perizia:
 - **sia i preparativi dell'adempimento** affinché l'esecuzione della prestazione non diventi tardiva o impossibile per causa a lui imputabile;
 - **sia la conformità della prestazione apprestata** rispetto al contenuto dell'obbligo assunto.

LOCAZIONE DI IMMOBILI - EMERGENZA COVID 19

ESATTO ADEMPIMENTO



- **Il debitore è tenuto ad adempiere «esattamente» la prestazione dovuta e il creditore, se vuole, può rifiutare il pagamento parziale che il debitore gli offra** sempreché il rifiuto non sia contrario a buona fede.

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

IMPOSSIBILITÀ SOPRAVVENUTA



- Il Legislatore ha previsto alcune ipotesi nelle quali il rapporto obbligatorio **si estingue ugualmente tra le parti** quali l'**impossibilità sopravvenuta** ex art. 1256 – 1259.
- L'impossibilità sopravvenuta determina **l'estinzione dell'obbligazione nel caso in cui dipenda da causa non imputabile al debitore (art. 1256, c. 1, c.c.) liberando la parte che vi era tenuta.**
- Per «**impossibilità sopravvenuta**» si intende quella **situazione impeditiva dell'adempimento non prevedibile al momento del sorgere del rapporto obbligatorio e non superabile.**
- Per configurare l' «**impossibilità sopravvenuta**» **non è sufficiente una maggiore difficoltà della prestazione né una maggiore onerosità della stessa.**

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

IMPOSSIBILITÀ SOPRAVVENUTA



- **Non è necessaria una impossibilità c.d. «assoluta»** intendendosi come situazione impeditiva della prestazione determinatasi per un fatto naturale o per il sopravvenire di una norma o di un provvedimento amministrativo che non può essere in alcun modo superata per quanti sforzi il debitore ponga in essere.
- Per configurare l' «*impossibilità sopravvenuta*» **estintiva dell'obbligazione è necessario che la situazione sopravvenuta che impedisce l'adempimento sia tale da NON POTER ESSERE SUPERATA con lo sforzo diligente cui il debitore è tenuto.**

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

IMPOSSIBILITÀ SOPRAVVENUTA



- Benché l'art. 1256, c. 1, c.c. si riferisca alla **impossibilità sopravvenuta «per una causa non imputabile al debitore»** non è necessario che la situazione impeditiva dell'adempimento sia non imputabile al debitore a titolo di colpa o a titolo di dolo. È solamente necessario che la situazione impeditiva si sia verificata per una causa che il debitore non era tenuto ad evitare nei confronti del creditore.
- **L'impossibilità si distingue in:**
 - impossibilità **definitiva**;
 - impossibilità **temporanea**.

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

IMPOSSIBILITÀ SOPRAVVENUTA



- **IMPOSSIBILITÀ DEFINITIVA**

Si intende quella impossibilità determinata da un **impedimento irreversibile**. Tale impossibilità estingue automaticamente l'obbligazione.

- **IMPOSSIBILITÀ TEMPORANEA**

Si intende quella impossibilità determinata da un **impedimento di natura transitoria** determinando l'estinzione dell'obbligazione solo se perdurante e fino a quando perdura, in relazione al titolo dell'obbligazione o alla natura dell'oggetto. **Il debitore non potrà più essere ritenuto obbligato ad eseguire la prestazione. L'impossibilità temporanea esonera il debitore dalla responsabilità per ritardo nell'adempimento** che, comunque, dovrà essere effettuato non appena venuta meno la causa che lo impediva.

LOCAZIONE DI IMMOBILI

IMPOSSIBILITÀ SOPRAVVENUTA



- Si deve inoltre distinguere:
 - L'**IMPOSSIBILITÀ TOTALE** che **preclude integralmente** il soddisfacimento dell'interesse creditorio e se definitiva importa l'estinzione dell'obbligazione (art. 1256, c. 1, c.c.).
 - L'**IMPOSSIBILITÀ PARZIALE** che **preclude solo in parte** il soddisfacimento dell'interesse creditorio e se divenuta definitiva importa l'estinzione dell'obbligazione per la parte divenuta impossibile con la conseguenza che il debitore dovrà effettuare la parte della prestazione rimasta possibile senza che il creditore possa rifiutare l'adempimento parziale (art. 1258, c. 1, c.c.).

LOCAZIONE DI IMMOBILI

IMPOSSIBILITÀ SOPRAVVENUTA

- **In mancanza di situazioni che rendano la prestazione impossibile, totalmente o parzialmente**, il debitore è tenuto all'esatto adempimento dell'obbligazione contrattuale (art. 1218 C.C.), **esponendosi, in caso contrario, alla legittima richiesta di risarcimento dei danni subiti dalla controparte (art. 1223 C.C.)**.
- **Nel caso del Covid 19 si devono considerare:**
 - **da una parte** le misure contro la pandemia;
 - **dall'altra** la possibilità del conduttore di adempiere alle obbligazioni contrattuali che si individuano nel pagamento del canone di locazione.
- La Cassazione con ordinanza n. 11783 del 12 maggio 2017 ha precisato che «La *sospensione totale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è legittima soltanto*

LOCAZIONE DI IMMOBILI

IMPOSSIBILITÀ SOPRAVVENUTA



*qualora venga **completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore**, costituendo, altrimenti, un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti, atteso che il principio "inadimplenti non est adimplendum" non può prescindere dall'osservanza dei canoni di correttezza e buona fede. (In applicazione di tale principio, la S.C. ha ritenuto che l'inadempimento della parte locatrice, consistito nell'aver **concesso in locazione abitativa locali destinati ad uso ufficio ed in precarie condizioni strutturali**, aggravate da scosse sismiche, nonché nell'aver omesso di provvedere ad interventi di messa in sicurezza, **non legittimasse la totale sospensione del pagamento del canone da parte del conduttore**, il quale aveva continuato ad occupare l'immobile e si era rifiutato di consegnare le chiavi, mostrando univocamente un persistente interesse a conservare la disponibilità del bene locato). (Cassazione.net) .*

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

IMPOSSIBILITÀ SOPRAVVENUTA



- La Cassazione con **Sent. n. 25777 del 15 novembre 2013** ha precisato che «*In materia di obbligazioni pecuniarie, l'impossibilità della prestazione deve consistere, ai fini dell'esonero da responsabilità del debitore, non in una mera difficoltà, ma in un impedimento obiettivo ed assoluto che non possa essere rimosso, non potendosi ravvisare nella mera impotenza economica derivante dall'inadempimento di un terzo nell'ambito di un diverso rapporto.* (cfr. Mondo Giudiziario 2013).
- Ne consegue che **l'obbligazione pecuniaria è sempre oggettivamente possibile**, potendosi configurare solo una **impotenza economica del singolo debitore**.

LOCAZIONE DI IMMOBILI

ECCESSIVA ONEROSITÀ



- **Tra il momento della stipula del contratto e quello della sua esecuzione intercorre del tempo** e potrebbe accadere che durante questo periodo **si verifichino eventi tali da modificare l'originaria valutazione di ciascuno dei contraenti in merito alla convenienza economica dell'operazione programmata.**
- **In specifiche ipotesi è possibile la risoluzione del contratto per eccessiva onerosità** in quanto fatti sopravvenuti straordinari ed imprevedibili rendano la prestazione di una delle parti eccessivamente onerosa determinando un sacrificio sproporzionato di una parte a vantaggio dell'altra.
- **Devono concorrere alcune specifiche condizioni** previste dall'art. 1467 c.c..

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

ECCESSIVA ONEROSITÀ



- si deve trattare di contratti per i quali è previsto il decorso di un intervallo di tempo tra la stipulazione dell'accordo e la sua esecuzione (contratti ad esecuzione continuata o periodica);
- si deve verificare una situazione di eccessiva onerosità della prestazione di una delle parti. Tale onerosità deve essere sopravvenuta successivamente alla conclusione del contratto;
- l'onerosità deve essere eccessiva creando uno squilibrio economico grave tra la prestazione e la controprestazione;
- l'onerosità deve riguardare uno scambio non ancora eseguito e può consistere sia in un aggravio economico che colpisce la prestazione da eseguire sia lo svilimento di una controprestazione;
- l'eccessiva onerosità dipenda da avvenimenti straordinari e imprevedibili.

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

RIDUZIONE AD EQUITÀ



- L'eccessiva onerosità sopravvenuta richiede la **PROVA RIGOROSA** del fatto che **l'evento sopravvenuto ha "determinato una sostanziale alterazione delle condizioni del negozio originariamente convenuto tra le parti e della riconducibilità di tale alterazione a circostanze assolutamente imprevedibili"** (Tribunale di Milano, Sezione Spec. Imprese, Sentenza 3 luglio 2014, n. 8878).
- É necessario che sussista una **ECCESSIVA ONEROSITÀ OGGETTIVA** della prestazione originariamente convenuta, **NON È INVECE SUFFICIENTE la mera difficoltà economica soggettiva della parte tenuta all'adempimento.**
- Per evitare la risoluzione del contratto **è possibile modificare equamente le condizioni del contratto fino a ricondurre il rapporto tra le prestazioni entro l'alea normale del contratto.** In tale ipotesi si configura la c.d. **revisione del contratto.**

LOCAZIONE DI IMMOBILI

divieti di esercizio di attività produttive e commerciali – effetti sui contratti di locazione



• **DOMANDA**: i provvedimenti governativi «*anti covid*» **legittimano a invocare l'impossibilità sopravvenuta e/o l'eccessiva onerosità dell'obbligazione, per sospendere il pagamento del canone di locazione o ridurre l'ammontare dello stesso?**

• **Tali provvedimenti:**

- **non incidono in alcun modo sulla prestazione principale del locatore**, che consiste nel mettere a disposizione del conduttore locali idonei all'esercizio dell'attività;
- nel rapporto contrattuale della locazione **il conduttore è legittimato alla sospensione o riduzione del canone di locazione** unicamente in caso di inadempimento del locatore.

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

SOSPENSIONE DELL'ADEMPIMENTO DELL'OBBLIGAZIONE



- La Cassazione, con **sentenza 27 settembre 2016, n. 18987** ha precisato che *“In altri termini, al conduttore non è consentito di astenersi dal versare il canone, ovvero di ridurlo unilateralmente, nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione nel godimento del bene, e ciò anche quando si assume che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore. La sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è, difatti, legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, costituendo altrimenti un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti”*.

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

SOSPENSIONE DELL'ADEMPIMENTO DELL'OBBLIGAZIONE



- La dottrina ritiene che sia **difficilmente percorribile** la possibilità di invocare **l'eccessiva onerosità sopravvenuta**: il conduttore dovrebbe infatti dare la difficile prova che la chiusura dell'attività ha determinato una **situazione di illiquidità tale da comportare la necessità di interventi straordinari per il rifinanziamento**; **non possono infatti ritenersi eccessivamente gravosi i tassi di interesse per l'accesso al credito bancario**.
- Per quanto riguarda le locazioni di immobili a uso abitativo la **sospensione delle attività lavorative e didattiche** incide in maniera ancor più indiretta sul godimento da parte del conduttore del bene immobile locato. **Nemmeno in questo caso sussiste un inadempimento del locatore che giustificherebbe la sospensione del pagamento dei canoni di locazione**.

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

ESERCIZIO DEL DIRITTO DI RECESSO



- **Le problematiche connesse all'esercizio del diritto di recesso dal contratto**, in occasione dell'evento emergenziale epidemiologico riguardano:
 - **l'istituto del rispetto del PREAVVISO**, comunque previsto in ipotesi di recesso ad nutum e per gravi motivi ed indicato **nel termine di sei mesi**, nei quali il conduttore rimane comunque obbligato a versare i canoni di locazione;
 - **l'impatto del recesso anticipato, sull'INDENNITÀ DI AVVIAMENTO COMMERCIALE**, relativamente alle attività in cui essa è dovuta (art. 34 L.392/78).

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

DECRETO CURA ITALIA



• L'articolo 65 del D.L. "*Cura Italia* riconosce ai soggetti esercenti attività d'impresa un **credito d'imposta** nella misura del 60% dell'ammontare del canone di locazione, relativo al mese di marzo 2020, **di immobili rientranti nella categoria catastale C/1** (e cioè negozi e botteghe). Secondo l'**Agenzia delle entrate**, "*ancorché la disposizione si riferisca, genericamente, al 60 per cento dell'ammontare del canone di locazione, **la stessa ha la finalità di ristorare il soggetto dal costo sostenuto costituito dal predetto canone, sicché in coerenza con tale finalità il predetto credito maturerà a seguito dell'avvenuto pagamento del canone medesimo***" Trattasi di una interpretazione discutibile **in quanto la norma non ha subordinato la maturazione del credito d'imposta al pagamento del canone**, considerando anche le notevoli difficoltà che l'Agenzia delle entrate incontrerebbe nel dover controllare l'avvenuto pagamento del canone da parte di tutti coloro che si avvalgono del credito d'imposta.

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

DPCM 11 MARZO 2020



- **La misura non si applica** alle attività di commercio al dettaglio e di servizi per la persona che sono state identificate come essenziali (es. farmacie, parafarmacie, punti vendita di generi alimentari di prima necessità, servizi di pompe funebri, ecc.).
- **Il credito d'imposta può essere utilizzato, esclusivamente, in compensazione** ex art.17 del D.Lgs. n. 241 del 1997, utilizzando il modello di pagamento F24, da presentare attraverso i servizi telematici dell'Agenzia delle entrate.
- **In sede di conversione del Decreto "Cura Italia"**, è stato aggiunto il comma *2-bis* in base al quale **il credito d'imposta non concorre alla formazione del reddito ai fini delle imposte sui redditi e del valore della produzione ai fini dell'IRAP**, né rileva ai fini del rapporto per il calcolo della deducibilità degli interessi passivi e delle spese generali di cui agli articoli 61 e 109, c. 5, del TUIR.

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

D.L. "RILANCIO"



- **L'articolo 28** del D.L. "RILANCIO" lascia immutata la disciplina del credito di imposta previsto dall'articolo 65 del Decreto "Cura Italia" per la locazione di botteghe e negozi, e **introduce un nuovo credito d'imposta** per **i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda** che ha un orizzonte temporale più ampio (comprensivo dello stesso mese di marzo 2020) **e amplia l'ambito soggettivo e oggettivo di applicazione**, subordinandolo al superamento di una determinata soglia di diminuzione del fatturato nei mesi agevolati.
- L'articolo 28 riconosce il **credito d'imposta** con riferimento ai **canoni dei mesi di marzo, aprile e maggio 2020**, fatte salve le per le quali il credito è previsto **strutture turistico ricettive con attività solo stagionale** o con riferimento ai **canoni di aprile, maggio e giugno 2020**.

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

D.L. "RILANCIO"



- Il comma 8 dell'art. 28, a seguito della **sovrapposizione per il mese di marzo 2020** con la disciplina di cui all'articolo 65 del Decreto "*Cura Italia*, **dispone la NON cumulabilità del credito d'imposta con quello di cui al citato articolo 65**, in relazione alle medesime spese sostenute.
- **AMBITO SOGGETTIVO DI APPLICAZIONE**: i beneficiari del nuovo credito di imposta sono i **soggetti esercenti attività d'impresa, arte o professione, con ricavi o compensi non superiori a 5 milioni di euro nel periodo d'imposta precedente** a quello in corso al 19 maggio 2020 che è la data di entrata in vigore del Decreto "*Rilancio*".
- **L'Agenzia delle Entrate nella circolare 6 giugno 2020, n. 14/E** (par. 2), chiarisce che trattasi di:
 - imprenditori individuali e società in nome collettivo e in accomandita semplice che producono reddito d'impresa indipendentemente dal regime contabile adottato;

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

D.L. "RILANCIO"



- enti e società indicati nell'articolo 73, comma 1, lettere a) e b), del TUIR;
- stabili organizzazioni di soggetti non residenti di cui alla lettera d), del comma 1, dell'articolo 73 del TUIR;
- persone fisiche e associazioni di cui all'articolo 5, comma 3, lettera c), del TUIR che esercitano arti e professioni, producendo reddito di lavoro autonomo ai sensi dell'articolo 53 del TUIR;
- contribuenti in regime forfetario di cui all'articolo 1, commi 54 e seguenti, della legge n. 190/2014;
- imprenditori e imprese agricole, sia che determinino per regime naturale il reddito su base catastale, sia che producano reddito d'impresa.
- **Sono esclusi** gli enti e le persone fisiche che svolgono attività commerciali o di lavoro autonomo **in forma non abituale**, che producono conseguentemente redditi diversi ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lettere i) e l), del TUIR.

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

D.L. "RILANCIO"



- Per i **conduttori esercenti attività economica** il **credito d'imposta** è sottoposto alla **condizione** che abbiano subito una **diminuzione del fatturato o dei corrispettivi** in **ciascuno dei mesi di marzo, aprile e maggio 2020** **di almeno il 50% rispetto allo stesso mese del periodo d'imposta precedente.**
- **La verifica del calo del fatturato o dei corrispettivi deve essere effettuata mese per mese** (distintamente per ciascuno di essi), con la conseguenza **che il credito d'imposta potrà spettare anche solo per uno dei tre mesi previsti dalla norma.**
- Ai fini della modalità di calcolo per la verifica del calo del fatturato o dei corrispettivi, l'Agenzia delle entrate rimanda ai chiarimenti contenuti nella circolare 9/E del 13 aprile 2020, par. 2.2.5

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

D.L. "RILANCIO"



- **AMBITO OGGETTIVO DI APPLICAZIONE**, sono agevolati **tutti gli immobili ad uso non abitativo**, per cui viene meno la limitazione agli immobili di categoria catastale C/1 prevista invece in relazione al *bonus* previsto dall'articolo 65 del Decreto "*Cura Italia*". La nuova disciplina fa riferimento agli **immobili ad uso non abitativo** destinati allo svolgimento dell'attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo.
- L'Agenzia delle Entrate ha chiarito che l'individuazione degli immobili agevolati è affidata unicamente al criterio della destinazione allo **SVOLGIMENTO EFFETTIVO delle suddette attività**, "*indipendentemente dalla categoria catastale*" degli immobili utilizzati.

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

D.L. "RILANCIO"



- **Rientrano nell'ambito di applicazione del credito d'imposta** anche gli immobili adibiti promiscuamente all'esercizio abituale dell'arte o professione e all'uso personale o familiare del contribuente. In tal caso, il credito di imposta è riconosciuto sul **50% del canone di locazione** a condizione che il contribuente non disponga nel medesimo comune di altro immobile adibito esclusivamente all'esercizio dell'arte o professione.

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

D.L. "RILANCIO"



- **TIPOLOGIA DI CONTRATTI AGEVOLATI:** la norma fa riferimento **sia ai canoni di locazione che ai canoni di *leasing* o di concessione.**
- **Il credito d'imposta viene esteso ai contratti di servizi a prestazioni complesse o di affitto d'azienda,** comprensivi di almeno uno dei predetti immobili a uso non abitativo destinato allo svolgimento delle attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo.
- Per quanto riguarda **gli immobili condotti sulla base di un contratto di *leasing*,** l'Agenzia delle Entrate ha ritenuto che **l'assimilazione con la locazione possa riguardare esclusivamente i CONTRATTI DI LEASING C.D. OPERATIVO** (o di godimento) avendo gli stessi, a differenza dei ***leasing* c.d. finanziari** (o traslativi), la medesima funzione economica del contratto locazione "*tipico*". **I contratti di *leasing* finanziario sono assimilabili ai contratti di compravendita con annesso finanziamento.**

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

D.L. "RILANCIO"



- Per quanto concerne i **contratti di servizi a prestazioni complesse**, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che si tratta di tutte quelle ipotesi in cui, accanto a un'attività di gestione passiva che si manifesta con la mera percezione di canoni di locazione/affitto relativi a una pluralità di immobili, **si ponga in essere un'attività consistente nell'esecuzione di una serie di servizi complementari e funzionali alla utilizzazione unitaria del complesso immobiliare, con finalità diverse dal mero godimento dello stesso.**
- **La prestazione di tali servizi può risultare essenziale e determinante**, dal punto di vista qualitativo e quantitativo, al fine di considerare tali immobili come **idonei a configurare una gestione attiva del compendio immobiliare** (cfr. circolare n. 7/E del 29 marzo 2013).
- Trattasi, ad esempio, degli immobili che fanno parte di complessi immobiliari aventi destinazione unitaria quali villaggi turistici, centri sportivi, gallerie commerciali ovvero dei contratti c.d. *coworking*.

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

CREDITO DI IMPOSTA



- **La misura del credito d'imposta viene individuata nel 60% dell'ammontare mensile del canone di locazione, di *leasing* o di concessione versato** con riferimento a ciascuno dei mesi agevolati.
- **Per i contratti di servizi a prestazioni complesse o affitto d'azienda** il credito d'imposta spetta invece **nella misura del 30% dei relativi canoni**.
- In merito alla **BASE DI CALCOLO** dell'importo spettante, viene previsto che **il credito d'imposta è commisurato all'importo versato** nel periodo d'imposta 2020 in ciascuna delle predette mensilità agevolate.
- **Nel caso in cui il canone NON sia stato corrisposto**, la possibilità di utilizzare il credito resta sospesa fino al momento del pagamento, ferma restando **la possibilità per il conduttore di cedere il credito di imposta al locatore a titolo di pagamento del canone;**

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

CREDITO DI IMPOSTA



- **Nel caso** in cui **il canone sia stato versato IN VIA ANTICIPATA**, sarà necessario individuare le rate relative ai mesi di fruizione del beneficio, parametrando alla durata complessiva del contratto;
- **Nel caso** in cui **si sia concordata una riduzione dell'ammontare dei canoni da corrispondere**, ai fini della determinazione del credito **è necessario considerare le somme effettivamente versate**.
- Per dimostrare l'avvenuto pagamento dei canoni, in assenza di un'espressa previsione normativa, **deve ritenersi che vadano rispettati i principi ordinari previsti per il riconoscimento degli oneri ai fini della deduzione dal reddito, per ciascuna tipologia di soggetto** tenendo conto delle proprie regole di determinazione del reddito, avendo cura di conservare il relativo documento contabile con **quietanza di pagamento**.

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

CREDITO DI IMPOSTA



- **Il credito d'imposta è utilizzabile:**
 - nella dichiarazione dei redditi **relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa;**
 - ovvero **in compensazione successivamente all'avvenuto pagamento dei canoni.**
- È stato istituito il **codice tributo "6920"** denominato «*Credito d'imposta canoni di locazione, leasing, concessione o affitto d'azienda — articolo 28 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34*» **da indicare nel modello F24** da presentare esclusivamente attraverso i servizi telematici messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate.
- **Nel caso di utilizzo in compensazione**, non si applicano il limite annuo dei crediti compensabili tramite modello F24 ex art. 34 L. 23 dicembre 2000, n. 388 e quello relativo ai crediti d'imposta da indicare nel quadro RU della dichiarazione dei redditi ex art. 1, c. 53, L. 24 dicembre 2007, n. 244.

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

CREDITO DI IMPOSTA



- **Il credito d'imposta potrà essere utilizzato** anche per ridurre l'ammontare complessivo delle imposte sui redditi dovute per il periodo di riferimento della dichiarazione in relazione al reddito complessivo netto dichiarato.
- **Nei casi di utilizzo diretto da parte del locatario**, il credito spettante e i corrispondenti utilizzi andranno indicati nel **quadro RU della dichiarazione dei redditi** relativa al periodo d'imposta nel quale la spesa relativa ai canoni agevolabili è stata sostenuta, specificando sia la quota utilizzata in dichiarazione, sia quella compensata tramite modello F24. **L'eventuale residuo importo sarà riportabile nei periodi d'imposta successivi e non potrà essere richiesto a rimborso.**
- Il beneficiario, in luogo dell'utilizzo diretto, può optare per la **CESSIONE, anche parziale, DEL CREDITO** al locatore, al concedente o ad altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari.

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

CREDITO DI IMPOSTA



- Anche questo credito d'imposta **NON** concorre alla formazione della base imponibile relativa alle imposte sui redditi e all'IRAP e non rileva ai fini del calcolo del pro-rata di deducibilità degli interessi passivi e degli altri componenti negativi di cui agli articoli 61 e 109, comma 5, del TUIR.
- L'Agenzia delle Entrate in merito alla **posizione del cessionario** ritiene che **nel caso in cui il valore nominale del credito ceduto sia maggiore rispetto al corrispettivo pattuito con il cedente, emerge una sopravvenienza attiva che concorre alla formazione del reddito e del valore della produzione** netta secondo le ordinarie modalità di determinazione delle basi imponibili.

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

BONUS NEGOZI E BOTTEGHE



- Il credito d'imposta va **utilizzato esclusivamente in compensazione nel mod. F24**, tramite i servizi telematici messi a disposizione dell'Agenzia delle Entrate (Entratel / Fisconline). A tal fine va riportato lo specifico codice tributo **"6914"** e **"2020"** quale *"anno di riferimento"*, ossia l'anno per il quale è riconosciuto il credito d'imposta.
- La **Circolare dell'Agenzia delle Entrate del 3 aprile 2020, n. 8/E** ha fornito specifiche indicazioni.,

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

RIDUZIONE DEL RISCHIO



- Parte della dottrina ha evidenziato che **nei contratti di locazione, è facoltà delle parti inserire apposite clausole che prevedano il riequilibrio del contratto a fronte di eventi eccezionali ed imprevedibili o la copertura assicurativa.**
- **È quindi consigliabile** inserire una clausola contrattuale del genere: *«In caso di eventi di forza maggiore, eccezionali ed imprevedibili (quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: guerre, terremoti, epidemie), nel rispetto del principio di buona fede nell'esecuzione del contratto, le parti si impegnano a “rinegoziare” le condizioni del contratto, limitatamente al canone ed alla durata; la parte che si sottrarrà al predetto adempimento, sarà considerata inadempiente, con ogni conseguenza di legge. In caso di mancato accordo tra i contraenti, in ordine alla durata ed alla*

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

RIDUZIONE DEL RISCHIO



riduzione dei canoni, gli stessi sin da adesso e con la sottoscrizione della presente clausola (art. 11 D.Lgs 28/10), si rimettono alla proposta di conciliazione del mediatore, con gli effetti di cui all'articolo 13 D.Lgs 28/10, in ordine alle spese processuali ed in caso di mancata accettazione della proposta del mediatore.

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO

ESERCIZIO DEL DIRITTO DI RECESSO



- **Le problematiche connesse all'esercizio del diritto di recesso dal contratto**, in occasione dell'evento emergenziale epidemiologico riguardano:
 - **l'istituto del rispetto del preavviso**, comunque previsto in ipotesi di recesso ad nutum e per gravi motivi ed indicato **nel termine di sei mesi**, nei quali il conduttore rimane comunque obbligato a versare i canoni di locazione;
 - **l'impatto del recesso anticipato, sull'indennità di avviamento commerciale**, relativamente alle attività in cui essa è dovuta (art. 34 L.392/78).

SUBLOCAZIONE

Codice civile - Locazione

SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO



- **L'art. 1594 c.c.** stabilisce che:
 - «1. **Il conduttore, salvo patto contrario, HA FACOLTÀ di sublocare la cosa locatagli, **ma non può cedere il contratto senza il consenso del locatore.****
 - 2. *Trattandosi di cosa mobile, la sublocazione deve essere autorizzata dal locatore o consentita dagli usi».*
- **La sublocazione NON comporta una modifica soggettiva del rapporto locatizio** in quanto **comporta solo l'attribuzione al subconduttore del godimento diretto della cosa locata**, in cambio di un corrispettivo, **restando il sublocatore titolare di tutti i diritti e obblighi derivanti dalla locazione.** Il conduttore si impegna in cambio di un corrispettivo ad assicurare ad altri il godimento diretto della cosa locatagli, dal quale resta escluso,

Codice civile - Locazione

SUBLOCAZIONE



attribuendo in tal modo al subconduttore un diritto di contenuto identico, almeno dal punto di vista qualitativo, a quello di cui è titolare nei confronti del locatore.

- **Nella sublocazione di immobili NON è richiesto il consenso del locatore**, tale consenso è invece richiesto per la sublocazione di mobili.
- **La sublocazione deve in ogni caso RITENERSI VIETATA** laddove sia esclusa da una **espressa pattuizione contrattuale**, stante la derogabilità della norma di cui all'art. 1594 c.c., che fa salva l'ipotesi di un contrario patto contrattuale.

Codice civile - Locazione

SUBLOCAZIONE



- **La violazione della clausola di divieto configura un'ipotesi di INADEMPIMENTO DEL CONDUTTORE alle obbligazioni derivante dal contratto** e il locatore può agire nei confronti del sublocatore per la risoluzione del contratto e per il risarcimento dei danni.

Codice civile - Locazione

SUBLOCAZIONE



- **Se il divieto di sublocazione è garantito da una CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA** la risoluzione del contratto, per violazione del divieto di sublocare, si verifica *IPSO IURE*, non appena il locatore manifesti al conduttore la sua volontà di avvalersi della clausola in base all'art. 1456 c.c.. La sentenza che pronuncia la risoluzione ha effetto anche nei confronti del subconduttore in base all'art. 1595 c.c..
- **La clausola che vieta la sublocazione subordina la legittimità del contratto al consenso del locatore** ed è operante non solo nel caso espressamente previsto dal contratto, **ma ogni volta in cui il conduttore attribuisca ad altri**, anche con strumenti negoziali diversi dalla sublocazione, **il godimento diretto della cosa locata** e, quindi, anche quando il subconduttore si serva ad esempio del comodato.

Codice civile - Locazione

SUBLOCAZIONE



- **Alla sublocazione sono applicabili le stesse disposizioni dettate per la locazione e quindi il subconduttore è tenuto agli stessi obblighi del conduttore e quindi:**
 - a dare il corrispettivo;
 - a usare della cosa con la diligenza del buon padre di famiglia;
 - a rispettare la destinazione contrattuale;
 - a custodire e conservare la cosa;
 - a restituire la cosa alla scadenza pattuita.

Codice civile - Locazione

SUBLOCAZIONE



- L'art. 1595 c.c. stabilisce che:
 1. **Il locatore**, senza pregiudizio dei suoi diritti verso il conduttore, **ha azione diretta contro il subconduttore per esigere il prezzo della sublocazione**, di cui questi sia ancora debitore al momento della domanda giudiziale, e per costringerlo ad adempiere tutte le altre obbligazioni derivanti dal contratto di sublocazione.
 2. Il subconduttore non può opporgli pagamenti anticipati, salvo che siano stati fatti secondo gli usi locali.
 3. Senza pregiudizio delle ragioni del subconduttore verso il sublocatore, la nullità o la risoluzione del contratto di locazione ha effetto anche nei confronti del subconduttore, e la sentenza pronunciata tra locatore e conduttore ha effetto anche contro di lui.

Codice civile - Locazione

SUBLOCAZIONE



- Il locatore, senza pregiudizio dei suoi diritti verso il conduttore, è titolare di un'**AZIONE DIRETTA** verso il subconduttore per esigere il prezzo della sublocazione, di cui quest'ultimo sia ancora debitore al momento della domanda giudiziale. Tale azione è una deroga ai principi generali in quanto **l'obbligazione di versare il corrispettivo** grava distintamente sul conduttore nei confronti del locatore **e sul sub-conduttore nei confronti del sublocatore**. Ne deriverebbe che il locatore non potrebbe agire nei confronti del subconduttore se non in via surrogatoria ma tale ipotesi è tassativamente esclusa in quanto l'art. 1595 c.c. prevede un'azione qualificata esplicitamente come «*azione diretta*» del locatore.

Codice civile - Locazione

SUBLOCAZIONE



- In base all'art. 1595, c. 2, c.c., **il pagamento della pigione al locatore da parte del subconduttore al posto del conduttore**, pur essendo valido in quanto adempimento del terzo, **può essere legittimamente rifiutato**, ove possa ingenerare confusione sulla titolarità del rapporto locatizio (Cass. 7 giugno 1966, n. 1498).
- **In via generale non è possibile riconoscere al subconduttore il diritto di pagare direttamente il canone di sublocazione al locatore principale** in quanto il sublocatore può disconoscere la validità del pagamento del canone effettuato al locatore.
- Il locatore originario ha azione diretta contro il subconduttore per **esigere il prezzo della locazione di cui il medesimo sia ancora debitore al momento della domanda giudiziale, conservando i suoi diritti verso il conduttore**. Tale possibilità sussiste quando il conduttore principale sia inadempiente.

COMODATO

Codice civile - Comodato

NORMATIVA



- **L'art. 1803, .c.**, definisce **comodato**: *"... il contratto col quale una parte consegna all'altra una cosa mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta.*
- *Il comodato è essenzialmente gratuito".*
- **Un immobile viene dato in comodato qualora un soggetto (proprietario o comodante) conceda ad un altro soggetto (comodatario), per un determinato periodo, la possibilità di godere dell'immobile stesso a titolo gratuito.**

Codice civile - Comodato

FORMA DEL COMODATO



Il comodato si distingue dalla locazione in quanto:

- **il comodato è a titolo gratuito;**
- **la locazione ha carattere oneroso**, prevede cioè il versamento di un corrispettivo.

Il contratto di comodato può essere:

- **verbale**, fondato su un semplice accordo tra le parti basato sulla parola;
- **scritto**, anche sotto forma di semplice scrittura privata tra le parti.

Codice civile - Comodato

DURATA DEL COMODATO

- Il contratto di comodato non è regolato dalla normativa relativa alla sfera immobiliare, e in base al Codice civile le parti hanno piena libertà di:
 - **stabilire nel contratto la durata del comodato**, la quale può essere liberamente determinata. In base all'art. 1809, c.c., il comodatario è obbligato a restituire la cosa alla scadenza del termine convenuto;
 - **non fissare espressamente un termine di durata del comodato**. In questo caso, in base all'art. 1810, c.c., il comodatario è tenuto a restituire l'immobile quando il comodante lo richieda.
- In via generale il proprietario ha, inoltre, **diritto di pretendere in qualsiasi momento la restituzione della cosa data in comodato, qualora sopravvenga un bisogno urgente** (art. 1809, c.c.).

Codice civile - Comodato

CESSAZIONE DI UTILIZZO DEL BENE CONCESSO IN GODIMENTO



- La Cassazione con sentenza n. 9796 del 9 aprile 2019 ha precisato che «*In tema di comodato nel caso in cui **le parti abbiano vincolato l'efficacia del rapporto al venir meno dell'utilizzazione del bene concesso in godimento secondo gli accordi convenuti** (ovvero al venir meno degli scopi statutari dell'ente comodatario) **la circostanza che i termini dell'accordo non consentano di individuarne un'ipotesi di comodato con determinazione di durata**, ai sensi dell'articolo 1809 C.C. **non comporta automaticamente la qualificazione del rapporto alla stregua di un contratto di comodato senza determinazione di durata con potere di recesso ad nutum del comodante** ai sensi dell'articolo 1810 c.c. spettando al giudice di merito il compito di verificare se l'assetto di interessi individuato dalle parti*»

Codice civile - Comodato

CESSAZIONE DI UTILIZZO DEL BENE CONCESSO IN GODIMENTO



*non sia riconducibile a un accordo negoziale di natura atipica meritevole di tutela ai sensi dell'articolo 1322 CC avente a oggetto la regolazione del **potere del comodante di pretendere la restituzione del bene concesso in godimento attraverso la sua sottrazione alla regola dell'esercizio discrezionale (ad nutum) in modo che lo stesso comodante sia autorizzato ad esercitarlo unicamente al ricorrere delle condizioni convenute dalle parti; ricorso la cui dimostrazione incombe in caso di contestazione, sul comodante**» (Cassazione.net).*

Codice civile - Comodato

COMODATO IMMOBILIARE



- La Cassazione con **sentenza n. 8571 del 6 aprile 2018** ha precisato che *«Si connota come figura atipica, siccome non riconducibile né al modello legale del comodato a termine (art. 1809 cod. civ.), né a quello del comodato senza limitazione di tempo (art. 1810 cod. civ.), il contratto di comodato immobiliare con il quale le parti abbiano previsto che la restituzione del bene da parte del comodatario debba avvenire nel "caso che il comodante ne abbia necessità". In tale ipotesi, infatti, il comodato è da intendere convenuto senza determinazione di tempo (salvo quello che "ex lege" può discendere dall'applicazione dell'art. 1811 cod. civ. e che un termine derivi in relazione all'uso pattuito), ma, ai sensi dell'art. 1322 cod. civ., con il patto che **il potere di***

Codice civile - Comodato

COMODATO IMMOBILIARE



richiedere la restituzione possa esercitarsi solo in presenza di una necessità di utilizzazione dell'immobile - nel senso di un bisogno di riavere la cosa per goderne in uno dei modi consentiti dal proprio titolo - che sia incompatibile con il protrarsi del godimento del comodatario e che deve essere prospettata nel negozio di recesso dal comodante e, in caso di contestazione, dimostrata» (Cassazione.net).

Codice civile - Comodato

CONTENUTI DEL CONTRATTO



- **Nel contratto devono risultare:**
 - **dati anagrafici del comodante;**
 - **dati anagrafici del comodatario;**
 - **dati dell'immobile**, quali ubicazione, caratteristiche (n. vani, accessori, ecc.), rendita catastale, condizioni e stato al momento dell'inizio della locazione, destinazione, ecc.;
 - **durata del comodato;**

Codice civile - Comodato

CONTENUTI DEL CONTRATTO



- ripartizione delle **spese** per manutenzioni ordinarie e straordinarie, nonché di eventuali altri **oneri accessori**.
- ripartizione delle **spese di registrazione** del contratto;
- **clausole di divieto** (ad es.: divieto di cambio d'uso);
- eventuali **altri accordi**.

Codice civile - Comodato

CONTENUTI DEL CONTRATTO



- **Il comodato non prevede il versamento di un corrispettivo**, ma le parti possono convenire che **il comodatario si assuma l'onere di far fronte alle spese di ordinaria manutenzione dell'immobile.**

Codice civile - Comodato

SPESE DELL'IMMOBILE

- ***Il comodatario che, al fine di utilizzare la cosa, debba affrontare spese di manutenzione può liberamente scegliere se provvedervi o meno, ma, se decide di affrontarle, lo fa nel suo esclusivo interesse e non può, conseguentemente, pretenderne il rimborso dal comodante.*** *Ne consegue che, se un genitore concede un immobile in comodato per l'abitazione della costituenda famiglia, egli non è obbligato al rimborso delle spese, non necessarie né urgenti, sostenute da uno dei coniugi comodatari durante la convivenza familiare per la migliore sistemazione dell'abitazione coniugale. (Cass. sent. n. 13339 del 30.6.2015)*

Codice civile - Comodato

SPESE DELL'IMMOBILE



- Il comodatario che debba affrontare spese relative a tasse o manutenzione dell'immobile al fine di poterlo utilizzare, può liberamente scegliere se provvedervi o meno, ma, se decide di sostenerle, lo fa nel suo esclusivo interesse e non può, conseguentemente, pretendere il rimborso dal comodante; né fa venir meno il carattere di essenziale gratuità del comodato la presenza di un "modus" a carico del comodatario, purché esso non si ponga come corrispettivo del godimento della cosa, con natura di controprestazione. (Cass. sent. n. 21023, del 18.10.2016)*

Codice civile - Comodato

RIMBORSO LAVORI



- La Cassazione con **ordinanza n. 22730 del 12 settembre 2019** ha precisato che *«Il giudice non può qualificare possessore il coniuge separato che chiede il rimborso per i lavori nella casa del suocero abitata dalla coppia. La situazione di detenzione del bene, infatti, è assimilabile a quella del comodatario e legittima il richiedente ad agire per le spese straordinarie di conservazione necessarie e urgenti in base all'articolo 1808, comma 2, del codice civile»* (Cassazione.net.).

Codice civile - Comodato

CONIUGE ASSEGNATARIO DELLA CASA FAMILIARE



- *Il coniuge affidatario della prole minorenni, o maggiorenne non autosufficiente, **assegnatario della casa familiare**, può opporre al comodante, che chieda il rilascio dell'immobile, l'esistenza di un provvedimento di assegnazione, pronunciato in un giudizio di separazione o divorzio, solo se tra il comodante e almeno uno dei coniugi il contratto in precedenza insorto abbia contemplato la destinazione del bene a casa familiare. Ne consegue che, in tale evenienza, il rapporto, riconducibile al tipo regolato dagli artt. 1803 e 1809 cod. civ., **sorge per un uso determinato ed ha – in assenza di una espressa indicazione della scadenza - una durata***

Codice civile - Comodato

CONIUGE ASSEGNATARIO DELLA CASA FAMILIARE



*determinabile per relationem, con applicazione delle regole che disciplinano la destinazione della casa familiare, **indipendentemente, dunque, dall'insorgere di una crisi coniugale**, ed è destinato a persistere o a venir meno con la sopravvivenza o il dissolversi delle necessità familiari che avevano legittimato l'assegnazione dell'immobile. (Cass. sent. n. 2506 del 9.2.2016)*

Codice civile - Comodato

ABITAZIONE FAMILIARE



- ***Il comodato di immobile destinato ad abitazione familiare NON può considerarsi stipulato senza determinazione di durata, e quindi revocabile dal concedente in ogni momento ex articolo 1810 c.c. non essendo tale specifica destinazione compatibile con la revocabilità ad nutum, bensì riscontrandosi nel comodato un termine implicito desumibile dalle necessità abitative della famiglia e quindi anche nell'ipotesi di sopravvenuta crisi coniugale, ove le esigenze stesse permangano per il nucleo più ridotto costituito da un coniuge e dai figli minori. (Cass. sent. n. 21467 del 25.10.2016)***

Codice civile - Comodato

RESTITUZIONE IMMOBILE – DISSOLUZIONE DEL NUCLEO FAMILIARE



- La Cassazione con **ordinanza n. 21785 del 29 agosto 2019** ha precisato che «***Deve ritenersi legittima la restituzione ad nutum dell'immobile dato in comodato senza termine laddove intervenga la dissoluzione del nucleo familiare beneficiario***».