



Sublocazione contratto per stazione radio comunicazione

Autore : Consulenze

Data: 30/11/2019

Il sottoscritto ha stipulato con “WIND Telecomunicazioni Spa” un contratto di locazione: ha concesso in locazione una porzione di terreno per l’installazione di una stazione radio-base.

Successivamente, la conduttrice “WIND Telecomunicazioni Spa” ha ceduto il contratto alla società “Galata Spa”. Il contratto prevede, infatti, per la conduttrice il diritto di cederlo, in ogni tempo, a terzi che siano gestori del pubblico servizio o che a questi siano legati con



un rapporto riguardante la stazione radio-base, senza necessità di autorizzazione di sorta.

Si evidenzia che nulla è stato previsto nel contratto in merito alla sublocazione. Pochi mesi fa, la società “ILIAD Italia Spa” ha installato, in aggiunta a quelle di “Galata Spa”, le sue apparecchiature radio sulla stazione posizionata sul luogo locato. La società “Galata Spa” non ha inviato al sottoscritto nessuna comunicazione relativa alla suddetta sublocazione.

Chiedo quali azioni sia possibile intraprendere al fine di impedire la suddetta sublocazione e/o che la società “Galata Spa” sublochi ancora ad altri operatori e/o indurre la stessa a concordare un aumento del canone di locazione in virtù della sublocazione stessa.

Il problema è quello di individuare la disciplina da applicare al contratto di locazione; solo così si potrà comprendere se è possibile estendere la disciplina locatizia del codice civile (con annesso art. 1594 c.c., secondo cui, in assenza di pattuizione contraria, il conduttore ha facoltà di sublocare la cosa locatagli, senza nemmeno l'obbligo di chiedere il permesso al locatore), la quale si applica solamente in assenza di una normativa speciale, prevalente e derogatoria rispetto alla prima.

Ebbene, attesi i reiterati richiami alla **legge sull'equo canone** (legge n. 392/1978) e, in particolare, alla parte della legge predisposta per la locazione di immobili urbani adibiti a uso non abitativo, ritengo che sia possibile applicare al contratto il disposto dell'art. 36 della suddetta legge, secondo cui il conduttore può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione **anche senza il consenso del locatore**, purché venga insieme ceduta o locata l'azienda, **dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata** con avviso di ricevimento. Il locatore può opporsi, per gravi motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione.

Dunque, se ammettessimo che al contratto si applicasse, come regolamentazione base, ove non derogata, quella di cui alla locazione degli immobili adibiti a uso diverso da quello di abitazione (artt. 27 e ss. l. n. 392/78), allora si potrebbe replicare alla controparte affermando che è stato violato l'art. 36 della suddetta legge, nella misura in cui viene fatto obbligo di avvisare, mediante raccomandata a.r., nell'intenzione di procedere a sublocazione. Tale violazione potrebbe spingere il lettore a chiedere la **risoluzione del contratto** per inadempimento, fornendo così un'arma per poter contrattare nuove condizioni, ovvero farsi pagare una piccola penale a titolo di risarcimento per il mancato preavviso.



Nel caso in cui non dovesse applicarsi la disciplina sugli immobili adibiti a uso diverso da quello di abitazione, allora troverebbe senz'altro applicazione il già citato art. 1594 cod. civ. secondo cui, in assenza di patto contrario, la **sublocazione è libera** (non lo è, invece, la cessione del contratto).

Il consiglio è di rispondere con una nuova comunicazione formale, adducendo la violazione dell'art. 36 della legge n. 392/78, la cui disciplina, nel silenzio delle parti, deve ritenersi applicabile anche al Suo contratto. Attenda poi ulteriore riscontro per stabilire come muoversi successivamente.

Ad onor del vero, bisogna precisare che, il più delle volte, nella locuzione **uso non abitativo** si ricomprendono tutti i contratti di locazione che non hanno per oggetto un immobile utilizzato dal conduttore quale propria abitazione: si tratta per lo più di immobili destinati allo svolgimento di **attività commerciali**, industriali, 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, attività teatrali, destinati all'esercizio abituale e professionale di qualsiasi **attività di lavoro autonomo**, attività alberghiere e attività a queste assimilate (ossia case di cura, stabilimenti di pubblici spettacoli, stabilimenti balneari, pensioni, trattorie).

Dunque, nel nostro caso l'applicazione della legge n. 392/78 deriverebbe più dal costante richiamo che all'interno del contratto è fatto che da un'automatica estensione di quella disciplina in ragione dell'oggetto del negozio giuridico: come detto, infatti, nella categoria degli immobili non adibiti a uso abitativo rientrano generalmente i locali commerciali, non i terreni.

Una lettura sistematica degli articoli del contratto, però, potrebbero indurre a pensare che la legge sull'equo canone sia la **disciplina normativa di riferimento** e che le sue disposizioni si applichino in assenza di espressa previsione contraria (com'è, ad esempio, quella di cui all'art. 2, ultimo comma, ove il locatore rinuncia espressamente a una facoltà concessagli dalla legge).

Tirando le fila di quanto detto sinora, dunque, il consiglio è di contestare formalmente la violazione dell'art. 36 della legge sull'equo canone (l. n. 392/78).

*Articolo tratto dalla consulenza resa dall'avvocato **Mariano Acquaviva***