



Locazione

Autore : Edizioni Simone

Data: 08/11/2015

Locazione

Contratto di Locazione (d. civ.)

È il contratto con il quale una parte (locatore) si obbliga a far godere all'altra (conduttore) una cosa *mobile o immobile*, per un *dato tempo*, verso un determinato *corrispettivo* (art. 1571 ss. c.c.).

Gli *obblighi principali* del **locatore** sono:

- consegna della cosa al conduttore in buono stato di manutenzione;

- mantenimento della cosa in buono stato locativo, in modo che la stessa possa servire all'uso pattuito;

- garanzia del pacifico godimento della cosa durante la locazione.

Il **conduttore**, invece, deve:

- prendere in consegna la cosa e servirsene per l'uso convenuto o che può altrimenti



presumersi dalle circostanze, osservando, nel farlo, la diligenza del buon padre di famiglia;

- pagare il corrispettivo o canone pattuito;
- restituire la cosa, alla fine della locazione, nello stato in cui l'ha ricevuta.

Per la **durata del rapporto** di **Locazione** è previsto il limite massimo di trent'anni. L'attuale legislazione, inoltre, fissa per la **Locazione** di case e per quella di *fondi rustici* anche una durata minima. La **Locazione** deve, di regola, essere rispettata anche dall'acquirente del bene locato (*emptio non tollit locatum*), sempreché abbia data certa anteriore all'alienazione. La **Locazione** non trascritta di beni immobili è opponibile al terzo acquirente soltanto nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione.

Controversie in materia di Locazione (d. p. civ.)

Le controversie in materia di **Locazione** vanno differenziate in due gruppi, a seconda che concernano *la determinazione, l'aggiornamento e l'adeguamento del canone* o abbiano altro oggetto.

Nel primo caso la disciplina processuale si rinviene in una legge speciale (L. 392/1978). Per siffatte controversie la competenza appartiene al *giudice unico di Tribunale in composizione monocratica*.

Per le altre controversie inerenti il rapporto locatizio, aventi diverso oggetto, trova applicazione la disciplina codicistica.

Agli artt. 657-669 c.p.c. è disciplinato un procedimento speciale, il **procedimento di licenza di finita Locazione o di sfratto** [vedi *Convalida di licenza o di sfratto*], che può essere azionato tanto in previsione della cessazione del rapporto per scadenza del termine di durata, quanto nell'ipotesi di sfratto per morosità.



Si consideri peraltro che *in ogni caso l'esecuzione* dello sfratto, quando l'immobile locato è una *casa di abitazione*, è assoggettata alle disposizioni speciali contenute nella L. 392/1978 e non a quelle ordinarie codicistiche in materia di esecuzione per rilascio.

La L. 9-12-1998, n. 431 si propone la liberalizzazione controllata degli affitti, la possibilità di scelta fra due tipologie contrattuali, il tutto per garantire i conduttori ma anche i proprietari, soprattutto per quanto attiene alla riacquisizione della libera disponibilità dell'immobile.

Locazione degli immobili ad uso abitativo (d. civ.)

La **Locazione** è disciplinata dalla L. 431/1998 che ha abrogato il cd. «equo canone» (introdotto dalla L. 392/1978) e i cd. «patti in deroga» (D.L. 333/1992 convertito in L. 359/1992) con i seguenti obiettivi: *liberalizzazione controllata degli affitti, possibilità di scelta tra due tipologie contrattuali e politica a favore dei conduttori* in un quadro di maggiori garanzie anche per i proprietari.

La L. 431/1998 prefigura un **doppio canale** prevedendo per le parti:

— da un lato la possibilità di *determinare liberamente il corrispettivo della locazione*, la cui durata minima deve però essere di *otto anni (quattro + quattro)*, salvo disdetta alla prima scadenza nei casi consentiti;

— dall'altro la possibilità di *far propri contratti-tipo a «canone concordato» e di durata più breve (tre + due, salvo disdetta)* definiti localmente sulla scorta di un accordo-quadro a livello nazionale tra associazioni dei proprietari e associazioni degli inquilini.

L'utilizzo della seconda modalità di contrattazione ha come contropartita per il proprietario, a fronte del canone di affitto predeterminato, la concessione di agevolazioni fiscali e la durata più breve del rapporto.



In entrambi i casi il contratto deve redigersi in *forma scritta*. Ogni pattuizione volta a derogare i termini di durata del contratto è nulla, così come ogni accordo volto a determinare un canone superiore a quello risultante nel contratto.

Da questo regime restano esclusi gli **immobili vincolati** ai sensi della L. 1089/1939 e quelli appartenenti alle *categorie catastali A/1, A/8, A/9* (quelli cioè di interesse storico o artistico, di edilizia residenziale pubblica o locati per finalità turistiche), per i quali continuano a valere le regole del codice civile.

Sempre la L. 431/1998 prevede la possibilità di stipulare *contratti di natura transitoria* e per studenti universitari sulla base di accordi locali tra il Comune, le associazioni di proprietari e quelle di inquilini, le aziende per il diritto allo studio, le associazioni di studenti e le cooperative od enti non lucrativi che operino nel settore.

Il D.M. 20-12-2002 prevede l'utilizzazione esclusiva di **contratti-tipo approvati** e che i contratti in questione abbiano una *durata non inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi*. Essi devono obbligatoriamente essere legati ad esigenze temporanee del proprietario o dell'inquilino, che siano tra quelle individuate dagli accordi locali tra associazioni di proprietari e associazioni di inquilini.

I contraenti devono confermare l'eventuale *permanere dell'esigenza transitoria* a mezzo lettera raccomandata da inviarsi prima della scadenza del termine stabilito in contratto. L'inadempimento di tale modalità di conferma delle esigenze transitorie è sanzionato con la riconduzione del rapporto locativo alla durata prevista per i contratti a canone libero.

I **contratti per studenti** sono riservati invece agli iscritti a corsi universitari in Comuni diversi da quello di residenza e — ai sensi dei DD.MM. 5-3-1999 e 30-12-2002 — devono avere una *durata non inferiore a sei mesi e non superiore a tre anni* (rinnovabili alla prima scadenza salvo disdetta dell'inquilino/studente).

Il corrispettivo della locazione non è liberamente determinabile, ma deve essere stabilito dagli *accordi locali*, all'interno di una fascia di oscillazione per aree omogenee con possibilità di aumenti o diminuzioni degli intervalli di oscillazione in relazione alla durata contrattuale.

Locazione degli immobili ad uso non abitativo (d. civ.)



Le **Locazioni** sono soggette alla disciplina della L. 392/1978, trovando la loro espressa regolamentazione negli artt. 27-42. Tali norme, peraltro, non trovano applicazione per tutte le tipologie contrattuali. Esulano dalla loro applicazione le locazioni aventi ad oggetto attività non riconducibili all'elencazione legislativa (si pensi per esempio alla locazione di box auto e posti macchina non collegati ad alcun contratto di locazione abitativa o agli affitti di aziende).

L'**elemento caratterizzante** il rapporto locatizio è l'*attività cui gli immobili devono essere adibiti*. Al riguardo l'art. 27 della L. 392/1978 fa esplicito riferimento:

- ad attività industriali, commerciali e artigianali;
- ad attività di interesse turistico;
- ad attività alberghiere;
- ad attività teatrali.

Vi rientrano pertanto a titolo esemplificativo:

- gli esercizi commerciali di qualsiasi genere;
- l'esercizio abituale o professionale di qualsiasi attività di lavoro autonomo (cd. locazione uso ufficio);



- la conduzione di alberghi, pensioni, locande, villaggi turistici, campeggi, ostelli, stabilimenti termali e balneari, impianti sportivi e ricreativi inerenti all'attività turistica;
- l'esercizio di attività culturali, ricreative, assistenziali.

La generalità dei contratti di locazione ad uso non abitativo ha una **durata** di *sei anni*. I contratti relativi agli *immobili alberghieri*, invece, hanno una durata di *nove anni*, così come quelli destinati all'esercizio di imprese assimilate ai sensi dell'art. 1786 c.c. o all'esercizio di attività teatrali.

Alla prima scadenza, il **rinnovo** può essere negato dal locatore solo nei casi espressamente previsti dalla legge (es. qualora egli dichiarò di volere adibire l'immobile ad *abitazione propria*, del *coniuge* o dei *parenti entro il secondo grado in linea retta* etc.).

Il conduttore che esercita un'**attività a contatto il pubblico** ha diritto di prelazione se il locatore, alla seconda scadenza, intende nuovamente locare o quando, vigente il contratto, intende vendere.

Quando il rapporto contrattuale cessa per volontà del locatore, e non per risoluzione consensuale o inadempimento, disdetta o recesso del conduttore, il proprietario deve corrispondere un'*indennità per la perdita dell'avviamento commerciale* [vedi *Avviamento*] pari a 18 mensilità (21 se si tratta di attività alberghiere) dell'ultimo canone corrisposto. Se l'immobile è adibito dal locatore o dal nuovo conduttore alla medesima attività, l'indennità è raddoppiata. L'indennità non è dovuta se le attività che si svolgevano nel locale non prevedevano un contatto diretto con il pubblico.

Il locatore che intende **trasferire a titolo oneroso l'immobile locato**, deve darne comunicazione al conduttore che gode di un *diritto di prelazione* [vedi *Prelazione*].

Il conduttore è titolare di un *diritto di prelazione* anche nel caso in cui il locatore intenda *locare a terzi l'immobile*, alla scadenza del contratto.



Locazione finanziaria (d. civ.)

[vedi *Leasing*].