

Ordine degli Avvocati di Biella

Programma Offerta Formativa anno 2011



**ASSOCIAZIONE BIELLESE
DELLA PROPRIETA' EDILIZIA**

aderente a



Biella, 20 maggio 2011

Locazioni e condominio: novità legislative e giurisprudenza recente

*Un contratto di locazione commentato alla luce delle
novità legislative e della giurisprudenza*

Relazione dell'avv. Rodolfo Rosso

© 2011

Il contratto di locazione – Principi generali

- ▶ Forma scritta
- ▶ Forma non vincolata
 - ▶ Salvo eccezioni
- ▶ Registrazione
- ▶ Alcune norme inderogabili

Tipologie di contratti (abitazioni)

▶ **CONTRATTI LIBERI**

- ▶ previsione normativa art. 2, c.1, l. 431/98
- ▶ normativa di applicazione art. 2, c.1, l. 431/98
- ▶ fattispecie esigenze abitative di qualsiasi tipo
- ▶ stipulabili in tutti i comuni
- ▶ durata 4 anni, con rinnovo di 4 (salvo diniego per i motivi di cui all'art. 3, c. 1, l. 431/98)
- ▶ schema di contratto libero
- ▶ canone libero

Tipologie di contratti (abitazioni)

▶ **CONTRATTI AGEVOLATI (O REGOLAMENTATI)**

- ▶ previsione normativa art. 2, c. 3 e art. 4bis, l.431/98
- ▶ normativa di applicazione dm 30.12.2002 (accordi
- ▶ fattispecie esigenze abitative ordinarie
- ▶ stipulabili in tutti i comuni
- ▶ durata non inferiore a 3 anni, con proroga di 2 (salvo disdetta per i motivi di cui all'art. 3, c. 1, l. 431/98)
- ▶ schema di contratto all. dm 30.12.2002
- ▶ oneri accessori tabella all. dm 30.12.2002
- ▶ canone all'interno di fasce di oscillazione fissate negli accordi territoriali; in mancanza di accordo locale, supplisce dm 30.12.2002 *
- ▶ agevolazioni fiscali erariali ire sul 59,5% del canone (a Venezia centro, Giudecca, Murano e Burano, sul 52,5%) e registro sul 70% del canone, nei comuni ad alta tensione abitativa

* v. dm 14.7.2004 (se non stipulati accordi: parametri di altri comuni individuati tenendo conto della dimensione demografica prossima a quella del Comune carente di accordo e della minor distanza; può trattarsi di Comune anche di altra Provincia o Regione)

Tipologie di contratti (abitazioni)

▶ **CONTRATTI TRANSITORI**

- ▶ previsione normativa art. 5, c. 1 e art. 4 bis, l.43 l/98
- ▶ normativa di applicazione dm 30.12.2002
- ▶ fattispecie per proprietari o conduttori, come individuate negli accordi territoriali; in mancanza di accordo locale, supplisce il dm 30.12.2002
- ▶ stipulabili in tutti i comuni
- ▶ durata da 1 a 18 mesi
- ▶ schema di contratto all. dm 30.12.2002
- ▶ oneri accessori tabella all. dm 30.12.2002
- ▶ canone nei comuni compresi nelle aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo, Catania, nei comuni confinanti con tali aree e negli altri comuni capoluogo di provincia, all'interno di fasce di oscillazione fissate negli accordi territoriali; in mancanza di accordo locale, supplisce un dm 30.12.2002; libero in tutti gli altri comuni

Tipologie di contratti (abitazioni)

▶ **CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI**

- ▶ previsione normativa art. 5, c. 2 e 3, l.43 I/98
- ▶ normativa di applicazione dm 30.12.2002
- ▶ fattispecie per studenti iscritti a un corso universitario in un comune diverso da quello di residenza
- ▶ stipulabili nei comuni sedi di università o corsi universitari distaccati o di specializzazione nonché nei comuni limitrofi
- ▶ durata da 6 mesi a 3 anni
- ▶ schema di contratto all. dm 30.12.2002
- ▶ oneri accessori tabella all. dm 30.12.2002
- ▶ canone all'interno di fasce di oscillazione fissate in appositi accordi territoriali; in mancanza di accordo locale, supplisce dm 30.12.2002
- ▶ agevolazioni fiscali erariali ire sul 59,5% del canone (a Venezia centro, Giudecca, Murano e Burano, sul 52,5%) e Registro sul 70% del canone, nei comuni ad alta tensione abitativa

Tipologie di contratti (abitazioni)

- ▶ **CONTRATTI ESCLUSI DA L. 43 I/98**
(in tutto o in parte)
- ▶ artt. 2, 3, 4, 4-*bis*, 7, 8 e 13 non si applicano:
 - ▶ a) ai contratti di locazione relativi agli immobili vincolati (l. 1089/39) o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, che sono sottoposti esclusivamente alla disciplina di cui agli articoli 1571 e seguenti del codice civile qualora non siano stipulati secondo le modalità di cui al comma 3 dell'articolo 2;
 - ▶ b) agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ai quali si applica la relativa normativa vigente, statale e regionale;
 - ▶ c) agli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche

Tipologie di contratti (abitazioni)

- ▶ **CONTRATTI ESCLUSI DA L. 43 I/98**
(in tutto o in parte)
- ▶ artt. 2, 3, 4, 4-*bis*, 7 e 13 non si applicano:
 - ▶ contratti di locazione stipulati dagli enti locali in qualità di conduttori per soddisfare esigenze abitative di carattere transitorio, ai quali si applicano le disposizioni di cui agli articoli 1571 e seguenti c.c. ; a tali contratti non si applica l'art. 56 l. 392/78

Tipologie di contratti (abitazioni)

▶ **CONTRATTO AD USO FORESTERIA**

▶ nozione

- ▶ conduttore è una società che prende in locazione un'abitazione da destinare ai propri dipendenti o collaboratori

▶ applicabilità c.c. (artt. 1571 e segg.)

▶ esclusione legge 431/98

▶ applicabilità cedolare secca

Tipologie di contratti (abitazioni)

▶ **ALTRE IPOTESI**

- ▶ art. 2 dl 240/2004 conv. L. 269/04 (sino a 3/2005)
 - ▶ locazione da parte di conduttori in condizioni di disagio abitativo conseguente a provvedimenti esecutivi di rilascio
- ▶ art. 2 dl 86/05 conv. L. 148/05 (sino a 9/2005)
- ▶ compagnie assicurative, enti privatizzati, soggetti giuridici o fisici detentori di più di cento unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale, ed enti previdenziali pubblici (accordi integrativi: art. 1 c. 4 dm 14.7.2004)

Tipologie di contratti (uso commerciale)

▶ Uso diverso

- ▶ Immobili uso industriale civile commerciale
- ▶ Immobili di interesse turistico/alberghiero
- ▶ Immobili destinati ad attività teatrali
- ▶ Immobili adibiti ad attività di lavoro autonomo
- ▶ Aree nude
- ▶ Immobili urbani adibiti ad attività ricreative, assistenziali, culturali e scolastiche (art. 42)

▶ Codice civile

- ▶ Depositi
- ▶ Box
- ▶ Garage

Tipologie di contratti (uso commerciale)

▶ Dergoghe alla durata minima

▶ Art. 27 c. 5°

- ▶ attività esercitata o da esercitare nell'immobile che ha, per sua natura, carattere transitorio

- Ai sensi dell'art. 79 L. n. 392/78, a pena di nullità della previsione e di riconduzione del contratto al tipo legale, le parti devono dichiarare espressamente nel contratto sia la transitorietà dello stesso, sia le ragioni che la determinano (Cass. Civ., sez. III, 18.4.1996, n. 3663)
- La transitorietà va espressamente enunciata, con specifico riferimento alle ragioni che la determinano, in modo da consentirne la verifica in sede giudiziale (Cass. civ. Sez. III, 8.7.2010, n. 16117)

▶ Art. 27 c. 6°

- ▶ Locazioni stagionali

I contratti a forma (parzialmente) vincolata

- ▶ “... per la stipula di validi contratti di locazione è richiesta la forma scritta” (art. 1 c. 4 l. 431/98)
 - ▶ Trib. Milano 3.2.2011 n. 3546 (Sole 24Ore 16.5.2011)
 - ▶ Nullità del contratto
 - ▶ Rilevabile d’ufficio
- ▶ Dm 30.12.2002
 - ▶ Contratti regolamentati (abitaz.)
 - ▶ Contratti per esigenze transitorie (abitaz.)
 - ▶ Contratti universitari (abitaz.)
 - ▶ Schema fisso ex allegati al dm
 - ▶ Oneri accessori secondo ripartizione accordi proprietari/inquilini
- ▶ Contratti registrati telematicamente
 - ▶ Locazioni Web
 - ▶ Software contratti di locazione
 - ▶ www.agenziaentrate.it

Contratti con conduttori stranieri (extracomunitari)

- ▶ **Art. 12 c. 5 bis D.lgs 286/98 (TU immigrazione) e succ. modif.**
 - ▶ Salvo che il fatto costituisca più grave reato, chiunque a titolo oneroso, al fine di trarre ingiusto profitto, dà alloggio ovvero cede, anche in locazione, un immobile ad uno straniero che sia privo di titolo di soggiorno al momento della stipula o del rinnovo del contratto di locazione, è punito con la reclusione da sei mesi a tre anni. La condanna con provvedimento irrevocabile ovvero l'applicazione della pena su richiesta delle parti a norma dell'articolo 444 del codice di procedura penale, anche se è stata concessa la sospensione condizionale della pena, comporta la confisca dell'immobile, salvo che appartenga a persona estranea al reato. Si osservano, in quanto applicabili, le disposizioni vigenti in materia di gestione e destinazione dei beni confiscati. Le somme di denaro ricavate dalla vendita, ove disposta, dei beni confiscati sono destinate al potenziamento delle attività di prevenzione e repressione dei reati in tema di immigrazione clandestina
 - ▶ Reato qualificato dal dolo specifico, costituito dal fine di trarre un ingiusto profitto, che si realizza allorché l'equilibrio delle prestazioni sia fortemente alterato in favore del titolare dell'immobile, con sfruttamento della precaria condizione dello straniero irregolare (Cass. pen. Sez. I, 7.4.2009 n. 19171; 10.11.2009 n. 46914)

Nullità del contratto e conseguenze

- ▶ Nullità del contratto per mancata registrazione
 - ▶ Le violazioni di disposizioni di rilievo esclusivamente tributario non possono essere causa di nullità del contratto (art. 10 legge 212/2000)
 - ▶ “Il legislatore ha manifestato esplicitamente l'intenzione di attribuire ai principi espressi nelle disposizioni dello statuto, o desumibili da esso una rilevanza del tutto particolare nell'ambito della legislazione tributaria ed una sostanziale superiorità rispetto alle altre disposizioni vigenti in materia” (Cass. 7080/2004)
 - ▶ Art. 13 (“Patti contrari alla legge”) e art. 7 l. 431/98 (condizione per esecuzione provvedimenti di rilascio)
 - “la registrazione non è stata elevata dal legislatore speciale a requisito di validità del contratto di locazione” (Cass. 16089/2003)
 - Corte Cost. 333/2001: illegittimità art. 7

Nullità del contratto e conseguenze

- ▶ **Art. 1 comma 346 l. 31/1/2004 (finanziaria 2005)**
 - ▶ *I contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati*
 - ▶ Corte Cost. 5.12.2007 n. 420
 - ▶ Corte Cost. 9.4.2009 n. 110
 - legittimità
 - conseguenze: se mancata registrazione (totale?) nullità del contratto

Nullità del contratto e conseguenze

- ▶ Art. 3 D.lgs 23/2011 (Federalismo Municipale) – in vigore dal 7.4.2011
 - ▶ Comma 8

Ai contratti di locazione degli immobili ad uso abitativo, comunque stipulati, che, ricorrendone i presupposti, non sono registrati entro il termine stabilito dalla legge, si applica la seguente disciplina:

 - a) la durata della locazione è stabilita in quattro anni a decorrere dalla data della registrazione, volontaria o d'ufficio;
 - b) al rinnovo si applica la disciplina di cui all'articolo 2, comma 1, della citata legge n. 431 del 1998;
 - c) a decorrere dalla registrazione il canone annuo di locazione è fissato in misura pari al triplo della rendita catastale, oltre l'adeguamento, dal secondo anno, in base al 75 per cento dell'aumento degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli impiegati ed operai. Se il contratto prevede un canone inferiore, si applica comunque il canone stabilito dalle parti.

Nullità del contratto e conseguenze

- ▶ Art. 3 D.lgs 23/2011 (Federalismo Municipale) – in vigore dal 7.4.2011
 - ▶ Comma 9

Le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 346, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, ed al comma 8 del presente articolo si applicano anche ai casi in cui:

 - a) nel contratto di locazione registrato sia stato indicato un importo inferiore a quello effettivo;
 - b) sia stato registrato un contratto di comodato fittizio.

Nullità del contratto e conseguenze

- ▶ Art. 3 D.lgs 23/2011 (Federalismo Municipale) – in vigore dal 7.4.2011
 - ▶ Comma 10

La disciplina di cui ai commi 8 e 9 non si applica ove la registrazione sia effettuata entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto (6.6.2011)
- ▶ Provvedimento Agenzia Entrate 7.4.2011

Il soggetto “locatore”

- ▶ Non necessaria la proprietà del bene
- ▶ Sufficiente disponibilità
- ▶ Locatori/comproprietari
 - ▶ Principio della concorrenza (Cass. civ. Sez. III, 11.5.2005, n. 9879)
 - ▶ Ciascun condomino-locatore può dare disdetta ed agire per il rilascio del bene a rapporto locativo cessato, vigendo la presunzione iuris tantum di consenso degli altri comproprietari. Ciò non esclude - tuttavia - la possibilità per i restanti partecipanti alla comunione che rappresentino una quota maggioritaria, di opporsi all'azione medesima. Laddove, però, non si formi una maggioranza per la presenza di un perfetto equilibrio percentuale tra le quote proprietarie manifestanti intenti contrapposti, ciascun partecipante può solo ricorrere all'Autorità giudiziaria perché provveda ex art. 1105, quarto comma, c.c. in camera di consiglio (fattispecie di inoperatività della disdetta contrattuale intimata da un comproprietario al 50% e di conseguente rinnovazione della locazione): App. Potenza, 25.11.2003 in Arch. Locazioni, 2004, 187; Cass. civ. Sez. III, 13.1.2009, n. 483
 - ▶ La morte del locatore comporta solo una modifica soggettiva del rapporto di locazione, con il subentro degli eredi nella posizione del locatore e la fattispecie va equiparata alla originaria locazione di più comproprietari nella quale ciascuno può locare ed agire per il rilascio (Cass. civ. Sez. III, 22.6.2009, n. 14530)
 - ▶ La comunicazione del locatore di volere trasferire l'immobile, nel caso in cui l'immobile stesso appartenga a più persone, deve provenire da tutti i proprietari, richiedendosi, nel caso in cui provenga da uno solo di essi, la spendita del nome degli altri nonché a norma degli artt. 1324, 1350 e 1312 c.c. la loro procura per iscritto (Cass. 20807/2010)

Le certificazioni relative all'immobile e agli impianti – I dati catastali

▶ Dati catastali

▶ Art. 8 comma 3 dl 333/92 conv. nella l. 359/92

- ▶ Coloro che non sono utenti della fornitura di energia elettrica nelle unità immobiliari di loro proprietà sono tenuti a comunicare all'utente, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, il proprio numero di codice fiscale e gli estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare; nel caso di comproprietà l'obbligo è soddisfatto con la comunicazione del numero di codice fiscale di uno soltanto dei comproprietari. La medesima comunicazione deve essere data dal proprietario dell'unità immobiliare al conduttore nel caso di contratti stipulati successivamente alla data di entrata in vigore del presente decreto; in tal caso il conduttore è tenuto ad indicare all'ente cui richiede la fornitura di energia elettrica, oltre al proprio, anche il numero di codice fiscale del proprietario

▶ Non obbligo di indicazione nel contratto

▶ Nessuna sanzione specifica

Le certificazioni relative all'immobile e agli impianti – I dati catastali

▶ Dati catastali

▶ art. 19 dl 78/2010 conv. nella l. 122/2010

- ▶ dal 1.7.2010 obbligatoria l'indicazione dei dati catastali degli immobili nelle richieste di registrazione di contratti di locazione e affitto di beni immobili.
- ▶ Obbligo anche per
 - cessioni, risoluzioni e proroghe, anche tacite, di contratti di locazione
 - contratti di comodato

▶ Non strettamente obbligatoria indicazione in contratto in base ad art. 19

Le certificazioni relative all'immobile e agli impianti – I dati catastali

▶ Documentazione tecnica impianti

▶ art. 13 dm 22.1.2008 n. 37

- ▶ I soggetti destinatari delle prescrizioni previste dal presente decreto conservano la documentazione amministrativa e tecnica, nonché il libretto di uso e manutenzione e, in caso di trasferimento dell'immobile, a qualsiasi titolo, la consegnano all'avente causa. L'atto di trasferimento riporta la garanzia del venditore in ordine alla conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza e contiene in allegato, salvo espressi patti contrari, la dichiarazione di conformità ovvero la dichiarazione di rispondenza di cui all'articolo 7, comma 6. Copia della stessa documentazione è consegnata anche al soggetto che utilizza, a qualsiasi titolo, l'immobile

▶ Abrogato dall'art. 35 c. 2 dl 112/2008 conv. nella l. 133/2008

L'attestato di qualificazione energetica

▶ Normativa

- ▶ Direttiva Comunitaria 2002/91/CE
- ▶ Attuazione con D.Lgs 19.8.2005 n. 192
- ▶ Normativa Regionale
 - ▶ In Piemonte L. R. 28.5.2007 n. 13 e disp. attuaz.
- ▶ D.Lgs 3.3.2011 n. 28
 - ▶ Commi 2-ter e 2-quater nell'art. 6 D.Lgs 192/05

L'attestato di qualificazione energetica

- ▶ **L. R. Piemonte 28.5.2007 n. 13**
 - ▶ **Art. 2 c. 3.** Agli edifici di nuova costruzione, a tutti quelli oggetto di ristrutturazione, di qualunque superficie utile, nonché in tutti i casi di compravendita o locazione degli edifici, si applica la certificazione energetica
 - ▶ **Art. 5 c. 3.** Nel caso di locazione di un intero immobile o di singole unità immobiliari, l'attestato di certificazione energetica è messo a disposizione del locatario o ad esso consegnato in copia dichiarata dal proprietario conforme all'originale in suo possesso
 - ▶ **Art. 7 c. 6.** La Regione, avvalendosi dell'ARPA, in accordo con il comune, dispone annualmente controlli a campione sulla regolarità degli attestati di certificazione energetica, relativi agli edifici oggetto di compravendita e locazione
 - ▶ **Art. 20 c. 13.** Il locatore che non osserva la disposizione di cui all'articolo 5, comma 3, è punito con la sanzione amministrativa da 500,00 euro a 5.000,00 euro graduata sulla base della superficie utile dell'edificio

- ▶ **In vigore da ottobre 2010**

L'attestato di qualificazione energetica

- ▶ **D.Lgs 3.3.2011 n. 28 (in vigore dal 29.3.2011)**
 - ▶ Art. 13 (inserisce c. 2 ter all'art. 6 D.Lgs 192/05)
- ▶ Nei contratti di compravendita o di locazione di edifici o di singole unità immobiliari è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici. Nel caso di locazione, la disposizione si applica solo agli edifici e alle unità immobiliari già dotate di attestato di certificazione energetica ai sensi dei commi I, I-bis, I-ter e I-quater

L'attestato di qualificazione energetica

- ▶ **D.Lgs 3.3.2011 n. 28 (in vigore dal 29.3.2011)**
 - ▶ **Art. 13 (inserisce c. 2 ter all'art. 6 D.Lgs 192/05)**
 - ▶ Nei contratti di compravendita o di locazione di edifici o di singole unità immobiliari è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici. Nel caso di locazione, la disposizione si applica solo agli edifici e alle unità immobiliari già dotate di attestato di certificazione energetica ai sensi dei commi I, I-bis, I-ter e I-quater *
 - ▶ Nessuna sanzione specifica

* Immobili costruiti o ristrutturati in base a titolo richiesto succ. a 8.10.2005; immobili oggetto di trasf. a titolo oneroso (in varie date a seconda della superficie); immobili per i quali sono stati richiesti, dal 1.1.2007, incentivi o agevolazioni finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche; immobili pubblici in cui si siano stipulati (dal 1.1.2007) contratti relativi a gestioni di impianti termici o di climatizzazione

L'attestato di qualificazione energetica

- ▶ **Rapporti tra Legislazione nazionale e regionale**
 - ▶ Se disposizioni attengono a contratti (ordinam. civile)
 - ▶ Prevalenza D.Lgs 28/2011 (competenza esclusiva dello Stato)
 - ▶ Se disposizioni attengono a dotazione della certificazione energetica
 - ▶ Concorrenza Stato-Regione (art. 117 Cost.)

L'attestato di qualificazione energetica

- ▶ Clausola inserimento su attestato derogabile ?
- ▶ Assenza della clausola non comporta nullità del contratto, ma solo applicazione delle sanzioni

Deroghe contrattuali

- ▶ Abrogazione art. 79 per abitazioni
 - ▶ Individuazione clausole derogabili
- ▶ Art. 79 in vigore per uso non abitativo

La determinazione del canone

- ▶ Abitazioni: determinazione libera iniziale
- ▶ Abitazioni: canone regolamentato per alcuni contratti-tipo
- ▶ Uso diverso: determinazione libera iniziale
- ▶ Art. 2-ter l. 12 agosto 1974, n. 351 sanciva la nullità delle clausole contrattuali di corresponsione anticipata del canone per periodi superiori a tre mesi
 - ▶ Cass. 14470/2008: compatibile con l. 392/78
 - ▶ Abrogato da art. 12 dl 112/08 conv. nella l. 133/08

La determinazione del canone

▶ Il canone “differenziato”

▶ Canoni crescenti

- ▶ 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 una determinazione del canone in misura differenziata, crescente per frazioni successive di tempo nell'arco del rapporto, ancorata, infine, ad elementi predeterminati a meno che non risulti una sottostante volontà delle parti volta, in realtà, a perseguire surrettiziamente lo scopo di neutralizzare esclusivamente gli effetti della svalutazione monetaria (Cass. I 1608/2010; Cass. 5349/2009; Cass. 3348/2009; Cass. 4210/2007)

▶ Canoni decrescenti



La determinazione del canone

- ▶ In tema di locazione ad uso non abitativo, non altera di per sé l'equilibrio contrattuale, in modo da configurare una elusione dell'art. 79 della legge 27 luglio 1978, n. 392, la previsione pattizia che pone a carico del conduttore, quali obbligazioni entrambi principali ed avvinte da nesso sinallagmatico, il pagamento del canone e l'esecuzione di talune opere di miglioramento e di addizione dell'immobile locato, là dove l'obbligazione di pagamento, nel rispetto dell'art. 32 della citata legge, sia determinata tenuto conto dell'altra prestazione, giacché, da un lato, ai sensi della medesima legge n. 392, la determinazione del canone è libera e, dall'altro, le disposizioni di cui agli artt. 1592 e 1593 cod. civ., in quanto non imperative, sono derogabili dalle pattuizioni contrattuali, non costituendo, altresì, l'art. 1587 cod. civ. un ostacolo all'autonomia contrattuale nell'inserimento di altre obbligazioni di natura "principale" nell'unico contratto di locazione. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva dichiarato risolto un contratto di locazione di un immobile, da adibire a camping, per inadempimento del conduttore all'obbligo di realizzare determinate opere di miglioramento dello stesso immobile, reputando siffatta obbligazione di carattere principale, unitamente a quella di pagamento del canone di locazione)

(Cass. civ. Sez. III, 31.5.2010, n. 13245)



L'aggiornamento Istat

- ▶ Abitazioni: possibilità deroghe (l. 43 I/98)
 - ▶ Indici anche diversi da istat prezzi al consumo
 - ▶ Percentuale anche 100%
- ▶ Abitazioni con contratti a forma vincolata
 - ▶ Indice Istat 75%
- ▶ Uso diverso:
 - ▶ Art. 32 legge 392/78 (e art. 79): 75% indice Istat
 - ▶ Se contratti stipulati per durata prevista da art. 27
 - ▶ Art. 32 legge 392/78 dopo modif. l. 14/2009: 100% indice Istat
 - ▶ Se contratti stipulati per durata superiore a quella dell'art. 27

L'aggiornamento Istat

▶ Abitazioni: sospensione aggiornamento Istat

▶ Art. 3 c. 11 D.Lgs 23/2011

- ▶ Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca è sospesa, per un periodo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. L'opzione non ha effetto se di essa il locatore non ha dato preventiva comunicazione al conduttore con lettera raccomandata, con la quale rinuncia ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo. Le disposizioni di cui al presente comma sono inderogabili

L'adeguamento del canone

- ▶ Art. 23 l. 392/78
 - ▶ Abrogato dalla l. 43 l/98
- ▶ Possibilità inserimento per patto espresso
 - ▶ Contratti ad uso abitativo
 - ▶ Contratti ad uso diverso
 - ▶ Pret. Genova, 13.10.1995 (in Arch. Locazioni, 1996, 99)

Ripetibilità delle somme versate

- ▶ Art. 79 legge 392/8
- ▶ Art. 13 legge 431/98
 - ▶ Nulli patti per determinazione del canone superiore a importo registrato
 - ▶ “non si riferisce all'ipotesi della simulazione relativa del contratto di locazione rispetto alla misura del corrispettivo, quanto piuttosto alla pattuizione, nel corso dello svolgimento del rapporto di locazione, di un canone più elevato rispetto a quello risultante dal contratto originario” (Cass. 8148/2009)

Ripetibilità delle somme versate

▶ Azione di ripetizione

- ▶ In tema di locazioni di immobili urbani, la particolare azione di ripetizione, prevista dall'*art. 79* legge 27 luglio 1978, n. 392, delle somme pagate in eccedenza rispetto al canone legale si differenzia dalla comune azione di ripetizione di indebitto, trovando titolo nel rapporto di locazione, sicchè la relativa legittimazione spetta unicamente al conduttore, anche se il pagamento dei canoni sia stato effettuato da altra persona. (Cass. civ. Sez. III, 7.2.2011, n. 2965)
- ▶ Il termine semestrale di decadenza per l'esercizio dell'azione di ripetizione delle somme sotto qualsiasi forma corrisposte dal conduttore in violazione dei limiti e dei divieti previsti dalla stessa legge, previsto dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, art. 79, comma 2, fa sì che, se l'azione viene esperita oltre il detto termine, il conduttore è esposto al rischio dell'eccezione di prescrizione dei crediti per i quali essa è già maturata, mentre il rispetto del termine di sei mesi gli consente il recupero di tutto quanto indebitamente è stato corrisposto fino al momento del rilascio dell'immobile locato, il che si traduce nella inopponibilità di qualsivoglia eccezione di prescrizione (Cass. civ. Sez. III, 17.12.2010, n. 25638; conf. Cass. 16009/2010; Cass. 10128/2008)



Idoneità dell'immobile

- ▶ Non è ravvisabile la responsabilità del locatore qualora il conduttore chieda la risoluzione del contratto per inidoneità dei locali alla destinazione di uffici aperti al pubblico in ordine all'osservanza di regole tecniche previste da norme speciali quando nel contratto non vi sia nessuna clausola diretta a rendere operante tra le parti tale normativa (nella specie d.m. Lavori pubblici 9 gennaio 1996). La destinazione contrattuale dell'immobile locato ad ufficio d'agenzia d'assicurazione non comporta un'interpretazione che veda come fisiologico un "affollamento" di persone paragonabile a quello di banche, ristoranti o caffè e simili, tipici locali aperti al pubblico (Cass. n. 13841/10)
- ▶ L'inidoneità dell'immobile all'esercizio di una determinata attività commerciale o industriale per la quale è stato locato (che può consistere anche nella mancanza dei requisiti all'uso prescritti dalla pubblica autorità) non comporta per il locatore l'obbligo di operare modificazioni o trasformazioni che non siano state poste a suo carico dal contratto, poiché al locatore incombe l'obbligo di conservare, non già di modificare, lo stato esistente al momento della stipula della locazione, che il conduttore ha riconosciuto idoneo all'uso pattuito, per cui, dalla sola specificazione dell'uso della cosa, contenuta nel contratto di locazione, non può ricavarsi l'obbligo del locatore di operare le adeguate modificazioni o trasformazioni, occorrendo che queste ultime siano state espressamente poste a suo carico dal contratto stesso (Cass. civ. Sez. III, 26.3.2009, n. 7347)
- ▶ Clausola adeguamento in caso di prescrizioni o nuove normative



Oneri accessori

- ▶ Art. 6 della L. 22 dicembre 1973, n. 841 (prescrizione biennale)
 - ▶ Abrogato ex art. 24 dl 112/08 conv. nella l. 133/08
- ▶ Abitazioni: riferimento accordo proprietari/inquilini (dm 30.12.2002)
- ▶ Possibilità di introdurre deroghe, se non contratti vincolati (spese amministrazione, assicurazione fabbricato)
- ▶ Uso diverso: art. 9 legge 392/78 (“salvo patto contrario”)

La durata e il recesso

▶ Abitazioni: art. 3 legge 431/98

- ▶ a) quando il locatore intenda destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado;
- ▶ b) quando il locatore, persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto intenda destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le predette finalità ed offra al conduttore altro immobile idoneo e di cui il locatore abbia la piena disponibilità;
- ▶ c) quando il conduttore abbia la piena disponibilità di un alloggio libero ed idoneo nello stesso comune;
- ▶ d) quando l'immobile sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore sia di ostacolo al compimento di indispensabili lavori;
- ▶ e) quando l'immobile si trovi in uno stabile del quale è prevista l'integrale ristrutturazione, ovvero si intenda operare la demolizione o la radicale trasformazione per realizzare nuove costruzioni, ovvero, trattandosi di immobile sito all'ultimo piano, il proprietario intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'immobile stesso;
- ▶ f) quando, senza che si sia verificata alcuna legittima successione nel contratto, il conduttore non occupi continuativamente l'immobile senza giustificato motivo;
- ▶ g) quando il locatore intenda vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione. In tal caso al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione, da esercitare con le modalità di cui agli *articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392*

La durata e il recesso

- ▶ Abitazioni: art. 3 lett. a) e b) legge 431/98
 - ▶ La facoltà di diniego di rinnovo alla prima scadenza del contratto di locazione ad uso abitativo da parte di una società commerciale a scopo di lucro non rientra tra le previsioni di cui all'*art. 3* della legge n. 431 del 1998, riferendosi la lett. a) del primo comma della norma indicata al locatore quale persona fisica, e la successiva lett. b) al locatore persona giuridica che eserciti la sua attività per il soddisfacimento di finalità pubbliche e che intenda destinare l'immobile all'esercizio di attività dirette al perseguimento di tali finalità (alla condizione ulteriore che provveda all'offerta, in favore del conduttore, di altro immobile idoneo), così palesandosi la "ratio" protettiva della norma a vantaggio del conduttore, le cui esigenze abitative possono soccombere solo di fronte alla prevalente necessità del locatore persona fisica o, nell'ipotesi di locatore persona giuridica, solo per finalità di pubblico interesse.
(Cass. Sez. III, sent. n. 4050 del 19.2.2009)

La durata e il recesso

- ▶ **Abitazioni: art. 3 lett. g) legge 431/98**
 - ▶ disdetta per la prima scadenza con la motivazione che il locatore intende vendere l'immobile a terzi;
 - ▶ disdetta qualora il locatore manifesti la propria opposizione alla rinnovazione senza addurre alcuna giustificazione.
 - ▶ Nella prima ipotesi, ricorrendo le altre condizioni previste dalla legge, sorge in capo al conduttore il diritto di prelazione (ed il conseguente diritto di riscatto nei confronti dell'acquirente dell'immobile).

Nella seconda la disdetta (qualora si accerti che la stessa è stata intimata per la prima scadenza del contratto, ai sensi della L. n. 431 del 1998 e senza che ricorresse uno dei motivi indicati nell'art. 3) deve considerarsi priva di effetti con conseguente diritto del conduttore a ottenere la rinnovazione del contratto

(Cass. 4919/2011; Cass. 25450/2010)

La durata e il recesso

- ▶ **Uso diverso: art. 29 (disdetta locatore alla prima scadenza)**
- ▶ **Necessità che disdetta sia motivata a pena di nullità**
 - ▶ La disdetta, alla prima scadenza, di un contratto di locazione per uso non abitativo è nulla se manca dell'indicazione delle ragioni poste dal locatore a fondamento del diniego di rinnovo, con la conseguenza che la domanda di risoluzione (nelle forme del procedimento per convalida) fondata su tale disdetta priva di motivazione non può essere accolta, nemmeno nel caso in cui il locatore abbia provveduto a rinnovare la disdetta, prima dell'udienza fissata per l'eventuale convalida, con una lettera conforme alle prescrizioni di legge, la quale potrà essere, tuttavia, posta a fondamento di una successiva ed autonoma domanda giudiziale.
(Cass. civ. Sez. III, 6. I I.2009, n. 23553)

La durata e il recesso

- ▶ Art. 27 penult. e ult. c. Legge 392/78 (uso diverso)
 - ▶ In tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello abitativo, i gravi motivi in presenza dei quali l'art. 27 della legge 27 luglio 1978, n. 392, indipendentemente dalle previsioni contrattuali, consente il recesso del conduttore dal contratto di locazione (da comunicare con preavviso di almeno sei mesi, a mezzo di lettera raccomandata), devono sostanziarsi in fatti involontari, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto ed essere tali da rendere oltremodo gravosa per il conduttore medesimo, sotto il profilo economico, la prosecuzione del rapporto locativo. Pertanto, essi non possono attenere alla soggettiva ed unilaterale valutazione effettuata dal conduttore in ordine all'opportunità o meno di continuare ad occupare l'immobile locato ma devono avere carattere oggettivo. In particolare, può integrare grave motivo di recesso un andamento della congiuntura economica (sia favorevole che sfavorevole all'attività dell'impresa), sopravvenuto ed oggettivamente imprevedibile, che, imponendo l'ampliamento o la riduzione della struttura aziendale, sia tale da rendere particolarmente gravosa la persistenza del rapporto locativo (Cass. civ. Sez. III, 21.4.2010, n. 9443)
 - ▶ L'onere per il conduttore, di specificare i gravi motivi contestualmente alla dichiarazione di recesso ai sensi dell'art. 27 della legge n. 392 del 1978, ancorché non espressamente previsto da detta norma, deve ritenersi conseguente alla logica dell'istituto, atteso che al conduttore è 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 è esercitato, dovendo egli assumere le proprie determinazioni sulla base di un chiaro comportamento dell'altra parte del contratto (Cass. civ. Sez. III Sent., 6.6.2008, n. 15058)



Disdetta

- ▶ La disdetta del contratto di locazione, vigendo - al di fuori del caso di forma scritta convenzionale di cui all'art. 1352 cod. civ. - il principio della libertà di forma, può essere contenuta anche in un atto processuale che presupponga la volontà del locatore di non rinnovare il contratto alla scadenza o che, comunque, esprima anche tale volontà, quale l'intimazione di licenza o sfratto per finita locazione o la citazione in giudizio; né rileva che non sia stata seguita sin dall'inizio la procedura di diniego di rinnovo di cui all'art. 30 della legge n. 392 del 1978, prevista dall'art. 3 della legge n. 431 del 1998, e che l'atto processuale si riferisca ad una scadenza già verificatasi, applicandosi, altresì, il principio secondo cui la disdetta e l'intimazione, in esso contenute, inidonee, per inosservanza del termine, a produrre la cessazione della locazione per la scadenza indicata, hanno l'efficacia di produrla per la scadenza successiva.

(Cass. Sez. III, Sent. n. 14486 del 30.5.2008)



Clausole eventuali

- ▶ Rispetto regolamento condominiale
- ▶ Uso posto auto
- ▶ Uso cortile
- ▶ Divieto di animali (‘)
- ▶ Assicurazione per l’attività
- ▶ Garanzie
- ▶ Penali per ritardata riconsegna
- ▶ Arbitrato

Sanatoria della morosità

- ▶ **Art. 55 legge 392/78**
 - ▶ **Applicabile alle locazioni ad uso abitativo**
 - ▶ **Non applicabile alle locazioni ad uso non abitativo**
 - ▶ Cass. 13248/2010; Cass. 11777/2006; Cass. 9878/2005 per tutte
 - ▶ **Possibile deroga convenzionale**
 - ▶ A prescindere dal considerare che nessuna norma ... esclude che le parti, nella loro autonomia, possano prevedere – in deroga rispetto alla legge n.392 del 1978 – che beneficino della tutela di cui all'art.55 legge n.392 anche i conduttori di immobili adibiti a usi diversi da quelli abitativi [si è pur sempre nell'ambito di diritti disponibili], non solo la clausola in questione non è in violazione dell'art.1418 c.c., ma non rientra – neppure – nella previsione di cui all'art.79, della legge 27 Luglio 1978, n.392, in tema di patti contrari alla legge (Cass. n.7621/10)

Il deposito cauzionale e soluzioni alternative

- ▶ In tema di locazione, sull'importo dovuto a titolo di restituzione del deposito cauzionale, non vanno corrisposti né gli interessi anatocistici, né la rivalutazione monetaria. Ai sensi dell'art. 11 della legge n. 392 del 1978, infatti, non è prevista una scadenza annuale sul deposito cauzionale, consentendosi al locatore di corrispondere l'intera somma, costituita da capitale ed interessi, alla scadenza contrattuale definitiva (Trib. L'Aquila, 12.4.2010; *contra* Cass. 25136/2006)
- ▶ In tema di locazione, benché sul piano del diritto sostanziale la cauzione produca sempre interessi in favore del conduttore che l'abbia versata, ai sensi degli art. 11 e 41 della legge 27 luglio 1978, n.392, sul piano processuale, il locatore può essere condannato al pagamento di tali interessi solo se il conduttore abbia proposto ritualmente una domanda in tal senso, non potendo altrimenti il giudice provvedervi di ufficio (Cass. civ. Sez. III, 30.10.2009, n. 23052)
- ▶ L'art. 11 non attiene alla disciplina vincolistica e si applica anche alle locazioni ad uso diverso da abitazione, stante il relativo espresso richiamo operato dall'art. 41 legge n. 392/1978 (Cass. civ. Sez. III Sent., 30.5.2008, n. 14470)

Locazione e privacy

- ▶ Dati comuni
- ▶ Trattati anche senza consenso (adempimento contrattuale: art. 24 D.Lgs 196/03)
- ▶ Principio di necessità
- ▶ Provv. Garante Privacy 20.11.2008
 - ▶ Divieto di diffusione in bacheca o altro luogo condominiale nel quale siano visibili da chiunque i dati personali riferiti, anche indirettamente, al conduttore e relativi alla scadenza del contratto di locazione in essere tra il medesimo e il condominio

Tutela del consumatore e artt. 1341-1342 c.c.

- ▶ Applicabilità artt. 1341-1342 c.c.
- ▶ Codice del Consumo (D.Lgs 260/2006)
 - ▶ Locatore=professionista?
 - ▶ Artt. 33 e segg.
 - ▶ Possibilità di considerare alcune clausole comunque vessatorie

N. Scipelliti, *Tecniche di protezione del contraente debole, tra Codice del Consumo, disciplina speciale delle locazioni e codice civile*, in *Arch. Locaz.* n. 6/2008

Locazione e mediaconciliazione

- ▶ Locazione prevista tra le materie per cui mediaconciliazione è obbligatoria
 - ▶ Art. 5 c. 1 D.Lgs 28/2010 in vigore dal 20.3.2011
- ▶ Esclusione per procedimenti per convalida di licenza o sfratto, fino al mutamento del rito di cui all'articolo 667 del codice di procedura civile
 - ▶ Art. 5 c. 4 lett. b) D.Lgs 28/2010

La registrazione e le eventuali sanatorie

- ▶ Registrazione iniziale e annuale
- ▶ Registrazione in unica soluzione
- ▶ Sistema telematico
- ▶ Opzione per cedolare secca: registrazione “SIRIA” (se presupposti)
- ▶ Registrazione proroghe, rinnovi, cessazioni
- ▶ Possibilità del c.d. “ravvedimento operoso” (art. 13 D.Lgs 471/97)

- ▶ Indicazione dati catastali (art. 19 dl 78/2010 conv. nella l. 122/2010)

Adempimenti finali

- ▶ **Comunicazione antiterrorismo**
 - ▶ Art. 12 dl 21.3.1978. n. 59 convertito in l.18.5.1978 n. 19
- ▶ **Registrazione**
 - ▶ Ordinaria
 - ▶ Comunicazione in caso di opzione per cedolare secca (SIRIA)



Credits

Ordine degli Avvocati di Biella

Palazzo di Giustizia
Via Marconi, 28 (Stanza n. 55/bis)
13900 Biella (BI)
e-mail: info@ordineavvocatibiella.it
tel. +39 015 34678 – fax +39 015 34678



**ASSOCIAZIONE BIELLESE
DELLA PROPRIETA' EDILIZIA**

Via Dei Seminari, 6
13900 Biella (BI)
tel. +39 015 2470741

Avv. RODOLFO ROSSO

Studio Legale Associato Franco-Chiappo-Rosso
via Colombo, 4 - 13900 BIELLA
tel. +39 015 355391 – fax +39 015 23445
e mail: rodolforosso@ferlex.it

