Sommario: La locazione di immobili ad uso non abitativo - Breve premessa storica ed evoluzione legislativa. -LE LOCAZIONI NON ABITATIVE -Le attività tutelate: durata, rinnovo e canone - Aree nude - Locazione di albergo con pertinenze a affitto d'azienda - Diniego di rinnovo e sanzioni (artt. 28, 29 e 31) - Canone, aggiornamento - Gli oneri accessori - Locazioni stagionali e transitorie - La successione nel contratto (art. 37) -Il recesso (art. 27, ultimo comma) -Uso diverso dal pattuito (art. 80) - ATTIVITA' A PIENA TUTELA - Avviamento, prelazione, riscatto, cessione e sublocazione dell'azienda. - Sublocazione e cessione del contratto (art. 36): -Prelazione e riscatto (artt. 38, 39 e 40) - Prelazione in caso di nuova locazione (art. 40) - L'art. 79 - Il recesso del conduttore - RAPPORTI TRA CONDOMINIO E CONDUTTORI - Limiti ai rapporti tra Condominio e conduttori - Cenno sulle novità di cui ai vari DCPM del 2020 di Riccardo Redivo, già presidente di sezione della Corte d'Appello di Roma.

Breve premessa storica ed evoluzione legislativa.

Dal 1978 la disciplina delle locazioni è ispirata al **favo conductoris attraverso norme imperative**.

--**Legislazione vincolistica**: abnorme differenza tra vecchi e nuovi canoni; blocco sfratti e dei canoni per i vecchi. Situazione inaccettabile.

--**Legge n. 392/1978: norme imperative ispirate al favor conductoris**, soprattutto con la tutela dell'abitazione primaria e delle attività di lavoro ed impresa (**art. 79**), con equo canone per le sole abitative modesto e spesso depurato dagli oneri (**artt. 9 e 10**).

Contratti non soggetti alla normativa speciale e regolati dal codice civile: A1, A7, A8; immobili vincolati; box, magazzini e depositi.

--**Legge n. 359/1992 (patti in deroga)**: **possibilità di canone libero, anche per l'abitativo e introduzione del diniego di rinnovo alla prima scadenza**.

--**Legge n. 431/1998 (ABITATIVO)**: **liberalizzazione del canone** (già in parte prevista dalla 359/1992); **obbligo forma scritta e di registrazione del contratto** a pena di nullità; durata 4+4 con obbligo rinnovo a prima scadenza salvo necessità abitativa o di lavoro del locatore e dei suoi parenti stretti (con **nuova ipotesi di vendita del bene locato**). **Abrogazione di alcune norme della 392**: le più importanti sono: l'eliminazione dell'equo canone; la nullità della clausola compromissoria (oggi invece possibile) e dell'art. 79 (in parte, però, sostituito dall'art. 13 sui patti nulli perché contra legem).

--Norme comuni ai due regimi (art. 41 l. n. 392/1978):

art. 7 (emptio non tollit locatum); art. 8 (registrazione del contratto a carico per metà); art. 9 (ripartizione degli oneri condominiali, derogabile per l'abitativo); art. 10 (condizione per la partecipazione del conduttore alle assemblee, con o senza diritto di voto); art. 11 (deposito cauzionale di tre mesi, con interessi da versare a fine d'anno al conduttore).

LE LOCAZIONI NON ABITATIVE

La legge del 1978 resta invariata. La sua **ratio** va, quindi, sempre ravvisata nella tutela delle attività imprenditoriali e, in generale, di lavoro (art. 27), nonché di altre attività non lucrative (art. 42), mentre la materia è disciplinata per lo più da norme di legge imperative.

Le attività tutelate: durata, rinnovo e canone

L'art. 27 prevede che la durata di locazioni e sublocazioni immobiliari adibite ad attività **industriali, commerciali e artigianali di interesse turistico** (agenzie di viaggio, impianti sportivi e ricreativi, aziende di soggiorno ed altri organismi di promozione turistica), nonché **all'esercizio di una professione o di lavoro autonomo** non possa essere inferiore a sei anni e per quelle alberghiere di nove anni. In entrambi i casi è previsto il rinnovo del contratto per un eguale periodo, salva per il locatore la possibilità di diniego di rinnovare il contratto alla prima scadenza per necessità di adibire l'immobile locato ad abitazione o a lavoro proprio e dei familiari più stretti (previo preavviso da comunicare al conduttore con racc. - meglio, ai fini della prova, con a.r. - almeno 6 mesi prima della scadenza (artt. 28 e 29).

Immobili destinati a particolari attività (ricreative, assistenziali, culturali e scolastiche, sedi di partiti o di sindacati; Stato ed enti pubblici territoriali quali conduttori: art. 42).

Non debbono avere fine lucrativo (soprattutto per le scolastiche, alle quali spesso s'applica l'art. 27) e ad esse s'applicano: l'art. 32 sull'aggiornamento del canone; l'art. 41 (norme comuni alle due tipologie di locazione ex artt. 7-11 L. 392/1978; le norme processuali e quelle sul diniego di rinnovo (art. 29), nonché il preavviso di rilascio di cui all'art. 28.

Aree nude

L'art 27 della attuale disciplina, facendo riferimento alle attività,

consente di applicare ad esse (si pensi alle aree destinate all'agricoltura) la normativa di cui a detta disposizione (esclusa, invece, dalla precedente disciplina vincolistica).

Locazione di albergo con pertinenze a affitto d'azienda

La differenza tra i due contratti consiste nella diversità dell'oggetto e non anche dalle espressioni usate nella scrittura negoziale: in sostanza l'affitto d'azienda alberghiera ricorre quando il contratto abbia ad oggetto non la concessione in godimento dell'immobile, sia pur corredato di pertinenze ed accessori, ma il **complesso unitario di tutti i beni, mobili ed immobili, materiali ed immateriali, unitamente organizzati per l'esercizio dell'impresa alberghiera.**

Diniego di rinnovo e sanzioni (artt. 28, 29 e 31)

L'art. 28 stabilisce che la locazione di immobili disciplinati dagli artt. 27 e 42 si rinnova tacitamente alla prima scadenza per pari periodo e che il locatore può esercitare il diniego di rinnovo a tale data, comunicandolo al conduttore **almeno 12 o 18 mesi prima della scadenza** con racc. da comunicarsi alla controparte, per i motivi di cui all'art. 29. Più precisamente, di norma, ove intenda adibire l'immobile ad abitazione ovvero all'esercizio di una delle attività indicate dall'art. 27 propria o del coniuge o dei parenti entro il secondo grado in linea retta; se **conduttore è una P.A.** (nonchè enti pubblici o di diritto pubblico), l'immobile deve destinarsi all'esercizio di **attività tese al conseguimento delle loro finalità istituzionali**; se il locatore intenda demolire l'immobile per ricostruirlo o procedere alla sua integrale ristrutturazione o ad un completo restauro ovvero ad una ristrutturazione dell'immobile ai fini di rendere i locali da adibirsi alla vendita conforme alla normativa vigente. Per gli alberghi il locatore può esercitare il diniego di rinnovo quando l'immobile sia oggetto di intervento sulla base di un programma comunale pluriennale di attuazione ai sensi delle leggi vigenti.

Ove il locatore abbia ottenuto la disponibilità anticipata dell'immobile per uno dei motivi sopra indicati ed **entro 6 mesi dall'avvenuta consegna** non lo abbia adibito alle motivazioni sopra espresse per il diniego, è tenuto (art. 31 cit.), se il conduttore lo richiede, al **ripristino del contratto**, salvi i diritti acquisiti dai terzi in buona fede; al rimborso al conduttore delle spese di trasloco e degli altri oneri sopportati, **o al risarcimento del danno in misura non superiore a 48 mensilità del canone** percepito prima della risoluzione del contratto, oltre alle indennità di cui all'art. 34.

Canone, aggiornamento

Il canone iniziale è libero, ma la sua entità deve restare inalterata per 12 o 18 anni, salva la possibilità per il locatore di richiedere un aumento del 75% delle variazioni dei prezzi al consumo accertate dall'ISTAT (norma che vale anche per le locazioni stagionali: art. 32).

In ogni caso, va ricordato che il canone può essere scaglionato, al momento della stipula dell'accordo negoziale, negli anni anche in aumento (ad es. tenuto conto delle spese iniziali necessarie per il godimento del bene locato), purchè l'aumento non superi l'aggiornamento ISTAT consentito dalla normativa (artt. 9 e 10).

Gli oneri accessori

L'art. 9 (ormai derogabile dalla volontà delle parti nel solo settore abitativo) pone a carico del conduttore, **salvo patto contrario**, le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione del servizio di ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento centralizzato e del condizionamento d'aria comune, alla pulitura di pozzi e latrine, nonché alla fornitura di altri servizi condominiali ed al 90% delle spese di portierato (salvo che le parti non abbiano convenuto una misura inferiore).

L'art. 9, III comma, inoltre, prevede che gli **oneri debbono essere pagati entro 2 mesi dalla ricezione della richiesta** di pagamento del locatore, debitamente documentata con copia della delibera di approvazione dei bilanci e con la ripartizione delle spese.

Il godimento concreto dell'immobile non è giustificato da lavori attinenti allo stabile, mentre il pagamento di un servizio non reso o inefficiente non può essere svincolato dal godimento effettivo del servizio (specie di riscaldamento e portierato).

La richiesta di rimborso deve ricomprendere l'esclusione di quanto di spettanza del locatore, mentre il pagamento diretto all'amministratore è sconsigliabile ed illegittimo.

Trascorso inutilmente il detto bimestre dalla richiesta documentata, il locatore non avrà più l'onere di indicare le spese e i criteri di ripartizione e il conduttore non potrà più contestare le somme pretese (ovviamente se documentate con i bilanci e la ripartizione delle spese approvati dall'assemblea).

Sussistono dubbi sul diritto del conduttore di esaminare la doc.

contabile (sempre comunque, entro il bimestre), dovendo entro 60 giorni dalla richiesta lo stesso svolgere contestazioni specifiche sui conteggi prodotti. Problemi anche per l'amministratore sorgono soprattutto se il locatore invii la richiesta molto dopo l'approvazione dei bilanci, tenuto conto che lo stesso condomino deve poterla esaminare nei 5 gg. antecedenti la convocazione dell'assemblea. In pratica il condomino-locatore dovrebbe, appena ricevuta la convocazione per l'approvazione dei bilanci, correttamente comunicare al conduttore, ove questi lo richieda, la data dell'assemblea e munirlo di apposita delega a recarsi c/o l'amm.re per visionare la documentazione nei giorni ed ore da questi fissati.

Come detto, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese a suo carico, con la menzione dei criteri di ripartizione, nonché quello di visionare i documenti giustificativi delle spese effettuate. Trascorso inutilmente il bimestre dalla richiesta, come detto, il locatore non avrà più l'onere di indicare le spese e i criteri di ripartizione.

Il locatore deve, quindi, provare il suo diritto (trasmettendo i rendiconti dell'amm.re, con la ripartizione delle spese approvati dall'assemblea), mentre il conduttore deve pagare quanto di sua spettanza entro due mesi dalla richiesta del locatore, debitamente documentata.

Locazioni stagionali e transitorie

Il contratto può stipularsi per un periodo più breve di quello legale se l'attività da esercitare nell'immobile abbia, per sua natura, carattere **transitorio**, mentre se la locazione ha carattere **stagionale**, il locatore ha l'obbligo (con durata massima di sei o nove anni) di locare l'immobile per la stessa stagione dell'anno successivo al medesimo conduttore che, prima della scadenza contrattuale, ne abbia fatto richiesta con raccomandata a.r., mentre il conduttore, ove previsto nel contratto, può sempre recedere dallo stesso, dandone avviso al locatore almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

La successione nel contratto (art. 37)

Nel caso di morte del conduttore, gli succedono nel contratto coloro che per successione o per precedente rapporto risultante da atto con data certa anteriore all'apertura della successione, hanno diritto a continuarne l'attività. Nel caso di separazione o divorzio, la locazione si trasferisce al coniuge, anche se non conduttore, che continui nell'immobile la stessa attività già ivi esercitata assieme all'altro coniuge prima della separazione o del divorzio.

Qualora l'immobile sia adibito all'uso di più professionisti, artigiani o commercianti e uno solo di essi è il titolare del contratto, in caso di suo decesso gli succedono nel contratto, in concorso con gli altri già citati aventi diritto, gli altri professionisti, artigiani e commercianti.

Se recede dal contratto il suo titolare, gli succedono gli stessi soggetti di cui sopra, ma il locatore può opporsi alla successione per i gravi motivi di cui all'art. 36 (cfr. cessione o sublocazione dell'azienda).

Il recesso (art. 27, ultimo comma)

Come avviene per le locazioni abitative (art. 4), esiste, anche per quelle adibite ad uso diverso, la possibilità di inserire nel contratto (recesso convenzionale) una clausola che consente al conduttore di recedere (sempre con preavviso semestrale da inviarsi con raccomandata), dalla locazione, nonché, in ogni caso, anche se non previsto nell'accordo locatizio, **per gravi motivi**. Questi debbono collegarsi a fatti estranei alla volontà del conduttore, essere imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto locatizio, nonché **rendere oltremodo gravosa per il conduttore la persistenza del rapporto** (ad esempio, se relativi alle condizioni di salute del medesimo o di una stretto familiare, che impongano il rilascio dell'immobile per recarsi in località più salubri o in case di cure; nell'ipotesi di rigetto dell'autorizzazione per esercitare nell'immobile l'attività pattuita in contratto o di situazione generale o personale di crisi economica ecc.). Il conduttore, comunque, è tenuto a versare il canone fino alla scadenza del termine semestrale di preavviso, indipendentemente dal fatto che il rilascio sia avvenuto in data anteriore (cfr. **Cass. n. 13092/2017**).

Nel caso che conduttore sia una P.A., il recesso può esercitarsi quando siano entrate in vigore alcune norme che abbiano provocato un'intollerabile onerosità nel continuare la locazione (Cass. 6820/2015).

Per finire il grave motivo può consistere anche in caso di molestie di un terzo, per cui la dismissione della detenzione dell'immobile può legittimamente dipendere dal disturbo della quiete e del riposo notturno arrecato dal continuo abbaiare di un cane, non essendo il conduttore tenuto personalmente ad agire contro detto terzo ex art. 1585 c.c. (così Cass. n. 12291/2014).

Infine, va evidenziato che la dichiarazione di recesso va perfezionata con la specificazione dei motivi, rispondendo alla finalità di consentire al locatore una eventuale contestazione dei motivi stessi

sul piano fattuale e sulla loro idoneità a legittimare il recesso.

Sarà, comunque, sempre il giudice a dovere valutare in fatto la sussistenza in concreto delle contestazioni del locatore relative al diritto di recesso esercitato dal conduttore (Cass. n. 24266/2020).

Uso diverso dal pattuito (art. 80)

La norma originale è stata abrogata, per la sua chiara incostituzionalità ex artt. 3 e 42 Cost., dalla nota sentenza della Corte Costituzionale n. 185/1988. Mentre la vecchia disposizione prevedeva, infatti, la decadenza del locatore dalla possibilità di chiedere la risoluzione del contratto per l'avvenuto mutamento d'uso rispetto all'utilizzo convenuto in contratto, fino ad un anno dopo la conoscenza del fatto da parte del locatore, attualmente il locatore deve agire per la risoluzione del rapporto entro un trimestre dalla conoscenza e, in ogni caso, entro un anno dall'avvenuto mutamento di destinazione (altrimenti deve applicarsi il regime relativo all'uso effettivo impresso all'immobile locato). Infine, nel caso di mutamento parziale d'uso, senza che sia richiesta la risoluzione del contratto, deve applicarsi il regime giuridico corrispondente all'uso prevalente (art. 80, II comma).

La dichiarazione comunicata dal conduttore costituisce un atto unilaterale ricettizio. L'eccezione di merito deve essere sollevata dalla parte e non d'ufficio dal giudice, mentre l'eventuale contestazione del locatore introduce un'azione di accertamento e non costitutiva, il cui scopo è solo quello di stabilire se i "gravi motivi" sussistevano già al momento della comunicazione motivata di recesso (cfr. da ultimo Cass. n. 24266/2020).

ATTIVITA' A PIENA TUTELA

Avviamento, prelazione, riscatto, cessione e sublocazione dell'azienda.

L'art. 35 prevede che le norme di cui agli artt. 34, 36, 38, 39 e 40 della legge n. 392, **non s'applicano quando gli immobili locati non comportino contatti diretti con il pubblico** degli utenti e dei consumatori, nonché **all'esercizio di attività professionali, a carattere transitorio ed agli immobili complementari o interni a stazioni ferroviarie, porti, aeroporti, aree di servizio (stradali e autostradali), alberghi e villaggi turistici.**

--Indennità d'avviamento (art. 34): al momento della cessazione della locazione degli immobili di cui all'art. 27 cit., che non sia dovuta a risoluzione del contratto ovvero per inadempimento o al recesso del

conduttore o ad una procedura concorsuale nei confronti del medesimo, questi ha diritto ad un'indennità d'avviamento pari a 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto (a 21 per le locazioni alberghiere), nonché ad un'ulteriore uguale indennizzo doppio del canone (II comma) ove l'immobile sia adibito alla stessa attività ivi esercitata entro un anno dalla cessazione della precedente. Inoltre, l'esecuzione di un provvedimento di rilascio **è condizionata al pagamento della detta indennità**, mentre nel caso di cui al II comma, l'indennizzo va corrisposto all'inizio del nuovo esercizio.

E' nulla la **rinuncia preventiva** all'indennità ai sensi dell'art. 79, ma dopo la scadenza del contratto, è sempre ammissibile, essendo divenuto il diritto disponibile (Cass. nn. 24221 e 20974/2019; 15373/2018).

Per il riconoscimento del diritto in questione rileva l'abituale esercizio nell'immobile locato di un'attività d'impresa con una stabile organizzazione aziendale (Cass. n. 23344/2019).

Sublocazione e cessione del contratto (art. 36):

Il conduttore può sublocare o cedere il contratto, **purchè venga ceduta o locata anche l'azienda**, dandone comunicazione al locatore **con racc. a.r.** e questi può opporsi per gravi motivi entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione. Nel caso di cessione, se non ha liberato il cedente, il locatore può agire contro lo stesso se il cessionario non ha adempiuto alle sue obbligazioni, mentre le indennità di cui all'art. 34 vanno comunque pagate a chi risulti conduttore al momento della cessazione del rapporto.

Per la cessione e la sublocazione anzidette **non necessita il consenso del locatore**, ma deve farsi, come detto, la comunicazione allo stesso (con racc. a.r. o con mezzi equipollenti), che non costituisce requisito di validità della cessione tra il conduttore cedente e il terzo cessionario, ma condiziona l'efficacia della cessione stessa nei confronti del contraente ceduto sino all'avvenuta comunicazione (con possibilità fino a tale momento di opporsi entro 30 giorni dalla ricezione della stessa). Da ciò l'irrilevanza della cessione in caso di conoscenza aliunde, a meno di una previa accettazione del locatore ai sensi dell'art. 1407 c.c. (Cass. n. 17545/2018).

I **gravi motivi** per l'opposizione debbono concernere la persona del cessionario o del subconduttore e possono essere sia di natura economica per scarsa affidabilità del conduttore ceduto o del cessionario (es. insolvenza, fallimento o sfratto per morosità del terzo conduttore o del cessionario) o di ordine morale (condanne per reati contro la moralità o il buon costume).

In ogni caso, decorsi inutilmente i 30 giorni dalla comunicazione, cessione e sublocazione esplicheranno i loro effetti nei confronti del locatore, essendo a tale momento il cessionario e il sub conduttore divenuti conduttori "iure proprio". Sussiste, comunque, il problema della liberazione o meno del conduttore originario da parte del locatore.

Prelazione e riscatto (artt. 38, 39 e 40)

Ove il locatore intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato, deve comunicarlo (**denuntiatio**) al conduttore **con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario**, indicando il corrispettivo (da quantificare, in ogni caso in denaro) ed invitandolo ad esercitare o meno il diritto di prelazione nel termine di 60 giorni dalla ricezione della comunicazione sempre a mezzo di notifica da parte dell'ufficiale giudiziario (con offerta delle condizioni uguali a quelle comunicategli ed alle altre condizioni alle quali la conclusione della vendita dovrebbe concludersi).

Nel caso di esercizio del diritto da parte del conduttore, il prezzo (salva diversa condizione indicata dal locatore), deve essere versato entro 30 giorni dal sessantesimo giorno successivo alla notifica della comunicazione del proprietario.

Qualora il proprietario non abbia provveduto alla notifica di cui sopra o il prezzo risulti superiore a quello risultante dal rogito, l'avente diritto alla prelazione può, entro 6 mesi dalla trascrizione del contratto, **riscattare l'immobile dall'acquirente** o anche da ogni altro successivo avente causa.

Ove sia stato esercitato il diritto di riscatto il prezzo **va pagato entro 3 mesi, decorrenti**, se non vi sia stata opposizione al riscatto, **dalla prima udienza del relativo giudizio o dalla ricezione** dell'atto con il quale l'acquirente comunichi, entro 3 mesi dal passaggio in giudicato della sentenza che definisce il giudizio (art. 39), nello spirito di attribuire maggiore autonomia di contrattazione alle parti, pur restando anche per queste valido l'art. 13 (patti contrari alle leggi), ove si ribadisce la nullità di pattuizioni che determinano un incremento del canone rispetto a quello previsto dal contratto scritto e registrato ovvero una riduzione della durata dello stesso.

Sono, pertanto, nulle, per contrarietà a norme imperative, alcune clausole di contratti locatizi già predisposti, che violino le stesse.

Concretamente rilevante al riguardo è la decisione n. 17992 del 28. 8. 2020, ove si è affermato che *"la denuntiatio di cui all'art. 38, relativa all'intenzione del locatore di vendere l'immobile locato è*

atto dovuto e non negoziale, volto a consentire l'esercizio del diritto di prelazione, semprechè sussistano i presupposti per la sua esistenza, per cui in carenza di questi è inefficace l'adesione del conduttore alla suddetta denuntiatio (nella specie la Corte ha escluso l'esistenza dei detti presupposti per l'esercizio della prelazione, attesa l'oggettiva diversità tra la quota offerta nella comunicazione e l'intero bene condotto in locazione dal conduttore)". Può, inoltre, affermarsi che al conduttore non spettano i diritti di prelazione e di riscatto qualora il locatore intenda **alienare a terzi una sola quota** del bene oggetto del rapporto locatizio (cfr. la stessa sentenza n. 17992/2020).

La prelazione ed il riscatto si applicano anche nel caso di vendita della sola nuda proprietà (riservandosi l'usufrutto il venditore alienante) essendo l'acquirente divenuto proprietario (così Cass. n.1254/2019).

La giurisprudenza ha, altresì, affermato che il conduttore retraente, il quale ha continuato a detenere l'immobile dopo la sua alienazione, avvenuta in violazione del suo diritto di prelazione, non è tenuto a versare il canone di locazione, ma solo il prezzo d'acquisto del bene, sostituendosi così, con effetto **ex nunc**, nella stessa posizione del terzo, a seguito della sentenza d'accertamento della legittimità del suo diritto di riscatto (cfr. Cass. n. 25376/2018), mentre il diritto di riscatto è conseguenza della prelazione legale, che può concorrere anche con quella convenzionale, essendo compito del giudice di merito provvedere alla qualificazione della fattispecie concreta sulla base dei fatti complessivamente dedotti (Cass. n. 23167/2018).

Per finire va rilevato che la comunicazione di volontà di esercitare la prelazione, oltre che con notifica a mezzo di ufficiale giudiziario, anche attraverso modalità di comunicazione equipollenti, tali cioè da informare il locatore, in modo certo e documentato, della volontà del conduttore e da consentire la verifica della tempestività della comunicazione e del successivo versamento del prezzo (Cass. n. 25415/2017).

Prelazione in caso di nuova locazione (art. 40)

Ove il locatore alla scadenza della locazione (12 o 18 anni) intenda locare a terzi, deve comunicare le offerte ricevute al conduttore con racc. a.r., almeno 60 giorni prima della scadenza della locazione e questi ha diritto alla prelazione se, nelle forme predette ed entro 30 giorni dalla ricezione della comunicazione di cui sopra, offra condizioni uguali a quelle comunicategli dal locatore.

L'art. 79

Si tratta della norma che maggiormente ha caratterizzato lo spirito della normativa speciale, evidenziandosi con essa la chiara impronta ispirata fortemente al **favor conductoris** per entrambe le tipologie di locazioni immobiliari.

La disciplina, tuttora pienamente valida per i contratti ad uso diverso, sancisce la nullità di ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto o ad attribuire al locatore un canone maggiore rispetto alle norme imperative esaminate ovvero ad attribuirgli un vantaggio in contrasto con dette disposizioni, è stata espressamente abrogata dalla legge n. 431/1998 per le sole locazioni abitative (permanendo, tuttavia, anche per queste la nullità dei patti relativi alla durata ed al canone: art. 13 L. n. 431/2998).

Interessante in tema una recente decisione della Suprema Corte (Cass. n. 12405/2020), nella quale si è affermato che *"l'art. 79. intende evitare che, al momento della stipula del contratto, le parti possano eludere in qualche modo le norme imperative della disciplina di cui alla legge n. 392/1978, aggravando così la posizione del conduttore, ma non impedisce che, al momento della cessazione del rapporto, le parti addivengano ad una transazione in ordine ai rispettivi diritti, ed, in particolare, alla rinuncia da parte del conduttore alla perdita dell'avviamento commerciale e, a fortiori, ad avvalersi della facoltà di impedire che l'esecuzione si compia senza la corresponsione (o l'offerta nella misura dovuta) dell'indennizzo"*.

Il recesso del conduttore

E' regolato nell'abitativo dall'art. 4 della legge n. 392/1978, ove è previsto, oltre al recesso convenzionale, anche quello legale. Va rilevato che per le locazioni non abitative l'istituto resta regolato dall'art. 27, ultimo comma, ove si prevede la possibilità per il conduttore, in virtù di apposita clausola contrattuale, di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso con raccomandata al locatore, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Inoltre, si prevede sempre, anche per questo tipo di locazioni, la facoltà per il conduttore di recedere, a prescindere da ogni accordo contrattuale, in ogni momento dal contratto, qualora ricorrano **gravi motivi**, sempre previo preavviso semestrale da comunicarsi dal conduttore al locatore con raccomandata.

La giurisprudenza (cfr. Cass. n. 5911/2011 ed altre conformi) ha precisato che *"i gravi motivi di recesso debbono collegarsi a **fatti estranei alla volontà del conduttore** ed essere **imprevedibili e sopravvenuti** alla costituzione del rapporto, per cui la violazione*

degli obblighi contrattuali non può comportare motivo di recesso (ma semmai a risoluzione del contratto per inadempimento)”.

Si pensi, in particolare, alle attività commerciali, con riguardo ad ipotesi di necessario ridimensionamento dell'azienda; all'impossibilità di continuare ad esercitare l'attività prevista in contratto o a renderla estremamente gravosa ecc..

RAPPORTI TRA CONDOMINIO E CONDUTTORI

Partecipazione del conduttore alle assemblee (art. 10)

La norma prevede il diritto di voto del conduttore in assemblee su riscaldamento e condizionamento d'aria, nonché, il solo diritto di intervento in quelle attinenti a modifiche dei servizi comuni. Nel primo solo primo caso il conduttore ha il potere di impugnare la delibera (che, invece, è escluso per le delibere sulla nomina dell'amm.re; sull'approvazione dei bilanci e del regolamento e sui temi della volontaria).

Escluso, inoltre, il diritto del Condominio (che non ha azione diretta al riguardo) di rivolgersi al conduttore per il pagamento degli oneri condominiali, mentre questi, ove informato dell'assemblea, non può sottrarsi all'obbligo di rimborsare quanto dovuto al locatore, contestando, ad esempio, il funzionamento dei servizi, ove non provi che la dedotta mancanza o inadeguatezza del servizio dipenda da difetti e guasti nella parte di proprietà esclusiva del locatore (Cass. n. 4588/1997 in ipotesi di guasti dell'impianto esclusivo del locatore).

Limiti ai rapporti tra Condominio e conduttori

Come detto, **legittimato passivo verso il Condominio** per il pagamento delle spese processuali è il solo condomino-locatore, mentre il conduttore resta obbligato nei confronti di quest'ultimo solo al rimborso delle spese nei limiti fissati dagli artt. 9 e 10 cit., ovvero quando si verifica la **sostituzione legale del primo da parte del secondo**.

In ogni caso la mancata comunicazione al conduttore non può farsi mai ricadere sul Condominio, che resta sempre estraneo al rapporto contrattuale tra dette parti (va escluso, quindi, che l'amm.re abbia alcun obbligo di convocare il conduttore (Cass. n. 4892/1992).

Le conseguenze della mancata comunicazione non possono quindi mai farsi ricadere sul Condominio, che resta estraneo alla locazione e non ha mai un'azione diretta nei confronti del 1 conduttore.

Cenno sul registro di anagrafe condominiali: questo deve contenere, oltre a quelle di proprietari e comproprietari, anche le generalità dei titolari di diritti reali e personali di godimento (tra i quali l'inquilino), comprensive di codice fiscale, residenza o domicilio, dati catastali di ogni unità immobiliare ed ogni dato relativo alle sue condizioni di sicurezza, mentre ogni **variazione va comunicata all'amministratore entro 60 gg. in forma scritta:** l'art. 1130 n. 6 c.c., peraltro, obbliga quest'ultimo ad attivarsi in caso di inerzia del condomino, nonché in ipotesi di mancanza o incompletezza delle informazioni necessarie.

L'assemblea dei conduttori: prevista dal III comma dell'art. 10, può essere convocata dall'unico proprietario o da almeno tre conduttori. Se non convocata, comunque, il conduttore non può addurre tale motivo per non pagare gli oneri, non potendo invocare l'art. 1460 c.c.

Cenno sulle novità di cui ai vari DCPM del 2020

Il legislatore è intervenuto nuovamente, necessitato dalla gravità della pandemia che ha colpito l'Italia e tutto il mondo, ispirandosi alla medesima ratio di cui alla disciplina sopra descritta, relativa alla piena tutela delle attività comportanti il contatto diretto con il pubblico degli utenti e dei consumatori. Sono stati, in particolare, previsti benefici per i conduttori che hanno dovuto **chiudere "le attività commerciali, ritenute non essenziali"**, ovvero che abbiano subito, a causa della chiusura temporanea dei locali, una riduzione consistente di fatturato e di liquidità.

Le nuove possibilità per i conduttori di proseguire nella locazione ovvero di sospendere o ridurre il canone anche alla luce di disposizioni del codice civile e della legge n. 392/1978.

Ci si riferisce, anzitutto, agli artt. 1263 e 1264 c.c. (titolati **"impossibilità totale o parziale"**), secondo i quali "se l'impossibilità di adempiere sia solo temporanea, il debitore, finché essa perdura, non è responsabile del ritardo nell'inadempimento", che, a fronte di una causa di forza maggiore, rende temporaneamente impossibile l'esecuzione del contratto (non potendo, nella situazione di emergenza attuale, svolgere la sua attività e pagare i canoni mensili), con l'effetto giustificativo del ritardo nell'adempimento dei propri obblighi.

In sostanza, finché dura l'emergenza sanitaria, il ritardo nei pagamenti non genera responsabilità, ma, una volta cessata la stessa, a seguito della ripresa del proprio fatturato, il conduttore dovrà ugualmente versare quanto dovuto, sia pure senza gli interessi sui vecchi pagamenti non effettuati, ma neppure dovuti, come si desume

proprio dall'esclusione di responsabilità per mancato adempimento a suo carico.

Inoltre, con la prevista rinegoziazione delle condizioni economiche del contratto per sopravvenuta eccessiva onerosità, in presenza di sopravvenuti eventi imprevedibili che rendano eccessivamente oneroso l'adempimento in capo ad uno dei due contraenti, le parti possono evitare la risoluzione del contratto modificandone il contenuto e, in particolare, la parte contro la quale è domandata la risoluzione può evitarla, offrendo di modificare **equamente** le condizioni del contratto.

Il locatore, quindi, potrà essere invitato dal conduttore a rinegoziare temporaneamente o definitivamente il contratto di locazione fino al perdurare della crisi economica-sanitaria. Le modifiche contrattuali, comunque, dovranno essere registrate, anche ai fini di una riduzione dell'imposta a carico del locatore.

L'esistenza o meno dei gravi motivi è stata sempre oggetto di discussioni e controversie giudiziali tra le parti ma, con l'esistenza del coronavirus, che ha danneggiato obiettivamente i commercianti in misura molto pesante, sarà assai più semplice per i conduttori dimostrare, anche giudizialmente, l'esistenza delle condizioni di legge per poter recedere o ottenere una congrua riduzione del canone.