

0. La locazione di immobili ad uso non abitativo - Introduzione - Sommario a cura di Riccardo Redivo, già presidente di sezione della Corte d'Appello di Roma.

La locazione di immobili ad uso non abitativo - a cura di Riccardo Redivo, già presidente di sezione della Corte d'Appello di Roma.

Sommario: Capitolo primo: le attività tutelate. Durata del contratto. Locazione di albergo con pertinenze e affitto d'azienda. Capitolo secondo: Diniego di rinnovo e sanzioni. Capitolo terzo: Canone, aggiornamento ed oneri accessori. Capitolo quarto: Locazioni stagionali e transitorie. Capitolo quinto: La successione nel contratto. Capitolo sesto: Uso diverso dal pattuito. Capitolo settimo: Attività a piena tutela. Avviamento, prelazione, riscatto, cessione e sublocazione dell'azienda. Capitolo ottavo: Patti contrari alla legge e recesso del conduttore. Capitolo nono: Rapporto tra Condominio e conduttori. Partecipazione alle assemblee. Registro dell'anagrafe condominiale. Capitolo decimo. Cenno all'esecuzione dello sfratto nel periodo della pandemia

Introduzione ed evoluzione legislativa

Il presente lavoro è stato diviso in nove capitoli attinenti all'attuale normativa relativa alle locazioni ad uso diverso dall'abitazione, con vari sottotitoli concernenti i principali argomenti trattati specificamente nel capitolo.

E' stato dato un taglio pratico-operativo agli stessi capitoli, corredato, ove possibile, dalle massime giurisprudenziali, principalmente riguardanti l'ultimo triennio, riportate al termine di ogni capitolo.

Con la legge n. 392/1978 si è rinnovata, come è noto, la disciplina delle locazioni degli immobili urbani, ispirata al **favor conductoris attraverso norme imperative**, le quali, come si dirà, rendono nulle gran parte delle pattuizioni in contrasto con esse inserite nel contratto scritto (ciò soprattutto negli affitti di beni destinati ad uso diverso dall'abitativo).

Tale normativa è stata preceduta per decenni dalla cosiddetta **legislazione vincolistica**, a causa della quale si era creata una situazione del tutto inaccettabile, data la pesante differenza tra i canoni vecchi (sostanzialmente bloccati per anni), il blocco degli sfratti e i nuovi canoni (che, invece consentivano ai locatori di concordare canoni di mercato molto maggiori).

La nuova normativa, in particolare, tutelava, nell'ambito abitativo, soprattutto l'abitazione primaria, con un equo canone molto modesto imposto dalla nuova disciplina, spesso anche depurato dagli oneri accessori (**cfr. artt. 9 e 10**), mentre, nel caso di uso diverso dall'abitazione, il canone veniva liberamente determinato dalle parti.

Tale disciplina viene ancor oggi pienamente confermata nel settore non abitativo con la previsione della nullità dei patti più favorevoli al locatore, rispetto alla disciplina indicata dalla legge n. 392/1978 (**cfr. sul punto quanto si dirà in ordine all'art. 79**).

Con la **legge n. 431/1998** (riguardante il solo settore abitativo), si è poi **liberalizzato** definitivamente il **canone** (già in parte prevista dalla 359/1992, meglio nota

0. La locazione di immobili ad uso non abitativo - Introduzione - Sommario a cura di Riccardo Redivo, già presidente di sezione della Corte d'Appello di Roma.

come “patti in deroga”), con la quale si è stabilito l'**obbligo della forma scritta e di registrazione del contratto** a pena di nullità; si è fissata la durata di 4anni+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) e si sono abrogate **alcune norme della 392** (le più importanti delle quali prevedono: l'eliminazione dell'equo canone; la nullità della clausola compromissoria e l'eliminazione dell'art. 79 (in parte, però, sostituito dall'art. 13 sui patti nulli perché *contra legem*). Le disposizioni della legge sull'equo canone, va ribadito, resta, in ogni caso, pienamente in vigore nel settore non abitativo.

Permangono, invece, come norme comuni ai due regimi, come stabilito dall'art. 41 della legge n. 392/1978: l'art. 7 (***emptio non tollit locatum***); l'art 8 (registrazione del contratto a carico per metà tra le parti); L'art. 9 (ripartizione degli oneri condominiali, derogabile per l'abitativo); l'art. 10 (condizione per la partecipazione del conduttore alle assemblee, con o senza diritto di voto); art. 11 (deposito cauzionale di 3 mesi, con interessi da versare a fine d'anno al conduttore).