

1. Capitolo primo - Le attività tutelate: durata, rinnovo e canone; locazione di albergo con pertinenze e affitto d'azienda.

Capitolo primo - Le attività tutelate: durata, rinnovo e canone; locazione di albergo con pertinenze e affitto d'azienda.

L'art. 27 prevede che la durata di locazioni e sublocazioni di immobili urbani adibiti ad attività **industriali, commerciali artigianali e 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 (obbligatorio per il locatore) del contratto per un eguale periodo, salva, per il locatore, al quale resta, comunque, la possibilità di diniego di rinnovo del contratto alla sola 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 raccomandata. - meglio, ai fini della prova, con avviso di ricevimento - da inviarsi almeno dodici mesi (diciotto per i contratti alberghieri) prima della scadenza (artt. 28 e 29, III comma).

--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 debbono applicarsi l'art. 27 e i successivi). Per tali contratti, in particolare, in ogni caso, restano operative le seguenti norme: 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

Gli art. da 27 a 42 della legge n. 392/1978 ovvero dell'attuale disciplina, facendo riferimento alle attività imprenditoriali e di lavoro,, consente di applicare a tali contratti di locazione (si pensi anche alle aree destinate all'agricoltura) la normativa di cui a dette disposizione di legge (escluse, invece, dalla precedente normativa vincolistica).

La disciplina fissata dai predetti articoli di legge s'applica non solo alle locazioni di edifici, ma di tutti gli immobili di qualunque specie, nei quali effettivamente si eserciti una delle attività citate dagli artt. 27 e seguenti, ma non può riguardare anche gli immobili che servano solo in via indiretta e mediata all'esercizio di una delle attività previste dall'art. 27 cit. (ad esempio appare chiarificatore il caso del taxista, che usi il box oggetto del contratto per ricoverare la propria autovettura, pur normalmente usata per l'esercizio della sua professione.

--Attività assicurativa (art. 27 n. 2)

Vi rientrano anche i rifugi alpini.

--Depositi e magazzini

1.Capitolo primo - Le attività tutelate: durata, rinnovo e canone; locazione di albergo con pertinenze e affitto d'azienda.

Rientrano nella normativa i depositi ed i magazzini ad essi adibiti tutte le volte che risultino collegati, in senso spaziale e/o funzionale, con una delle attività economiche e produttive di cui agli artt. 27 e ss della legge in esame, come avviene nel caso in cui, all'interno del locale, vengano conservati le merci e i materiali utilizzati per l'attività commerciale esercitata *“ciò comportando un migliore e più proficuo svolgimento di detta attività, per effetto della maggiore consistenza degli approvvigionamenti e della maggiore e più immediata disponibilità della merce”* (in tal senso cfr. Cass. n. 1785/2018).

--Locazione di albergo con pertinenze a affitto d'azienda

La differenza tra i due contratti consiste nella diversità dell'oggetto e non anche delle espressioni usate nella scrittura negoziale: in sostanza l'affitto d'azienda alberghiera ricorre quando il contratto abbia ad oggetto non soltanto 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.**

Giurisprudenza

Mancanza di autorizzazioni e concessioni necessarie all'esercizio dell'uso pattuito

*“Nella locazione di immobili adibiti ad uso diverso dall'abitativo, il carattere abusivo dell'immobile e la mancanza di titoli autorizzativi necessari o indispensabili ai fini dell'utilizzo del bene (secondo la sua intrinseca destinazione economica o conformemente all'uso pattuito) dipendenti dalla situazione edilizia della cosa locata non incidono sulla validità del negozio, né costituiscono vizi della stessa agli effetti dell'art. 1578 c.c., ma possono configurare un inadempimento del locatore alle proprie obbligazioni, astrattamente idoneo a incidere un interesse del conduttore, al quale ultimo spetta di allegare e provare il concreto pregiudizio sofferto in conseguenza dell'abusività del cespite, senza che possa prospettarsi in tale caratteristica un danno **“in re ipsa”** (Cass. n..17557 del 13 dicembre 2017).*