

Pratiche di saving e immobili logistici

SOMMARIO

- 1) **ASPETTI GENERALI DEL QUADRO NORMATIVO VIGENTE**
- 2) **LA LEGGE 392/78**
- 3) **LA NECESSITÀ DI UN CAMBIAMENTO**
 - *La posizione della Giurisprudenza*
- 4) **L'ART. 18 DELLA LEGGE 164/14**
- 5) **LE NOVITÀ INTRODOTTE DALLA RIFORMA**
 - *La forma scritta*
- 6) **GLI AMBITI INDEROGABILI**
- 7) **L'EFFICACIA TEMPORALE DELLA NORMA**
- 8) **L'ART. 19 DELLA LEGGE 164/14**
- 9) **PROSPETTIVE**
- 10) **CONCLUSIONI**
- 11) **CHI È ENGEL&VOELKERS**

Le novità introdotte dall'art. 18 del Decreto «Sblocca Italia»

in tema di

locazioni ad uso diverso
(convertito in data 11/11/ 2014 con legge
n.164 pubblicato in G.U. il 13/11/2014)

LE NORME A CONFRONTO

■ LEGGE 27 luglio 1978, n. 392

- Durata del contratto;
- Ammontare del canone;
- Ammontare e modalità del deposito cauzionale;
- Indennità di avviamento;
- Prelazione per l'acquisto e per la nuova locazione;
- Regolamentazione degli oneri accessori
- Recesso delle controparti

■ LEGGE 11 novembre 2014, n. 164

- Durata del contratto;
- Ammontare del canone;
- Ammontare e modalità del deposito cauzionale;
- Indennità di avviamento;
- Prelazione per l'acquisto e per la nuova locazione;
- Regolamentazione degli oneri accessori
- Recesso delle controparti

RIMESSA ALLA LIBERA CONTRATTAZIONE DELLE PARTI !

Con l'articolo 18 della Legge n. 164/14

Il Legislatore ha deciso di
“**liberalizzare**“

i contratti di locazione di immobili
ad uso non abitativo aventi un importo
annuo...

superiore ad Euro 250.000



La novella legislativa attiene quindi agli immobili individuati all'art. 27 della legge 392/78 in coordinato disposto con l'art 43 Comma 2 del TUIR ovvero:

- gli immobili utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'arte o della professione o dell'impresa commerciali;
- gli immobili adibiti all'esercizio abituale e professionale di qualsiasi attività di lavoro autonomo;
- gli immobili relativi alle imprese commerciali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, anche se dati in locazione o comodato.

Quindi tutti gli edifici adibiti ad ospitare attività industriali commerciali e artigianali ovvero attività economiche organizzate, finalizzate alla produzione e scambio di beni e servizi.



L'obiettivo della modifica legislativa è il superamento dell'impianto normativo previsto all'art. 79 della legge 392/78, dal *nomen "Patti contrari alla legge"* che **dispone**, al primo comma, **la nullità** delle pattuizioni **dirette a limitare la durata legale del contratto**, ovvero il divieto di **attribuire al locatore un canone maggiore o altri vantaggi** in contrasto con le disposizioni della medesima legge.



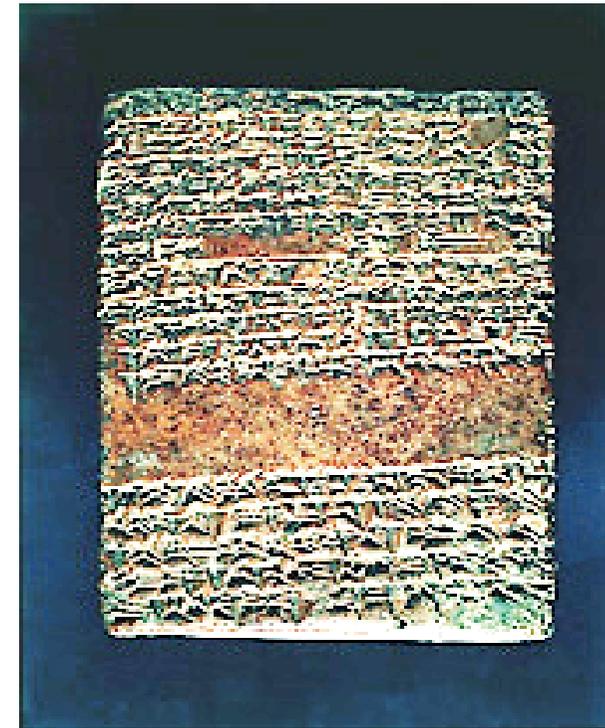


L'animus di questa norma è da ricercarsi sul ***favor conductoris*** che sanziona con **la nullità**, prevista all'art. 1421 del Codice Civile, tutte quelle **pattuizioni intercorse tra le parti** che, pur senza prevedere in modo palese un canone superiore o una durata inferiore ai limiti legali ovvero senza contrastare perciò con alcuna delle singole norme della legge, si risolvano comunque in un **aggravio economico per il conduttore** o in una **riduzione temporale del rapporto contrattuale**.

Quindi sono **nulle tutte quelle pattuizioni derogatorie** della disciplina posta dalla L.392/1978 se peggiorative rispetto alla posizione prevista legislativamente per il conduttore.

- Rimangono invece valide ed efficaci tutte le pattuizioni sfavorevoli al locatore.
- Specularmente gli accordi *in melius* per il conduttore, comunque derogatori della disciplina locativa, non sono soggetti a sanzione.

Ed in effetti il Legislatore della norma c.d. **dell'equo canone** evidenziava una pretesa volontà finalizzata ad impedire che l'eventuale conduttore, tradizionalmente individuato come «contraente debole» del rapporto di locazione, fosse indotto ad accettare condizioni lesive dei propri diritti pur di assicurarsi il godimento dell'immobile. In particolare traspare nella Legge 392/78 l'impegno a fissare l'ammontare massimo della prestazione a cui era tenuto il conduttore dell'immobile ad uso commerciale. In effetti il canone iniziale, liberamente determinato dalle parti, una volta accettato **non può essere modificato ma è suscettibile solamente di aggiornamento** sulla base della variazione accertate dall'I.S.T.A.T. dei prezzi al consumo.



Tavoletta in terracotta con testo in caratteri cuneiformi del Tardo periodo babilonese, settimo anno del regno di Ciro (corrispondente al 532 a.C.), che riporta un contratto di locazione di un terreno situato presso la porta di Zababa, una delle porte della città di Babilonia poste verso Oriente

Inoltre al secondo comma dell' art. 79 della legge 392/78 il Legislatore garantiva (e garantisce tuttora per canoni di locazione annui inferiori a € 250.000) che **ogni pattuizione** realizzata in violazione dei limiti e dei divieti previste dalla legge sulle equo canone e **finalizzata ad attribuire al locatore...**

...un canone maggiore...

...altri vantaggi in contrasto con le disposizioni della medesima legge...

...deve ritenersi colpita da nullità e può essere intrapresa azione a tutela del conduttore per ripetere dal locatore le somme sotto qualsiasi forma corrisposte. Tale nullità può essere fatta valere da

chiunque ne abbia interesse ed è rilevabile d'ufficio (Cass1776/89).

Ma tale inquadramento riduttivo si presentava incoerente rispetto ai notevoli progressi compiuti dal regime legislativo delle locazioni abitative.

- Legge sui Patti in Deroga (Legge 359/1992)
- Locazioni degli immobili destinati a uso abitativo (Legge 431/98).



Modifiche alla Legge 392/78

Analizzando il nostro quadro normativo e comparandolo a livello internazionale è utile considerare che **le locazioni ad uso non abitativo non trovano alcuna disciplina speciale** in ordinamenti giuridici a noi vicini sia a livello politico che geografico (§578 Bürgerliches Gesetzbuch.)



- Appariva quindi **non più accettabile** la permanente scelta legislativa di affidare **tutta la disciplina delle locazioni commerciali**, anche quella delle grandi locazioni, **a norme non derogabili** dall'autonomia privata mediante l'insuperabile presidio dell'articolo 79 della legge 392/78.
- **La necessità** di tener conto dei mutati e mutevoli bisogni dei soggetti economici faceva **già da tempo ritenere opportuno** che **le controparti** di una «grande locazione» **potessero modulare liberamente** i vari aspetti del **rapporto contrattuale** organizzando l'accordo mediante norme di carattere suppletivo.

Con la novella contenuta all'art. 18 della legge 164/14 intitolato «*Liberalizzazione del mercato delle grandi locazioni ad uso non abitativo*» sono introdotte disposizioni **che mirano a rimuovere la rigidità residua della disciplina vincolistica** delle locazioni ad uso diverso dalla abitazione di cui alla legge 392/78.



Come spesso accade la Giurisprudenza della Cassazione aveva preconizzato, con le sentenze **11402/93 e 2069/95**, l'attuale posizione del Legislatore.

Nello specifico la Suprema Corte indicava che: «L'art. 79 della legge 392/78 è diretto ad evitare un'elusione di tipo preventivo nei confronti del locatario, ma non esclude la possibilità di disporre, **una volta sorti, dei diritti che pertanto possono essere fatti valere; di conseguenza è valido il patto con il quale, nel corso di un rapporto, le parti convengano un aumento del canone**».

Questa presa di posizione dei Giudici di Legittimità fu completamente disconosciuta dalla stessa Corte con una serie di sentenze successive: «**Ogni pattuizione avente ad oggetto non già l'aggiornamento del corrispettivo ai sensi dell'art.32 della legge 392/78 ma di veri e propri aumenti del canone deve ritenersi nulla ex art 79 comma 1**».

GAZZETTA UFFICIALE
DELLA REPUBBLICA ITALIANA

PARTE PRIMA Roma - Martedì, 11 novembre 2014 SI PUBBLICA TUTTI I GIORNI NON FESTIVI
DIREZIONE E REDAZIONE PRESSO IL MINISTERO DELLA GIUSTIZIA - UFFICIO PUBBLICAZIONE LEGGI E DECRETI - VIA ARENOLA, 79 - 00186 ROMA
AMMINISTRAZIONE PRESSO L'ISTITUTO POLIGRAFICO E ZECCA DELLO STATO - VIA SALARA, 1027 - 00186 ROMA - CENTRALINO 06-65801 - LIBRERIA DELLO STATO
PIAZZA G. VERDI, 1 - 00198 ROMA

N. 85/L

LEGGE 11 novembre 2014, n. 164.

Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, recante misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive.

Testo del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, coordinato con la legge di conversione 11 novembre 2014, n. 164, recante: «Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive.».

Oggi però come già detto si è giunti a permettere *ope legis* la libera determinazione tra le parti del contratto di locazione e...

LA PORTATA DELLA NORMA E' EPOCALE!



Come spesso accade in un **sistema** legislativo come il nostro che spesso si presenta **iper-normato**, una **modifica** di così ampia portata si realizza **per deroga** della normativa di riferimento.



Modifiche alla Legge 392/78

Nello specifico la legge 164/2014 inserisce nel testo normativo contenuto all'art 79 della 392/78 un nuovo comma, dopo il secondo, il quale statuisce quanto segue:

*"In deroga alle disposizioni del comma primo, nei contratti di locazione di immobili adibiti ad **uso diverso da quello di abitazione**, anche se adibiti ad attività alberghiera, per i quali sia pattuito un **canone annuo superiore ad € 250 mila**, e che non siano riferiti a locali **qualificati di interesse storico a seguito di provvedimento regionale o comunale**, è facoltà delle parti concordare contrattualmente termini e condizioni in deroga alle disposizioni della presente legge. **I contratti** di cui al periodo precedente **devono essere provati per iscritto**".*

In sede di conversione è stata inserito il comma 2, col quale è statuito che le disposizioni predette non si applicano ai contratti in corso al 12 novembre 2014.

«Le disposizioni di cui al comma 1 non si applicano ai contratti in corso alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto. Ai giudizi in corso alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto continuano ad applicarsi ad ogni effetto le disposizioni previgenti».

QUINDI

Dal punto di vista operativo, la novella normativa non procede ad una modifica mirata della normativa riguardante la locazione di immobili non abitativi.



*La legge infatti lascia alle parti contrattuali la **FACOLTA'** di derogare ad ogni disposizione normativa prevista dalla legge 392/78, che rappresenta a tutt'oggi l'impianto normativo di riferimento per i contratti di locazione non abitativi.*

Con la libera contrattazione si introduce da parte del Legislatore la libertà di disciplinare pattiziamente il contenuto del rapporto contrattuale...

- **In piena autonomia;**
- **Senza limiti;**
- **Con la sola necessità della forma scritta del contratto a *probationem*.**

Quest' ultima previsione normativa appare curiosa, dal momento che la forma scritta per la validità, e non solo a *probationem*, introdotta dalla legge 431/98 in tema di locazioni ad uso abitativo, era comunemente considerata estesa anche alle locazioni ad uso diverso, non fosse altro che per ragioni meramente fiscali. (art 19 comma 15 Decreto Legge 31 maggio 2010 n.78 per la comunicazione dei dati catastali identificativi dell'immobile locato).



Con la novella dell'art 79 invece il Legislatore sembra confermare che per le locazioni non abitative così come disposto agli artt. 27 e 42 della L. 392/78 vige il principio della libertà di forma, con conseguente validità anche di accordi solo verbali o per fatti concludenti.

la forma scritta quindi non è un requisito di validità del contratto, si possono allora stipulare validi contratti verbali, al di fuori dell'applicazione prevista all'ultimo comma art. 1 L. 431/98.

La forma scritta sarà richiesta solamente ai fini di dimostrare la sussistenza delle pattuizioni in deroga alla legge 392/78.



La questione però non appare molto rilevante perché sia la comune pratica contrattuale, sia la tutela che la forma scritta garantisce, determinano che nessun operatore immobiliare si arrischierebbe mai a limitare alla sola forma verbale un accordo locatizio, tanto più di elevato valore economico!
(«Soglia minima» € 250.000)

