



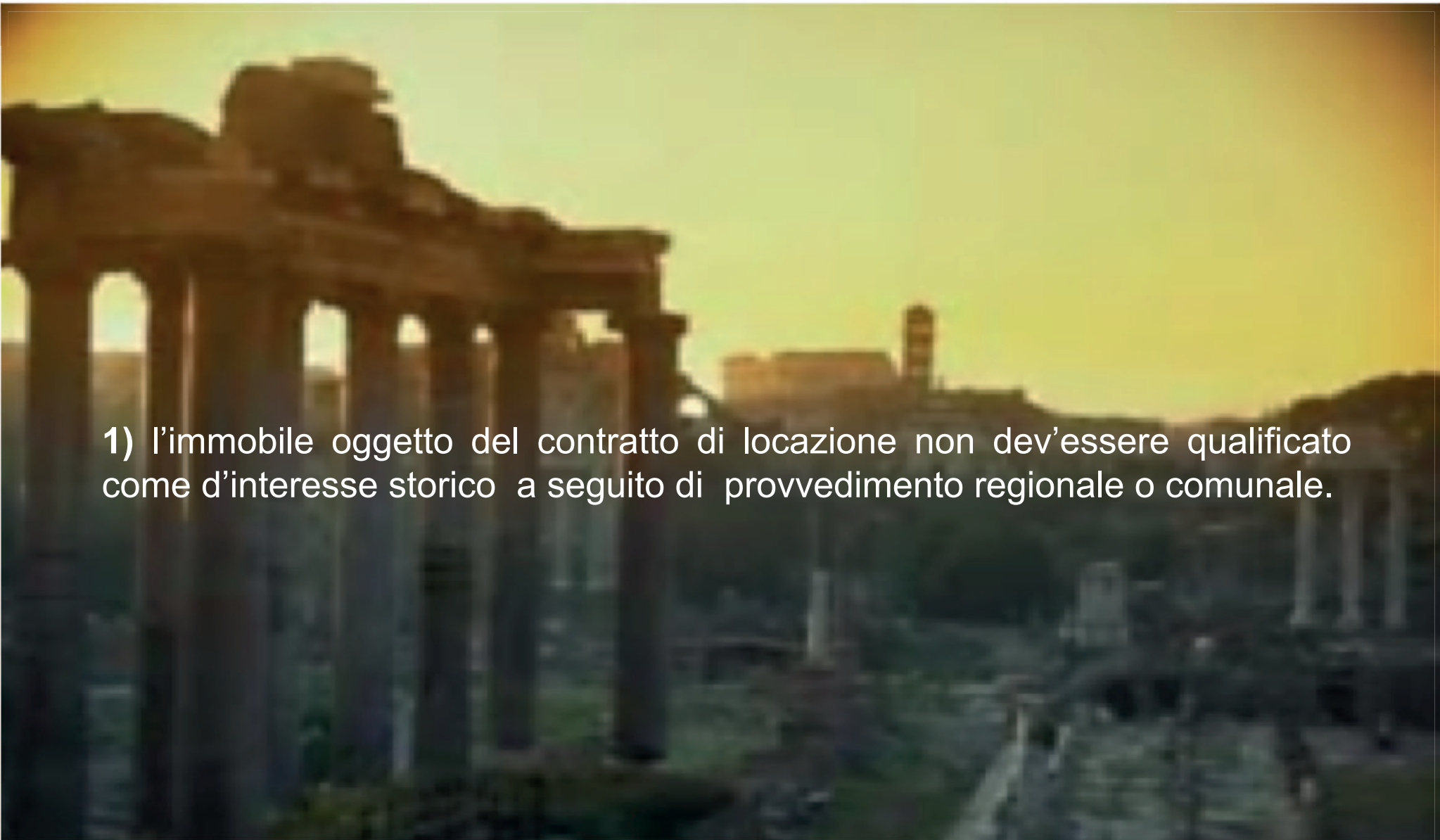
Altro aspetto da tenere in considerazione attiene al fatto che spesso la locazione viene negoziata in un momento nel quale l'immobile non è ancora nella libera disponibilità del locatore (in alcuni casi l'immobile è in fase di costruzione ovvero sono in corso opere di ristrutturazione. In tali ipotesi l'impegno a stipulare il contratto di locazione il **cd. contratto preliminare**, che consente di anticipare l'assunzione di responsabilità tra le parti, deve a pena di nullità essere redatto nella stessa forma che la legge prescrive per il contratto definitivo (art. 1351 C.C.).

E' quindi opportuno, per un'effettiva e completa tutela, **che il contratto di locazione sia scritto.**

Analizziamo ora le **CONDIZIONI**
per la stipula di locazioni in **DEROGA**
alla **Legge 392/78**



Modifiche alla Legge 392/78



1) l'immobile oggetto del contratto di locazione non dev'essere qualificato come d'interesse storico a seguito di provvedimento regionale o comunale.

Modifiche alla Legge 392/78



2) La forma scritta è un carattere formale che dev'essere rispettato per poter accedere alla liberalizzazione del contratto di locazione.

3) un ulteriore presupposto che tassativamente dev'essere presente per liberalizzare la pattuizione delle clausole è come accennato di carattere quantitativo, basato sull'importo del canone annuo pattuito che



deve superare i € 250.000

Modifiche alla Legge 392/78

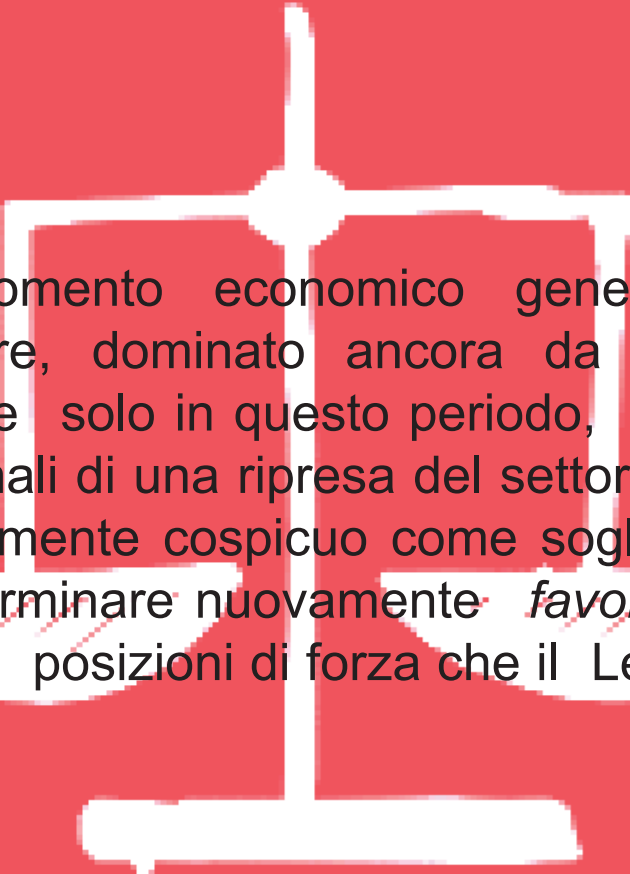
L'inderogabilità della disciplina legale con il relativo sbilanciamento a favore del conduttore viene ad essere subordinata ad una determinata capacità economica del locatario.

Il legislatore ritiene in via presuntiva che **qualora il conduttore abbia la possibilità di sostenere un canone annuo di € 250.000 abbia la forza contrattuale di negoziare in posizione paritaria** con la proprietà le condizioni contrattuali del rapporto da andare ad instaurare.



L'individuazione della «cifra limite» di € 250.000 stabilita nella legge di conversione per il canone di locazione annuale, si pone, rispetto alle proposte parlamentari che individuavano tale soglia ricompresa tra € 20.000 e € 500.000, ovvero rispetto l'importo di € 150.000 stabilito in sede di presentazione del decreto Sblocca Italia, come una «mediazione al ribasso» dell'effettiva possibilità di liberalizzare il mercato delle grandi locazioni non abitative.


Allo scopo di non scontentare nessuno si rischia di scontentare tutti e non realizzare una riforma realmente incisiva.



Considerando inoltre l'attuale momento economico generale, ed in particolare del mercato immobiliare, dominato ancora da un eccesso dell'offerta rispetto alla domanda che solo in questo periodo, dopo anni di reale sofferenza, mostra i primi segnali di una ripresa del settore, indicare la somma di € 250.000, valore certamente cospicuo come soglia d'accesso alla libera contrattazione, può determinare nuovamente *favor conductoris* determinato da un ribaltamento delle posizioni di forza che il Legislatore del 1978 voleva tutelare.

Dato il quadro sin qui emerso è facile supporre che la normale fase di negoziazione tra le parti queste sarà più complessa e si denoteranno spinte simmetriche finalizzate a raggiungere o meno la soglia del canone annuo di € 250.000, presupposto cardine per accedere alla liberalizzazione del contenuto del contratto.

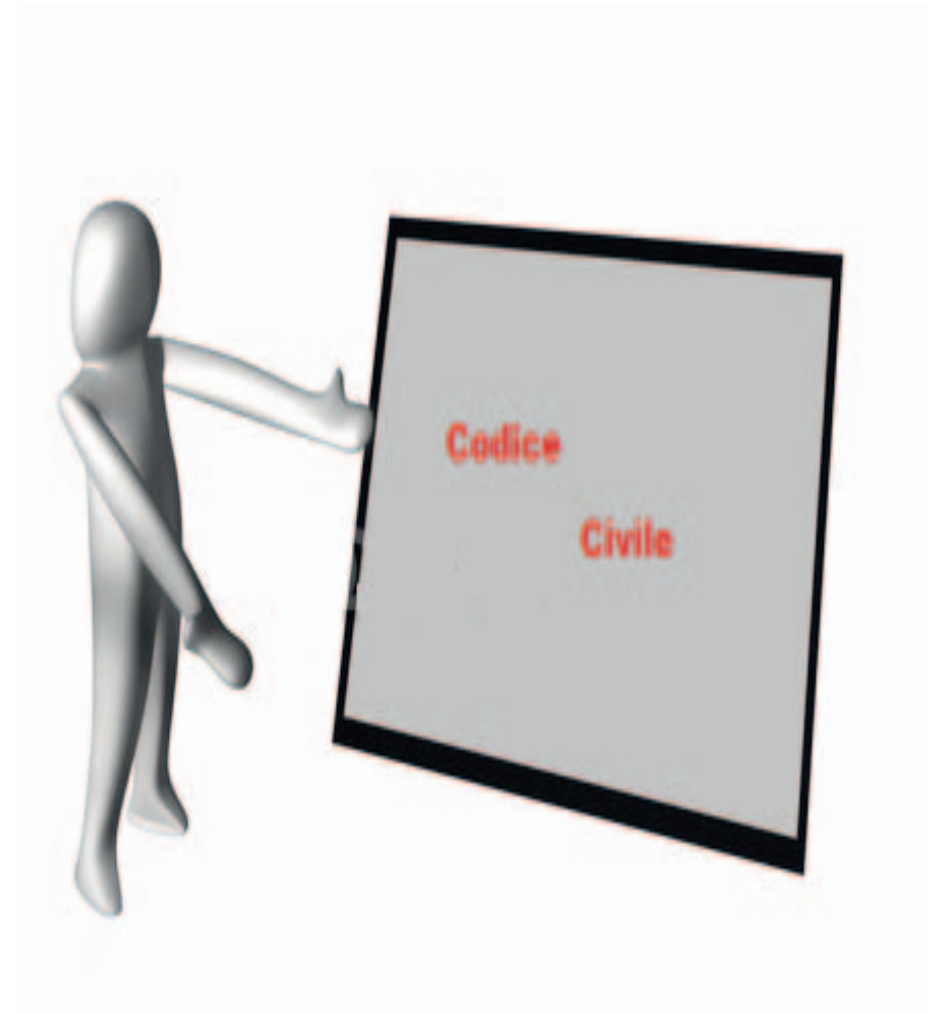




Spesso al momento della redazione del contratto le parti, predeterminano l'importo del canone di locazione in misura variabile, crescente di anno in anno.

La deroga alla disciplina legale del rapporto sarà valida a far data dall'annualità che raggiunga il limite del valore indicato.

Pertanto qualora sia rispettato il limite economico individuato dal Legislatore le parti, nel rispetto delle previsioni generali del **Codice Civile** in materia di locazione (**artt.1571-1614**) che permangono come un'inderogabile cornice normativa, potranno legittimamente disporre in maniera libera clausole che:



- convengano **una durata inferiore** al termine minimo di sei/nove anni;
- prevedano la **rinunzia preventiva** del conduttore alla **rinnovazione del contratto** (La legge del 1978 fissava un periodo standardizzato di permanenza del rapporto di locazione, secondo ipotesi mai più riviste dalla data di promulgazione del testo, uniforme per variegata e non assimilabili forme imprenditoriali);
- prevedano **ulteriori casi di diniego al rinnovo del contratto da parte del locatore** non previsti dalla legge 431/98 all'art 3 comma 1, 2 e 4;
- diano la **possibilità di stipulare valide pattuizioni economiche nel corso del rapporto contrattuale** aventi ad oggetto veri e propri aumenti del canone (non legati quindi alla prescrizione della rivalutazione monetaria di cui all'art 32 della Legge sulle Locazioni) il **rent review**;

- stabiliscano **patti** che modifichino i diritti del locatario in tema di **prelazione nelle attività di tipo commerciale**;
- prevedano la clausola contrattuale che obbliga il conduttore al pagamento degli oneri accessori anticipatamente determinati in modo forfettario;
- stabiliscano accordi per **le spese di manutenzione di tipo ordinario e straordinario**. (Cass. 9019/05).
- stabiliscano o meno l'**obbligo** di corrispondere un **indennità di avviamento**;
- prevedano l'**obbligo** di corrispondere un **indennità a fondo perduto per poter accedere** all'immobile (**cd. buona entrata**);
- prevedano il **divieto del trasferimento del contratto** di locazione per effetto di un affitto o di una cessione d'impresa;

Il termine finale, anche se pattiziamente stabilito tra le parti, riveste infine efficacia **inderogabile anche nei confronti del conduttore, essendogli accordata la facoltà di receder soltanto nel rispetto dei requisiti di forma e di contenuto contemplati dall'art. 27 ultimo comma della legge 392/78, in coordinato disposto con l'art 1373 del Codice civile**

Nello specifico è principio fermo della Giurisprudenza di legittimità quello secondo cui **deve trattarsi di fatti non solo estranei alla volontà del conduttore, ma anche imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto**, il cui effetto renderebbe oltremodo gravosa la sua persistenza per il conduttore (Cassazione, 26 luglio 2005, n.1560). Inoltre la **Cassazione ha escluso che detti motivi possano essere riconducibili alla soggettiva ed unilaterale valutazione effettuata dal conduttore circa l'opportunità o meno di continuare la locazione** (sentenza 19 luglio 2005, n.15215)



La giurisprudenza di questa Corte ha inoltre affermato che:

«...I gravi motivi che consentono, **indipendentemente dalle previsioni contrattuali, il recesso del conduttore dal contratto di locazione**, ai sensi degli artt.4 e 27 legge 27 luglio 1978, n.392, **devono essere determinati da fatti estranei alla sua volontà, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto, tali da rendergli oltremodo gravosa la sua prosecuzione**, e in particolare in relazione alle locazioni commerciali può integrare grave motivo, che legittima il recesso del conduttore, **un andamento della congiuntura economica (sia favorevole che sfavorevole all'attività di impresa), sopravvenuto e oggettivamente imprevedibile** (quando fu stipulato il contratto), **che lo obblighi ad ampliare o ridurre la struttura aziendale** in misura tale, da rendergli particolarmente gravosa la persistenza del rapporto locativo, tenendo conto, quanto al requisito della imprevedibilità della congiuntura economica, che esso va valutato in concreto e in relazione ai fattori che ne hanno determinato l'andamento (Cass. 10 dicembre 1996, n.10980, cfr. Cass. 260-91; Cass. 11466-92; Cass. 1098-94)».



La Giurisprudenza Civile ha inoltre affermato con sentenza del Tribunale di Rovigo 7 febbraio 1998

«...Gli eventi rientranti nel rischio d'impresa non costituiscono i gravi motivi in presenza dei quali...è consentito il recesso del conduttore».

Permane infine l'esigenza di tutela della salute pubblica prevista all'art 1580 del Codice Civile: «Se i vizi della cosa o di parte notevole di essa espongono a serio pericolo la salute [art. 32 Cost.] del conduttore o dei suoi familiari o dipendenti, il conduttore può ottenere la risoluzione del contratto, anche se i vizi gli erano noti, nonostante qualunque rinunzia.»

Cosa ancora diversa dalle precedenti è
la risoluzione consensuale del rapporto di locazione

La legge non pone ostacoli, dal momento che ciò avviene per effetto di un accordo tra le parti raggiunto in epoca successiva alla conclusione del contratto oggetto di risoluzione ed in modo del tutto indipendente rispetto alle pattuizioni originariamente assunte. Questo assunto in realtà vale per tutti gli accordi transattivi conclusi dal conduttore.



In tema di limiti temporali del contratto di locazione **la contrattazione pattizia non può derogare a quanto previsto all'art. 1573 del Codice civile**

E' opportuno segnalare che tale norma del Codice Civile stabilisce inderogabilmente che **la previsione iniziale della durata di un contratto di locazione non può avere una durata ultratrentennale**, e se stipulata in perpetuo, ovvero se nel contratto è prevista la durata del contratto per un periodo inferiore, sia stata altresì prevista la rinnovazione del rapporto per un numero indeterminato di volte, questa viene ridotta al termine suddetto e non può essere derogato da alcun accordo pattizio.

La tutela inderogabile che si accorda a tale aspetto **contrattuale deriva dal fatto che si ritiene che una eccessiva durata della locazione comprimerebbe il diritto di iniziativa economica** tutelato dall'art. 41 della Costituzione. (Cass. 20895/12)

Un ulteriore aspetto che **non può essere derogato** attiene alla procedura prevista dalla legge 392/78 all'art. 79

In effetti l'ampio margine di contrattazione pattizia non può derogare agli **aspetti procedurali indicati al 2 comma dell'art 79**: *«Il conduttore con azione proponibile fino a sei mesi dopo la riconsegna dell'immobile locato, può ripetere le somme sotto qualsiasi forma corrisposte in violazione dei divieti e dei limiti previsti dalla presente legge».*

Nello specifico, tale inderogabilità discende dal dettato normativo contenuto nell'art 18 della Legge 164/2014 il quale prevede che solamente il primo comma dell'art. 79 sia suscettibile di deroga, nessuna indicazione è invece riservata per il secondo comma che quindi rimane, oltrech  perfettamente valido anche inderogabile dalla volont  privata.

Ulteriore aspetto che merita di essere analizzato attiene al problema posto dalla **successione delle leggi nel tempo**.

E' noto che la norma fondamentale in materia di successione delle leggi nel tempo è posta dal comma 1° dell'art. 11 delle Disposizioni Preliminari che testualmente recita: «**La legge non dispone che per l'avvenire: essa non ha effetto retroattivo** (Cost. 25).»



In particolare il problema che si pone dalla successione temporale dell'art.79 della Legge 392/78 in confronti del disposto all'art 18 della legge 164/14 è dunque quello di individuare il momento che segna la fine della vigenza di una prescrizione e l'inizio dell'efficacia della nuova norma .

Relativamente ciò, **l'applicazione del principio di irretroattività della legge non è sempre dirimente.**



Il tipico problema di diritto intertemporale è quello posto dalla regolamentazione degli effetti giuridici che si producono sotto il vigore della nuova legge e che trovano invece la loro fonte in un fatto realizzatosi nella vigenza della norma precedente.

Questa particolare situazione assume rilievo nelle ipotesi di invalidità o validità dei **contratti di durata** quale è **il contratto di locazione** che non abbia esaurito il suo effetto nell'istante di entrata in vigore della nuova normativa.



A tale riguardo la giurisprudenza ha più volte riconosciuto che **il mutamento del quadro normativo influisce sulla regolamentazione per l'avvenire** degli ulteriori effetti nei rapporti ancora in corso.

Quindi soltanto gli **effetti già prodottisi** di un rapporto giuridico sorto anteriormente alla nuova legge **rimangono regolati dalla norma precedente.**



La qualificazione di una fattispecie negoziale non si arresta al momento della sua nascita ma ne segue, eventualmente modificandosi, il suo svolgersi finché non sia completamente realizzata la funzione.

Si può quindi ritenere che per i contratti aventi un canone di locazione annuo eccedente € 250.000 le pattuizioni intervenute tra i contraenti in linea con quelle fin qui evidenziate, **producano validamente i loro effetti pur se originariamente nulle per violazione dell'art. 79 della legge 392/78.**



Infine è doveroso segnalare che svincolato dai limiti individuati all'art 18 la legge 164/2014 per le cd. grandi locazioni l'art. 19 della medesima norma stabilisce che: «*La registrazione dell'atto con il quale le parti dispongono esclusivamente **la riduzione del canone di un contratto di locazione ancora in essere è esente dalle imposte di registro e di bollo***». Evidentemente la norma ha l'obiettivo generalizzato, in un momento economico come quello attuale, **di favorire l'incontro e la ridefinizione del quantum contrattuale tra le parti, al fine di ristabilire un equilibrio economico e permettere la prosecuzione del rapporto contrattuale.**

