

## **Le locazioni per uso commerciale – Guida rapida per il Sole 24 ore**

I contratti di locazione ad uso diverso dall'abitativo sono disciplinati dalla legge n. 392 del 27 luglio 1978 che - salvo casi particolari - è tuttora inderogabile. Le parti, locatore e conduttore, possono liberamente determinare l'ammontare del canone di locazione, il regime della ripartizione delle spese, financo la forma del contratto, che può anche essere verbale, sino ad un canone di Euro 250.000,00, (ma quella scritta offre maggiori garanzie e tutele), ecc.. Sono invece vincolate - salvo casi particolari - le pattuizioni sulla durata del contratto, sull'aggiornamento del canone (salvo che l'immobile abbia durata superiore a quella minima), sull'ammontare del deposito cauzionale, sull'indennità di avviamento, sulla sublocazione/cessione del contratto, sulla prelazione, ecc.. Ed infatti l'articolo 79, commi 1 e 2, della Legge 392/78 dispone che «è nulla ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto o ad attribuire al locatore un canone maggiore rispetto a quello previsto dagli articoli precedenti ovvero ad attribuirgli altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della presente legge. 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». Sono consentite deroghe per le locazioni con canone annuo superiore a 250 mila euro purché il contratto sia redatto in forma scritta. Lo stesso articolo 79, terzo comma, stabilisce che «in deroga alle disposizioni del primo comma, 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 euro 250.000, 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 ogni caso, al momento della sottoscrizione dell'accordo le parti possono liberamente determinare l'ammontare del canone. Quanto all'aggiornamento, tuttavia, l'articolo 32 della legge 392/78 dispone che le variazioni in aumento del canone non possano comunque essere superiori al 75% rispetto a quelle, accertate dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, salvo che la durata minima del contratto sia superiore a quella prevista dalla Legge.

I contratti di locazione ad uso diverso hanno una durata minima di 6 anni se gli immobili sono adibiti ad attività industriali, commerciali e artigianali di interesse turistico, quali agenzie di viaggio e turismo, impianti sportivi e ricreativi, aziende di soggiorno e altri organismi di promozione turistica e simili. Qualora, invece, l'immobile sia destinato ad attività alberghiere o all'esercizio di attività teatrali, la durata minima non può essere inferiore a 9 anni.

La norma consente comunque di stipulare contratti di durata inferiore, a patto però che sia provato il carattere transitorio dell'attività connessa alla locazione (si pensi alla villa affittata per girare la scena di un film o ai cosiddetti "temporary stores").

Inoltre, nel caso particolare della locazione stagionale, il locatore è obbligato ad affittare l'immobile, per la medesima stagione dell'anno successivo, allo stesso conduttore che ne ha fatto richiesta inviando al proprietario una lettera raccomandata prima della scadenza del contratto.

Per quanto concerne il recesso dal contratto dell'inquilino, è consentito alle parti inserire all'interno dello stesso la possibilità per il conduttore di recedere in qualsiasi momento dall'accordo. Quest'ultimo, però, è tenuto a comunicare la decisione al locatore con almeno 6 mesi d'anticipo, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. Lo stesso termine si applica - a prescindere dalle pattuizioni contrattuali - nel caso in cui alla base del recesso vi siano gravi motivi.

L'articolo 28 della legge sull'equo canone prevede, inoltre, che i contratti di locazione commerciale e alberghiera una volta scaduti si rinnovino tacitamente rispettivamente di 6 e 9 anni, a meno che il locatore non comunichi la disdetta, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno 12 o 18 mesi prima della scadenza dell'accordo.

La legge prevede la possibilità per il locatore, alla prima scadenza del contratto, di negare il rinnovo dell'accordo, ma solo se sussistono le condizioni previste dall'articolo 29 della legge 392/78. Ad esempio, se il proprietario dell'immobile decida di adibire il bene ad abitazione propria, del coniuge o dei parenti diretti entro il secondo grado. O ancora, se il proprietario, il coniuge o i parenti diretti entro il secondo grado decidano di destinare l'immobile a una delle attività previste dall'articolo 27 (industriali, commerciali e artigianali di interesse turistico, quali agenzie di viaggio e turismo, impianti sportivi e ricreativi, aziende di soggiorno ed altri organismi di promozione turistica e simili). Il rinnovo può essere negato anche se il proprietario sceglie di demolire l'immobile per una ristrutturazione integrale, un completo restauro o «per rendere la superficie dei locali adibiti alla vendita conforme a quanto previsto nell'articolo 12 della legge 11 giugno 1971, n. 426 (e successive modifiche, integrazioni e reiterazioni), e ai relativi piani comunali, sempre che le opere da effettuarsi rendano incompatibile la permanenza del conduttore nell'immobile».

Per gli immobili adibiti ad albergo, pensione o locanda, anche se ammobiliati, il locatore può negare il rinnovo del contratto nel caso in cui decida di «ricostruire l'immobile, ferma restando la destinazione alberghiera, o di apportare all'immobile, adibito ad albergo o a pensione, notevoli migliorie che ne aumentino la capacità ricettiva o che comunque comportino un passaggio dell'azienda a categoria superiore». O ancora, se intenda esercitare personalmente nell'immobile o farvi esercitare dal coniuge o da parenti diretti entro il secondo grado la medesima attività del conduttore.

## **Alcuni casi.**

### **1. Sublocazione**

**Circa due anni fa ho preso in affitto un locale di 300 metri quadri che ho adibito a negozio di calzature, sottoscrivendo un contratto di 6 anni rinnovabili per uguale periodo. Per motivi familiari è sorta la necessità di cambiare città e volevo capire se era possibile sublocare il negozio, trasferendo al nuovo conduttore anche la gestione dell'attività commerciale.**

Al conduttore che ha sottoscritto un contratto di locazione commerciale è consentito sublocare l'immobile (per intero o soltanto in parte) nonché cedere il contratto di locazione senza il consenso del proprietario, a condizione però che venga contestualmente ceduta o locata l'azienda. Qualora ciò non avvenga, per procedere alla sublocazione il conduttore, salvo diversa pattuizione contenuta nel contratto, avrà bisogno del permesso del locatore. In ogni caso, il conduttore deve comunicare al locatore la cessione/sublocazione mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

### **2. Cauzione**

**Nei prossimi giorni dovrei sottoscrivere un contratto di locazione della durata di 6+6 anni per un immobile che utilizzerò come rivendita di giornali e souvenir. Nei giorni scorsi ho incontrato il proprietario del locale per definire gli ultimi dettagli e mi ha chiesto di versare una cauzione pari a quattro mensilità, una cifra considerevole che giudico eccessiva. Cosa dice a tal proposito la legge?**

L'articolo 11 della legge 392/78 sull'equo canone – tuttora vigente e inderogabile per le locazioni commerciali - stabilisce che il deposito cauzionale che il conduttore deve versare al locatore al momento della sottoscrizione del contratto d'affitto non può essere superiore a tre

mensilità del canone. Lo stesso deposito - precisa la norma - è produttivo di interessi legali che debbono essere corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno.

### **3. Partecipazione all'assemblea di condominio**

**Nei mesi scorsi ho sottoscritto un contratto di locazione commerciale relativo a un immobile che si sviluppa su due livelli, inserito in edificio condominiale di dodici piani. Volevo sapere se come conduttore, vista anche la lunga durata del contratto (7 anni) ho diritto a partecipare alle assemblee di condominio e votare al pari dei condòmini proprietari le delibere relative, ad esempio, alla scelta dell'impresa che si occupa della pulizia dell'androne e delle scale.**

L'articolo 10 della legge 392/78 stabilisce che il conduttore ha diritto di voto, al posto del proprietario, nelle assemblee di condominio riguardanti le spese e le modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e condizionamento dell'aria. Per quanto concerne la scelta dell'impresa di pulizia, così come per le decisioni sugli altri servizi comuni, si ritiene che il conduttore possa prendere parte all'assemblea, ma senza diritto di voto.

### **4. Se il locatore non rispetta i patti**

**A sei anni dalla sottoscrizione di un contratto di locazione commerciale 6+6, il proprietario mi ha chiesto di liberare l'immobile in quanto deve destinarlo al figlio, che dovrebbe aprirvi una bottega artigianale. Da allora sono trascorsi otto mesi ma la bottega non ha mai aperto. Posso rivalermi sul proprietario?**

Il locatore che al termine dei primi 6 anni abbia ottenuto la disponibilità dell'immobile, ha 6 mesi di tempo per adibirlo alla destinazione indicata nella disdetta. In caso contrario, se il conduttore lo richiede, deve ripristinare il contratto, salvi i diritti acquistati da terzi in buona fede, e rimborsare le spese di trasloco e degli altri oneri sopportati. Oppure, il locatore è tenuto al risarcimento del danno nei confronti del conduttore in misura non superiore a quarantotto mensilità del canone di locazione percepito prima della risoluzione del contratto, oltre alle indennità di avviamento e suppletiva di cui all'articolo 34 della Legge 392/78. Il giudice, oltre a determinare il ripristino o il risarcimento del danno, ordina al locatore il pagamento di una somma da 258,23 a 1.032,91 euro, da devolvere al comune nel cui territorio è sito l'immobile, a integrazione del fondo sociale previsto dal titolo III della presente legge.

### **5. Cessione del contratto**

**Tre anni fa ho preso in affitto un locale commerciale che ho adibito a negozio di abbigliamento sportivo. Purtroppo gli affari non sono andati come speravo andassero e di comune accordo con il mio socio abbiamo deciso di cedere l'attività e, di conseguenza, anche il contratto di locazione che prevede altri tre anni d'affitto. Posso procedere senza avvisare il proprietario dell'immobile?**

L'articolo 36 della legge sull'equo canone prevede che il conduttore possa cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore, purché venga insieme ceduta o locata l'azienda, dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Il locatore può opporsi, per gravi motivi, entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione. Nel caso di cessione il locatore, se non ha liberato il cedente, può agire contro quest'ultimo qualora il cessionario non adempia alle obbligazioni assunte.

### **6. Cessione dell'immobile e diritto di prelazione**

**Cinque anni fa ho preso in affitto un immobile commerciale che ho adibito, essendo in possesso di regolare licenza, a rivendita di tabacchi. Il proprietario del negozio ha ora deciso di vendere l'immobile e volevo capire se ho diritto a esercitare un diritto di prelazione così da assicurarmi il negozio.**

Il conduttore ha il diritto di prelazione e deve esercitarlo entro 60 giorni dalla ricezione della comunicazione inviata dal locatore, con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario, (ma può essere sufficiente anche la raccomandata R.R.). Per esercitare la prelazione l'inquilino deve offrire condizioni uguali a quelle comunicategli, mediante lettera raccomandata R.R. da inviare al locatore. Il versamento del prezzo di acquisto va effettuato entro 30 giorni a decorrere dal sessantesimo giorno successivo a quello dell'avvenuta notificazione della comunicazione da parte del proprietario, contestualmente alla stipulazione del contratto di compravendita o del contratto preliminare.

#### **7. Aggiornamento Istat del canone al 100%**

**Sono il proprietario di un immobile che ho ceduto in affitto per uso commerciale sottoscrivendo con il conduttore un contratto di 7+7 anni. Volevo sapere, visto che la durata dell'accordo supera quella minima, pari a 6 anni, prevista dalle legge sull'equo canone, se è possibile aggiornare il canone fino ad arrivare al 100% dell'indice Istat.**

La legge sull'equo canone prevede che «le parti possono convenire che il canone di locazione sia aggiornato annualmente su richiesta del locatore per eventuali variazioni del potere di acquisto della lira. Le variazioni in aumento del canone, per i contratti stipulati per durata non superiore a quella di cui all'articolo 27, non possono essere superiori al 75 per cento di quelle, accertate dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati». Di conseguenza, qualora sia pattuita una durata superiore a quella minima (pari a 6 anni) è possibile che la percentuale di aggiornamento del canone sia superiore al 75% dell'indice Istat.

#### **8. Indennità per la perdita dell'avviamento**

**Il proprietario dell'immobile commerciale che ho regolarmente preso in affitto undici mesi fa ha chiesto la cessazione del rapporto di locazione, causandomi un danno sia economico che di immagine. Ho diritto a un risarcimento danni? Cosa devo fare per ottenerlo?**

Il conduttore ha diritto - per le attività industriali, commerciali e artigianali o di interesse turistico, che comportino contatti diretti con il pubblico degli utenti e consumatori - a un'indennità pari a 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto, (mentre per le attività alberghiere l'indennità è pari a 21 mensilità). Al conduttore spetta, inoltre, un'ulteriore indennità (18 o 21 mensilità) «qualora l'immobile venga, da chiunque, adibito all'esercizio della stessa attività o di attività incluse nella medesima tabella merceologica che siano affini a quella già esercitata dal conduttore uscente ed ove il nuovo esercizio venga iniziato entro un anno dalla cessazione del precedente».

a cura dell'avvocato Matteo Rezzonico  
(vicepresidente Confappi)