



## DEFINIZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

### art. 1571 codice civile

la locazione è il contratto con il quale una parte (locatore) si obbliga a far godere all'altra (conduttore) una cosa mobile o immobile per un dato periodo di tempo verso un determinato corrispettivo.



Secondo lo schema delineato all'[art. 1571](#), quindi, la locazione è:

- un contratto di **natura consensuale** che si perfeziona al valido consenso delle parti, costituendo la consegna del bene un'obbligazione successiva a carico del locatore;
- il nesso di scambio che lega le rispettive prestazioni delle parti (pagamento di un corrispettivo per l'esercizio di godimento del bene) **connota di corrispettività** il rapporto, **inevitabilmente di natura onerosa**,
- un contratto **ad effetti obbligatori** e a **esecuzione continuata** o periodica.



## NORMATIVE APPLICABILI AI DIVERSI TIPI DI LOCAZIONE

la disciplina civilistica prevede un ambito generale di applicazione per i beni mobili e immobili (artt. 1571-1614) in cui, come figura speciale, s'inserisce la locazione di fondi urbani (artt. 1607-1614), riferita esclusivamente a beni immobili urbani e soggetta, a seconda della destinazione e uso riservati all'immobile, anche alla legislazione speciale solo al codice civile.

Si distinguono ulteriormente:

- le locazioni di immobili urbani adibiti a uso abitativo (soggette alla L. n. 431/98 che ha parzialmente abrogato la L. n. 392/78)
- le locazioni ad uso diverso da quello abitativo cui sono invece applicate le disposizioni di cui agli artt. 27 ss. della citata legge dell'equo canone, non abrogate dalla L. n. 431/98.
- Le locazioni regolate dalla sola disciplina generale civilistica sono quelle che hanno a oggetto immobili urbani non compresi o esclusi dalle ipotesi elencate dalla L. n. 431/98 e dalla L. n. 392/78 (ad esempio un'autorimessa)



## DISCIPLINA CIVILISTICA

### OBBLIGAZIONI DEL LOCATORE

ai sensi dell'[art. 1575](#) il locatore **deve:**

- **consegnare al conduttore** la cosa locata in buono stato di manutenzione,
- **mantenerla in stato da servire all'uso convenuto**
- e **garantire il pacifico godimento** durante il rapporto, preservandolo da possibili molestie di diritto altrui.
- Il locatore è anche tenuto a risarcire i danni derivanti da vizi della cosa, se non prova di averli senza colpa ignorati al momento della consegna ([art. 1578](#))
- e non può compiere sull'immobile innovazioni che diminuiscano il godimento da parte del conduttore ([art. 1582](#)).



## DISCIPLINA CIVILISTICA

### OBBLIGAZIONI DEL CONDUTTORE

Da parte sua l'inquilino deve:

- Servirsi della cosa solo per l'uso convenuto con la diligenza media
- corrispondere alle scadenze fissate i canoni locativi, senza poterne interrompere o sospendere il pagamento anche in presenza di eventuali vizi o difetti occulti dell'immobile che, seppur gravi, diminuiscano solo parzialmente il suo utilizzo;
- in merito l'[art. 1578](#) consente al conduttore di agire per la risoluzione del contratto o per una riduzione del canone pattuito salvo si tratti di vizi conosciuti o facilmente riconoscibili
- al termine della locazione il conduttore deve restituire la cosa **nel medesimo stato in cui l'ha ricevuta, salvo il normale deterioramento** o consumo derivanti dall'uso in conformità del contratto ([art. 1590](#)).



## LOCAZIONE DI IMMOBILE URBANO AD USO NON ABITATIVO

**DISCIPLINA APPLICABILE: codice civile e L. 392/78**



Limitazione legislative all'autonomia contrattuale poste dalla legislazione speciale L. 392/78

Norme imperative a tutela della stabilità impresa

- **Durata legale 6+6 ( 9 per attività alberghiera e durata inferiore x attività transitorie**
- **Divieto di disdetta alla 1 ^ scadenza,** salvi i casi tassativamente previsti
- canone libero ma **aggiornamento solo ISTAT**
- **tutela dell'avviamento commerciale**(indennità d avviamento commerciale, diritto di prelazione, diritto di riscatto)
- Cessione legale in caso di cessione d'azienda art 36
- Art. 79 norma di chiusura: **nullità pattuizioni sfavorevoli al conduttore**



## **AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA DISCIPLINA 392/78**

La normativa dettata dalla l. 392/78 per le locazioni a uso non abitativo presuppone la destinazione dell'immobile locato allo svolgimento di una delle seguenti attività: un'attività industriale, commerciale, artigianale, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale di qualsiasi attività di lavoro autonomo (art. 27);



## Applicabilità parziale della disciplina dettata dalla L. 392/78 alle ipotesi particolari di cui all'art. 42

- le locazioni con destinazioni dell'immobile locato allo svolgimento di **attività ricreative, assistenziali, culturali o scolastiche**, nonché a **sede di partiti o sindacati**
- i contratti stipulati dallo Stato o da altri enti pubblici territoriali in qualità di conduttori

A tali locazioni si applicano soltanto le norme da 7 a 11, art 27 (durata), art 28 1° co (preavviso di rilascio), art 32 (agg. ISTAT),  
**Non si applicano indennità avviamento ( art. 34 ss) e diritto di prelazione (art 38 ss.)**



## **FORMA CONTRATTUALE**

Per le locazioni non abitative vale il principio generale della libertà di forma (con le eccezioni relative ai rapporti di durata superiore a 9 anni e ai contratti stipulati dalla P.A.), purché il contratto venga registrato (obbligo introdotto a pena di nullità dalla Legge Finanziaria 2005 art. 1, co. 346 [L. n. 311/2004](#)); il mancato ottemperamento a tale obbligo rende nullo l'accordo, sanabile con effetti ex tunc attraverso la registrazione tardiva, anche se in dottrina e giurisprudenza non è mancato chi ha ritenuto che, verbale o scritto, il contratto non registrato sia solo inefficace.



## **EXCURSUS GIURISPRUDENZIALE SULLA NULLITA' PER MANCATA REGISTRAZIONE**

- **Cass. sentenza n. 16089 del 27 ottobre 2003**, stabiliva che, in considerazione del fatto che l'aspetto riguardante la registrazione del contratto di locazione rilevava esclusivamente in ambito fiscale, un contratto di locazione, ancorché non registrato, che presentasse, però, tutti gli elementi richiesti dalla legge, doveva considerarsi perfettamente valido ed efficace tra le parti.

- **Cass. Civ., Sez. III, ordinanza n. 37 del 3/1/2014**: **non condivide il precedente orientamento e manda la questione alle Sezioni Unite**



Per [Cass. sez. un. 23601/2017](#):

1) la mancata registrazione del contratto di locazione di immobili ne comporta **nullità**; essa, ove da sola sussistente, consente la **produzione degli effetti del contratto con decorrenza ex tunc, nel caso in cui la registrazione sia effettuata tardivamente.**

2) E' nullo il patto col quale le parti di un contratto di locazione di immobili ad uso non abitativo concordino occultamente un canone superiore a quello dichiarato; detta nullità "vitiatur sed non vitiat", con la conseguenza che solo il patto risulterà insanabilmente nullo, a prescindere dall'avvenuta registrazione. (per le locazioni abitative il principio era stato affermato da Sezioni Unite sentenza n. 18213 del 17.09.15)



Anche da ultimo la **Cassazione del 2.3.2018 n. 4922** ha ribadito con specifico riferimento alle locazioni NON abitative:

è nullo il patto col quale le parti di un contratto di locazione di immobili ad uso commerciale concordino occultamente un canone superiore a quello dichiarato; tale **nullità vitiatur sed non vitiat**, con la conseguenza che il solo patto di maggiorazione del canone risulterà insanabilmente nullo, a prescindere dall'avvenuta registrazione.



## CONCLUSIONE

### **NON EQUIPARABILI LA TOTALE OMISSIONE DELLA REGISTRAZIONE E LA PARZIALE REGISTRAZIONE**

Non sono equiparabili la totale omessa registrazione (di un contratto di locazione contenente ab origine l'indicazione del canone realmente dovuto) e la registrazione parziale (di un contratto di locazione con registrazione del solo contratto recante un canone inferiore, a cui segue la mancata registrazione dell'accordo integrativo del canone):

- la totale omissione della registrazione del contratto di locazione comporta la nullità del contratto, ma la registrazione del contratto sarà sanata con effetto ex tunc se ci sarà una registrazione tardiva
- mentre la parziale registrazione del contratto di locazione comporta che il contratto è valido (per l'importo registrato) mentre per la parte di canone non registrata (ed occulta) è nullo



**Quindi:**

**1^ ipotesi: totale omessa registrazione del contratto**

**-> comporta la nullità sanabile dell'intero contratto di locazione con registrazione tardiva che ha effetti ex tunc**

**2^ ipotesi: registrazione parziale nel senso che si registra il contratto per un canone inferiore omettendo di registrare la pattuizione che prevede un canone superiore**

**-> comporta la nullità non sanabile della parte del contratto di locazione non registrato, ossia: nel caso di registrazione parziale la registrazione del contratto contenente la previsione di un canone inferiore per finalità di elusione fiscale determina una nullità virtuale insanabile, della parte di canone non registrata.**

Si tratta, in altri termini, di una nullità insanabile, ma limitata alla parte di canone non registrata, nullità che non è idonea a travolgere l'intero rapporto. Per cui è nullo il patto col quale le parti di un contratto di locazione di immobili ad uso non abitativo concordino occultamente un canone superiore a quello dichiarato; tale nullità vitiatur sed non vitiat, con la conseguenza che il solo patto di maggiorazione del canone risulterà insanabilmente nullo, a prescindere



In tale ottica la previsione di nullità costringe il locatore -che rischia di non avere diritto ai canoni- alla registrazione tempestiva o ad avvalersi della sanatoria con efficacia ex tunc anche nell'interesse del conduttore,

superamento del principio tradizionale della non interferenza  
 norme tributarie con gli effetti civilistici del negozio attraverso il sistema del ravvedimento

Sistema che rende compatibili nullità del contratto non registrato ed efficacia sanante retroattiva dell'adempimento tributario.

L'obbligo di registrazione del contratto di locazione è pertanto imposto inderogabilmente alle parti e la sua violazione determina nullità del contratto ai sensi dell'[art. 1418 c.c.](#)



Gli interventi della Corte Costituzionale in materia hanno opportunamente riconosciuto la legittimità costituzionale del citato art. 1, comma 346 della [L. n. 311/2004](#) [in particolare l'ord. n. 420/2007], disposizione elevata al rango di norma imperativa perché dettata nell'interesse del singolo e di quello pubblico-generale della lotta all'evasione fiscale in un ambito "inguaribilmente" esposto alla deleteria prassi delle locazioni in nero.



## **IPOTESI PARTICOLARI SULLA DURATA DELLE LOCAZIONI NON ABITATIVE**

Le locazioni non abitative che vengono convenute per un periodo più breve rispetto alla durata legale prevista dalla l. 392/78 vengono ricondotte alla durata legale medesima (art. 27 comma 4°)

Fanno eccezione le seguenti ipotesi particolari previste dalla legge (art. 27 co 5° e 6°)

1) LOCAZIONI NON ABITATIVE **STAGIONALI** (art.27, comma 6).

la concessione dell'immobile avviene secondo la periodicità e regolarità dell'attività stagionale: il locatore è quindi obbligato a locare il bene allo stesso conduttore-richiedente per la medesima stagione dell'anno successivo, rimanendo la durata massima di sei anni consecutivi o di nove se si tratta di utilizzazione alberghiera

2) LOCAZIONI NON ABITATIVE **TRANSITORIE** (art.27, comma 5).

Dalla locazione stagionale va distinta quella a natura transitoria che può essere stipulata per un periodo più breve proprio per le sue caratteristiche di saltuarietà.

**Nell'accertamento della natura transitoria o stagionale del rapporto occorre perciò tenere conto del dato oggettivo dell'attività dedotta e dell'atteggiamento soggettivo delle parti.** Cass. Civ., Sez. III, 30.12.97, n. 13133[4]



## DIRITTO DI RECESSO DEL CONDUTTORE

### 1) FACOLTÀ DI RECESSO CONTRATTUALMENTE PATTUITA (EX ART. 27, COMMA 7)

Al conduttore può essere contrattualmente consentito di recedere in qualsiasi momento del contratto, purché comunichi formalmente la sua intenzione almeno sei mesi prima della data di esecuzione del recesso;

### 2) FACOLTÀ DI RECESSO PER GRAVI MOTIVI PREVISTA DALLA LEGGE (ART. 27, COMMA 8),

- Preavviso di sei mesi
- solo se ricorrano gravi motivi inerenti alla sua persona e all'immobile locato o fondati su eventi successivi alla stipula del contratto,
- I «gravi motivi» sono stati rinvenuti dalla giurisprudenza di legittimità in "avvenimenti estranei alla volontà del locatario, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto, tali da rendere oltremodo gravosa per il conduttore la sua prosecuzione; inoltre, con riferimento all'andamento dell'attività aziendale, può integrare grave motivo, legittimante il recesso del conduttore, non solo un andamento della congiuntura economica sfavorevole all'attività di impresa, ma anche uno favorevole, purchè sopravvenuto e oggettivamente imprevedibile (quando fu stipulato il contratto) che lo obblighi ad ampliare la struttura aziendale in misura tale da rendergli particolarmente gravosa la persistenza del rapporto locativo." Cass. Civ., n. 10624 del 26 Giugno 2012



## **LIMITATO DIRITTO DI DISDETTA DEL LOCATORE ALLA 1^ SCADENZA**

Alla prima scadenza contrattuale il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione solo per i motivi elencati all'art. 29. Quindi:

- se intende **adibire l'immobile ad abitazione propria o del coniuge o dei parenti** entro il secondo grado in linea retta;
- se intende adibire l'immobile **all'esercizio in proprio o del coniuge/parenti entro il secondo grado in linea retta delle attività indicate dall'art. 27** (commerciale, industriale, artigianale, alberghiera e di interesse turistico o di natura professionale) o, riguardando il rapporto **pubbliche amministrazioni ed enti pubblici o di diritto pubblico**, l'uso dell'immobile sia destinato al conseguimento di finalità istituzionali;
- se si renda necessaria la **demolizione e ricostruzione/restauro dell'immobile o la sua ristrutturazione** per rendere i locali adibiti alla vendita conformi alla legge e ai piani comunali, sempre che le opere da effettuarsi rendano incompatibile la permanenza del conduttore nell'immobile locato.



## REQUISITI DI VALIDITA' DELLA DISDETTA ALLA 1^ SCADENZA

- raccomandata A.R. (da inviare almeno 12 o 18 mesi prima della scadenza contrattuale)
- specificazione dei motivi, tra quelli appena elencati, su cui fonda il proprio diniego.

## SANZIONE IN CASO DI MANCATA ATTUAZIONE DEI MOTIVI

Se dalla verifica effettuata entro i sei mesi successivi al rilascio si evidenzia la mancata realizzazione degli intenti manifestati dal locatore, il conduttore può richiedere:

- il ripristino del contratto (salvi i diritti dei terzi acquistati in buona fede),
- il rimborso delle spese sostenute per il trasloco e gli altri oneri sopportati,
- nonché l'eventuale risarcimento del danno subito (art. 31).



# IL CANONE LOCATIVO E LA SUA DETERMINAZIONE

- canone liberamente determinabile dalle parti
  - possibilità di aggiornamento solo in base agli appositi indici Istat
- art.32 → aggiornamento annuale del canone in misura non superiore al 75% dell'indice ISTAT
- NECESSARI:** pattuizione e l'espressa richiesta del proprietario (Cass n. 3014/2012) che si configura come un onere del locatore al cui adempimento è legato il suo diritto ad ottenere l'aggiornamento del canone con riferimento al solo anno cui essa è riferibile in base alla legge e cioè quello precedente.
- NULLA la clausola relativa all'AGGIORNAMENTO AUTOMATICO del canone .
  - La richiesta può anche essere non scritta
  - il conduttore che ha sempre pagato l'ISTAT in assenza di richiesta verbale non può ripetere la somma giacché il pagamento si presume effettuato sulla base di richiesta



## ANNOSA QUESTIONE DEI CANONI CRESCENTI

Dalla rigida posizione di totale chiusura che respingeva categoricamente la preordinazione contrattuale alla maggiorazione annuale del canone, l'interpretazione successiva ha invece ritenuto nulla una simile clausola solo quando palesemente tesa a eludere i limiti stabiliti dall'art. 32, ed ha quindi affermato la legittimità ex artt. 32 e 79 sia della determinazione del canone in misura differenziata e crescente per frazioni successive di tempo nell'arco del rapporto, sia delle variazioni in aumento per eventi oggettivi predeterminati (del tutto diversi e indipendenti rispetto alle variazioni annue del potere d'acquisto della moneta), salvo che non costituisca un espediente diretto a neutralizzare gli effetti della svalutazione monetaria, visto il principio di libera determinazione del canone per le locazioni a uso non abitativo (fra le tante Cass. Civ. n. 10500/2006, n. 4210/2007, n. 17964/2007, n. 5349/2009, n. 11608/2010, n. 10834/2011)



## L'ISTAT per le LOCAZIONI COMMERCIALI è al 75%

**art.32** aggiornamento annuale del canone in misura **non superiore al 75%** dell'indice ISTAT (salvo eccezioni specifiche)  
**NECESSARI**: pattuizione e **l'espressa richiesta** del proprietario (cass n. 3014/2012)

**NULLA** la **clausola relativa all'AGGIORNAMENTO AUTOMATICO del canone**. La richiesta da effettuarsi anno per anno, si configura come un **onere del locatore**, al cui adempimento è legato il suo diritto ad ottenere l'aggiornamento del canone con riferimento al solo anno cui essa è riferibile in base alla legge e cioè quello precedente.

La richiesta può anche essere non scritta ; il conduttore che ha sempre pagato l'ISTAT in assenza di richiesta **non può ripetere la somma giacché il pagamento si presume effettuato sulla base di richiesta anche non scritta**



## **NON SONO LEGITTIMI PATTUZIONI DI AUMENTO DI CANONI NEL CORSO DEL RAPPORTO**

L'eventuale accordo tra le parti è nullo, perchè diretto ad attribuire al locatore un canone ingiustificatamente elevato ex lege: [Cass.Civ., n. 20384/16 dell'11.10.2016](#)

il conduttore sarà pertanto tenuto a pagare solo quanto inizialmente pattuito anche se ha prestato consenso a successive pattuizioni maggiorative, senza che possa ritenersi valida una sua rinuncia ad avvalersi di tale divieto, magari indotta dal locatore.

Non solo, ma potrà anche richiedere al locatore entro sei mesi dal rilascio dell'immobile la restituzione delle maggiorazioni eventualmente corrisposte in corso di rapporto.



## TRANSAZIONE NULLA SE MASCHERA UN AUMENTO DEL CANONE

### **Cass. sentenza 4 aprile 2017, n. 8669**

Il divieto di aumento successivo del canone è valido anche per quegli accordi di natura transattiva che possano mascherare l'imposizione in corso di locazione di aumenti non ancorati a elementi predeterminati, quindi unilateralmente onerosi. A tale proposito la 3<sup>a</sup> Sez. Civile della Cassazione ha ritenuto nulla una scrittura privata successiva al contratto con la quale le parti avevano concordato un canone maggiorato, preceduto da disdetta e rinnovazione del rapporto. [sentenza 4 aprile 2017, n. 8669]

Il patto così sottoscritto è nullo per illiceità della causa, ma la portata innovativa della sentenza sta nell'evoluzione giurisprudenziale di quell'orientamento che aveva sempre escluso l'applicabilità dell'art. 79 alle transazioni sui diritti disponibili.

La transazione è stata ritenuta finalizzata solo ad un aumento indiscriminato del canone ed imposta al contraente debole che teme di perdere l'immobile.

Pertanto nel caso in cui le parti non vogliano un nuovo contratto, ma semplicemente la prosecuzione del precedente con un canone maggiorato la transazione ottenuta è nulla per contrarietà a norme imperative.



## POSSIBILITA' DI DEROGARE ALLE NORME DELLA 392/78 PER LE GRANDI LOCAZIONI NON RESIDENZIALI (con canone superiore ad euro 250 mila)

Il [D.L. n. 133 del 12 settembre 2014](#) (cd. Decreto "Sblocca Italia") convertito nella [legge n. 164 del 11 novembre 2014](#) che ha introdotto novità nel settore delle cd grandi locazioni non residenziali, apportando una deroga all'art. 79, comma 1, secondo il quale «è nulla ogni pattuizione volta a limitare la durata legale del contratto o ad attribuire al locatore un canone superiore rispetto a quello previsto nella medesima legge o, in ogni caso, ad attribuirgli un altro vantaggio in contrasto con le disposizioni normative».

**L'art. 18 del citato D.L. ha infatti aggiunto un paragrafo all'art. 79, disponendo 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".



- **Art 36 L. 392/78 Sublocazione e cessione del contratto di locazione**

*Il conduttore può sublocare o 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 A.R.** 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 il medesimo qualora il cessionario non adempia le obbligazioni assunte.*

***Le indennità previste dall'art. 34 sono liquidate a favore di colui che risulta conduttore al momento della cessione effettiva della locazione***

**Quindi il locatore dell'immobile facente parte dell'azienda deve subire il subentro ex lege dell'affittuario dell'azienda nel contratto di locazione dell'immobile locato al concedente dell'affitto d'azienda**

- **Art. 1595 2° co** la caducazione del c. di locazione (risoluzione o nullità, ha effetto nei confronti del subconduttore e, parimenti, la sentenza di caducazione del contratto emessa nei confronti del conduttore ha effetto anche contro il subconduttore



## DIRITTO all'INDENNITA' DI AVVIAMENTO COMMERCIALE

Gli artt. 34 e 35 prevedono una forma di indennizzo a carico del locatore che decida di non rinnovare il contratto.

Presupposto: **disdetta del locatore** (non spetta in caso di morosità o risoluzione per inadempimento del conduttore o risoluzione consensuale)

RATIO NORMATIVA: **tutela del conduttore che perde la clientela** che era convogliata dall'ubicazione della sua attività e subisce un pregiudizio perché deve reperire altro immobile, radicarsi e trovare altra clientela

INDENNITA' DI AVVIAMENTO ART. 34: 18 mensilità dell'ultimo canone e 21 per le locazioni alberghiere

LIMITI ART. 35: **l'avviamento NON spetta quando**

- **lo svolgimento dell'attività del conduttore non si attui attraverso contatti diretti col pubblico degli utenti e dei consumatori**
- **l'immobile locato è adibito ad attività professionale, o attività di carattere transitorio**
- **L'immobile locato è complementare o interno a stazioni, porti, aeroporti, aree di servizio stradale, alberghi e villaggi turistici**



- Solo al momento del rilascio dell'immobile matura il diritto all'ottenimento dell'indennità,
- l'azione esecutiva del locatore per conseguire la disponibilità dell'immobile è subordinata all'integrale pagamento di quanto dovuto.
  - diritto di ritenzione dell'immobile: la mancata corresponsione dell'indennità legittima il conduttore alla permanenza nell'immobile senza alcuna conseguenza risarcitoria a suo carico, è solo obbligato al pagamento dei canoni locativi,
  - costituzione in mora del creditore: il conduttore può comunque offrire al locatore nelle forme dell'art. 1216, comma 2, c.c. la riconsegna del bene, per evitare di rimanere obbligato al pagamento del canone.-
  - Non è legittima la previa rinuncia al diritto (art. 79)



## IL DIRITTO DI PRELAZIONE DEL CONDUTTORE

Se il locatore intende vendere l'immobile locato

—▶ deve notificare al conduttore tale sua intenzione (c.d. «denuntiatio»)

La denuntiatio deve contenere:

- l'indicazione del corrispettivo richiesto
- le altre condizioni della compravendita
- l'invito ad esercitare o meno il diritto di prelazione entro i successivi 60 giorni,

Il conduttore deve esercitare la prelazione con atto notificato al proprietario entro 60 giorni offrendo uguali condizioni

Entro i 30 giorni successivi alla scadenza del primo termine di 6° gg., deve pagare il prezzo contestualmente alla stipulazione della compravendita o del preliminare (art. 38).



## DIRITTO DI RISCATTO IN CASO DI VIOLAZIONE DELLA PRELAZIONE

In caso di mancata *denuntiatio* da parte del locatore, o se il corrispettivo indicato nella *denuntiatio* sia superiore a quello indicato nell'atto di trasferimento

ai sensi dell'art. 39 il conduttore può entro 6 mesi dalla trascrizione del contratto, riscattare l'immobile dall'acquirente o da ogni altro suo successivo avente causa.

il conduttore che riscatta deve versare il prezzo entro il termine di 3 mesi dalla 1<sup>a</sup> udienza del giudizio di riscatto, quando non vi sia ad esso opposizione

- nel caso invece di opposizione il termine di tre mesi decorre dal giorno del passaggio in giudicato della sentenza che definisce il relativo giudizio.



## DIRITTO DI PRELAZIONE ANCHE IN CASO DI NUOVA LOCAZIONE

Se alla scadenza il locatore intende locare l'immobile a terzi, deve comunicare le offerte del terzi al conduttore mediante raccomandata A.R.

Termine per la *denuntiatio* del locatore: almeno 60 giorni prima della scadenza

Ipotesi in cui il diritto di relazione del conduttore è escluso:

- recesso del conduttore
- risoluzione per inadempimento del conduttore

Se invece il locatore ottiene il rilascio senza dichiarare l'intenzione di locarlo a terzi e poi, viceversa, lo loca a terzi nel 6 mesi successivi, il conduttore conserva il diritto di prelazione



## CEDOLARE SECCA AL 21% ESTESA ALLE LOCAZIONI DI IMMOBILI COMMERCIALI NELLA LEGGE DI BILANCIO 2019

Una delle novità contenute nella manovra 2019 è l'estensione del regime della cedolare secca anche per le locazioni degli immobili commerciali.

In particolare, l'articolo 1 comma 59 della Legge di Bilancio 2019 (L. 145/2018) rubricato appunto "*Cedolare secca sul reddito da locazione di immobili ad uso commerciale*" estende la possibilità di usufruire anche per tali immobili del regime agevolato della **cedolare secca al 21%** rispetto al regime ordinario secondo il quale il reddito fondiario concorre ai fini dell'IRPEF.

In generale, i contratti di locazioni di immobili commerciali per essere agevolabili devono soddisfare i seguenti requisiti:

- **essere stipulati nell'anno 2019**
- con oggetto **unità immobiliari classificate nella categoria catastale C/1,**
- **superficie fino a 600 mq,** escluse le pertinenze e relative pertinenze locate congiuntamente.



**Attenzione** però al primo requisito, per esplicita previsione infatti **la norma non si applica ai contratti stipulati, sì nel 2019, ma per i quali al 15 ottobre 2018 sia in essere un contratto non scaduto tra gli stessi contraenti sullo stesso immobile, per il quale si interrompe la naturale scadenza per usufruire del regime agevolativo.**



Ecco il testo della norma art. 59: *Il canone di locazione **relativo ai contratti stipulati nell'anno 2019**, aventi ad oggetto unità immobiliari classificate nella **categoria catastale C/1**, di superficie fino a 600 metri quadrati, escluse le pertinenze, e le relative pertinenze locate congiuntamente, può, in alternativa rispetto al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, essere assoggettato al regime della cedolare secca, di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, con **l'aliquota del 21 per cento**. Tale regime non è applicabile ai contratti stipulati nell'anno 2019, qualora alla data del 15 ottobre 2018 risulti in corso un contratto non scaduto, tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile, interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale.*



## LOCAZIONI DI IMMOBILI AD USO ABITATIVO

### DISCIPLINA APPLICABILE → Legge 431/98

#### TIPI DI CONTRATTO E AGEVOLAZIONI

La legge, 9 dicembre 1998, n. 431 prevede **quattro tipologie di contratti di locazione**. A seconda del tipo di contratto scelto, variano la **durata**, l'importo del **canone**, le **imposte** da versare. Sono, inoltre, previste o meno **agevolazioni fiscali**.

Dal 1° gennaio 2016 per i contratti agevolati, per quelli transitori (se ricorrono i presupposti) e quelli per studenti universitari, l'Imu e la Tasi sono ridotte al 75%. I Comuni possono, inoltre prevedere aliquote ridotte (Regolamenti e le aliquote adottate dai singoli comuni sono pubblicate nel sito internet del MEF - Dipartimento delle Finanze)



## LOCAZIONI ESCLUSE dall'applicabilità della L. 431/98 Alcune tipologie contrattuali sono disciplinate dagli articoli 1571 e seguenti del codice civile:

- contratti di locazione relativi a immobili di interesse storico e artistico

- immobili delle categorie catastali A1, A8 e A9 (abitazioni signorili, ville, castelli e palazzi. (Le parti possono comunque scegliere di assoggettare questa tipologia di contratti alla disciplina del canone concordato, effettuata l'opzione questa permane per tutto il periodo della locazione)

- contratti stipulati dagli enti locali come conduttori per esigenze abitative di carattere transitorio

- contratti di locazione per finalita' turistiche

Sono invece disciplinati dalla normativa statale e regionale vigente in materia:

- i contratti di locazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica

Tipo	Come funziona	Agevolazioni Fiscali	
		Proprietari	Inquilini
<b>Contratti a canone libero</b> art. 2, c.1, L. 431/98	Il contratto dura <b>4 anni + 4</b> di rinnovo automatico Il canone è libero secondo accordi tra proprietario e inquilino	<b>NO</b> Solo <b>OPZIONE per CEDOLARE SECCA 21%</b>	Detrazioni IRPEF se abitazione principale
<b>Contratti a canone concordato</b> art. 2, c. 3, L. 431/98	Il contratto dura <b>3 anni + 2</b> di rinnovo automatico Il corrispettivo deve essere compreso entro limiti minimi e massimi stabiliti negli accordi territoriali stipulati tra le organizzazioni degli inquilini e quelle dei proprietari.	Riduzione IRPEF e REGISTRO se l'immobile è situato in un Comune ad alta densità abitativa <b>OPZIONE per CEDOLARE SECCA 10%</b>	Detrazioni IRPEF se abitazione principale
<b>Contratti a canone concordato per studenti universitari</b> art. 5, c. 2 e 3, L. 431/98	La durata del contratto varia da un <b>minimo di sei mesi a un massimo di tre anni</b> con rinnovo automatico. Lo studente deve essere iscritto a un corso di laurea o di formazione post-laurea (master, dottorati, specializzazione o perfezionamento) in un Comune diverso da quello di residenza.	Riduzione IRPEF e REGISTRO se l'immobile è situato in un Comune ad alta densità abitativa <b>OPZIONE per CEDOLARE SECCA 10%</b>	Detrazioni IRPEF
<b>Contratti transitori</b> art. 5, c. 1, L.431/98	Il contratto ha una durata massima di 18 mesi. Può essere stipulato solo per specifiche esigenze di transitorietà del locatore o del conduttore	<b>OPZIONE per CEDOLARE SECCA 10% (*) nei Comuni ove si applica il canone fissato dagli accordi</b>	Detrazioni IRPEF se abitazione principale

(\*) Ai contratti transitori stipulati ex art. 5, legge n. 431/1998 nei Comuni ad alta densità abitativa nei quali i canoni sono definiti dalle parti all'interno di fasce di oscillazione fissate negli accordi territoriali, tra i quali ROMA, in caso di opzione per la cedolare secca, si applica l'aliquota del 10% (Circolare 8/E del 7 .4.2017)

Tipo	Durata e Canone	Agevolazioni Fiscali	
		Proprietari	Inquilini
<b>Contratti a canone libero</b> <b>art. 2, c.1,</b> <b>L. 431/98</b>	Il contratto <b>dura 4 anni + 4</b> di rinnovo automatico Il <b>canone è libero</b> secondo accordi tra proprietario e inquilino	<b>NO agevolazioni su regime ordinario</b> <b>Solo OPZIONE per CEDOLARE SECCA</b> <b>21%</b>	<b>Detrazioni IRPEF se abitazione principale</b>  Detrazione di importi fissi diversi (euro 150 o 300 o 991 ) a seconda del reddito e dell'età
<b>Contratti a canone concordato</b> <b>art. 2, c. 3,</b> <b>L. 431/98</b>	Il contratto <b>dura 3 anni + 2</b> di rinnovo automatico Il <b>corrispettivo come da accordi territoriali</b> stipulati tra le organizzazioni	Riduzione base imp. IRPEF Se l'immobile è in Comune ad a.d.a. e Registro 2% solo sul <u>70% del canone</u> <u><b>o OPZIONE per CEDOLARE SECCA</b></u> <b>10%</b>	<b>Detrazioni IRPEF se abitazione principale</b> Idem come sopra

Tipo	Durata, e canone e presupposti	Agevolazioni Fiscali	
		Proprietari	Inquilini
<p><b>Contratti a canone concordato per studenti universitari</b> art. 5, c. 2 e 3, L. 431/98</p>	<p>La durata del contratto varia <u>da un minimo di 6 mesi a un massimo di 3 anni</u> con rinnovo automatico. Lo studente deve essere iscritto a un corso di laurea o di formazione post-laurea in un Comune diverso da quello di residenza.</p>	<p>Riduzione base imp. IRPEF se l'immobile è in Comune ad a.d.a. <u>E Registro 2% solo sul 70% del canone o in alternativa</u> <b>OPZIONE per CEDOLARE SECCA 10%</b></p>	<p><b>Detrazioni irpef</b> ↓ Detrazione <b>del 19%</b> sulle spese di locazione x lo studente fuori sede</p>
<p><b>Contratti transitori</b> art. 5, c. 1, L.431/98</p>	<p>Il contratto ha una durata massima di 18 mesi. Può essere stipulato solo per specifiche esigenze di transitorietà del locatore o del conduttore</p>	<p><b>OPZIONE per CEDOLARE SECCA 10% (*) nei Comuni ad a.d.a. ove si applica il canone fissato dagli accordi territoriali (Circolare 8/% del 7 aprile 2017)</b></p>	<p>Detrazioni irpef se abitazione principale</p>



## CONTRATTI AD USO TRANSITORIO

è un tipo di contratto di locazione abitativa

- utilizzato per esigenze temporanee non turistiche
- per la sua validità deve sussistere un'esigenza transitoria ben individuata

L'esigenza alla quale risponde tale tipologia di contratto è quella di **quanti si trovano a vivere in una città diversa dalla propria per esigenze di vario tipo**, accomunate dalla durata limitata nel tempo (si pensi, ad esempio, alle esigenze di salute o lavorative. Restano tuttavia esclusi i motivi di studio universitario, per i quali è individuata una *species* contrattuale a parte



Il contratto di locazione transitorio consente alle parti di stipulare un contratto di affitto di durata inferiore a quella minima prevista per i contratti a canone concordato, ossia di 3 anni, previsti dalla legge 431/1998.

Infatti il **comma 1, articolo 5** della suddetta Legge stabilisce che:

*Il decreto di cui al comma 2 dell'articolo 4 definisce le condizioni e le modalità per la stipula di un contratto di locazione transitorio anche di durata inferiore ai limiti previsti dalla presente legge per soddisfare particolari esigenze delle parti.*



## FORMA E CONTENUTO DEL CONTRATTO TRANSITORIO

Il contratto di locazione di natura transitoria deve essere **stipulato utilizzando gli appositi modelli predisposti dal Ministero dei Trasporti e delle Infrastrutture**.

Tali modelli contrattuali sono allegati ai decreti ministeriali e agli accordi locali che contengono le condizioni contrattuali che i contratti transitori devono contenere.



La figura della **locazione transitoria** è prevista dall'articolo **5 della legge 431/1998**, il quale, a sua volta, ha rinviato la definizione delle condizioni e delle modalità per la stipula di detti contratti con durata inferiore a quella prevista dalla legge, e destinati a soddisfare particolari esigenze delle parti, ad un decreto ministeriale.

I decreti finora emessi che contengono anche i principi e condizioni generali per le locazioni transitorie sono:

- prima il **D.M. 5 marzo 1999**,
- successivamente il **D.M. del 30 dicembre 2002**
- ed infine il **Decreto interministeriale del 16 gennaio 2017** del Ministero Infrastrutture e Trasporti pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 62 del 15 marzo 2017)



La legge 431/1998 ha quindi previsto la possibilità di avvalersi di un contratto di locazione transitorio, ma per trovare le disposizioni che regolano detti contratti occorre fare riferimento:

1. **Ai decreti ministeriali** (da ultimo il Decreto interministeriale 16 gennaio 2017), **che prevedono i principi generali** per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per stipulare contratti di locazione concordati, transitori e transitori per studenti universitari;
2. **agli accordi locali, che prevedono le clausole che obbligatoriamente devono essere inserite in fase di stipula dei contratti sopra citati;**
3. **agli appositi modelli contrattuali allegati a dette fonti normative**



## DURATA DEL TRANSITORIO

Periodo massimo: **18 mesi.**

**NOVITA'**: In base al nuovo decreto ministeriale del 2017 è ora possibile una durata inferiore a 30 giorni (in tal caso non è soggetto al canone concordato neanche nei Comuni con oltre 10 mila abitanti)

Se le parti pattuiscono un periodo superiore a 18 mesi, la clausola è nulla e si applica automaticamente la norma sulla durata massima prevista dalla legge.

In caso di contratto superiore a 30 gg, il locatore deve provvedere alla **registrazione del contratto** nel termine di 30 giorni, dandone documentata comunicazione, nei successivi 60 giorni, al conduttore e all'amministratore del condominio (qualora l'immobile sia all'interno di un



**Ma il contratto transitorio è valido anche se è a canone libero?**



**NO, NO e NO e ancora NO** **Si ricorda**  
**che**

**in tutti i Comuni con oltre 10 mila abitanti**  
il contratto transitorio **è obbligatoriamente a**  
**canone concordato** fissato negli appositi

**Accordi territoriali**

(in mancanza di accordo locale si deve far riferimento al D.M. del 30.3.2006  
contenente indicazioni precise al riguardo che spiegano di far riferimento agli  
Accordi vigenti nel Comune più vicino)



Fra gli **elementi** che devono essere obbligatoriamente contenuti nel contratto si ricordano in particolare:

- **l'espresso riferimento all'esigenza transitoria, che deve essere comprovata da idonea documentazione allegata al contratto stesso** (ad esempio, dichiarazione del datore di lavoro relativa a un trasferimento temporaneo del dipendente in altra sede)

1. in caso di mancata specificazione dell'esigenza temporanea, il contratto è soggetto alla disciplina ordinaria e quindi la durata sarà di 4 anni + 4 anni.



## Per quanto riguarda le **spese**:

gli appositi Allegati ai decreti ministeriali e agli Accordi locali (si veda l'Allegato G del DM 30 dicembre 2002, e all'Allegato D nel DM del 16.1.2017) indicano la ripartizione delle stesse fra locatore e conduttore: ogni clausola contraria è nulla.



## NOVITA' introdotta dal DM 16.1.2017: IL TRANSITORIO INFERIORE A 30 GIORNI

Art. 2 del DM 16.1.2017

in caso di transitorio non superiore a 30 giorni, **è possibile**:

- applicare un canone di affitto libero anche nei Comuni in cui è necessario utilizzare il canone concordato (art. 2 comma 2)
- utilizzare libera ripartizione oneri accessori (art. 2 comma 2): lasciando all'accordo tra le parti la decisione di sostenere al 50% o solo a carico di uno dei due tra proprietario e inquilino, il costo delle spese.
- **non è necessario documentare l'esigenza di transitorietà**, basterà indicarla in contratto (art. 2 comma 4).



## IL NUOVO DECRETO MINISTERIALE

Del 16.1.2017

D.M. MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI DECRETO 16 gennaio 2017 . ***Criteria generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari.***



Publicato in Gazzetta Ufficiale n. 62 del 15 marzo 2017 il **Decreto del Min. Infrastrutture e Trasporti del 16 gennaio 2017** contenente i criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari (così come prevede l'art. 4, comma 2, della legge n. 431 del 1998 secondo il quale i criteri generali individuati in sede di Convenzione nazionale devono poi essere indicati in apposito decreto del Ministro dei lavori pubblici (ora delle infrastrutture e dei trasporti) di concerto con il Ministro delle finanze, da emanare entro trenta giorni dalla conclusione della Convenzione medesima.

Con il nuovo decreto del 2017, dopo 18 anni dalla loro introduzione vengono rinnovate alcune regole per i contratti di locazione a canone concordato

Una delle principali novità riguarda il fatto che rispetto al passato è stata introdotta la possibilità di siglare contratti a canone concordato dovunque, grazie al fatto che le norme convenzionali sono applicabili sia nei Comuni dove sia stato fatto un accordo territoriale (presupposto necessario per fare contratti "concordati") ma anche, a quelli sottoscritti negli altri Comuni, di conseguenza adesso, anche nei comuni privi di alta tensione abitativa diventa possibile fare gli accordi territoriali e stipulare contratti concordati .



Per i contratti TRANSITORI in virtù del nuovo DM del 16.1.2017

- viene meno la necessità di conferma (per il locatore/proprietario) delle esigenze di transitorietà entro la fine del contratto;

- in caso di transitorio di durata non superiore a 30 giorni basterà indicare in contratto una tra le esigenze previste dall'Accordo, senza necessità di documentare alcunché;

- Inoltre “per i casi in cui il contratto sia motivato sulla base di fattispecie non previste dall'Accordo Territoriale o difficilmente documentabili, gli Accordi stessi definiranno le modalità bilaterali di supporto ai contraenti da parte delle rispettive organizzazioni firmatarie”.



## **NECESSITA' DI ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' IN CASO DI MANCATA ASSISTENZA DA PARTE DELLE ORGANIZZAZIONI DI CATEGORIA**

Le parti, al fine di stabilire la misura del canone concordato applicabile, possono farsi assistere dalle rispettive organizzazioni di categoria.

Per le parti che non ricorrono all'assistenza, i contratti devono essere sottoposti **all'attestazione di conformita'** da parte di almeno una delle organizzazioni firmatarie dell'Accordo, secondo la procedura ad hoc fissata dallo stesso accordo locale



## Nuovi criteri per l'obbligarietà del canone concordato nei contratti transitori

**(art. 2 comma 2 D.M. 16/1/2017)**

Cambia il criterio in base al quale sussiste l'obbligo di applicare il canone concordato al contratto transitorio. In passato era geografico (comuni compresi nelle aree metropolitane, confinanti o capoluoghi di provincia), **ora sarà demografico**: sarà obbligatorio attenersi al canone concordato nei Comuni con un numero di abitanti superiore a diecimila (da ultimo censimento).

(Si ricorda, però, che in caso di contratto di durata non superiore a 30 giorni, il canone è sempre libero.)

### **ATTENZIONE**

**Quest'ultima è l'unica novità introdotta dal D.M. 16/1/2017 che, non avendo bisogno di essere recepita da un Accordo Territoriale, appare come già operativa.** Pertanto **nei Comuni con più di 10.000 abitanti è opportuno fin da ora, per contratti di durata superiore a 30 giorni, utilizzare i criteri per il calcolo del canone concordato.** In caso di assenza di accordo territoriale usare l'opzione C nella clausola «canone».



## Quando e come entrano in vigore le novità?

Il D.M. 16/1/2017 dispone che: **«fino all'adozione degli accordi territoriali basati sul presente decreto restano in vigore, in ogni loro parte, gli accordi precedenti».**

Dunque le novità previste entreranno in vigore gradualmente e in momenti differenti a seconda dei comuni, mano a mano che verranno recepite dagli accordi locali. Questo soprattutto per quanta riguarda i nuovi modelli dei contratti a canone concordato e la necessità di vidimazione da parte delle associazioni di categoria firmatarie dell'accordo.

(l'Accordo locale di Roma è quello sottoscritto il 28.1.2004)



## **LOCAZIONI BREVI dopo il DECRETO LEGGE n. 50 /2017**

I contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, **stipulati dal 1° giugno 2017 che hanno una durata inferiore ai 30 giorni** possono essere considerati “locazioni brevi”.

Lo stabilisce il decreto legge n. 50 del 2017 che per le locazioni brevi ha introdotto anche **un'apposita disciplina fiscale.**

Affinché a tali contratti si possa applicare la nuova disciplina delle locazioni brevi è necessario che siano conclusi tra persone fisiche fuori da attività imprenditoriali.



## LOCAZIONE BREVE E CEDOLARE SECCA

Una delle novità più rilevanti, introdotte dal decreto n.50/2017, in tema di locazioni brevi

→ è proprio quella di poter assoggettare ai redditi derivanti dalle locazioni brevi l'opzione della **cedolare secca** del 21%

- inoltre, è bene ricordare che per i contratti di locazione di durata non superiore ai 30 giorni **non vi è l'obbligo di registrazione.**



La nuova disciplina fiscale dettata dal DL 50/2017 per le locazioni brevi può essere applicata anche:

- ai contratti di locazione delle **singole stanze di un'abitazione.**
- ai **contratti che prevedono la prestazione di servizi accessori**, quali, per esempio, la fornitura di biancheria, la pulizia dei locali, la concessione dell'utilizzo delle utenze telefoniche o del wi-fi.

N.B. **NON vi rientrano, invece, i contratti con i quali il locatore, oltre a mettere a disposizione l'immobile, fornisce altre prestazioni aggiuntive come esempio, il servizio di colazione, la messa a disposizione di auto a noleggio, guide turistiche o interpreti.**

Tale esclusione dipende dal fatto che, in questi casi, servizi di questo tipo sarebbero riconducibili a una prestazione definibile, sotto il profilo fiscale, come attività d'impresa, anche se svolta in maniera occasionale.



Volendo schematizzare, si può dire che affinché si possa applicare il regime della cedolare secca a contratti di locazione breve, tali contratti devono avere le seguenti caratteristiche:

- la **durata** della locazione oggetto del contratto **non deve superare i 30 giorni**;
- la **data di stipula** del contratto deve essere **successiva al 1° giugno 2017**;
- non è richiesta l'adozione di un particolare schema contrattuale;
- le locazioni brevi devono riguardare **solo le unità immobiliari** (locate anche per finalità turistiche) **a uso abitativo (categoria catastale da A1 a A11, escluso A10)**, situate in Italia, e loro pertinenze;
- le locazioni brevi **possono prevedere anche servizi accessori** alla locazione (fornitura biancheria, pulizia locali, Wi-Fi, utilizzo utenze telefoniche);
- le parti, cioè **locatore e conduttore possono essere solo persone fisiche** che stipulano il **contratto al di fuori dell'esercizio di un'attività d'impresa**;
- può trattarsi anche **di sublocazione, comodato** a titolo oneroso, locazioni di **singole stanze** di un'abitazione, sempre della durata massima di 30 giorni;
- possono essere conclusi **direttamente dalle parti o tramite intermediari immobiliari o soggetti che gestiscono portali telematici**.



# la «CEDOLARE SECCA»



## CEDOLARE SECCA sulle LOCAZIONI TRA PRIVATI ad USO ABITATIVO

- La **cedolare secca** è un regime fiscale agevolato applicabile ai contratti di **locazione di immobili ad uso abitativo** (categorie catastali da A1 a A11, escluso A10) **effettuati tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di un'attività d'impresa o professionale.**
- L'**opzione deve essere esercitata** dai locatari in fase di **stipula del contratto di affitto**, o nelle annualità successive, previa esplicita comunicazione al conduttore.



## La scelta per la cedolare secca



implica **la rinuncia** alla facoltà di chiedere, per tutta la durata dell'opzione, **l'aggiornamento del canone di locazione**





## CHI PUÒ SCEGLIERE LA CEDOLARE SECCA?: I PRIVATI

- Possono optare per il regime della cedolare secca **le persone fisiche** titolari del diritto di proprietà o del diritto reale di godimento (per esempio, usufrutto), che non locano l'immobile nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni.
- In caso di contitolarità dell'immobile l'opzione deve essere esercitata distintamente da ciascun locatore.
- Sono escluse dalla possibilità di opzione: le società di persone (incluse le società semplici), le società di capitali, gli enti commerciali, gli enti non commerciali.



## QUALI INQUILINI?

- Il regime della cedolare **non può** essere applicato ai contratti di locazione conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo, indipendentemente dal successivo utilizzo dell'immobile per finalità abitative di collaboratori e dipendenti.
- Il d.l. 47/2014 (c.d. Piano Casa) ha esteso la possibilità di opzione anche agli inquilini che siano cooperative o enti senza scopo di lucro purché sublochino a studenti universitari e con rinuncia



## • QUANTO DURA L'OPZIONE?

- per l'intero periodo di durata del contratto (o della proroga)
- o, nei casi in cui l'opzione sia esercitata nelle annualità successive alla prima, per il residuo periodo di durata del contratto.
- Il locatore ha comunque la **facoltà di revocare l'opzione** in ciascuna annualità
- **è sempre possibile esercitare nuovamente l'opzione**, nelle annualità successive alla revoca, rientrando nel regime della cedolare secca.
- La revoca deve essere effettuata entro 30 giorni dalla scadenza dell'annualità precedente e comporta il versamento dell'imposta di registro, eventualmente dovuta.
- In caso di **proroga** del contratto, è necessario confermare l'opzione della **cedolare secca contestualmente alla comunicazione di proroga** entro 30 gg. Dalla scadenza
- Il D.L. 193/2016 (collegato alla Legge di Bilancio 2017) ha previsto che anche in caso di mancata comunicazione di proroga del contratto di locazione a cedolare secca NON si decade automaticamente da tale regime a tassazione agevolata ove il contribuente abbia un comportamento concludente e coerente, ovvero



## PER QUALI IMMOBILI

L'opzione può essere esercitata per unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 (esclusa l'A10 - uffici o studi privati) locate a uso abitativo e per le relative pertinenze, locate congiuntamente all'abitazione, oppure con contratto separato e successivo rispetto a quello relativo all'immobile abitativo, a condizione che il rapporto di locazione intercorra tra le medesime parti contrattuali, nel contratto di locazione della pertinenza si faccia riferimento al quello di locazione dell'immobile abitativo e sia evidenziata la sussistenza del vincolo



**Ricordiamo però che la Legge di bilancio 2019 estende la possibilità di optare per la cedolare secca anche alle locazioni di immobili commerciali stipulate dal 2019**



## EFFETTI DELLA CEDOLARE SUL REDDITO

Il reddito assoggettato a cedolare:

- è escluso dal reddito complessivo
- sul reddito assoggettato a cedolare e sulla cedolare stessa non possono essere fatti valere rispettivamente oneri deducibili e detrazioni
- il reddito assoggettato a cedolare deve essere compreso nel reddito ai fini del riconoscimento della spettanza o della determinazione di deduzioni, detrazioni o benefici di qualsiasi titolo collegati al possesso di requisiti reddituali (determinazione dell'Isee, determinazione del reddito per essere



## **QUANTO SI PAGA?**

**due diverse aliquote di cedolare secca per le diverse ipotesi contrattuali: 10% o 21%**

### **CEDOLARE SECCA 10% PER:**

- **contratti a canone concordato in Comuni con mancanza di soluzioni abitative (si tratta di di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia e dei comuni confinanti con gli stessi nonché gli altri comuni capoluogo di provincia)**
- **o densamente popolati (Comuni al alta densità abitativa individuati dal Cipe) o Comuni colpiti da calamità naturali (lo ha stabilito il DL 2014)**
- **Contratti a studenti universitari**
- **Recentemente l'Agenzia delle Entrate ha specificato che la c. secca 10% si applica anche alle locazioni transitorie disciplinate dalla legge 431/98 (si veda Circolare del 7.4.2017)**

**L'aliquota del 10%, introdotta nel 2014, doveva valere fino al 2017, è stata invece prorogata fino al 2019 dalla Legge di Bilancio 2018**

### **CEDOLARE SECCA 21% PER:**

- **Contratti di locazione a canone libero e per le locazioni brevi ex D.L. n.**



# **IL REQUISITO DELLA FORMA SCRITTA PER LE LOCAZIONI ABITATIVE**





## EXCURSUS NORMATIVO SUL REQUISITO DELLA FORMA SCRITTA

*Vecchia disciplina*



- 1) Legge n.392/78 no requisito di forma (salve le locazioni ultranovennali ex art.1350 n.8 c.c.) **continua ad applicarsi per le locazioni commerciali**

*Regime vigente*

2) a decorrere dalla entrata in vigore della legge sulle locazioni **abitative** (30.12.98) l'art.1 co.4 legge n.431/98 dispone:

***“per la stipula di validi contratti di locazione è richiesta la forma scritta”***



- **QUAESTIO: qual è la sanzione per la mancata osservanza della forma scritta? La nullità?**

Rilevanza pratica del dibattito:

→ se il contratto è nullo

- Il conduttore ha diritto alla restituzione dei canoni versati, quindi il locatore perde i canoni
- Il locatore ha diritto al rilascio, il conduttore perde l'immobile
- Non si può ottenere convalida di sfratto perché non c'è locazione ma occupazione sine titulo



## PRINCIPI CIVILISTICI IN VIRTU' DEI QUALI LA VIOLAZIONE DEL PRECETTO DI FORMA SCRITTA DOVREBBE INFICIARE DI NULLITA' LA LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Art. 1350 c.c. **Atti che devono farsi per iscritto, sotto pena di nullità**  
....(omissis)

n. 8) contratti di locazione di immobili con durata ultranovennale  
13) «**gli altri atti specificamente indicati dalla legge**»

Art. 1418 2° comma «**Producono nullità** del contratto la mancanza di uno dei requisiti indicati dall'art. 1325 c.c.....

Art. 1325. Indicazione dei requisiti del contratto:

- 1) l'accordo, 2) la causa, 3) l'oggetto,
- 4) ***La forma, quando essa è prescritta dalla legge a pena di nullità***



## **LA CASSAZIONE A SEZIONI UNITE HA CONFERMATO CHE TRATTASI DI NULLITA' ASSOLUTA:**

### **sentenza 18214 del 17.9.2015**

La sentenza riguardava un contratto di locazione concluso verbalmente.

- **Il Tribunale in primo grado aveva affermato: è nullità relativa che può esser fatta valere solo dal conduttore**
- **La Corte d'appello aveva in vece ritenuto: che il contratto fosse nullo per mancanza dell'imprescindibile requisito della forma scritta richiesta ad substantiam dall'art. 1 comma 4 L. 431/98**



**LE SEZIONI UNITE INVECE HANNO AFFERMATO  
che, attesa la «ratio pubblicistica del contrasto  
all'evasione fiscale» trattasi di :**

- nullità assoluta (forma scritta «ad essentiam»)
- rilevabile da entrambe le parti
- rilevabile anche d'ufficio
- **Diventa nullità relativa di protezione, rilevabile dal solo conduttore, solo qualora ricorra l'ipotesi di cui al comma 5° (ora 6°) dell'art. 13, ossia quando la forma verbale sia stata imposta al conduttore**
- «ne consegue, logicamente, che in mancanza di tale abuso del locatore, la nullità deve ritenersi assoluta, insanabile, rilevabile da entrambe le parti, oltre che d'ufficio ex art. 1421 c.c.»



L'art. 13 comma 6 (ex comma 5) L. 431/98 prevede, nel caso di instaurazione di un rapporto di locazione non registrato (quindi anche il rapporto di locazione di fatto?), che il conduttore possa richiedere con azione dinanzi all'A.G. *«che la locazione venga ricondotta a condizioni conformi a quanto previsto dal comma 1 dell'art. 2 o dal comma 3 dell'art. 2»*

*«Nel giudizio che accerta l'esistenza del c. di locazione il giudice determina il canone dovuto, che non può eccedere quello del valore minimo definito ai sensi dell'art. 2..»*



**Quindi, sul difetto di forma scritta, il dibattito è stato così concluso con: Cass. SS.UU n. 18214/15**



## **RILEVABILITA' D'UFFICIO DELLA NULLITA'**

**La mancanza di un contratto valido impedisce di azionare la tutela contrattuale (risoluzione, canone, vizi, pagamento canoni) e la procedura sfratto**

**Il locatore: potrà agire in giudizi per il rilascio dell'immobile occupato senza titolo**

**il conduttore potrà ottenere la restituzione delle somme versate (almeno quelle eccedenti la misura del canone concordato, poiché la restituzione dell'intero canone costituirebbe un ingiustificato arricchimento**



**UNICA ECCEZIONE: NULLITA' di  
PROTEZIONE nel caso dell'art. 13 comma 6 (ex 5)  
«nullità di protezione» per rapporto locativo di fatto  
ex art.13 L. n.431/98**

L'ipotesi del locatore che abbia «costretto» il  
conduttore a violare il precetto normativo,  
condizionando alla forma verbale l'instaurazione del  
rapporto di locazione



**solo il conduttore è legittimato a far valere la  
nullità**



# **L'OBBLIGO DI REGISTRAZIONE**

**L'annosa questione della nullità dei contratti  
non registrati**

**tra interventi legislativi, interpretazioni della  
giurisprudenza e la mannaia della Corte  
costituzionale**

**Si è infine addivenuti alle sentenze:**

**Cass. n 20858 del 6.9.2017**

**e Cass. SS.UU. n. 23601 del 9 ottobre 2017**



**DPR n°131/1986:** introduce nell'ordinamento l'obbligo di registrazione dei contratti di locazione tra i quali (art.2) i contratti verbali

Alla data di entrata in vigore del DPR n°131/1986 il contratto di locazione era a forma libera, con l'unica eccezione di quello di locazione immobiliare ultranovennale, soggetto alla forma scritta *ad substantiam* dall'art. 1350 n°8 (e soggetto a trascrizione ex art. 2643 n°8 c.c.). (NESSUNA SANZIONE PER LA OMESSA REGISTRAZIONE)



DPR n.131/1986

NESSUNA SANZIONE EFFICACE

**art. 1 co.346**

**della L. n° 311/2004 (finanziaria 2005):**

*"I contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati".*

**Applicabile a TUTTE le tipologie di contratto di locazione** (Cass. sent. 16089/03 e Corte Cost. ord.n.193/04 hanno chiarito la portata innovativa del precetto di nullità escludendo che esso potesse incidere sulla validità dei contratti stipulati precedentemente al 1.1.2005).



**art. 1 co.346**

**della L. n°311/2004 (finanziaria 2005):**

*"I contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati".*

**Applicabile a TUTTE le tipologie di contratto di locazione** (cass. sent. 16089/03 e Corte Cost. ord.n.193/04 hanno chiarito la portata innovativa del precetto di nullità escludendo che esso potesse incidere sulla validità dei contratti stipulati precedentemente al 1.1.2005).



## L'applicazione dottrinale e giurisprudenziale

**dottrina prevalente** (Fortunato Lazzaro e Marco Di Marzio "*Le locazioni per uso abitativo*"; Vigna in Arch. Loc. 2005/395; Cuffaro "*Le locazioni per uso abitativo*")

e **giudici di merito** Trib. Roma sez. VI: sent. n. 1929/13 est. *Norelli*, sent. n. 21392/15 e sent. n. 20700/15 est. *Imposimato*; sent. 25996/13 est. *Nardone*)

hanno espresso il parere che, malgrado la dizione letterale contenuta nel comma 346 della "*Finanziaria 2005*", non si sia in presenza di una "**NULLITA' IN SENSO STRETTO**" ma che la registrazione sia stata SANCITA come "**condizione legale di efficacia del contratto**" nel senso cioè che il contratto "*si perfeziona, come di regola, con l'INCONTRO DELLA VOLONTA' DELLE PARTI*" e **che la registrazione** (elemento ESTRINSECO AL CONTRATTO) "**CONDIZIONI SOSPENSIVAMENTE IL PRODURSI DEGLI EFFETTI PROPRIO DEL NEGOZIO GIURIDICO**"



## Confortano la tesi della efficacia ex tunc dell'effetto sanante

### 1. l'interpretazione letterale della norma:

MANCA esplicita sanzione di nullità per il caso di registrazione tardiva (*ubi lex tacuit, noluit*)

2. le norme sulla *convalida del contratto affetto da nullità* (art. 1423 c.c.): nei casi in cui è ammessa dalla legge, ha tipicamente effetto *retroattivo* (si vedano ad es. Cass. n°6773/2013)



3. l'interpretazione logica (la norma è stata introdotta quale mezzo di lotta all'evasione ed è inconcepibile che possa operare in danno del conduttore che si troverebbe nella condizione di occupante senza titolo a rischio di espulsione immediata dall'alloggio)
4. Lo stesso testo unico in materia di imposta di registro (DPR n.131/86) consente che la registrazione dei contratti di locazione sia validamente effettuata entro 30 giorni dalla conclusione del contratto e che la stessa, pagando le previste sanzioni, possa essere effettuata in qualsiasi momento, confermando con ciò che **NON TRATTASI DI ELEMENTO CHE SORGE CON IL CONTRATTO** ma che può essere attuato in ogni tempo



5. La **Finanziaria 2005** ha previsto al n. 2 del co.341 che "*in caso di omessa registrazione del contratto di locazione di immobili, **SI PRESUME** salva documentata prova contraria, **L'ESISTENZA DEL RAPPORTO DI LOCAZIONE ANCHE PER I QUATTRO PERIODI DI IMPOSTA ANTECEDENTI** a quello in corso in cui E' ACCERTATO IL RAPPORTO STESSO*" e che "*ai fini della determinazione del reddito si presume, quale importo del canone, il 10 % del valore dell'immobile*
6. in applicazione del principio generale contenuto **nell'art. 10 comma 3<sup>^</sup> dello Statuto dei Diritti del Contribuente** che esclude la nullità per violazioni di disposizioni di rilievo *esclusivamente* tributario"



Tribunale Roma sentenza n. 15681/2015  
Estensore Dott. Norelli

*Repubblica Italiana*  
*In Nome del Popolo Italiano*  
*Tribunale Ordinario di Roma*  
*Sezione 6<sup>^</sup> Civile*

**“La registrazione oltre il termine di legge vale a sanare la nullità del contratto con efficacia *ex tunc*, ossia a far data dalla sua stipulazione”**



## **Simulazione e locazione** **Cass. SS.UU n.18213/2015**

**Supera orientamento di Cass n.16089/03 che  
escludeva la nullità dell'accordo simulatorio sul  
prezzo**

### ***L. n°431/1998 art.13***

***"1. È nulla ogni pattuizione volta a determinare un  
importo del canone di locazione superiore a quello  
risultante dal contratto scritto e registrato.***



**SS.UU n.18213/15: sia in caso di simulazione assoluta che in caso di simulazione relativa l'atto stipulato dalle parti è unico (tanto che il contratto dissimulato deve avere i requisiti di sostanza e di forma di quello simulato).**

**La clausola successivamente inserita attraverso la controdichiarazione sarà affetta da nullità con perdurante validità di quella sostituenda (il canone apparente)**

**Negoziio unico negozio; la nullità discende dalla contrarietà a norma imperativa**

**No efficacia sanante della registrazione della controdichiarazione**



## Sentenza Corte di Cassazione n. 20858 del 6 settembre 2017

Conferma l'orientamento espresso in due precedenti pronunzie.

*«In tema di locazioni immobiliari la mancata registrazione del contratto costituisce una **invalidità sanzionabile con la nullità**, per violazione delle norme imperative ex art. 1418 c.c., la quale, in ragione della sua **atipicità** desumibile dal complessivo impianto normativo è sanabile con effetti retroattivi mediante la tardiva registrazione del contratto stesso»*



## Sentenza Corte di Cassazione SEZIONI UNITE n. 23601 del 9 ottobre 2017

Afferma due principi:

- **Sulla mancata registrazione**: anche se il contratto di locazione è nullo a causa dell'omessa registrazione, il contratto può comunque produrre i suoi effetti con decorrenza ***ex tunc***, qualora la registrazione sia effettuata tardivamente



- **Sui patti integrativi non registrati:** per quanto riguarda le locazioni commerciali, è da considerarsi **nullo** il patto con il quale le parti di un contratto di locazione concordino occultamente un canone superiore a quello dichiarato; questa nullità **vitiatur sed non vitiat** (è invalida ma non invalida il contratto) con la conseguenza che **il solo patto di maggiorazione del canone risulterà insanabilmente nullo, a prescindere dall'avvenuta registrazione**



- **Sui patti integrativi non registrati:** il legislatore ha regolato espressamente le conseguenze con le disposizioni dettate dall'art. 13 L. 431 /98
- Il conduttore può chiedere:
- La restituzione dei canoni versati in eccedenza
- La riconduzione del rapporto a condizioni conformi a quelle di cui al 1° e 3° comma dell'art. 2 L. 431/98



# ALTRE QUESTIONI





## L'AGGIORNAMENTO ISTAT PER LE LOCAZIONI ABITATIVE A CANONE LIBERO di cui all'art.2 comma I legge n.431/98



in virtù dell'abrogazione dell'art.24 della legge sull'equo canone che prevedeva l'applicazione dell'ISTAT – anche se non pattuita - al 75% (n. 392/78) :

**secondo il regime attualmente in vigore**

- 1) le parti **possono prevedere aumenti del 100%** della variazione ISTAT
- 2) Le parti **possono prevedere anche un meccanismo di aggiornamento automatico** senza necessità di richiesta scritta .



## ONERI ACCESSORI

*(Cass. 9980/94) “La disposizione del terzo comma dell'art. 9 della legge 27 luglio 1978 n.392 - la quale fa obbligo al conduttore di pagare gli oneri condominiali entro due mesi dalla loro richiesta - delimita entro il medesimo periodo il termine massimo entro il quale il conduttore può esercitare il suo diritto di chiedere l'indicazione specifica delle spese e dei criteri di ripartizione, nonché di prendere visione dei documenti giustificativi. In mancanza di una siffatta istanza del conduttore, non esiste alcun onere di comunicazione del locatore; il conduttore decorsi i due mesi dalla richiesta di pagamento degli oneri condominiali, deve ritenersi automaticamente in mora alla stregua del principio "dies interpellat pro homine" e non può, quindi, sospendere, ridurre o ritardare il pagamento degli oneri accessori, adducendo che la richiesta del locatore non era accompagnata dall'indicazione delle spese e dei criteri di ripartizione”*



## Imposizione a carico del conduttore anche degli oneri accessori di natura straordinaria

**1<sup>^</sup> tesi:** l'accollo alla parte conduttrice di ogni qualsivoglia indistinto onere straordinario di carattere condominiale realizza un vantaggio per il locatore in contrasto con le disposizioni di cui alla L. n. 392 del 1978

**2<sup>^</sup>tesi :** spetta all'autonomia privata determinare il contenuto economico del contratto sia tramite la fissazione dell'importo del canone sia tramite l'assunzione, da parte del conduttore, degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria in misura diversa e più grave.



Nelle **locazioni abitative cosiddette libere** con durata di 4+4 (art.2 comma 1 L.431/98) la materia delle spese condominiali ordinarie e straordinarie è rimessa alla **libera determinazione delle parti** (cass. 18510/2007) .

L'articolo 13 della legge 431/98, che sostituisce – limitatamente alle locazioni abitative – l'articolo 79, sanziona con la nullità solo i patti volti a derogare i limiti (minimi) di durata e quelli volti ad attribuire al locatore un canone maggiore rispetto a quello contrattualmente stabilito (per i contratti liberi) o a quello definito dagli accordi in sede locale (per quelli regolamentati), e che sia «superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato».

Diversamente deve concludersi per le **locazioni agevolate, transitorie e per studenti universitari** → l'art. 4 del Dm Infrastrutture 30.12.2002 prevede, per i contratti agevolati, transitori e per studenti universitari, l'adozione di una **tabella di riparto per gli oneri accessori** (allegata sub G allo stesso decreto)



## (Cassazione 4 novembre 2002, numero 15388)

Nelle cosiddette locazioni commerciali di cui agli articoli 27 e seguenti della legge 392/78, il rimborso delle spese di manutenzione dei locali è rimesso alla libera determinazione delle parti. In proposito, la giurisprudenza ha puntualizzato che «*in tema di locazioni di immobili adibiti ad uso diverso dall'abitazione è valido il patto che pone a carico del conduttore l'obbligo sia della manutenzione ordinaria che di quella straordinaria relativa agli impianti ed alle attrezzature particolari, restando a carico del locatore soltanto le riparazioni delle strutture murarie*». In assenza di diversa pattuizione contrattuale, il locatore non ha però diritto al rimborso delle spese straordinarie dell'immobile, non trovando applicazione, nelle locazioni commerciali, l'articolo 23 della legge 392/78, norma peraltro abrogata dalla legge 431/1998.



## PRESCRIZIONE ONERI ACCESSORI

Prescrizione biennale del credito per oneri accessori (art. 6 della L. n°843/1973) **abrogata dal d.l. n.112/2008** convertito con modificazioni in L. n.133/2008, **con effetto dal 22.12.2008**, come si evince dal comb. disp. art. 24 e 85 del D.L., come convertito in L. n°133.2008 (l'art. 24 del D.L. n°112/2008 sancisce: "A far data dal centottantesimo giorno successivo alla data di entrata in vigore del presente decreto sono o restano abrogate le disposizioni elencate nell'allegato A, e salva l'applicazione dei commi 14 e 15 dell'articolo 14 della legge 28 novembre 2005, n. 246")



Lo *ius superveniens* non può avere effetto su rapporti giuridici *già esauriti*:

l'abrogazione dell'art. 6 cit., e la conseguente reviviscenza dell'art. 2948 n°3 c.c. non possono produrre effetto su crediti *già estinti per prescrizione* (secondo la legge anteriore) *alla data del 22.12.2008*.