LOCAZIONI AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO

LEGGE N. 392/1978: AMBITO APPLICATIVO

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

VI RIENTRANO I CONTRATTI RELATIVI AGLI IMMOBILI ADIBITI ALLE SEGUENTI ATTIVITÀ, ANCHE SE ESERCITATE IN VIA TRANSITORIA E PER PERIODI STAGIONALI:

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

- ATTIVITÀ INDUSTRIALI, COMMERCIALI, ARTIGIANALI (LE ATTIVITÀ, CIOÈ, DIRETTE ALLA PRODUZIONE O ALLO SCAMBIO DI BENI O DI SERVIZI DI CUI ALL'ARTICOLO 2082 DEL C.C.);
- ATTIVITÀ DI INTERESSE TURISTICO;
- ATTIVITÀ DI LAVORO AUTONOMO;
- ATTIVITÀ ALBERGHIERE E TEATRALI;
- ATTIVITÀ RICREATIVE, ASSISTENZIALI, CULTURALI E SCOLASTICHE; ATTIVITÀ RELATIVE A SEDI DI PARTITI E SINDACATI E ATTIVITÀ SVOLTE DALLO STATO O DA UN ENTE PUBBLICO TERRITORIALE IN QUALITÀ DI CONDUTTORI;
- ATTIVITÀ RELATIVE A IMMOBILI COMPLEMENTARI O INTERNI A STAZIONI FERROVIARIE, PORTI, AEROPORTI, AREE DI SERVIZIO STRADALI O AUTOSTRADALI, ALBERGHI E VILLAGGI TURISTICI.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

SI APPLICA LA DISCIPLINA DELLA LOCAZIONE COMMERCIALE ANCHE ALLE **PERTINENZE** (GARAGE, CANTINE, MAGAZZINI), SOLO SE **COLLEGATE FUNZIONALMENTE** ALL'ATTIVITÀ COMMERCIALE.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

IL CANONE DI LOCAZIONE

AUTONOMIA DELLE PARTI

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

ARTT. 32 E 79 LEGGE 392/1978

ART 32: LE PARTI POSSONO CONVENIRE CHE IL CANONE SIA AGGIORNATO ANNUALMENTE PER EVENTUALI VARIAZIONI DEL POTERE DI ACQUISTO DELLA MONETA

AL SECONDO COMMA SI STABILISCE CHE QUESTA MODIFICABILITÀ NON È LIBERA MA DEVE ESSERE CONTENUTA ENTRO UN LIMITE QUANTITATIVO: **75% DEL TASSO DI INFLAZIONE, ACCERTATO DALL'ISTAT (2 CARATTERISTICHE PECULIARI)**

ART. 79: STABILISCE LA NULLITÀ DI OGNI PATTUIZIONE DIRETTA AD ATTRIBUIRE AL LOCATORE UN CANONE MAGGIORE RISPETTO A QUELLO PREVISTO DAGLI ARTICOLI PRECEDENTI O ALTRO VANTAGGIO IN CONTRASTO CON LA LEGGE

(ARTICOLO ABROGATO DALLA 431/1998 PER LE LOCAZIONI ABITATIVE)

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

ARTT. 32 E 79 LEGGE 392/1978

IL COMBINATO DISPOSTO DI QUESTE NORME PORTA ALLA CONCLUSIONE SECONDO CUI

IL CANONE PUÒ ESSERE VARIATO SOLO PER UN UNICO MOTIVO COSTITUITO DALL'ADEGUAMENTO AL TASSO DI INFLAZIONE,

ED ENTRO UN DETERMINATO QUANTITATIVO:

IL 75% DEL TASSO DI INFLAZIONE.

DI CONSEGUENZA È NULLO QUALSIASI PATTO CHE ATTRIBUISCA UN CANONE MAGGIORE DI QUELLO PREVISTO DAGLI ARTICOLI PRECEDENTI O COMUNQUE VANTAGGI NON PREVISTI.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

CASSAZIONE CIVILE, SS.UU., SENTENZA 09/10/2017 N° 23601

«L'ACCORDO OCCULTO, CON CUI I CONTRAENTI HANNO PATTUITO IL PAGAMENTO DI UN CANONE DI LOCAZIONE DI UN IMMOBILE AD USO NON ABITATIVO SUPERIORE A QUELLO DICHIARATO,

RESTA NULLO ANCHE SE VIENE REGISTRATO.»

NON È, DUNQUE, AMMISSIBILE **LA SUCCESSIVA SANATORIA** DEL CONTRATTO CON LA REGISTRAZIONE

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

DURATA DEL CONTRATTO

NON INFERIORE A 6 ANNI

PER IMMOBILI ADIBITI AD ATTIVITÀ INDUSTRIALI, COMMERCIALI E ARTIGIANALI DI INTERESSE TURISTICO (AGENZIE DI VIAGGIO E TURISMO, IMPIANTI SPORTIVI E RICREATIVI, AZIENDE DI SOGGIORNO E ALTRI ORGANISMI DI PROMOZIONE TURISTICA E SIMILI).

NON INFERIORE A 9 ANNI

PER IMMOBILI DESTINATI AD ATTIVITÀ ALBERGHIERE (ASSIMILABILI) O ALL'ESERCIZIO DI ATTIVITÀ TEATRALI

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

ECCEZIONE:
È POSSIBILE STIPULARE CONTRATTI DI DURATA INFERIORE

A PATTO CHE SIA PROVATO IL **CARATTERE TRANSITORIO**

DELL'ATTIVITÀ CONNESSA ALLA LOCAZIONE,

OPPURE L'ASPETTO PARTICOLARE DELL'IMMOBILE (GARAGE, ECC.)

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

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.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

IL LOCATORE DEVE CONSEGNARLO AL CONDUTTORE.

DAL 1° LUGLIO 2009 L'APE VA OBBLIGATORIAMENTE REDATTO IN CASO DI COMPRAVENDITA DI IMMOBILI E DAL 1° LUGLIO 2010 IN CASO DI LOCAZIONE.

DAL GENNAIO 2012 NEGLI ANNUNCI IMMOBILIARI VANNO INSERITI

GLI INDICI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

FACOLTÀ DI RECESSO ANTICIPATO DEL CONDUTTORE

2 CASI:

1. **QUANDO SIANO LE PARTI AD AVER INTRODOTTO CONVENZIONALMENTE TALE POSSIBILITÀ**, IL CONDUTTORE PUÒ RECEDERE IN QUALSIASI MOMENTO DAL CONTRATTO, DANDONE COMUNICAZIONE AL LOCATORE CON LETTERA RACCOMANDATA A/R ALMENO SEI MESI PRIMA DELLA DATA IN CUI IL RECESSO DEVE AVERE ESECUZIONE;
2. **QUALORA RICORRANO GRAVI MOTIVI**, CON PREAVVISO DI ALMENO SEI MESI DA COMUNICARSI CON LETTERA RACCOMANDATA A/R (ARTICOLO 27, COMMI 7 E 8 DELLA LEGGE N. 392/78).

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

RINNOVO *EX LEGE* SE IL LOCATORE NON COMUNICA LA DISDETTA CON **LETTERA RACCOMANDATA** ALL'ALTRA PARTE ALMENO 12 O 18 MESI PRIMA DELLA SCADENZA

PIÙ PRECISAMENTE:

- PER I CONTRATTI DI LOCAZIONE DI IMMOBILI FUNZIONALI ALLE ATTIVITÀ INDUSTRIALI, COMMERCIALI, ARTIGIANALI, ALLE ATTIVITÀ DI INTERESSE TURISTICO E ALLE ATTIVITÀ DI LAVORO AUTONOMO IL RINNOVO È PREVISTO DI **SEI ANNI IN SEI ANNI**
- PER I CONTRATTI DI LOCAZIONE DI IMMOBILI FUNZIONALI ALLE ATTIVITÀ ALBERGHIERE O ALL'ESERCIZIO DI ATTIVITÀ TEATRALI, IL RINNOVO È PREVISTO DI **NOVE ANNI IN NOVE ANNI**

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

TRIBUNALE MODENA 03/10/2007 RIFORMATO APPELLO BOLOGNA 799/2007

- RINNOVAZIONE TACITA (INERZIA DELLE PARTI ALLA SECONDA SCADENZA)…

DOPO 12 ANNI (NON 6+6 E POI 6+6) MA 12 +6

UTILIZZO RISERVATO AGEL ASSOCIATI FNP

FACOLTÀ DI DINIEGO DI RINNOVO DEL LOCATORE ALLA I° SCADENZA (CON LETTERA RACCOMANDATA, ALMENO 12 O 18 MESI PRIMA DELLA SCADENZA)

MOTIVI:

- ADIBIRE L'IMMOBILE AD ABITAZIONE PROPRIA O DEL CONIUGE O DEI PARENTI ENTRO IL SECONDO GRADO IN LINEA RETTA;
- ADIBIRE L'IMMOBILE ALL'ESERCIZIO, IN PROPRIO O DA PARTE DEL CONIUGE O DEI PARENTI ENTRO IL SECONDO GRADO IN LINEA RETTA, DI UNA DELLE ATTIVITÀ RIENTRANTI NELL'AMBITO APPLICATIVO DELLA DISCIPLINA DELLA "*LOCAZIONE DI IMMOBILI URBANI ADIBITI AD USO DIVERSO DA QUELLO DI ABITAZIONE*", O, SE SI TRATTA DI PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI, ENTI PUBBLICI O DI DIRITTO PUBBLICO, ALL'ESERCIZIO DI ATTIVITÀ TENDENTI AL CONSEGUIMENTO DELLE LORO FINALITÀ ISTITUZIONALI;
- .....

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

…SEGUE

- DEMOLIRE L'IMMOBILE PER RICOSTRUIRLO, OVVERO PROCEDERE ALLA SUA INTEGRALE RISTRUTTURAZIONE O COMPLETO RESTAURO, OVVERO ESEGUIRE SU DI ESSO UN INTERVENTO SULLA BASE DI UN PROGRAMMA COMUNALE PLURIENNALE DI ATTUAZIONE AI SENSI DELLE LEGGI VIGENTI;
- RISTRUTTURARE L'IMMOBILE AL FINE DI RENDERE LA SUPERFICIE DEI LOCALI ADIBITI ALLA VENDITA CONFORME A QUANTO PREVISTO DALLA LEGGE, SEMPRE CHE LE OPERE DA EFFETTUARSI RENDANO INCOMPATIBILE LA PERMANENZA DEL CONDUTTORE NELL'IMMOBILE.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

OTTENUTA LA DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE, IL LOCATORE, NEL TERMINE DI SEI MESI DALL'AVVENUTA CONSEGNA, DEVE ADIBIRE L'IMMOBILE AL FINE DICHIARATO

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

IN CASO CONTRARIO……

….IL LOCATORE È TENUTO:

- QUALORA IL CONDUTTORE LO RICHIEDA:

AL **RIPRISTINO DEL CONTRATTO**, SALVI I DIRITTI ACQUISTATI DA TERZI IN BUONA FEDE E AL RIMBORSO DELLE SPESE DI TRASLOCO E DEGLI ALTRI ONERI SOPPORTATI;

OPPURE

- 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;
- **AL PAGAMENTO, SU ORDINE DEL GIUDICE, DI UNA SOMMA DA DEVOLVERE AL COMUNE NEL CUI TERRITORIO È SITO L'IMMOBILE**.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

ALCUNE SENTENZE…

CASS. CIV., 4568/1997

«IN TEMA DI LOCAZIONE DI IMMOBILI URBANI DESTINATI AD USO NON ABITATIVO IL DINIEGO DEL RINNOVO DEL CONTRATTO ALLA PRIMA SCADENZA PER L'INTENZIONE DEL LOCATORE DI DESTINARE L'IMMOBILE ALL'ESERCIZIO DELLA PROPRIA ATTIVITÀ COMMERCIALE, NON PUÒ TROVARE OSTACOLO NEL MANCATO POSSESSO DA PARTE DEL LOCATORE MEDESIMO DELLE SPECIFICHE NECESSARIE AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE, CHE NON POSSONO INCIDERE SUL RAPPORTO PRIVATISTICO DI LOCAZIONE, PUR ESSENDO TENUTO IL GIUDICE, AI SENSI DELL'ART. 29 DELLA LEGGE 27 LUGLIO 1978 N. 392, A VERIFICARE LA SERIETÀ, CONCRETEZZA E ATTUALITÀ DEL PROPOSITO DEL LOCATORE»

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

CASS. CIV., 5664/1994

*«AI FINI DELLA CESSAZIONE DELLA LOCAZIONE D'IMMOBILE DESTINATO AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE PER DINIEGO DI RINNOVO DEL CONTRATTO ALLA PRIMA SCADENZA DA PARTE DEL LOCATORE PER IL MANIFESTATO PROPOSITO DI ESERCITARVI ATTIVITÀ COMMERCIALE (O ANCHE ALBERGHIERA), **È IRRILEVANTE IL DIFETTO DELLE PRESCRIZIONI RICHIESTE PER L'ESERCIZIO DEL COMMERCIO**, QUALE L'ISCRIZIONE NEL REGISTRO DEGLI ESERCENTI COMMERCIALI,*

TRATTANDOSI DI INOSSERVANZA DI NORME NON OPERANTI NELL'AMBITO DEL RAPPORTO PRIVATISTICO»

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

CASS. CIV., N. 14731/2018

*«NEI CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO, GRAVA SUL **CONDUTTORE L'ONERE DI VERIFICARE CHE LE CARATTERISTICHE DEL BENE SIANO ADEGUATE A QUANTO NECESSARIO PER LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ**, NONCHÉ AL RILASCIO DELLE NECESSARIE AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE; NE CONSEGUE CHE, OVE IL CONDUTTORE NON RIESCA AD OTTENERE TALI AUTORIZZAZIONI, NON È CONFIGURABILE ALCUNA RESPONSABILITÀ A CARICO DEL LOCATORE E CIÒ ANCHE SE IL DINIEGO SIA DIPESO DALLE CARATTERISTICHE DEL BENE LOCATO»*

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

SUBLOCAZIONE O CESSIONE DEL CONTRATTO

SI PUÒ ANCHE *SENZA IL CONSENSO DEL LOCATORE*,

PURCHÉ VENGA INSIEME CEDUTA O LOCATA L'AZIENDA,

MEDIANTE COMUNICAZIONE AL LOCATORE CON LETTERA RACCOMANDATA A/R

LA CESSIONE NON È OPPONIBILE AL LOCATORE SINO A CHE NON SIA EFFETTUATA LA COMUNICAZIONE, NÉ È CONSENTITA LA SUBLOCAZIONE O LA CESSIONE DEL CONTRATTO, QUANDO NON VENGA CONGIUNTAMENTE CEDUTA O LOCATA L'AZIENDA.

IL LOCATORE PUÒ OPPORSI, PER GRAVI MOTIVI, ENTRO TRENTA GIORNI DAL RICEVIMENTO DELLA COMUNICAZIONE.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

SUCCESSIONE NEL CONTRATTO
ART. 37 LEGGE N. 392/78

- CON LA **MORTE DEL CONDUTTORE**, NEL CONTRATTO SUCCEDONO COLORO CHE, PER SUCCESSIONE O PER PRECEDENTE RAPPORTO RISULTANTE DA ATTO DI DATA CERTA ANTERIORE ALLA APERTURA DELLA SUCCESSIONE, HANNO DIRITTO A CONTINUARNE L'ATTIVITÀ;
- CON LA **SEPARAZIONE LEGALE O CONSENSUALE E LO SCIOGLIMENTO O DI CESSAZIONE DEGLI EFFETTI CIVILI DEL MATRIMONIO**, IL CONTRATTO SI TRASFERISCE AL CONIUGE, ANCHE SE NON CONDUTTORE, CHE CONTINUI NELL'IMMOBILE LA STESSA ATTIVITÀ GIÀ IVI ESERCITATA ASSIEME ALL'ALTRO CONIUGE PRIMA DELLA SEPARAZIONE LEGALE O CONSENSUALE OVVERO PRIMA DELLO SCIOGLIMENTO O DELLA CESSAZIONE DEGLI EFFETTI CIVILI DEL MATRIMONIO;

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

….SEGUE

- CON LA **MORTE DEL TITOLARE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE DI UN IMMOBILE ADIBITO ALL'USO DI PIÙ PROFESSIONISTI, ARTIGIANI O COMMERCIANTI**, LA SUCCESSIONE AVVIENE A FAVORE DEGLI ALTRI PROFESSIONISTI, ARTIGIANI O COMMERCIANTI (IN CONCORSO CON GLI ALTRI EVENTUALI AVENTI DIRITTO);
- CON IL **RECESSO DEL TITOLARE DEL CONTRATTO**, SUCCEDONO NELLO STESSO GLI ALTRI PROFESSIONISTI, ARTIGIANI O COMMERCIANTI (NON INTESTATARI DEL CONTRATTO – SE FOSSERO INTESTATARI, OGNUNO PUÒ RECEDERE LIBERAMENE). IN TAL CASO, IL LOCATORE PUÒ OPPORSI ALLA SUCCESSIONE NEL CONTRATTO PER GRAVI MOTIVI.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

CASS. CIV. N. 20041/2020

*«IN CASO DI **FALLIMENTO DEL CONDUTTORE, IL CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILI PROSEGUE CON IL CURATORE,** CHE SUBENTRA NEI DIRITTI E NEGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI FINO A QUANDO NON DECIDA DI RECEDERE DAL CONTRATTO (ARG. L. FALL., EX ART. 80, COMMA 3). FINO A TALE MOMENTO, QUINDI, IL CURATORE È CERTAMENTE TENUTO AL PAGAMENTO DEI CANONI CHE SCADONO DOPO L'APERTURA DEL FALLIMENTO (CFR. CASS. N. 17000 DEL 2004; CASS. N. 10750 DEL 1998; CASS. N. 11397 DEL 1990), MENTRE, SUCCESSIVAMENTE, UNA VOLTA ESERCITATO **IL RECESSO, - CHE, GIOVA RICORDARLO, È ATTO UNILATERALE DI NATURA RECETTIZIA, CHE PRODUCE I SUOI EFFETTI DAL MOMENTO IN CUI PERVIENE A CONOSCENZA DELLA PERSONA ALLA QUALE È DESTINATO, SECONDO LE REGOLE PROPRIE DEGLI ATTI UNILATERALI EX ART. 1334 C.C. -** EGLI È TENUTO, OLTRE CHE ALLA RESTITUZIONE DELLA COSA LOCATA ART. 1590 C.C. (IL CUI EVENTUALE RITARDO NEL RELATIVO ADEMPIMENTO, CON I CONSEGUENTI EFFETTI, È REGOLATO DALL'ART. 1591 C.C.), A CORRISPONDERE AL LOCATORE UN EQUO INDENNIZZO PER L'ANTICIPATO RECESSO, CHE, NEL DISSENSO FRA LE PARTI, E DETERMINATO DAL GIUDICE DELEGATO, SENTITI GLI INTERESSATI (CFR. L. FALL., CITATO ART. 80, COMMA 3)»*

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAP

PERDITA AVVIAMENTO

*IL CONDUTTORE DEVE ESERCITARE NELL'IMMOBILE ATTIVITÀ, **CON CONTATTO CON LA CLIENTELA***

- *COMMERCIALE (TRA CUI IL MEDIATORE PROFESSIONALE, CASSAZIONE, 9 MARZO 1984, N.1637); INDUSTRIALE, ARTIGIANALE (TRA CUI: L'ESTETISTA, CASSAZIONE, 19 MARZO 1997, N.2421; LA SARTORIA, CASSAZIONE, 29 LUGLIO 1995, N.8340);*
- *DI INTERESSE TURISTICO COMPRESE TRA QUELLE DI CUI ALL'ART.2 DELLA LEGGE 12 MARZO 1968, N.326, PURCHÉ A FINE DI LUCRO (CASSAZIONE, 16 GENNAIO 1990, N.162);*
- *ALBERGHIERA*

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

ART. 34, C. 1, L. 392/1978

IN SEGUITO ALL'INTERVENTO DELLA CORTE COSTITUZIONALE (SENT. 542/1989), L'ARTICOLO È STATO COSÌ MODIFICATO:

*«IN CASO DI CESSAZIONE DEL RAPPORTO DI LOCAZIONE RELATIVO AGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ARTICOLO 27, CHE NON SIA DOVUTA A RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO O DISDETTA O RECESSO DEL CONDUTTORE O A UNA DELLE PROCEDURE PREVISTE DAL REGIO DECRETO 16 MARZO 1942, N. 267, IL CONDUTTORE HA DIRITTO, PER LE ATTIVITÀ INDICATE AI NUMERI 1) E 2) DELLO ARTICOLO 27, **AD UNA INDENNITÀ PARI A 18 MENSILITÀ DELL'ULTIMO CANONE CORRISPOSTO; PER LE ATTIVITÀ ALBERGHIERE L'INDENNITÀ È PARI A 21 MENSILITÀ**»*

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

In caso di cessazione del rapporto che non sia dovuta a:

- risoluzione per inadempimento;
- disdetta o recesso del conduttore;
- procedure previste dalla Legge fallimentare

...AL CONDUTTORE SPETTA

L'INDENNITÀ PER LA PERDITA DI AVVIAMENTO

IL CONDUTTORE CHE SVOLGA NELL'IMMOBILE LOCATO ATTIVITÀ CHE COMPORTINO CONTATTI DIRETTI CON IL PUBBLICO DEGLI UTENTI E DEI CONSUMATORI (ECCEZIONE DEI CASI IN CUI SI TRATTI DI IMMOBILI COMPLEMENTARI O INTERNI A STAZIONI FERROVIARIE, AREE DI SERVIZIO STRADALI O AUTOSTRADALI, ALBERGHI E VILLAGGI TURISTICI) HA DIRITTO DI RICEVERE DA PARTE DEL LOCATORE UN'INDENNITÀ PER LA PERDITA DELL'AVVIAMENTO COMMERCIALE PARI A 18 MENSILITÀ DELL'ULTIMO CANONE CORRISPOSTO (PER LE ATTIVITÀ ALBERGHIERE L'INDENNITÀ È PARI A 21 MENSILITÀ).

IL CONDUTTORE HA DIRITTO AD UN'ULTERIORE INDENNITÀ (NELLA MISURA DI 36 MENSILITÀ) NEL CASO IN CUI L'IMMOBILE VENGA DA CHIUNQUE ADIBITO ALL'ESERCIZIO DELLA STESSA ATTIVITÀ QUALORA IL NUOVO ESERCIZIO VENGA INIZIATO ENTRO UN ANNO DALLA CESSAZIONE DEL PRECEDENTE

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

DIRITTO DI *PRELAZIONE* NELLE LOCAZIONI COMMERCIALI

IN CASO DI TRASFERIMENTO A TITOLO ONEROSO DELL'IMMOBILE LOCATO E DI NUOVA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE LOCATO A TERZI

ECCEZIONE:

CESSAZIONE DI RAPPORTI DI LOCAZIONE RELATIVI AD IMMOBILI UTILIZZATI PER LO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ CHE NON COMPORTINO CONTATTI DIRETTI CON IL PUBBLICO DEGLI UTENTI E DEI CONSUMATORI NONCHÉ DESTINATI ALL'ESERCIZIO DI ATTIVITÀ PROFESSIONALI, AD ATTIVITÀ DI CARATTERE TRANSITORIO, ED AGLI IMMOBILI COMPLEMENTARI O INTERNI A STAZIONI FERROVIARIE, PORTI, AEROPORTI, AREE DI SERVIZIO STRADALI O AUTOSTRADALI,

ALBERGHI E VILLAGGI TURISTICI.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

ALTRE TIPOLOGIE DI CONTRATTI AD USO COMMERCIALE

1. ATTIVITÀ PROFESSIONALE

QUANDO L'IMMOBILE È CONCESSO IN LOCAZIONE PER LO SVOLGIMENTO DI UN'ATTIVITÀ PROFESSIONALE, (AD ESEMPIO, LO STUDIO DI UN AVVOCATO O COMMERCIALISTA), LA LEGGE DETTA UNA DISCIPLINA PARTICOLARE:

I CONDUTTORI NON HANNO DIRITTO:

- ALL'INDENNITÀ DI AVVIAMENTO
- AL DIRITTO DI PRELAZIONE NÉ IN CASO DI VENDITA NÉ IN CASO DI NUOVA LOCAZIONE (ART. 35).

INOLTRE, IN CASO DI DECESSO DEL PROFESSIONISTA, CHE ABBIA LOCATO L'IMMOBILE INSIEME AD ALTRI PROFESSIONISTI, QUESTI ULTIMI SUCCEDONO NEL CONTRATTO IN CONCORSO CON GLI EREDI.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

2. LOCAZIONI STAGIONALI

SI TRATTA DI UN CONTRATTO CONCLUSO PER UN'ATTIVITÀ LEGATA AD UNO SPECIFICO ARCO TEMPORALE (AD ESEMPIO, ESTIVO O INVERNALE); SI PENSI AD UN BAR CHE VIENE APERTO SOLO IN ESTATE.

IN QUESTO CASO, IL LOCATORE È OBBLIGATO A LOCARE L'IMMOBILE, PER LA MEDESIMA STAGIONE DELL'ANNO SUCCESSIVO, ALLO STESSO CONDUTTORE CHE GLIENE ABBIA FATTA RICHIESTA CON LETTERA RACCOMANDATA PRIMA DELLA SCADENZA DEL CONTRATTO (ART. 27 C. 6 LEGGE 392/1978).

L'OBBLIGO DEL LOCATORE HA LA DURATA MASSIMA DI 6 ANNI CONSECUTIVI (O DI 9 SE SI TRATTA DI UTILIZZAZIONE ALBERGHIERA).

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

3. LOCAZIONI TRANSITORIE

UN ESEMPIO TIPICO DI LOCAZIONE TRANSITORIA È QUELLA VOLTA ALL'APERTURA DEI "TEMPORARY SHOP" ANCHE NOTI COME "POP-UP SHOP", SI TRATTA DI ESERCIZI COMMERCIALI CHE AGISCONO PER UN BREVE LASSO DI TEMPO, AD ESEMPIO, PER LANCIARE UN NUOVO PRODOTTO SUL MERCATO O UN MARCHIO.

LA DURATA PUÒ ESSERE LIBERAMENTE SCELTA DALLE PARTI E IL CONDUTTORE NON GODE **NÉ DEL DIRITTO ALL'INDENNITÀ DI AVVIAMENTO NÉ DELLA PRELAZIONE** (ART. 27 C. 5 LEGGE 392/1978).

LA TRANSITORIETÀ DELLA LOCAZIONE DEVE TROVARE RIFERIMENTO NELLA NATURA DELL'ATTIVITÀ PROFESSIONALE O COMMERCIALE (CASS. 6896/1987) O NEL PARTICOLARE MODO IN CUI L''ATTIVITÀ SI ATTEGGIA IN CONCRETO (CASS. 8489/1990).

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

USO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

LE NULLITÀ

NONOSTANTE VARIE LIBERALIZZAZIONI, PER LE LOCAZIONI AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO SI APPLICANO INDEROGABILMENTE I SEGUENTI ISTITUTI DELLA L. 392/1978:
ART. 7 («DIVIETO» CLAUSOLA DI SCIOGLIMENTO IN CASO DI ALIENAZIONE); ART. 8 (SPESE DI REGISTRAZIONE); ART. 9 (ONERI ACCESSORI); ART. 10 (PARTECIPAZIONE DEL CONDUTTORE ALL'ASSEMBLEA DEI CONDOMINI); ART. 11 (DEPOSITO CAUZIONALE); ART. 55 (TERMINE PER IL PAGAMENTO DEI CANONI SCADUTI); ART. 56 (MODALITÀ PER IL RILASCIO); ART. 58 (DURATA DEI CONTRATTI IN CORSO SOGGETTI A PR0ROGA); ART. 59 (RECESSO DEL LOCATORE); ART. 67 (CONTRATTI IN CORSO SOGGETTI A PROROGA); ART. 69; ART. 70; ART. 71; ART. 72 (MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE); ART. 73; ART. 74; ART. 80..

LA NORMATIVA È INDEROGABILE E IMPERATIVA, CON LA SANZIONE DELLA NULLITÀ PER LA CLAUSOLA ILLEGITTIMA.

UTILIZZO RISERVATO ACII ASSOCIATI FIAIP

AGGIORNAMENTO DEL CANONE

L'AGGIORNAMENTO DEL CANONE DEGLI IMMOBILI AD USO DIVERSO È REGOLATO DALL'ART. 32 DELLA LEGGE 392/1978: A DIFFERENZA CHE NELLE LOCAZIONI ABITATIVE A CANONE LIBERO (NELLE QUALI È POSSIBILE 'AGGANCIARE' L'AGGIORNAMENTO DEL CANONE A QUALUNQUE INDICE A FINO AL 100% DELLO STESSO) QUI SARÀ NECESSARIO LIMITARE L'AGGIORNAMENTO AL 75% DELL'INDICIZZAZIONE ISTAT.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

IL CONDUTTORE NON PUÒ RINUNCIARE PREVENTIVAMENTE AI PROPRI DIRITTI, COME RINUNCIARE AL RINNOVO AUTOMATICO, MA PUÒ RINUNCIARE AI DIRITTI **GIÀ SORTI.**

COSÌ PER LA CASS., 19 NOVEMBRE 2019, N.5127, **LA RINUNCIA DEL CONDUTTORE AL RINNOVO DEL CONTRATTO DOPO LA PRIMA SCADENZA, PASSATI I PRIMI 6 ANNI, SALVA LA NULLITÀ DEL PATTO (ILLECITO) ORIGINARIO**.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

L'ECCEZIONE: LE GRANDI LOCAZIONI

PERÒ L'ART. 79 DELLA LEGGE 392/1978 PREVEDE CHE «NEI CONTRATTI DI LOCAZIONE DI IMMOBILI ADIBITI AD USO DIVERSO DA QUELLO DI ABITAZIONE, ANCHE SE ADIBITI AD ATTIVITA' ALBERGHIERA, PER I QUALI SIA PATTUITO UN CANONE ANNUO SUPERIORE AD EURO 250 MILA, E' FACOLTA' 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»

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

LA CEDOLARE SECCA PER GLI IMMOBILI AD USO COMMERCIALE

LA LEGGE DI BILANCIO 2019 HA ESTESO LA POSSIBILITÀ DI BENEFICIARE DELLA TASSAZIONE A CEDOLARE SECCA ANCHE PER GLI AFFITTI COMMERCIALI, IN PRESENZA DI ALCUNI REQUISITI STRINGENTI:

1. I LOCALI DEVONO APPARTENERE ALLA CATEGORIA CATASTALE C\1;
2. I LOCALI COMMERCIALI DEVONO AVERE SUPERFICIE UGUALI O INFERIORE A 600 MQ (LE PERTINENZE NON SI CALCOLANO, ANCHE SE LOCATE CONGIUNTAMENTE);
3. NON SI POTRÀ ADOTTARE IL REGIME FISCALE AGEVOLATO PER I CONTRATTI STIPULATI NEL 2019 SE AL 15 OTTOBRE 2018 RISULTI IN ESSERE UN CONTRATTO NON SCADUTO, TRA I MEDESIMI SOGGETTI E PER LO STESSO IMMOBILE, INTERROTTO IN ANTICIPO RISPETTO ALLA SCADENZA NATURALE. (NORMA ANTI-ELUSIVA)

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

LA CEDOLARE SECCA PER GLI IMMOBILI AD USO COMMERCIALE

PERÒ LA LEGGE DI BILANCIO 2020 NON HA PROROGATO LA POSSIBILITÀ DI OPZIONE PER LA CEDOLARE SECCA NEGLI AFFITTI COMMERICALI E TALE MANCATA CONFERMA DEL REGIME DI TASSAZIONE CREA UN CAOS FISCALE, VISTO CHE I CONTRATTI STIPULATI NEL 2019 DURERANNO ALMENO ALTRI 6 ANNI USUFRUENDO DEL REGIME DEL 2019…

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

ASPETTI FISCALI
- IMPOSTA DI REGISTRO -

TUTTI I CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI BENI IMMOBILI

CON DURATA SUPERIORE A 30 GIORNI L'ANNO VANNO REGISTRATI…

- ENTRO 30 GIORNI DALLA SOTTOSCRIZIONE
- PRESSO UN UFFICIO TERRITORIALE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE O TELEMATICAMENTE (OBBLIGATORIA LA REGISTRAZIONE IN VIA TELEMATICA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE IN PRESENZA DI ALMENO DIECI UNITÀ IMMOBILIARI – NON SI CALCOLA A TAL FINE LA PROPRIETÀ DI TERRENI)
- LOCATORE E CONDUTTORE SONO SOLIDALMENTE RESPONSABILI VERSO L'ERARIO (*UNITAMENTE AGLI AGENTI IMMOBILIARI CHE HANNO PRESTATO LA PROPRIA ATTIVITÀ PER LA CONCLUSIONE DELL'AFFARE SFOCIATO NELLA STIPULA DI SCRITTURE PRIVATE NON AUTENTICATE DI NATURA NEGOZIALE*)

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

T.A.R. CAMPANIA SALERNO SEZ. I, 04-07-2018, N. 1016

«LA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE, PER CIÒ CHE ATTIENE AL DIRITTO INTERNO, A NORMA DEL PRIMO COMMA DELL'ART. 18 D.P.R. N. 131 DEL 1986 ATTESTA L'ESISTENZA DEGLI ATTI ED ATTRIBUISCE AD ESSI DATA CERTA DI FRONTE AI TERZI A NORMA DELL'ART. 2704 DEL CODICE CIVILE».

TRIBUNALE DI CAGLIARI, SENT., 31-05-2018

«IL CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILI, SIA AD USO ABITATIVO CHE AD USO DIVERSO, OVE NON REGISTRATO NEI TERMINI DI LEGGE, È NULLO AI SENSI DELL'ART. 1, COMMA 346, DELLA LEGGE 311 DEL 2004».

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

L’importo dovuto varia a seconda dell’immobile locato o affittato.

ALIQUOTA DELL’IMPOSTA

IMMOBILE	PERCENTUALE
Fabbricati a uso abitativo	**2%** del canone annuo moltiplicato per il numero delle annualità
Fabbricati strumentali per natura	**1%** del canone annuo, se la locazione è effettuata da soggetti passivi Iva
	2% del canone, negli altri casi
Fondi rustici	**0,50%** del corrispettivo annuo moltiplicato per il numero delle annualità
Altri immobili	**2%** del corrispettivo annuo moltiplicato per il numero delle annualità

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

D.P.R. 26 APRILE 1986 N. 131, ART. 2: LA REGISTRAZIONE?

ART. 2. ATTI SOGGETTI A REGISTRAZIONE

SONO SOGGETTI A REGISTRAZIONE, A NORMA DEGLI ARTICOLI SEGUENTI:

A) GLI ATTI INDICATI NELLA TARIFFA, SE FORMATI PER ISCRITTO NEL TERRITORIO DELLO STATO;

B) I CONTRATTI VERBALI INDICATI NEL COMMA 1 DELL'ART. 3;

C) LE OPERAZIONI DELLE SOCIETA' ED ENTI ESTERI INDICATE NELL'ART. 4;

D) GLI ATTI FORMATI ALL'ESTERO, COMPRESI QUELLI DEI CONSOLI ITALIANI, CHE COMPORTANO TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA' OVVERO COSTITUZIONE O TRASFERIMENTO DI ALTRI DIRITTI REALI, ANCHE DI GARANZIA, SU BENI IMMOBILI O AZIENDE ESISTENTI NEL TERRITORIO DELLO STATO E QUELLI CHE HANNO PER OGGETTO LA LOCAZIONE O L'AFFITTO DI TALI BENI.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

ART. 3. CONTRATTI VERBALI

1. SONO SOGGETTI A REGISTRAZIONE I CONTRATTI VERBALI: A) DI LOCAZIONE O AFFITTO DI BENI IMMOBILI ESISTENTI NEL TERRITORIO DELLO STATO E RELATIVE CESSIONI, RISOLUZIONI E PROROGHE ANCHE TACITE; B) DI TRASFERIMENTO E DI AFFITTO DI AZIENDE ESISTENTI NEL TERRITORIO DELLO STATO E DI COSTITUZIONE O TRASFERIMENTO DI DIRITTI REALI DI GODIMENTO SULLE STESSE E RELATIVE CESSIONI, RISOLUZIONI E PROROGHE ANCHE TACITE. 2. PER GLI ALTRI CONTRATTI VERBALI SI APPLICANO LE DISPOSIZIONI DELL'ART. 22.

ART. 22. ENUNCIAZIONE DI ATTI NON REGISTRATI

1. SE IN UN ATTO SONO ENUNCIATE DISPOSIZIONI CONTENUTE IN ATTI SCRITTI O CONTRATTI VERBALI NON REGISTRATI E POSTI IN ESSERE FRA LE STESSE PARTI INTERVENUTE NELL'ATTO CHE CONTIENE LA ENUNCIAZIONE, L'IMPOSTA SI APPLICA ANCHE ALLE DISPOSIZIONI ENUNCIATE. SE L'ATTO ENUNCIATO ERA SOGGETTO A REGISTRAZIONE IN TERMINE FISSO È DOVUTA ANCHE LA PENA PECUNIARIA DI CUI ALL'ART. 69.

2. L'ENUNCIAZIONE DI CONTRATTI VERBALI NON SOGGETTI A REGISTRAZIONE IN TERMINE FISSO NON DA' LUOGO ALL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA QUANDO GLI EFFETTI DELLE DISPOSIZIONI ENUNCIATE SONO GIÀ CESSATI O CESSANO IN VIRTU' DELL'ATTO CHE CONTIENE L'ENUNCIAZIONE.

3. SE L'ENUNCIAZIONE DI UN ATTO NON SOGGETTO A REGISTRAZIONE IN TERMINE FISSO È CONTENUTA IN UNO DEGLI ATTI DELL'AUTORITÀ GIUDIZIARIA INDICATI NELL'ART. 37, L'IMPOSTA SI APPLICA SULLA PARTE DELL'ATTO ENUNCIATO NON ANCORA ESEGUITA.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

LE SANZIONI

ART. 72. OCCULTAZIONE DI CORRISPETTIVO

1. SE VIENE OCCULTATO ANCHE IN PARTE IL CORRISPETTIVO CONVENUTO, SI APPLICA LA SANZIONE AMMINISTRATIVA **DAL CENTOVENTI AL DUECENTOQUARANTA PER CENTO DELLA DIFFERENZA TRA L'IMPOSTA DOVUTA E QUELLA GIÀ APPLICATA** IN BASE AL CORRISPETTIVO DICHIARATO.

ART. 69. OMISSIONE DELLA RICHIESTA DI REGISTRAZIONE E DELLA PRESENTAZIONE DELLA DENUNCIA 1. CHI OMETTE LA RICHIESTA DI REGISTRAZIONE DEGLI ATTI E DEI FATTI RILEVANTI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA, OVVERO LA PRESENTAZIONE DELLE DENUNCE PREVISTE DALL'ARTICOLO 19 È PUNITO CON LA SANZIONE AMMINISTRATIVA **DAL CENTOVENTI AL DUECENTOQUARANTA PER CENTO DELL'IMPOSTA DOVUTA**. SE LA RICHIESTA DI REGISTRAZIONE È EFFETTUATA CON RITARDO NON SUPERIORE A 30 GIORNI, SI APPLICA LA SANZIONE AMMINISTRATIVA DAL SESSANTA AL CENTOVENTI PER CENTO DELL'AMMONTARE DELLE IMPOSTE DOVUTE, CON UN MINIMO DI EURO 200.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

SCOPO DELLA REGISTRAZIONE

A. ATTESTARE L'ESISTENZA DEL CONTRATTO ATTRIBUENDOGLI DATA CERTA AI FINI DELL'OPPONIBILITÀ A TERZI (EX ART. 2704 COD. CIV.)

B. CONSENTIRE ALL'AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA DI ACQUISIRE, MEDIANTE L'ANAGRAFE TRIBUTARIA, NOTIZIE SULLA SITUAZIONE ECONOMICO-PATRIMONIALE DEI CONTRIBUENTI

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

CONTRATTI PLURIENNALI

SI PUÒ SCEGLIERE DI:

- ✓ PAGARE, AL MOMENTO DELLA REGISTRAZIONE, L'IMPOSTA DOVUTA PER L'INTERA DURATA DEL CONTRATTO (2% DEL CORRISPETTIVO COMPLESSIVO) – IN TAL CASO: IL CONTRIBUENTE HA DIRITTO AD UNA RIDUZIONE, CONSISTENTE IN UNA DETRAZIONE DALL'IMPOSTA DOVUTA PARI ALLA METÀ DEL TASSO DI INTERESSE LEGALE.

(SE IL CONTRATTO VIENE DISDETTO PRIMA DEL TEMPO AL CONTRIBUENTE SPETTERÀ IL RIMBORSO DELL'IMPOSTA PAGATA PER LE ANNUALITÀ SUCCESSIVE)

- ✓ VERSARE L'IMPOSTA ANNO PER ANNO (2% DEL CANONE RELATIVO A CIASCUNA ANNUALITÀ, TENENDO CONTO DEGLI AUMENTI ISTAT), ENTRO 30 GIORNI DALLA SCADENZA DELLA PRECEDENTE ANNUALITÀ.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

- PER LE **RISOLUZIONI** E LE **CESSIONI SENZA CORRISPETTIVO** DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE E SUBLOCAZIONE DI IMMOBILI URBANI CON DURATA PLURIENNALE, L'IMPOSTA SI PAGA NELLA MISURA FISSA DI 67 EURO.
- NEGLI **ALTRI CASI** (PER ESEMPIO, LOCAZIONE DI IMMOBILI NON URBANI), L'IMPOSTA SI APPLICA AI CANONI ANCORA DOVUTI NELLA MISURA DEL 2% O DELLO 0,5% SE SI TRATTA DI FONDI RUSTICI.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

ALCUNE SINGOLE QUESTIONI

VEDIAMO NEL DETTAGLIO

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

L'USO PROMISCUO

SE VIENE DATO IN LOCAZIONE UN IMMOBILE AD USO ABITATIVO E UNO AD USO NON ABITATIVO PER CAPIRE LA NATURA GIURIDICA DELL'ACCORDO SI UTILIZZA IL CRITERIO DELL'USO PREVALENTE (CASS. 6223/1993): SIA IN SENSO QUANTITATIVO (LA METRATURA) CHE IN SENSO ECONOMICO (IL VALORE DEGLI IMMOBILI).

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

AFFITTO PUNTO VENDITA IN UN CENTRO COMMERCIALE?

- PER LA GIURISPRUDENZA NON SI POSSONO QUALIFICARE COME «AFFITTO D'AZIENDA» MA LOCAZIONE.
- IN REALTA' BISOGNA CONTROLLARE SE L'AZIENDA ESISTE PRIMA, OSSIA UN'ORGANIZZAZIONE DEI BENI IN FORMA DI AZIENDA.
- SE OGGETTO DELLA CESSIONE E' SOLO UN COMPLESSO DI BENI, NON ORGANIZZATI AI FINI DELL'ESERCIZIO DI UN'IMPRESA, NON PUO' DIRSI CHE SI CEDA UN'AZIENDA, LA QUALE PRESUPPONE L'ORGANIZZAZIONE DI BENI AZIENDALI.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

ACCESSO ALLE CARTE SENZA INTRALCIARE L'AMMINISTRATORE….

- L'ACCESSO ALLA DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE NON PUO' ESSERE D'INTRALCIO ALL'AMMINISTRATORE… PAROLA DI CASSAZIONE 15996/2020…

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

OBBLIGHI MANUTENTIVI DEL LOCATORE

- E’ PRINCIPIO GIURISPRUDENZIALE CONSOLIDATO QUELLO SECONDO CUI L’ART. 1575 C.C. (OBBLIGAZIONI PRINCIPALI DEL LOCATORE) **NON IMPONE AL LOCATORE ALCUN OBBLIGO DI APPORTARE ALLA COSA LOCATA LE MODIFICHE NECESSARIE PER RENDERLA IDONEA ALLO SCOPO CUI INTENDE DESTINARLA IL CONDUTTORE** (SOLO OVE UN TALE OBBLIGO RISULTI CONTRATTUALMENTE PATTUITO)

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

OGGI… COVID-19
LA RESPONSABILITÀ CONTRATTUALE NELLE LOCAZIONI NON ABITATIVE (ART. 1218 C.C.) (DOTT. FEDERICO BRION)

- IL DEBITORE CHE NON ESEGUE ESATTAMENTE LA PRESTAZIONE DOVUTA È TENUTO, AI SENSI DELL'ART. 1218 C.C., AL RISARCIMENTO DEL DANNO, SALVO SIA IN GRADO DI PROVARE CHE L'INADEMPIMENTO O IL RITARDO È STATO DETERMINATO DA IMPOSSIBILITÀ DELLA PRESTAZIONE DERIVANTE DA CAUSA A LUI NON IMPUTABILE (IN QUEST'ULTIMO CASO, L'OBBLIGAZIONE SI ESTINGUE ED IL DEBITORE NON È PIÙ TENUTO AD ADEMPIERE).
- DIVERSAMENTE, IN CASO SI MANCATA PROVA DELL'INCOLPEVOLE IMPOSSIBILITÀ DELLA PRESTAZIONE, IL DEBITORE, IN FORZA DELLA C.D. RESPONSABILITÀ CONTRATTUALE, È OBBLIGATO AL RISARCIMENTO DEL DANNO CHE NE SIA DERIVATO AL CREDITORE.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

L'ART. 1223 C.C. AFFERMA CHE:

«IL RISARCIMENTO DEL DANNO PER L'INADEMPIMENTO O PER IL RITARDO DEVE COMPRENDERE COSÌ LA PERDITA SUBITA DAL CREDITORE COME IL MANCATO GUADAGNO, IN QUANTO NE SIANO CONSEGUENZA IMMEDIATA E DIRETTA».

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

COVID E LOCAZIONI: IL DECRETO «CURA ITALIA»

L'ART. 91 DEL D.L. N. 18/2020 (CURA ITALIA) INTRODUCE ALL'ART. 3 DEL D.L. N. 6/2020, IL COMMA 6-BIS, IL QUALE DISPONE CHE:

«IL RISPETTO DELLE MISURE DI CONTENIMENTO DI CUI AL PRESENTE DECRETO È SEMPRE VALUTATO **AI FINI DELL'ESCLUSIONE, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTT. 1218 E 1223 C.C., DELLA RESPONSABILITÀ DEL DEBITORE,** ANCHE RELATIVAMENTE ALL'APPLICAZIONE DI EVENTUALI DECADENZE O PENALI CONNESSE A RITARDATI O OMESSI ADEMPIMENTI»

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

La Corte di Cassazione, in previsione del caos interpretativo conseguente alle norme sul Covid-19, ha pubblicato una relazione riassuntiva la n.56 dell'8 luglio 2020…

CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

UFFICIO DEL MASSIMARIO E DEL RUOLO

Relazione tematica

Rel. n. 56 **Roma, 8 luglio 2020**

Oggetto: Novità normative sostanziali del diritto "emergenziale" anti-Covid 19 in ambito contrattuale e concorsuale.
CONTRATTI IN GENERE - ESECUZIONE DI BUONA FEDE
FALLIMENTO ED ALTRE PROCEDURE CONCORSUALI - ESECUZIONE DEL CONCORDATO
Sopravvenienze determinate dalla pandemia – In ambito contrattuale e concorsuale – Fase esecutiva – Norme applicabili – Rimedi – Presupposti – Ambito – Limiti.

SOMMARIO:

1.Impostazione dei problemi.
2.Le norme sull'impossibilità sopravvenuta.
3.Le norme sull'eccessiva onerosità sopravvenuta.
4.Inadempimento della prestazione e impotenza finanziaria.
5. Le norme sostanziali "anti-Covid".
6. Le norme "emergenziali" per le imprese in crisi.
7. L'esecuzione delle procedure concorsuali minori.
8. Il principio di conservazione del contratto.
9. La rinegoziazione del contratto squilibrato.
10. Rilievi conclusivi.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

«IL DEBITORE, NONDIMENO, RIMANE ONERATO DI DIMOSTRARE CHE È STATO PROPRIO L'OSSEQUIO ALLE MISURE DI CONTENIMENTO AD AVERGLI IMPEDITO DI ESEGUIRE LA PRESTAZIONE. IL NESSO CAUSALE FRA RISPETTO DELLE MISURE E INADEMPIMENTO VA PROVATO E CONTESTUALIZZATO. MA È SUFFICIENTE DIMOSTRARE CHE SONO STATE LE MISURE AD AVER BLOCCATO O TRATTENUTO LA PRESTAZIONE, ESEMPLIFICATIVAMENTE IN QUANTO HANNO VIETATO O RITARDATO L'ESERCIZIO DI UN'ATTIVITÀ, PER SMARCARE IL DEBITORE DALL'AREA DELLA RESPONSABILITÀ, CONSENTENDOGLI DI PORRE IL RAPPORTO CONTRATTUALE IN UNA SITUAZIONE DI PECULIARE QUIESCENZA» (CASS. RELAZIONE N. 56 DELL'8 LUGLIO 2020)

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

«SECONDO UN'ACUTA IMPOSTAZIONE ERMENEUTICA LA NORMA ATTENDEREBBE ALLA FINALITÀ DI STERILIZZARE GLI EFFETTI SOSTANZIALI CHE DERIVEREBBERO DALL'INADEMPIMENTO DEL DEBITORE IN UNA SITUAZIONE DI FISIOLOGIA; IL LEGISLATORE AVREBBE INTESO REGOLARE UNA CAUSA EMERGENZIALE DI GIUSTIFICAZIONE, DESTINATA OVVIAMENTE A CESSARE CON LA FINE DELL'EMERGENZA. NE DISCENDEREBBE UNA FIGURA DI DEBITORE DEFINIBILE COME "IMMUNE"» (CASS. RELAZIONE N. 56 DELL'8 LUGLIO 2020)

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

INOLTRE L'ART. 1467 C.C. PREVEDE CHE, NEL CASO IN CUI UNA PARTE AVANZI UNA DOMANDA DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PER ECCESSIVA ONEROSITÀ SOPRAVVENUTA, L'ALTRA PARTE PUÒ EVITARE LO SCIOGLIMENTO DEL RAPPORTO, OFFRENDOSI DI **RICONDURRE AD EQUITÀ** LA MISURA DEL CANONE.

TUTTAVIA, QUESTA EVENTUALITÀ È RIMESSA **ESCLUSIVAMENTE** ALLA INIZIATIVA DELLA PARTE CHE SUBISCE L'INIZIATIVA GIUDIZIALE; DUNQUE, IL CONDUTTORE IL QUALE CHIEDA LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO EX ART. 1467 C.C. NON HA ALCUNA CERTEZZA CHE IL LOCATORE PROPONGA DI CONSERVARE IL RAPPORTO OFFRENDO UNA RIDUZIONE DEL CANONE.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

TRIB. PORDENONE, 08 LUGLIO 2020

IL TRIBUNALE DI PORDENONE **HA RIGETTATO** L'ISTANZA DI SOSPENSIONE DELL'EFFICACIA ESECUTIVA DEL TITOLO PROPOSTA AI SENSI DELL'ART. 615, C. 1, C.P.C., DA PARTE DEL CONDUTTORE (O AFFITTUARIO D'AZIENDA).

QUEST'ULTIMO, DURANTE LA FASE DELLA PANDEMIA, È RISULTATO INADEMPIENTE, NON AVENDO PAGATO **DUE DELLE MENSILITÀ CONCORDATE** CON IL LOCATORE CONVENUTO.
L'OPPOSIZIONE AL PRECETTO HA FATTO LEVA SULL'ART. 91 D.L. 17 MARZO 2020, N.18 (C.D. "DECRETO CURA ITALIA") IL QUALE PREVEDE CHE «IL RISPETTO DELLE MISURE DI CONTENIMENTO DI CUI PRESENTE DECRETO È SEMPRE VALUTATA AI FINI DELL'ESCLUSIONE, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTICOLI 1218 E 1223 C.C., DELLA RESPONSABILITÁ DEL DEBITORE, ANCHE RELATIVAMENTE ALL'APPLICAZIONE DI EVENTUALI DECADENZE O PENALI CONNESSE A RITARDATI O OMESSI ADEMPIMENTI

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

TRIB. BOLOGNA, 12 MAGGIO 2020

È DIVENTATO ABBASTANZA FAMOSO IL DECRETO EMANATO DAL TRIBUNALE DI BOLOGNA IL 12 MAGGIO 2020, IN CUI IL GIUDICE ADITO, **ANCHE IN RAGIONE DELL'ESISTENZA DI TRATTATIVE PENDENTI TRA LE PARTI**, HA ORDINATO AL LOCATORE DI UN IMMOBILE AD USO COMMERCIALE DI **NON METTERE ALL'INCASSO GLI ASSEGNI BANCARI**, RICEVUTI DAL CONDUTTORE A GARANZIA DEI CANONI NON VERSATI PER I MESI DI APRILE-LUGLIO 2020, ANCHE AL FINE DI EVITARE IL VERIFICARSI DEGLI EFFETTI PREGIUDIZIEVOLI PER IL DEBITORE IN CASO DI INCASSO DEI TITOLI E MANCATO PAGAMENTO PER DIFETTO DI PROVVISTA, COME LA SEGNALAZIONE AL CAI E IL COSEGUENTE DIVIETO DI STIPULARE NUOVE CONVENZIONI DI ASSEGNO, IL DIVIETO DI EMISSIONE DI ASSEGNI E L' ISCRIZIONE DEL PROTESTO DA PARTE DEL PUBBLICO UFFICIALE.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

TRIB. GENOVA, 1 GIUGNO 2020

TRATTA DI UN CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA RELATIVO A UNA DISCOTECA COSTRETTA ALLA CHIUSURA NEL PERIODO EMERGENZIALE. IN TALE PERIODO, L'AFFITTUARIO AVEVA PAGATO IL CANONE PER IL MESE DI MARZO E OMESSO IL PAGAMENTO DELLE MENSILITÀ DI APRILE E MAGGIO, RILASCIANDO DELLE CAMBIALI A GARANZIA DEL PAGAMENTO. A FRONTE DEL MANCATO PAGAMENTO IL LOCATORE AVEVA MANIFESTATO LA PROPRIA INTENZIONE DI PORRE ALL'INCASSO I TITOLI A GARANZIA. PER TALE RAGIONE VENIVA PROPOSTO RICORSO EX ART. 700 C.P.C. DA PARTE DELL'AFFITTUARIO.

CON IL DECRETO DI CUI SOPRA, EMESSO *INAUDITA ALTERA PARTE*, IL TRIBUNALE DI GENOVA, RAVVISANDO: 1)GLI EFFETTI PREGIUDIZIEVOLI DERIVANTI DAL MANCATO PAGAMENTO DELLE CAMBIALI A CAUSA DELLA CRISI DI LIQUIDITÀ GENERATA DALL'EMERGENZA SANITARIA, (CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA LEVATA DEL PROTESTO E ALLA SEGNALAZIONE ALLA CENTRALE RISCHI CON LE RELATIVE RICADUTE SUI RAPPORTI BANCARI) E 2)IL COMPORTAMENTO CONFORME A BUONA FEDE E CORRETTEZZA DELL'AFFITTUARIO,

ORDINA AL LOCATORE DI ASTENERSI DALLA PRESENTAZIONE ALL'INCASSO DEI TITOLI CAMBIARI IN OGGETTO E DI ASTENERSI ALTRESÌ DALL'EFFETTUARE GIRATE DELLE SUDDETTE CAMBIALI A FAVORE DI TERZI. L'ISTANZA CAUTELARE COMPRENDEVA, INFATTI, ANCHE TALE SECONDA RICHIESTA DI INIBITORIA, STANTE LA PRECLUSIONE NEI CONFRONTI DEI TERZI GIRATARI DELLE ECCEZIONI DI MERITO ESPERITE

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

ART. 28 D.L. RILANCIO

"AL FINE DI CONTENERE GLI EFFETTI NEGATIVI DERIVANTI DALLE MISURE DI PREVENZIONE E CONTENIMENTO CONNESSE ALL'EMERGENZA EPIDEMIOLOGICA DA COVID-19, AI SOGGETTI ESERCENTI ATTIVITÀ D'IMPRESA, ARTE O PROFESSIONE, CON RICAVI O COMPENSI NON SUPERIORI A 5 MILIONI DI EURO NEL PERIODO D'IMPOSTA PRECEDENTE A QUELLO IN CORSO ALLA DATA DI ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE DECRETO, ***SPETTA UN CREDITO D'IMPOSTA NELLA MISURA DEL 60 PER CENTO DELL'AMMONTARE MENSILE DEL CANONE DI LOCAZIONE****, DI LEASING O DI CONCESSIONE* ***DI IMMOBILI AD USO NON ABITATIVO DESTINATI ALLO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ*** *INDUSTRIALE, COMMERCIALE, ARTIGIANALE, AGRICOLA, DI INTERESSE TURISTICO O ALL'ESERCIZIO ABITUALE E PROFESSIONALE DELL'ATTIVITÀ DI LAVORO AUTONOMO"*

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

L’ARTICOLO 28 DEL DL RILANCIO INDIVIDUA COME BENEFICIARI DEL CREDITO DI IMPOSTA:

a) I SOGGETTI ESERCENTI ATTIVITÀ D’IMPRESA, ARTE O PROFESSIONE CON RICAVI O COMPENSI NON SUPERIORI A 5 MILIONI DI EURO NEL PERIODO D’IMPOSTA PRECEDENTE A QUELLO IN CORSO ALLA DATA DI ENTRATA IN VIGORE DEL DECRETO IN COMMENTO (COMMA 1);

b) B) LE STRUTTURE ALBERGHIERE E AGRITURISTICHE INDIPENDENTEMENTE DAL VOLUME DI AFFARI REGISTRATO NEL PERIODO PRECEDENTE (COMMA 3). (NEL TESTO FINALE DELLA LEGGE DI CONVERSIONE IN LEGGE DEL DL RILANCIO SONO STATE PREVISTE ULTERIORI ECCEZIONI);

c) C) GLI ENTI NON COMMERCIALI, COMPRESI GLI ENTI DEL TERZO SETTORE E GLI ENTI RELIGIOSI CIVILMENTE RICONOSCIUTI, CHE SVOLGANO ATTIVITÀ DI INTERESSE GENERALE (COMMA 4).

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

- IL COMMA 5 DELLA DISPOSIZIONE IN ESAME STABILISCE CHE IL CREDITO D'IMPOSTA SPETTA A CONDIZIONE CHE I «*SOGGETTI ESERCENTI ATTIVITÀ ECONOMICA ABBIANO SUBITO UNA DIMINUZIONE DEL FATTURATO O DEI CORRISPETTIVI IN CIASCUNO DEI MESI DI MARZO, APRILE E MAGGIO DI ALMENO IL CINQUANTA PER CENTO RISPETTO ALLO STESSO MESE DEL PERIODO D'IMPOSTA PRECEDENTE.*»
- IL CALO DEL FATTURATO O DEI CORRISPETTIVI, COME PRECISATO DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE, DEVE ESSERE VERIFICATO MESE PER MESE, PRENDENDO COME PARAMETRO DI RIFERIMENTO LO STESSO MESE DELL'ANNO PRECEDENTE. PERTANTO, PUÒ ACCADERE CHE IL CALO DEL FATTURATO NON RISULTI VERIFICATO PER L'INTERA DURATA DEL PERIODO AGEVOLABILE, CON LA CONSEGUENZA CHE IL CREDITO D'IMPOSTA SPETTERÀ SOLO PER UNA O DUE MENSILITÀ RISPETTO ALLE TRE PREVISTE DAL DECRETO.
- **QUALORA IL CANONE NON SIA STATO ANCORA CORRISPOSTO**, LA POSSIBILITÀ DI UTILIZZARE IL CREDITO RESTA SOSPESA FINO AL MOMENTO DEL VERSAMENTO.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

MISURA DEL CONTRIBUTO

- AL 60 % IN RELAZIONE AI CANONI DI LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI AD USO NON ABITATIVO (CANONE DI LOCAZIONE, DI LEASING O DI CONCESSIONE DI IMMOBILI AD USO NON ABITATIVO DESTINATI ALLO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ INDUSTRIALE, COMMERCIALE, ARTIGIANALE, AGRICOLA, DI INTERESSE TURISTICO O ALL'ESERCIZIO ABITUALE E PROFESSIONALE DELL'ATTIVITÀ DI LAVORO AUTONOMO);
- AL 30 % IN RELAZIONE AI CANONI DEI CONTRATTI DI SERVIZI A PRESTAZIONI COMPLESSE O DI AFFITTO D'AZIENDA (COMPRENSIVI DI ALMENO UN IMMOBILE A USO NON ABITATIVO DESTINATO ALLO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ INDUSTRIALE, COMMERCIALE, ARTIGIANALE, AGRICOLA, DI INTERESSE TURISTICO O ALL'ESERCIZIO ABITUALE E PROFESSIONALE DELL'ATTIVITÀ DI LAVORO AUTONOMO)

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

AGENZIA DELLE ENTRATE, CIRC. N. 8/E DEL 3 APRILE 2020

«L'AGEVOLAZIONE IN ESAME HA LA FINALITÀ DI CONTENERE GLI EFFETTI NEGATIVI DERIVANTI DALLE MISURE DI CONTENIMENTO DELL'EMERGENZA EPIDEMIOLOGICA NEI CONFRONTI DEI SOGGETTI ESERCITANTI ATTIVITÀ D'IMPRESA NELL'AMBITO DELLA QUALE RISULTA CONDOTTO IN LOCAZIONE UN IMMOBILE IN CATEGORIA CATASTALE C/1.
ANCORCHÉ LA DISPOSIZIONE SI RIFERISCA, GENERICAMENTE, AL 60 PER CENTO DELL'AMMONTARE DEL CANONE DI LOCAZIONE, LA STESSA HA LA FINALITÀ DI RISTORARE IL SOGGETTO DAL COSTO SOSTENUTO COSTITUITO DAL PREDETTO CANONE, SICCHÉ IN COERENZA CON TALE FINALITÀ ***IL PREDETTO CREDITO MATURERÀ A SEGUITO DELL'AVVENUTO PAGAMENTO DEL CANONE MEDESIMO****".*

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

GRAZIE DELLA VOSTRA ATTENZIONE!

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP