

**LA LOCAZIONE:
QUESTA SCONOSCIUTA!
*LA LOCAZIONE
NEL CODICE CIVILE ...***

(ARTT. 1571 – 1606 C.C.)

DEFINIZIONE

ART. 1751 CODICE CIVILE

Contratto col quale una parte (LOCATORE)
si obbliga a far godere all'altra
(LOCATARIO O CONDUTTORE) una cosa
mobile o immobile per un dato tempo,
verso un determinato corrispettivo

Normativa di riferimento in materia di locazione di immobili ad uso abitativo

Codice civile

d.l. 20 giugno 2012, n. 79

d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23

legge 9 dicembre 1998, n. 431

d.lgs. 25 luglio 1998, n. 286

d.P.R. 412/1993

legge 27 luglio 1978, n. 392

d.l. 21 marzo 1978, n. 59

LOCAZIONE DI IMMOBILI URBANI

Ferma restando l'applicabilità **teorica** a tutti i contratti di locazione della normativa codicistica, in materia di locazione di immobili urbani, il legislatore è intervenuto **specificamente**, modificando, con la **legge 9 dicembre 1998 n. 431**, la disciplina dettata dalla **legge 27 luglio 1978 n. 392 (nota come legge dell'equo canone)** e dal decreto legge 11 luglio 1992 n. 333, convertito nella **legge 8 agosto 1992 n. 359**.

NORMATIVA

LOCAZIONI AD USO ABITATIVO

- La disciplina delle locazioni a uso abitativo è contenuta nella legge 431/1998 (disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo) e, nelle parti non abrogate, nella legge 392/1978 (limitatamente agli articoli 2, 4, 5 e 7).
 - Legge 392/1978: disciplina fortemente limitativa dell'autonomia delle parti: il **canone determinato** in base a criteri legalmente prefissati e, per soddisfare l'esigenza di una stabile soluzione abitativa, la **durata minima** del rapporto di locazione era fissata in 4 anni, (rinnovabile alla scadenza, salvo disdetta)
 - D.L. n. 333/1992: relativamente agli immobili "nuovi" (= ultimati successivamente all'entrata in vigore della normativa) escludeva l'operatività dei criteri di predeterminazione legale del canone - facoltà delle parti di derogare all'equo canone, concludendo i c.d. **accordi in deroga**
 - Legge n. 431/1998: (*Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo*):

AUTONOMIA PRIVATA – LIBERTA' DI CONTRATTAZIONE

LOCAZIONI AD USO DIVERSO

- Legge 392/1978 (IN VIGORE): si limita a stabilire la **durata minima** della locazione ed **imporre un canone fisso** durante la locazione:
 - ✓ 6 anni per immobili adibiti alle seguenti attività:
 - *industriali, commerciali e artigianali*
 - *di interesse turistico (agenzie viaggio e turismo, impianti sportivi e ricreativi, aziende di soggiorno e simili)*
 - *di lavoro autonomo esercitate abitualmente e professionalmente*
 - ✓ 9 anni in caso di immobile adibito all'esercizio dell'attività:
 - *alberghiera o imprese simili ex art. 1786 c.c.*
 - *teatrali*
-lasciando alle parti la più ampia libertà di determinare concordemente il corrispettivo

- La FORMA SCRITTA
- l'ultimo comma dell'articolo 1 della legge n. 431/1998 prescrive chiaramente la forma scritta *ad substantiam* per tutti i contratti di locazione a uso abitativo stipulati a seguito della sua entrata in vigore. Per i contratti perfezionatisi in precedenza la forma scritta è utile soltanto sul piano probatorio (...salvo l'obbligo della registrazione e salvo il concetto della nullità che vediamo dopo in modo specifico).

	AFFITTI A CANONE LIBERO	AFFITTI A CANONE CONCORDATO		
		ORDINARI	A STUDENTI UNIVERSITARI	TRANSITORI
DURATA	4 anni + 4 di rinnovo automatico, tranne casi particolari	3 anni + 2 di rinnovo automatico (o + 3 previa intesa), tranne casi particolari	da 6 mesi a 3 anni + rinnovo automatico dello stesso periodo alla prima scadenza (salvo disdetta)	da 1 a 18 mesi
CANONE	liberamente stabilito nella contrattazione tra le parti	tetto massimo stabilito in accordi territoriali		tetto massimo stabilito in accordi territoriali o d.m. fino al 20% superiore al canone "concordato"

Il canone: il contratto transitorio fa parte dei "contratti tipo" per i quali il canone di locazione è concordato, cioè determinato in base ai criteri e ai valori fissati dagli appositi accordi territoriali, nel caso di immobili situati nelle 11 aree metropolitane, nei comuni confinanti, nei comuni capoluogo di provincia ed in quelli identificati come "comuni ad alta densità abitativa".

Rispetto al canone concordato utilizzato per i contratti 3 +2 o a studenti universitari, però, è possibile applicare una maggiorazione del 20%.

In tutti gli altri comuni il contratto transitorio è stipulabile a canone libero.

ESCLUSIONI

LA LEGGE ESCLUDE ESPRESSAMENTE DALLA NORMATIVA SPECIALE IN MATERIA DI LOCAZIONI A USO ABITATIVO ALCUNE CATEGORIE DI IMMOBILI, QUALI:

- GLI IMMOBILI "VINCOLATI" O IMMOBILI "DI LUSO";
- GLI ALLOGGI LOCATI PER FINALITÀ TURISTICA;
- A DETERMINATE CONDIZIONI E LIMITATAMENTE AD ALCUNI ARTICOLI DI LEGGE, I CONTRATTI C.D. "TRANSITORI".

IN TUTTI QUESTI CASI SARÀ OPERATIVA LA DISCIPLINA CODICISTICA INERENTE AI CONTRATTI DI LOCAZIONE IN GENERALE, IN COMBINATO DISPOSTO CON SINGOLE PREVISIONI LEGISLATIVE SPECIFICHE.

- La **libertà contrattuale** è un concetto che viene AMPLIATA per le locazioni abitative a partire dall'entrata in vigore della legge 431/98 che ha abolito l'articolo 79 della vecchia legge sull'equo canone (Legge 392/78) che recita espressamente «...è nulla ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto o ad attribuire al locatore un canone maggiore rispetto a quello previsto dagli articoli precedenti ovvero ad attribuirgli altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della presente legge».

...comunque non è mai possibile derogare ad alcune particolari pattuizioni.

- Ne abbiamo individuate 5 in particolare:

1. DURATA: non si può prevedere una durata inferiore ai 4 anni + 4 nel caso di contratto libero o di 3 anni + 2 nel caso di contratti a canone concordato;

2. CANONE: è nulla la scrittura o l'obbligo che imponga il pagamento di un canone d'affitto superiore a quello indicato nel contratto scritto e registrato;

3. AUMENTO CANONE: non è possibile prevedere un aumento del canone forfettario, ad esempio di 50 euro ogni anno; ma è necessario legarlo al meccanismo di aggiornamento Istat;

4. DISDETTA: mentre l'inquilino può dare disdetta in qualsiasi momento, il proprietario può dare disdetta solo in corrispondenza delle scadenze contrattuali (e nel caso della prima scadenza per i motivi previsti dalla legge); discorso diverso **il RECESSO**, per il quale la legge prevede per i gravi motivi (o l'autonomia contrattuale) l'esercizio libero da parte del conduttore, mentre non è previsto a favore del locatore.

5. FORMA: fatto per iscritto - non vale il contratto verbale

La nullità delle singole clausole non comporta la nullità del contratto per intero, quando le clausole nulle sono sostituite di diritto dalle norme imperative.

Ovvero, se nel contratto viene prevista una durata di due anni, quel contratto verrà ricondotto ad un classico 4 + 4.

Per contestare le clausole illegittime è possibile ricorrere al Giudice per accertare la nullità, e, per esempio, nel caso di aumenti illegittimi del canone, per condannare il proprietario al rimborso di quanto percepito in eccedenza.

LA LOCAZIONE È UN CONTRATTO
(cd. INQUADRAMENTO DOGMATICO):

- **CONSENSUALE**: si perfeziona con il consenso delle parti e non necessita la *traditio* (consegna) della cosa
- **AD EFFETTI OBBLIGATORI**: fa sorgere obblighi in capo alle parti
- **ONEROSO**: il godimento della cosa è vincolato alla corresponsione di un determinato corrispettivo
- **A PRESTAZIONI CORRISPETTIVE**: l'obbligazione di far godere la cosa trova riscontro nella controprestazione di pagare il corrispettivo
- **DI DURATA**: il godimento della cosa deve essere concesso per un dato tempo

LE OBBLIGAZIONI DEL LOCATORE ART. 1575

1) CONSEGNA DELLA COSA LOCATA IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE

- ❖ alla consegna la cosa deve risultare priva di vizi o difetti che ne diminuiscono in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito ed in buono stato di manutenzione (1575)

RIMEDI ESPERIBILI DAL CONDUTTORE IN PRESENZA DI VIZI

A. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO B. RIDUZIONE DEL CORRISPETTIVO

(salvo che si tratti di vizi da lui conosciuti o facilmente riconoscibili,
nel qual caso vanno denunciati immediatamente
o nel minor tempo possibile)

(in ogni caso, oltre ai rimedi sopra descritti, il risarcimento dei danni
derivati da vizi della cosa, se locatore non prova di avere - senza colpa -
ignorato i vizi stessi al momento della consegna.

2) MANTENERE LA COSA IN BUONO STATO LOCATIVO

il locatore deve eseguire - durante la locazione - tutte le riparazioni necessarie, di sua pertinenza e cioè:

opere di manutenzione straordinaria

volte a garantire al conduttore un reale godimento del bene eccettuate le *opere di manutenzione ordinaria e di piccola manutenzione*, che sono invece a carico del conduttore

OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

opere prevedibili su un lungo termine di uso della cosa e si qualificano per un notevole costo

Esempi:

- o rifacimento del manto di copertura del lastrico solare
- o sostituzione della caldaia
- o rinnovamento ascensore

OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA

quelle che fanno riferimento a lavori che vanno solitamente effettuati con cadenze prestabilite e sono interventi normali da effettuare sull'immobile

Esempi:

- o riverniciatura di porte o finestre
- o sostituzione di singole tegole

A CARICO DEL CONDUTTORE

OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E DI PICCOLA MANUTENZIONE

Opere connesse all'uso stesso della cosa, non dipendenti dalla sua vetustà, che si caratterizzano per essere anche di lieve entità di costi e che si rendono necessarie durante il normale uso dell'immobile

Es. sostituzione di un vetro che si rompe...

PAGAMENTO ONERI ACCESSORI

Si intendono generalmente le spese condominiali, la legge individua alcuni oneri posti a carico del conduttore:

- servizio di pulizia
- funzionamento e ordinaria manutenzione dell'ascensore
- utenze.....

....ma l'elenco non è esaustivo, anche perché l'individuazione di tutte le eventuali spese afferenti alla gestione ordinaria di un condominio può essere particolarmente ampia e variabile.

D.M. 30 DICEMBRE 2002 - ALLEGATO G

**TABELLA ONERI ACCESSORI RIPARTIZIONE
FRA LOCATORE E CONDUTTORE...**

**(...LA GIURISPRUDENZA SPESSO FA
RIFERIMENTO ALLE TABELLE DEGLI ACCORDI
FRA LE ASSOCIAZIONI DI CATEGORIA)**

Guida alla ripartizione degli oneri accessori

Tabella "G" d.m. 30 dicembre 2002

Ripartizione fra Locatore (L) e Conduttore (C)

Amministrazione

Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali L

Ascensore

Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni C
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti L
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge L
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione C
Ispezioni e collaudi C

Autoclave

Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.) L
Manutenzione ordinaria C
Imposte e tasse di impianto L
Forza motrice C
Ricarico pressione del serbatoio C
Ispezioni, collaudi e lettura contatori C

Impianti di illuminazione, di videocitofono e speciali

Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione L
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione C
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme L
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme C
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni L
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni C
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili L
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili C

Impianti di riscaldamento, condizionamento, produzione acqua calda, addolcimento acqua

Installazione e sostituzione degli impianti L
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti L
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario C
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale C
Lettura dei contatori C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua C

Impianti sportivi

Installazione e manutenzione straordinaria L
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.) C
Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (ad es.: terra rossa) C

Impianto antincendio

Installazione e sostituzione dell'impianto L
Acquisti degli estintori L
Manutenzione ordinaria C
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi C

Impianto televisivo

Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato L
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato C

Parti comuni

Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico L
Manutenzione ordinaria di grondaie, sifoni e colonne di scarico C
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari L
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari C
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura L
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti C
Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere L
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni C
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni C
Installazione e sostituzione di serrature L
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati C
Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo L
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli, segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo C

Parti interne all'appartamento locato

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti L

Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti C

Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario C

Rifacimento di chiavi e serrature C

Tinteggiatura di pareti C

Sostituzione di vetri C

Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità e del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico C

Verniciatura di opere in legno e metallo C

Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento L

Portierato

Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l. L10% C90%

Materiale per le pulizie C

Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l. L10% C90%.

Manutenzione ordinaria della guardiola L10% C90%.

Manutenzione straordinaria della guardiola L

Pulizia

Spese per l'assunzione dell'addetto L

Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l. C

Spese per il conferimento dell'appalto a ditta L

Spese per le pulizie appaltate a ditta C

Materiale per le pulizie C

Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia L

Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia C

Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie C

Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti C

Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva C

Acquisto di bidoni, trespolti e contenitori L

Sacchi per la preraccolta dei rifiuti C

Sgombero neve

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso C

Nel caso si rendano necessarie riparazioni urgenti, il conduttore non può opporvisi, ma ha alcuni diritti:

1. Se i lavori si estendono per un periodo maggiore di 1/6 della durata totale della locazione o per più di 20 giorni, il conduttore ha diritto ad una diminuzione del corrispettivo, calcolata in proporzione alla durata della locazione e all'entità del mancato godimento.
2. Se gli interventi di riparazioni rendono inabitabile l'immobile (si protraggono oltre un certo limite) il conduttore può ottenere lo scioglimento del contratto.
3. ...vediamo alcune sentenze...

TRIBUNALE ROMA SEZ. VI SENT., 03-10-2019

«IN TEMA DI LOCAZIONI, NON È NECESSARIA L'AUTORIZZAZIONE DEL LOCATORE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA SE IL CONDUTTORE ABBIA PROVVEDUTO A DARE AVVISO DELLA NECESSITÀ DI TALI OPERE AL LOCATORE AD ESSE TENUTO; INOLTRE, IN CASO DI RIPARAZIONI URGENTI, LO STESSO CONDUTTORE PUÒ PROVVEDERE DIRETTAMENTE ALLA LORO ESECUZIONE, SALVO RIMBORSO, PURCHÉ NE DIA CONTESTUALE AVVISO AL LOCATORE»

CASS. CIV. SEZ. III, 13/07/2005, N. 14739 (CONFERMATA NEL 2008 E 2020)

«LA PRINCIPALE E FONDAMENTALE OBBLIGAZIONE DEL CONDUTTORE DI IMMOBILI È IL PAGAMENTO DEL CANONE DI LOCAZIONE, SÌ CHE NON GLI È CONSENTITO DI ASTENERSI DAL CORRISPONDERLO ANCHE NEL CASO IN CUI SI VERIFICHI UNA RIDUZIONE O UNA DIMINUZIONE DEL GODIMENTO DEL BENE, NEMMENO DEL CASO IN CUI EGLI ASSUMA CHE TALE EVENTO SIA RICOLLEGABILE A FATTO DEL LOCATORE. LA SOSPENSIONE DELL'ADEMPIMENTO DI DETTA OBBLIGAZIONE, INFATTI, AI SENSI DELL'ARTICOLO 1460 DEL C.C., (ECCEZIONE D'INADEMPIMENTO) È LEGITTIMA SOLO QUANDO SIA GIUDIZIALMENTE ACCERTATO CHE È VENUTA COMPLETAMENTE A MANCARE LA PRESTAZIONE DELLA CONTROPARTE, ALTRIMENTI COSTITUISCE FATTO ARBITRARIO E ILLEGITTIMO DEL CONDUTTORE, CHE ALTERA IL SINALLAGMA CONTRATTUALE E DETERMINA UNO SQUILIBRIO TRA LE PRESTAZIONI DELLE PARTI PER EFFETTO DI UNA UNILATERALE RAGION FATTASI DEL CONDUTTORE CHE PERCIÒ CONFIGURA INADEMPIMENTO COLPEVOLE ALL'OBBLIGO DI ADEMPIERE ESATTAMENTE E PUNTUALMENTE AL CONTRATTO STIPULATO E ALL'OBBLIGAZIONE PRINCIPALE PER IL CONDUTTORE»

- Cass. civ. Sez. III Sent., 10/01/2008, n. 261 (rv. 601212)

«In tema di locazione al conduttore non è consentito di astenersi dal versare il canone, ovvero di ridurlo unilateralmente, nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione nel godimento del bene, e ciò anche quando si assume che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore. La sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è, difatti, legittima soltanto qualora **venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore**, costituendo altrimenti un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti. Inoltre, secondo il principio "*inadimplenti non est adimplendum*", la sospensione della controprestazione è legittima solo se conforme a lealtà e buona fede»

(Nella specie, in applicazione del riportato principio, la S.C. ha confermato la sentenza con cui il giudice di appello aveva limitato il periodo di inutilizzabilità dell'immobile locato - con conseguente esonero del conduttore dal pagamento dei canoni della locazione e degli accessori - a quello di effettiva inagibilità dei locali, danneggiati dall'acqua utilizzata per spegnere un incendio sviluppatosi nel condominio). (Rigetta, App. Milano, 8 Aprile 2003)

- Confermata da Cassazione 12013/2020
- «E nel caso di specie, come già sopra evidenziato, la Corte territoriale ha, in base ad un accertamento in fatto, non censurabile in questa sede, ritenuto **che le condizioni di assoluto degrado dell'immobile erano tali da renderlo strutturalmente inidoneo a qualsivoglia attività**, senza alcun margine di dubbio, con violazione degli obblighi posti a carico dei locatori ai sensi degli artt. 1575 e 1576 c.c., e da determinare legittimamente la sospensione degli oneri relativi al pagamento dei canoni, così implicitamente ritenendo sussistente la buona fede oggettiva nella reazione sospensiva del pagamento del canone della conduttrice alle rilevate inadempienze dei locatori e compatibile, con la sospensione totale del canone, la permanenza della conduttrice nella detenzione della cosa locata».

3) GARANTIRE AL CONDUTTORE IL PACIFICO GODIMENTO DEL BENE

il locatore ha il dovere di provvedere a tutelare il conduttore dalle azioni di chi non si limiti ad una semplice ed immotivata opera di disturbo, ma pretenda di avere un diritto sulla cosa locata

MOLESTIE DI FATTO = recate da terzi che non pretendono di avere diritti sulla cosa

➤ Conduttore può difendersi da sé agendo contro di essi in nome proprio mediante:

- AZIONE DI REINTEGRAZIONE (ART. 1168 C.C.)

E comunque può agire in giudizio per il risarcimento dei danni subiti

MOLESTIE DI DIRITTO = recate da terzi che pretendono di avere diritti sulla cosa

➤ Conduttore è tenuto a dare avviso al locatore che è tenuto a garantirlo in quanto in tal caso viene meno la possibilità di difendersi da solo

ART. 1585 C.C.

GARANZIA PER MOLESTIE

IL LOCATORE È TENUTO A GARANTIRE IL CONDUTTORE DALLE MOLESTIE CHE DIMINUISCONO L'USO O IL GODIMENTO DELLA COSA, ARRECALE DA TERZI CHE PRETENDONO DI AVERE DIRITTI SULLA COSA MEDESIMA.

NON È TENUTO A GARANTIRLO DALLE MOLESTIE DI TERZI CHE NON PRETENDONO DI AVERE DIRITTI, SALVA AL CONDUTTORE LA FACOLTÀ DI AGIRE CONTRO DI ESSI IN NOME PROPRIO.

Cass. civ. Sez. III Sent., 15-12-2015, n. 25219

Costituiscono **molestie di diritto**, per le quali il locatore è tenuto a garantire il conduttore ai sensi dell'art. 1585, comma 1, c.c., le pretese di terzi che accampino diritti contrastanti con quelli del conduttore, contestando il potere di disposizione del locatore, o rivendicando un diritto che infirmi o menomi quello del conduttore.

Tribunale Salerno Sez. I, 13-04-2016

In materia di locazione vi è **molestia di fatto**, riconducibile al disposto dell'art. 1585 comma 2 c.c., a norma del quale il locatore non è tenuto a garantire il conduttore dalle molestie di mero fatto avanzate da terzi che non pretendono di avere diritti, potendo il predetto conduttore agire direttamente nei confronti di questi ultimi in nome proprio, nell'ipotesi di danneggiamento del cespite locato causato da infiltrazioni di acqua provenienti *ab externo*, come dal soprastante appartamento dello stesso edificio.

4) 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
condominio), anche ai fini
dell'ottemperanza agli obblighi
di tenuta dell'anagrafe condominiale (art. 1130 n. 6).

D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 – Art. 10

Sono obbligati a richiedere la registrazione:

- a) le parti contraenti per le scritture private non autenticate...;
- b) i notai, gli ufficiali giudiziari, i segretari... delegati della pubblica amministrazione e gli altri pubblici ufficiali per gli atti da essi redatti, ricevuti o autenticati;
- d-bis) gli **agenti di affari in mediazione**

Legge 27 dicembre 2006, n. 296 – Art. 1

46. Al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, ... sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 10, comma 1, dopo la lettera d) è inserita la seguente: "d-bis) **gli agenti di affari in mediazione iscritti nella sezione degli agenti immobiliari** del ruolo di cui all'articolo 2 della legge 3 febbraio 1989, n. 39

D.P.R. 26 APRILE 1986 N. 131, ART. 2: COSA SI REGISTRA?

- **Art. 2. Atti soggetti a registrazione**
- 1. 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 società ed enti esteri indicate nell'art. 4;
 - d) gli atti formati all'estero, compresi quelli dei consoli italiani, che comportano trasferimento della proprietà 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.
- **... E SE NON REGISTRIAMO IL CONTRATTO DI LOCAZIONE?**

SCOPO DELLA REGISTRAZIONE

1. attestare l'esistenza del contratto attribuendogli data certa ai fini dell'opponibilità a terzi (*ex art. 2704 cod. civ.*)
2. consentire all'amministrazione finanziaria di acquisire, mediante l'anagrafe tributaria, notizie sulla situazione economico-patrimoniale dei contribuenti

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». (2704 c.c. data della scrittura privata nei confronti dei terzi)

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**».

ATTENZIONE!

Nel caso l'atto contenga più disposizioni che derivano necessariamente, per la loro intrinseca natura, le une dalle altre, **l'imposta viene applicata con riferimento alla disposizione che dà luogo alla imposizione più onerosa, cioè il tributo si applica solo alla disposizione che consenta il maggior introito per il fisco,** a prescindere dalla circostanza che l'aliquota sia o meno più elevata. Viceversa, se un atto contiene più disposizioni che non siano legate dal vincolo di interdipendenza postulato dalla norma, **queste ultime costituiscono atti distinti, e come tali andranno autonomamente assoggettati all'imposizione** (D.P.R. 26 Aprile 1986 n. 131, art. 21, c.1).

- Con **l'ordinanza n. 23192/19, la Cassazione** ha stabilito che c'è **validità per il contratto di affitto non registrato**, a patto che esso sia stato stipulato precedentemente alla legge n. 311/2004, articolo 1, comma 346.
- **Tale legge, infatti, afferma che il contratto di locazione non registrato all'Agenzia delle Entrate è nullo.** Come precisato dalla Cassazione, dunque, i contratti di affitto anteriori al 2005 rimangono validi, anche se non sono stati registrati.
- Secondo la Corte di Cassazione, la norma che ha introdotto la **nullità dei contratti di affitto non registrati** è irretroattiva, questo significa che non può essere applicata ai casi anteriori alla sua entrata in vigore: 1° gennaio 2005.
- In particolare, secondo la Cassazione la **norma tributaria** deve essere necessariamente rispettata, violarla vuol dire arrivare alla nullità del contratto, in base a quanto previsto dal Codice civile. In merito, si era già espressa la Corte Costituzionale e poiché si parla di gravi conseguenze non possono essere interessati i casi precedenti all'entrata in vigore della norma.
- Quindi, i **contratti di affitto** stipulati fino al 31 dicembre 2004 continuano a esistere da un punto di vista legale.

- GRANDE DISCUSSIONE.... **«AFFITTI IN NERO: CONTRATTO ORALE SEMPRE NULLO»** (le prime sentenze furono quelle dei tribunali di Roma 2384/2016 e di Milano 13141/2016 – Cassazione 18214/2015):

nullità ASSOLUTA del contratto di locazione (anche se successivamente registrato)

- (NO imposizione di un canone pari al triplo della rendita catastale dell'immobile)
- (SI' condanna dei detentori senza titolo al rilascio dell'immobile ed al pagamento dell'indennità di occupazione)
- (NO riconvenzionale occupanti per riduzione canone per mancata manutenzione)

- L. 09/12/1998, n. 431
- Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo.
- Pubblicata nella Gazz. Uff. 15 dicembre 1998, n. 292, S.O.
- Art. 13. (Patti contrari alla legge). (45)
- **In vigore dal 1 gennaio 2016**1. E' nulla ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato. E' fatto carico al locatore di provvedere alla registrazione nel termine perentorio di trenta giorni, dandone documentata comunicazione, nei successivi sessanta giorni, al conduttore ed all'amministratore del condominio, anche ai fini dell'ottemperanza agli obblighi di tenuta dell'anagrafe condominiale di cui all'articolo 1130, numero 6), del codice civile.
- 6. Nei casi di nullità di cui al comma 4 il conduttore, con azione proponibile nel termine di sei mesi dalla riconsegna dell'immobile locato, può richiedere la restituzione delle somme indebitamente versate. Nei medesimi casi il conduttore può altresì richiedere, con azione proponibile dinanzi all'autorità giudiziaria, che la locazione venga ricondotta a condizioni conformi a quanto previsto dal comma 1 dell'articolo 2 ovvero dal comma 3 dell'articolo 2. **Tale azione è, altresì, consentita nei casi in cui il locatore non abbia provveduto alla prescritta registrazione del contratto nel termine di cui al comma 1 del presente articolo.** Nel giudizio che accerta l'esistenza del contratto di locazione il giudice determina il canone dovuto, che non può eccedere quello del valore minimo definito ai sensi dell'articolo 2 ovvero quello definito ai sensi dell'articolo 5, commi 2 e 3, nel caso di conduttore che abiti stabilmente l'alloggio per i motivi ivi regolati. L'autorità giudiziaria stabilisce la restituzione delle somme eventualmente eccedenti.

CASS. CIV., SENT. N. 20858 - 06/09/2017

«In tema di locazione immobiliare (nella specie per uso abitativo) la mancata registrazione del contratto determina, ai sensi dell'art. 1, comma 346, della l. n. 311 del 2004, una nullità per violazione di norme imperative ex art. 1418 c.c., la quale (...) risulta sanata con effetti "ex tunc" dalla tardiva registrazione del contratto stesso, implicitamente ammessa dalla normativa tributaria, coerentemente con l'esigenza di contrastare l'evasione fiscale e, nel contempo, di mantenere stabili gli effetti negoziali voluti dalle parti»

CASS. CIVILE A SEZIONI UNITE, 09/10/2017, N. 23601

«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 della L. n. 311 del 2004, art. 1, comma 346, MA, in caso di tardiva registrazione, da ritenersi consentita in base alle norme tributarie, può comunque produrre i suoi effetti con decorrenza *ex tunc*»



CASS. CIV., SENTENZA N. 18942/2019
CASS. CIV., ORDINANZA N. 6009/2018
CASS. CIV. SENTENZA 32934/2018

Richiamando le Sezioni Unite del 2017
sanciscono che:

«la registrazione tardiva sana il contratto con
efficacia *ex tunc*
(cioè dalla data di avvenuta registrazione)»

CASSAZIONE 5794/2019

- Nella richiamata pronuncia le S.U. hanno distinto tra: 1) l'ipotesi in cui il locatore ha preteso l'instaurazione di un rapporto di fatto abusivamente imposto, mediante coazione idonea ad influenzare il processo di formazione della volontà del conduttore, condizionando alla forma verbale l'instaurazione del rapporto di locazione in violazione della L. n. 431 del 1998, art. 1, comma 4) (NULLITA' RELATIVA DI PROTEZIONE) ; 2) contratto la cui forma verbale sia stata liberamente concordata tra le parti (NULLITA' ASSOLUTA).
- Solo nel primo caso il conduttore può chiedere: a) la riconduzione del contratto a condizioni conformi (art. 2, comma 3), e cioè a quanto previsto in relazione ad accordi definiti ai sensi dell'art. 2, comma 3 dalle associazioni locali della proprietà e degli inquilini, ovvero ai sensi dell'art. 5, commi 2 e 3; b) la restituzione dell'eccedenza pagata rispetto al dovuto in base a quanto previsto dai suindicati accordi.

- Per l'ipotesi di contratto a forma verbale liberamente concordata tra locatore e conduttore le S.U. hanno affermato che: 1) trovano applicazione i principi generali in tema di nullità, anziché la disciplina speciale dedotta dalla L. n. 431 del 1998; 2) il locatore può agire in giudizio per il rilascio dell'immobile occupato senza alcun titolo; 3) il conduttore può ottenere la (parziale) restituzione delle somme versate a titolo di canone in misura eccedente quella del canone concordato.

ONERI AGENTI IMMOBILIARI



IN CASO DI
INERZIA DEI
CONTRAENTI

REGISTRARE

- LE SCRITTURE PRIVATE
NON AUTENTICATE DI
NATURA NEGOZIALE -
STIPULATE A SEQUITO
DELLA LORO ATTIVITÀ
NELLA CONCLUSIONE
DELL'AFFARE

PAGARE LE IMPOSTE DI REGISTRO

COOBLIGATO SOLIDALE RISPETTO
ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
(SALVO IL DIRITTO DI RIVALSA
VERSO I CONTRAENTI)

La proroga della cedolare secca

Nel caso di opzione del regime 'cedolare secca' la legge prevede l'esenzione dal pagamento dell'imposta di registro, a fronte di un pagamento di un'imposta sostitutiva di Irpef e addizionali per il reddito derivante dall'affitto dell'immobile pari al 21% del canone di locazione annuo stabilito dalle parti, e del 10% nel caso di contratti a canone concordato. Si tratta di un regime facoltativo concesso alle persone fisiche titolari di reddito di proprietà o di diritto reale di godimento di un immobile dato in affitto.

Con le novità introdotte dal Decreto Crescita la comunicazione di proroga cedolare secca non è più obbligatoria e con essa la sanzione prevista in caso di proroga tardiva, prevista dal D. Lgs. 23 del 14 marzo 2011. Si ritiene pertanto valida, e per l'intera durata del contratto la volontà, l'opzione della cedolare secca ai contratti di locazione espressa in sede di registrazione. La norma dovrebbe essere retroattiva, in applicazione del principio del *favor rei* (e non solo per le violazioni a partire dal 30 giugno 2019).

OBBLIGAZIONI DEL CONDUTTORE ART. 1587

1. PRENDERE LA COSA IN CONSEGNA E OSSERVARE LA DILIGENZA DEL BUON PADRE DI FAMIGLIA NEL SERVIRSENE PER L'USO DETERMINATO NEL CONTRATTO

con l'attenzione e la cura tipiche dell'*UOMO MEDIO*, può utilizzare la cosa secondo l'uso cui è destinata e non può quindi effettuare innovazioni che ne mutino la destinazione o la natura, dovendo esercitare il suo diritto entro l'ambito delle singole e specifiche facoltà che risultano dal contratto o che comunque si desumono dalle circostanze esistenti al momento della stipula dell'accordo

MODALITÀ D'USO DEL BENE

MIGLIORAMENTI

(ART. 1592 C.C.)

Opere di sostituzione di una parte già esistente della cosa con una migliore, rendendola più pregevole

Se il locatore vi ha prestato il consenso è tenuto a pagare un'indennità corrispondente alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore del risultato utile al tempo della riconsegna.

ADDIZIONI

(ART. 1593 C.C.)

Incrementi quantitativi della cosa locata. Possono costituire una miglioria o no, purché comportino una materiale aggiunta da parte del conduttore

Conduttore ha diritto di toglierle a fine locazione - se ciò non comporta nocumento della cosa - salvo che il proprietario preferisca ritenerle, in tal caso pagando un'indennità corrispondente alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore delle addizioni al tempo della riconsegna.

2) PAGARE IL CANONE

Nella misura e con le modalità pattuite in contratto, il conduttore deve pagare ogni mese puntualmente il canone di locazione al locatore, senza effettuare autoriduzioni o sospensioni di pagamento decise in via autonoma.

3) RESTITUIRE LA COSA LOCATA NELLO STATO IN CUI L'HA RICEVUTA (ART. 1590 C.C.)

*.....in conformità alla descrizione che ne sia stata fatta dalle parti.... salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa
in conformità del contratto*

N.B. se l'immobile locato è ammobiliato occorre redigere l'inventario dei beni presenti da allegare al contratto unitamente, se del caso, alle foto

Alla scadenza della locazione il conduttore deve:

- liberare l'immobile dalle proprie cose
- restituire le chiavi al proprietario

ART. 1591 C.C. – DANNI PER RITARDATA RESTITUZIONE

Il conduttore in mora a restituire la cosa è tenuto a dare al locatore il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna, salvo l'obbligo di risarcire il maggior danno.

50

4. CORRISPONDERE IL DEPOSITO CAUZIONALE

SOMMA DI DANARO VERSATA DAL CONDUTTORE AL LOCATORE ALL'ATTO DELLA STIPULAZIONE DEL CONTRATTO, A GARANZIA DELL'ADEMPIMENTO DI TUTTE LE OBBLIGAZIONI POSTE A SUO CARICO

Caratteristiche:

- non può essere superiore a tre mensilità del canone;
- la somma versata produce interessi legali i quali devono essere corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno (altrimenti il locatore è tenuto a versarli al termine della locazione in un'unica soluzione);
- una volta cessata la locazione, viene restituito al conduttore

LEGGE 27 LUGLIO 1978, N. 392

ART. 10 PARTECIPAZIONE DEL CONDUTTORE ALL'ASSEMBLEA DEI CONDOMINI

- I. ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria
- II. ha diritto di intervenire, senza diritto di voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni
- III. la disciplina si applica anche qualora si tratti di edificio non in condominio. In tale ipotesi i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocati dal proprietario dell'edificio o da almeno tre conduttori

N.B. importante che alla sottoscrizione del contratto il locatore consegna al conduttore copia del REGOLAMENTO CONDOMINIALE.

FACOLTÀ DEL CONDUTTORE

SUBLOCAZIONE

Il conduttore - *salvo che non sia stato pattuito diversamente* - ha facoltà di sublocare

Tale possibilità consiste nel mettere temporaneamente la cosa locatagli nella disponibilità di un altro soggetto.

Non può però sublocare totalmente l'immobile; infatti, salvo, patto contrario, ha facoltà di sublocarlo solo parzialmente, previa comunicazione al locatore con lettera raccomandata che indichi la persona del sub-conduttore, la durata del contratto e i vani sublocati.

In questo caso non viene ad instaurarsi alcun rapporto diretto tra locatore e sub-conduttore.

RAPPORTI LOCATORE E SUBCONDUTTORE

Il locatore, senza pregiudizio dei suoi diritti verso il conduttore, ha AZIONE DIRETTA contro il sub-conduttore per esigere il prezzo della sublocazione, di cui questi sia ancora debitore al momento della domanda giudiziale, e per costringerlo ad adempiere tutte le altre obbligazioni derivanti dal contratto di sub-locazione.

Senza pregiudizio delle ragioni del sub-conduttore verso il sub-locatore, la nullità o la risoluzione del contratto di locazione ha effetto anche nei confronti del sub-conduttore, e la sentenza pronunciata tra locatore e conduttore ha effetto anche contro di lui.

CESSIONE DELLA LOCAZIONE

Il conduttore può **cedere il contratto** a terzi
CON il consenso del locatore.

In tale caso la trasmissione della cosa locata è da intendersi in via definitiva e non più solo temporanea e quindi il conduttore originario è sostituito nel contratto da un altro soggetto che prenderà il suo posto, le sue funzioni e risponderà degli stessi obblighi previsti dalla legge e dal contratto nel quale subentra.

SUCCESSIONE NEL CONTRATTO

Si verifica la possibilità che un soggetto legato al conduttore possa subentrare nella sua posizione contrattuale qualora quest'ultimo sia venuto a mancare o siano intervenute vicende modificative del suo stato matrimoniale o di convivenza:

- **MORTE DEL CONDUTTORE**, gli succedono nel contratto il coniuge, o il convivente more uxorio (colui o colei che vive insieme al conduttore come se fossero sposati), gli eredi e i parenti ed affini con lui abitualmente conviventi
- **SEPARAZIONE GIUDIZIALE, SCIoglimento DEL MATRIMONIO O DIVORZIO**, nel contratto di locazione succede al conduttore l'altro coniuge, se il diritto di abitare nella casa familiare sia stato a quest'ultimo attribuito dal giudice.
- **SEPARAZIONE CONSENSUALE, NULLITÀ DEL MATRIMONIO O SEPARAZIONE DI FATTO**, al conduttore succede l'altro coniuge, o il convivente more uxorio, se tra i due si sia così convenuto. Il diritto per il convivente more uxorio di rimanere nell'immobile locato può essere riconosciuto solo se questi vi permane con la prole naturale nata dall'unione con il conduttore

*(Corte Cost. 404/1988 ha dichiarato l'art. 6 cost. illegittimo
nella parte in cui non estende le anzidette previsioni al convivente more uxorio)*

FIAIP QUIZ

- Se il locatore non consegna la cosa locata, ci si può **impossessare direttamente del bene?**

FIAIP QUIZ

- **Se il locatore non consegna la cosa locata, ci si può impossessare direttamente del bene?**

No, non è possibile, altrimenti si compie un'azione non legittima, perché si sottrae un bene senza titolo giustificativo. Il conduttore può, invece, promuovere specifiche azioni legali volte ad obbligare il locatore alla consegna del bene o a richiedere al giudice che il contratto venga sciolto, perché il locatore si è reso inadempiente per non aver consegnato l'immobile e gli venga riconosciuto anche un risarcimento del danno.

FIAP QUIZ

- **Al momento della consegna del bene, bisogna predisporre un verbale di consegna?**

FIAIP QUIZ

- **Al momento della consegna del bene, bisogna predisporre un verbale di consegna?**

Non è obbligatorio, ma è buona norma farlo, in modo da descrivere l'esatta condizione dello stato del bene, perché è utile al momento poi della riconsegna del bene stesso, in modo che non sorgano contestazioni con il locatore.

FIAIP QUIZ

- **Può il conduttore sospendere il pagamento del canone se il locatore non si attivi tempestivamente per effettuare delle riparazioni che turbano il godimento del bene locato?**

FIAIP QUIZ

- **Può il conduttore sospendere il pagamento del canone se il locatore non si attivi tempestivamente per effettuare delle riparazioni che turbano il godimento del bene locato?**

No, non può sospendere il pagamento...

FIAIP QUIZ

- **CONTRATTO CONCORDATO 3+2, QUALE E' IL RINNOVO?**

FIAIP QUIZ

- **CONTRATTO CONCORDATO 3+2, QUALE E' IL RINNOVO?**
- il Legislatore ha ritenuto necessario intervenire e, in sede di conversione in legge del Decreto Crescita (D.L. 34/2019), ha fornito la seguente interpretazione autentica dell'art. 2 comma 5 L. 431/98, contenuta nell'art. 19-bis:
 - *Il quarto periodo del comma 5 dell'articolo 2 della legge 9 dicembre 1988, n.431, si interpreta nel senso che, in mancanza della comunicazione ivi prevista, **il contratto è rinnovato tacitamente, a ciascuna scadenza, per un ulteriore biennio.***
- Colpo di scena, quindi: in contrasto con l'orientamento giurisprudenziale al momento più accreditato, l'intervento legislativo stabilisce che i rinnovi al quinto anno (seconda scadenza) di un contratto 3+2, così come i rinnovi successivi, debbano avere una durata **biennale**.
- In questo modo **si pone fine al dibattito** e, nonostante la soluzione giurisprudenziale precedente fosse probabilmente più convincente, si stabilisce un punto fermo sull'argomento, data la natura legislativa dell'interpretazione stessa: alla seconda scadenza di un contratto 3+2 il rinnovo è, appunto, biennale, quindi la sequenza corretta è **3+2+2+2** ecc.

FIAIP QUIZ

- Si può applicare la cedolare ad un privato che affitta ad una società?

- La legge di bilancio per il 2019 (articolo 1, comma 59, legge 145/2018) ha ammesso al regime della cedolare secca, con aliquota del 21%, anche le unità immobiliari di categoria catastale C/1 (vale a dire botteghe e negozi destinati ad attività commerciale di vendita o rivendita di prodotti) e relative pertinenze (se locate congiuntamente all'immobile). Inoltre, per usufruire del regime agevolato, l'unità immobiliare, oggetto della locazione, deve avere una superficie complessiva, al netto delle pertinenze, non superiore a 600 metri quadrati. Peraltro, l'applicazione della cedolare secca ai locali commerciali è possibile per i contratti stipulati nel 2019, fatta eccezione per il caso in cui alla data del 15 ottobre 2018 risulti in corso un contratto non scaduto, tra gli stessi soggetti e per lo stesso immobile, interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale.
- La possibilità di optare per la cedolare secca con riferimento alle locazioni di immobili commerciali è rimasta limitata al solo 2019, in quanto la legge di Bilancio 2020 non ne ha previsto la proroga.
- Di conseguenza, chi stipula un contratto di locazione di un negozio e di una relativa pertinenza con decorrenza dal 2020 non può scegliere di avvalersi dell'imposta sostitutiva in esame.

- Prima, secondo l'interpretazione dell'Agenzia delle Entrate, il regime della cedolare secca 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.
- La predetta interpretazione è stata, tuttavia, **oggetto di talune pronunce giurisprudenziali, di senso opposto.**

USO ABITATIVO

- Al riguardo, infatti, si sono pronunciate di recente diverse Commissioni Tributarie affermando che *“Il locatore può optare per il regime della cedolare secca anziché per il pagamento delle ordinarie imposte di registro **anche nel caso in cui il conduttore sia una società commerciale** dal momento che l'art. 3 del D. Lgs. n. 23 del 14 marzo 2011 (cedolare secca) attribuisce soltanto al locatore l'opzione tra regime ordinario di imposta di registro e cedolare secca”*
- (Commiss. Trib. Prov. Umbria Terni Sez. II, 20-01-2016; nello stesso senso Commiss. Trib. Prov. Lombardia Milano Sez. XXV, 17-04-2015 e Commiss. Trib. Prov. Emilia-Romagna Reggio Emilia Sez. III, 04-11-2014).

GRAZIE PER L'ATTENZIONE.

STUDIO LEGALE FOSCHINI PAGANI
DI BOLOGNA