

**CONVEGNO 25 SETTEMBRE 2024**

presso Ordine dei Dottori Commercialisti e dei Revisori contabili di Torino

**LE CLAUSOLE CIVILI E FISCALI**

**DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE**

**MODIFICHE AI CONTRATTI AGEVOLATI “MINISTERIALI”**

D.M. 16 GENNAIO 2017 MIN.INFRASTRUTTURE E TRASPORTI Art. 1 Comma 10:

«I CONTRATTI DI LOCAZIONE DI CUI AL PRESENTE ARTICOLO (rectius I CONTRATTI AGEVOLATI) SONO **STIPULATI ESCLUSIVAMENTE UTILIZZANDO IL TIPO DI CONTRATTO (ALLEGATO A) CHE E' APPROVATO AI SENSI DELL'ART. 4-Bis Legge n. 431 del 1998**»

**OBBLIGO DI FORMA/SOSTANZA DEL CONTRATTO «TIPO»**

**FARE RIFERIMENTO AGLI ALLEGATI AI SINGOLI ACCORDI TERRITORIALI**

**IN CASO DI UTILIZZO DI CONTRATTI «ALTERATI» O DI VIOLAZIONE LIMITI VALORI DEI CANONI: DECADENZA DA BENEFICI FISCALI E POSSIBILITA' DEL CONDUTTORE DI FAR ACCERTARE E RIPORTARE IL CONTRATTO ALLE DURATE EX Art.2 co 1° della LL.431/98 (cd. «4+4») con CANONI NEL MINIMO DEGLI SCAGLIONI**

## AUMENTI DEL CANONE ED I CANONI CD. "A SCALETTA"

Clausole di aumento predeterminato del canone "a scaletta" (cioè canoni di locazione che "crescono" durante il contratto di locazione: validamente pattuibili e legittime **nelle locazioni di immobili adibiti a uso diverso da quello di abitazione.**

**LIMITI ► tali aumenti devono essere:**

- 1) espressamente predeterminati nel contratto
- 2) "giustificati" da circostanze oggettive e motivi che diano una «causa» lecita a tale pattuizione
- 3) deve trattarsi di fattori indipendenti dalle variazioni annue del potere d'acquisto della moneta – illegittimi gli aumenti «a scaletta» se risultano destinati al solo fine di consentire al locatore di «neutralizzare» gli effetti della svalutazione monetaria

## AUMENTI DEL CANONE ED I CANONI CD. "A SCALETTA"

### Giurisprudenza in materia:

*«le clausole che prevedono aumenti del canone si devono ritenere nulle se risulta che siano esclusivamente dirette ad attribuire al locatore un canone più elevato senza rispettare i limiti posti dalla legge, con diritto del conduttore a non corrispondere ed a pretendere la restituzione degli eventuali aumenti non dovuti» (Cass. 04.04.2017 n.8669).*

*le norme della L.392/78 «... non escludono di per sé la legittimità d'una clausola del contratto che contempli aumenti graduati (e gradualmente, nel senso di periodici) del canone: ma tale legittimità è correlata necessariamente alla sussistenza di determinati fatti o ragioni che hanno avuto incidenza sulla scelta delle parti in ragione della funzione economica e dell'equilibrio dell'intero rapporto» (Cass. 21.06.2017 n.15348).*

*«... motivi legittimanti l'aumento dei canoni nel corso della locazione devono consistere in fattori indipendenti dalle variazioni annue del potere d'acquisto della moneta (che si possono continuare a pretendere in contratto ex art. 32 L.392/78), di modo da poter escludere che tale pattuizione abbia invece il solo intento dissimulato di neutralizzare gli effetti della svalutazione monetaria a beneficio del locatore» (Cass. 14.03.2017 n. 6474).*

## ACCORDI DI RIDUZIONE TEMPORANEA DEL CANONE

### IN PASSATO:

DUBBI SULLA POSSIBILITA' DI RINEGOZIARE IL SOLO CANONE MANTENENDO INALTERATO IL RESTANTE CONTRATTO – PRONUNCE GIURISPRUDENZIALI AVEVANO IPOTIZZATO IN TALI CASI UNA CAUSA DI RINNOVO DEL CONTRATTO E QUINDI LA «NASCITA» DI UN NUOVO RAPPORTO

POI: ART. 19 D.L. 133/2014 conv. In L.164/2014 (cd. «SBLOCCA ITALIA»):

DI FATTO, RICONOSCIMENTO DELLA FACOLTA' DI TEMPORANEAMENTE PATTUIRE LA RIDUZIONE DEL SOLO CANONE – **N.B.: NON L'AUMENTO** – FERMO RESTANDO PER IL RESTO IL CONTRATTO IN ESSERE

**MODALITÀ DI COMUNICAZIONE DELL'AUMENTO ANNUALE: È OBBLIGATORIA LA RACCOMANDATA?**

L'ART. 24 L. 392/78 PREVEDEVA ESPRESSAMENTE L'UTILIZZO DI RACCOMANDATA CON A.R.

TALE ARTICOLO È STATO **ABROGATO** PER LE LOCAZIONI AD USO ABITATIVO DALLA L. 431/98

Quindi **OGGI NON È PIÙ NECESSARIA** la raccomandata per i contratti in questione

**SALVO CHE** ► nel contratto stipulato tra le parti sia espressamente previsto che l'aumento ISTAT vada chiesto a mezzo lettera raccomandata (anche per dare data certa alla richiesta).

**RESTA IL PROBLEMA DI FORNIRE LA PROVA (PER TUTTI I TIPI DI CONTRATTO):**

- 1) DI AVER RICHIESTO L'ADEGUMENTO
- 2) DEL PERIODO DA CUI DECORRE ED E' DOVUTO IL NUOVO CANONE AGGIORNATO
- 3) DEL FATTO CHE AL CONDUTTORE SIA STATO COMUNICATO L'IMPORTO DEL CANONE AGGIORNATO DA VERSARE



**NECESSARIO L'USO DI STRUMENTI CHE DIANO PROVA DI CIO'** (RACC.AR, PEC, FIRMA DEL CONDUTTORE PER RICEVUTA SU COPIA LETTERA) - **NON SI RICHIEDONO FORME SOLENNI**, PURCHÉ SIA CHIARA LA VOLONTÀ DI CHIEDERE L'AUMENTO.

**CONTRATTUALIZZARE I LAVORI ESEGUITI/DA ESEGUIRE AD ONERE DEL CONDUTTORE**

**SPESSO TALE PROBLEMA VIENE AFFRONTATO E RISOLTO TRAMITE:**

- A) RIDUZIONE (TEMPORANEA) DEI CANONI NEL PERIODO INIZIALE A FRONTE DI LAVORI CHE IL CONDUTTORE DEVE ESEGUIRE PER ESERCITARE LA SUA ATTIVITA' E/O DI LAVORI DI CUI L'IMMOBILE NECESSITA' (MAGARI PERCHE' DEGRATATO, VETUSTO, ECC.)**
- B) PREVISIONE DI CANONI "SCALETATI" IN AUMENTO A PARTIRE DA UN DETERMINATO MOMENTO**
- C) RINUNCIA A SPECIFICI DIRITTI DA PARTE DEL LOCATORE (QUALI: RIPRISTINO LOCALI A FINE LOCAZIONE – DISDETTA DEL CONTRATTO ALLA PRIMA SCADENZA, ECC.)**

**IN MANCANZA DI SPECIFICA PATTUIZIONE: SI APPLICANO LE REGOLE GENERALI DEL C.C. E/O DELLE LEGGI SPECIALI  
(PER MIGLIORIE, ADDIZIONI, DECURTAZIONI DA DEPOSITO CAUZIONALE A FINE LOCAZIONE, ECC.)**

**VALIDITÀ E APPLICAZIONE DI CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA IN CASO DI MOROSITÀ DEL CONDUTTORE**

**LEGITTIMA E VALIDA LA PREVISIONE DI UNA CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA NEI CONTRATTI**

**EFFETTO:** AZIONANDO LA CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA SI OTTIENE *IPSO IURE* LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO IN CASO DI INADEMPIMENTO DEL CONDUTTORE

**CONSEGUENZA:** IL LOCATORE PUÒ NON DICHIARARE IL REDDITO DERIVANTE DAI CANONI DI LOCAZIONE NON RISCOSSI. (SOLUZIONE AVVALLATA DA AG. ENTRATE e GIURISPRUDENZA: Vedasi il Provvedimento Commissione Tributaria Regionale Toscana n.1160/25/2015 - la Circolare n. 11/E/2014 del 21/05/2014 dell’Agenzia delle Entrate - la Sentenza n. 651/2012 della Corte di Cassazione)

**OBBLIGO DEL LOCATORE DI COMPROVARE L'INTERRUZIONE DEL**

**RAPPORTO DI LOCAZIONE PER L'INADEMPIMENTO DEL CONDUTTORE**

**NELLA LOCAZIONE ABITATIVA, L'ART. 55 LEGGE 392/78 RICONOSCE LA FACOLTA' DEL CONDUTTORE DI SANARE GIUDIZIALMENTE LA MOROSITÀ SINO A TRE VOLTE IN UN QUADRIENNIO (E' IL CD. "TERMINE DI GRAZIA"), STABILENDO ESPRESSAMENTE CHE TALE SANATORIA ESCLUDA LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO – NB: RIMEDIO NON APPLICABILE NELLA LOCAZIONE AD USO DIVERSO DA QUELLO D'ABITAZIONE.**

**PROCEDIMENTI PER CONVALIDA DI SFERATO PER MOROSITÀ**

**RIMEDIO UTILIZZABILE AL FINE DI:**

**FAR ACCERTARE LA MOROSITÀ**

**OTTENERE CONTESTUALE PRONUNCIA DI DECRETO INGIUNTIVO PER GLI INSOLUTI (EVENTUALE)**

**RISOLVERE IL CONTRATTO PER INADEMPIMENTO DEL CONDUTTORE**

---

**POSSIBILI BENEFICI ULTERIORI PER IL LOCATORE:**

**EVITARE DI DOVER ATTENDERE I TEMPI «LUNGI» PER COMUNICARE LA DISDETTA**

**LOCALI DI NUOVO IN POSSESSO LOCATORE IN TEMPI (RAGIONEVOLMENTE) PIU' BREVI  
(TEMPISTICHE DEI PROCEDIMENTI DI CONVALIDA DELLO SFERATO E DI RILASCIO DELL'IMMOBILE)**

**IL LOCATORE EVITA DI DOVER VERSARE L'INDENNITA' PER PERDITA D'AVVIAMENTO  
(Art. 34 L.392/78) NELLA LOCAZIONE cd. «COMMERCIALE»**

## RESPONSABILITÀ LOCATORE PER DIFFORMITÀ URBANISTICHE E/O IMPIANTI NON CONFORMI

### **OBBLIGHI DEL LOCATORE (ART. 1575 C.C.):**

- 1) CONSEGNARE AL CONDUTTORE LA COSA LOCATA IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE;
- 2) MANTENERLA IN STATO DA SERVIRE ALL'USO CONVENUTO;
- 3) GARANTIRNE IL PACIFICO GODIMENTO DURANTE LA LOCAZIONE

### **E' POSSIBILE LIMITARE CONVENZIONALMENTE LA RESPONSABILITÀ DEL LOCATORE (ART. 1579 C.C.)**

**LEGITTIMO IL PATTO CON CUI SI ESCLUDE O SI LIMITA LA RESPONSABILITÀ  
DEL LOCATORE PER I VIZI o DIFFORMITA' DEL BENE LOCATO**

### **LIMITE: TALE PATTO E' PRIVO DI EFFETTO SE:**

- a) IL LOCATORE HA IN MALA FEDE TACIUTO I VIZI AL CONDUTTORE
- b) I VIZI SONO TALI DA RENDERE IMPOSSIBILE IL GODIMENTO DELLA COSA

### **E' NECESSARIO QUINDI CHE:**

- IL CONDUTTORE SIA MESSO A CONOSCENZA DELLA PRESENZA DI VIZI O DIFFORMITA' PRIMA DELL'INIZIO DELLA LOCAZIONE
- SI PATTUISCA ESPRESSAMENTE COME REGOLARE TALI ASPETTI (ED I RELATIVI COSTI)

## CASI PARTICOLARI DI LOCAZIONE

### **USO ABITATIVO: Casi Esclusi dall'applicazione della L.431/98:**

Immobili di classamento A1–A8–A9

Edilizia residenziale pubblica (A.T.C.)

Immobili Vincolati ex L.1089/39 (ora D.Lgs.42/2004)

Locazione ad Uso Turistico

### **USO DIVERSO DALL'ABITATIVO:**

Locazione del solo Box Auto

Attività per sua natura Transitoria (Art. 27 comma 5°)

Locazioni Stagionali (Art. 27 comma 5°)

## RIFERIMENTI

**Avv. Federico CAPPA**

**Corso Duca Degli Abruzzi n.16 - (10129) TORINO**

**Tel. + 390115185176**

**Fax + 390114546538**

**e-mail: [avvfedericocappa@libero.it](mailto:avvfedericocappa@libero.it)**