

LOCAZIONE

CENNI GENERALI SUL CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILI

L'art. 1571 c.c. definisce la locazione come «il contratto con il quale una parte si obbliga a far godere all'altra parte una cosa mobile od immobile per un dato periodo di tempo verso un determinato corrispettivo».

Gli **elementi essenziali** della locazione sono:

- i soggetti (il locatore ed il conduttore);
- l'oggetto;
- il corrispettivo.

Soggetti legittimati a concludere validamente il contratto sono coloro che, anche se non-proprietari, abbiano la disponibilità del bene e possano darlo in consegna e garantirne il godimento.

Oggetto della locazione è il conferimento del godimento di una cosa mobile od immobile.

Il **corrispettivo**, obbligazione primaria dell'inquilino, può essere costituito da qualsiasi tipo di prestazione che sia determinabile e suscettibile di valutazione economica.

La locazione abitativa è disciplinata dal codice civile (artt. Dal 1607 al 1614), dalle norme sulla locazione in generale, ma soprattutto da numerose leggi speciali.

Ha ad oggetto immobili urbani, quindi l'edificio, la costruzione, l'unità o i locali nei quali un soggetto abita.

Trattandosi di contratto di natura «obbligatoria» e non di natura reale il bene può essere validamente concesso in locazione non solo dal proprietario o dal titolare di altro diritto reale ma anche da chi abbia la **materiale disponibilità della cosa**.

L'immobile

L'oggetto principale della locazione è l'immobile da offrire in godimento al conduttore, che rappresenta anche l'obbligazione principale del locatore.

Per valutare l'idoneità dell'immobile alla locazione occorre far riferimento esclusivamente alle condizioni sostanziali e non formali di esso e cioè alla sua attitudine a soddisfare concretamente la destinazione pattuita che, per lo più, è rappresentata da quella abitativa, ovvero da quella commerciale, ma anche può avere natura agricola, o sportiva.

Un altro elemento essenziale della locazione è rappresentato dal canone ossia dal

corrispettivo che il conduttore è tenuto a versare a fronte del godimento dell'immobile e che costituisce per l'appunto la sua **principale obbligazione**.

Il pagamento del canone, in assenza di una diversa pattuizione, deve avvenire in contanti con moneta dello Stato avente corso legale, presso il domicilio del locatore-creditore.

Nulla vieta, però, che le parti concordino diverse modalità di pagamento.

Il pagamento del corrispettivo, inoltre, in genere ed in mancanza di una espressa previsione, deve essere effettuato all'inizio di ciascun mese.

Può anche essere concordata una diversa scadenza per il pagamento (esempio: trimestrale o semestrale) ma ciò che rileva è che il mancato pagamento nel termine determina la mora del conduttore. Il ritardo nel pagamento produce due effetti che possono anche essere cumulativi fra loro e, precisamente, uno di carattere prettamente economico (costituito dall'obbligo del conduttore di corrispondere gli interessi di mora per ogni giorno di ritardo in aggiunta al canone) l'altro la pronuncia sull'inadempimento.

Infatti, in materia abitativa, la legge (art. 5 legge 392/1978 disposizione ancora in vigore) predetermina la gravità dell'inadempimento stabilendo che in presenza di precisi presupposti, uno temporale (venti giorni dalla scadenza del termine per il pagamento) e l'altro quantitativo (mancato pagamento di una rata del canone o di una parte di esso) il contratto si risolve irrimediabilmente senza che il giudice possa ai sensi dell'art. 1455 cc, valutare se l'inadempimento sia o meno di «*non scarsa importanza*».

La morosità del conduttore nel pagamento dei canoni e degli oneri di cui all'art. 5 può essere sanata in sede giudiziale, con il versamento in udienza di tutti i canoni scaduti e degli oneri accessori maturati a tale data con l'aggiunta degli interessi legali e delle spese processuali stabilite dal giudice.

Il giudice inoltre, su richiesta della parte, può anche assegnare all'intimato un termine per pagare canoni, oneri, interessi e spese.

Tale termine non può essere superiore a novanta giorni (o centoventi in casi eccezionali e sempre che l'inadempimento non superi le due mensilità) e può essere concesso dinanzi a comprovate condizioni di difficoltà del conduttore.

Esso è perentorio per cui il mancato rispetto ovvero il mancato integrale pagamento, nel tempo concesso, dei canoni, interessi e spese processuali provocherà la convalida dello sfratto.

Le obbligazioni accessorie del locatore

L'art. 1575 c.c. prevede che, accanto alla consegna dell'immobile, il locatore debba osservare ulteriori obblighi che potremo definire **accessori e strumentali** all'esercizio del diritto di godimento dell'immobile da parte del conduttore.

L'immobile deve, innanzitutto, essere consegnato in buono stato di manutenzione per consentire il precitato godimento.

Sono a carico del locatore tutte le riparazioni di carattere straordinario atte a garantire il godimento della cosa locata.

In proposito il legislatore ha previsto il correlativo obbligo del conduttore, quale custode della cosa locata, di dare tempestivo avviso al locatore della necessità di riparazioni. In mancanza il locatore, nei rapporti interni, non può essere ritenuto responsabile delle conseguenze dannose derivanti dal mancato intervento.

Le obbligazioni del conduttore

Le obbligazioni del conduttore sono disciplinate dagli artt. 1587 e segg. c.c. In particolare è previsto che il conduttore debba (oltre al pagamento del corrispettivo), prendere in consegna l'immobile locatogli. Da quel momento egli ne assume la custodia con le conseguenze connesse a tale istituto giuridico.

Il conduttore deve, inoltre, osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel godere la cosa locata e nel servirsene in conformità dell'uso pattuito in contratto o dell'uso che può altrimenti desumersi dalle circostanze, per cui:

- deve vigilare a che la cosa locata si conservi integra;
- deve provvedere a sue cure e spese alle riparazioni che la legge pone a suo carico, segnatamente quelle di piccola manutenzione dipendenti da deterioramento prodotto dall'uso e non dovuto, quindi, a vetustà o a caso fortuito;
- deve provvedere alle riparazioni «urgenti» e dare comunicazione al locatore dei lavori a carico di costui;
- non può mutare la destinazione dell'immobile;
- non può effettuare nell'immobile, senza preventiva autorizzazione del proprietario-locatore, lavori che ne alterino la consistenza catastale od effettuarvi innovazioni.

La necessità espressa del consenso postula che il conduttore in sua mancanza (art. 1592 c.c.) non **ha diritto ad alcuna indennità** per i miglioramenti apportati alla cosa locata, con possibilità solamente di compensarli (secondo comma, art. 1592 c.c.) con il valore dei deterioramenti che si sono verificati nell'immobile medesimo e se non dovuti a colpa grave dell'inquilino.

Se invece le migliorie sono state **eseguite con l'esplicita autorizzazione del lo-**

catore, questi è tenuto a corrispondere una indennità da calcolarsi nella minor somma tra l'importo della spesa ed il valore del risultato utile al tempo della riconsegna.

Infine deve restituire la cosa locata nel medesimo stato in cui l'ha ricevuta e nei termini pattuiti (o di legge) e cioè alla scadenza contrattuale o al momento della eventuale risoluzione anticipata.

Pertanto, il conduttore sarà responsabile per il cattivo stato dell'immobile, al momento della riconsegna, non dovuto a «normale usura».

Inoltre in caso di ritardo nella riconsegna della cosa locata, l'occupante è tenuto a risarcire il maggior danno in aggiunta al pagamento dell'ordinario corrispettivo.

La **facoltà di recesso del conduttore** deve essere pattuita nel contratto. Tuttavia il secondo comma dell'articolo, in questione, prevede che tale facoltà possa essere in ogni caso esercitata allorquando ricorrano i gravi motivi.

La successione nel contratto di locazione

L'art. 6 legge 392/1978 disciplina la successione nel contratto di locazione, individuando oltre che l'ipotesi di morte, anche la separazione, lo scioglimento del matrimonio o cessazione degli effetti civili dello stesso, stabilendo che in tali ipotesi succede al conduttore l'altro coniuge se assegnatario della casa familiare.

La sentenza 404/1988 della Corte costituzionale ha inserito tra i successibili in caso di morte del conduttore anche il convivente more uxorio.

In particolare è stato unanimemente ritenuto che gli eredi del conduttore, in assenza di altri soggetti successibili, previsti dal menzionato art. 6, possano legittimamente subentrare ad esso solo se con lui abitualmente conviventi.

L'obbligo di pagamento degli oneri condominiali

L'art. 9 della legge 392/1978 disciplina l'obbligo del pagamento degli oneri accessori e condominiali.

L'art. 9 della legge 392/1978 disciplina anche le modalità di pagamento di detti oneri stabilendo che questi vadano corrisposti entro due mesi dalla richiesta.

La clausola penale

La clausola penale è compatibile con il contratto di locazione e, in genere, viene

prevista per garantire il locatore dal ritardo nel rilascio dell'immobile.

Trattasi, di una **liquidazione preventiva del danno**, il che significa che quando ne maturano le condizioni il locatore ne ha diritto automaticamente.

Il contratto di locazione rimesso alla libera determinazione delle parti

Il legislatore, ripristinando il principio dell'autonomia contrattuale, ha previsto dal n. 1 dell'art. 2 della legge 431/1998 che le parti possono stipulare, liberamente e senza vincoli per la determinazione del canone, contratti di locazione.

La durata degli stessi, però, non può essere inferiore ad iniziali quattro anni.

I canoni differenziati

E possibile pattuire, contestualmente alla stipula del contratto ma non successivamente al suo sorgere, **canoni differenziati (crescenti o decrescenti) per successivi anni di durata.**

Il n. 3 dell'art. 2, legge 431/1998 prevede che le parti, in alternativa a quello libero, posano stipulare un contratto di locazione definendo il valore del canone e le altre condizioni in conformità- a- -quanto – stabilito in appositi **accordi definiti in sede locale** tra le organizzazioni dei proprietari e degli inquilini.

I nuovi «accordi locali»

Le parti sociali hanno cercato, sia pure nel rispetto degli interessi da ciascuna organizzazione rappresentati, di aumentare i canoni massimi onde diminuire il divario dai «canoni di mercato» e rendere, quindi, più praticabili le locazioni agevolate che dovrebbero fungere da calmieri del libero mercato nelle zone ad alta densità abitativa.

Le differenze tra i contratti «liberi» e quelli «a canone concordato»

A parte la rinuncia alla possibilità di pattuire clausole accessorie che offrono notevoli vantaggi, il canone, in caso di scelta da parte del locatore del «contratto concordato», non può essere quello corrente di mercato ma quello, in genere inferiore, risultante dai

parametri oggettivi stabiliti dalle organizzazioni sindacali del settore, tuttavia a fronte di un sacrificio economico, il locatore potrà pattuire una durata contrattuale inferiore (tre più due invece di quattro più quattro) ed usufruire di alcune agevolazioni fiscali.

I contratti di locazione stipulati per soddisfare esigenze abitative di natura transitoria

La natura transitoria, secondo la prevalente interpretazione della Suprema Corte, ricorre allorquando l'utilizzo ad abitazione dell'immobile locato da parte dell'inquilino sia precario e sussidiario.

La transitorietà, inoltre, va valutata con riguardo alla situazione esistente all'epoca del sorgere del rapporto locativo.

Tipiche locazioni di «natura transitoria» sono quelle stipulate per «scopi di villeggiatura»; per svolgere in loco un ciclo di cure mediche o termali; un corso di studi di durata prestabilita.

Una apposita disciplina è stata poi prevista per le locazioni a «studenti universitari».

I nuovi contratti per esigenze abitative di natura transitoria e le locazioni a studenti universitari

Per i **nuovi contratti ad uso abitativo transitorio** la durata non può essere inferiore ad un mese e non può superare i diciotto mesi. La transitorietà può riguardare tanto esigenze del conduttore quanto quelle del locatore; le che devono essere tassativamente individuate nelle «contrattazioni territoriali».

L'esigenza di transitorietà deve essere espressamente esplicitata nel contratto e quella del conduttore deve anche **essere provata con apposita documentazione da allegare al contratto.**

Il canone di locazione per tali contratti può essere liberamente concordato tra le che nelle undici città «ad alta tensione abitativa».

Le locazioni «ad uso foresteria»

Trattasi di una fattispecie non espressamente prevista da alcuna norma ma è il risultato di elaborazione giurisprudenziale e dottrinale.

Si concretizza in un contratto stipulato dal locatore con una persona giuridica (società, enti, ecc.) e comunque entità diversa da una persona fisica, la quale obbliga a dare il godimento dell'immobile locato ad un soggetto a lei collegato un rapporto di dipendenza o collaborazione di carattere lavorativo o simili.

La cessazione del contratto

Il contratto di locazione non cessa automaticamente bensì a seguito di una manifestazione di volontà di colui che intende conseguire tale effetto. Tale manifestazione di volontà può avere diverso contenuto.

- La disdetta del contratto di locazione.

La disdetta è l'atto con il quale il locatore manifesta, preventivamente, al conduttore la propria volontà di far cessare il rapporto locativo alla scadenza contrattuale

Qualora vi siano **più locatori di uno stesso bene**, è sufficiente che la disdetta venga inviata da uno solo dei contitolari per impedire la rinnovazione del rapporto locativo. Trattandosi infatti di «atto di ordinaria amministrazione».

Nell'ipotesi di più conduttori, è parimenti sufficiente avvertire uno solo di essi.

La disdetta può essere comunicata con qualsiasi mezzo purchè idoneo a raggiungere lo scopo di portare a conoscenza l'inquilino della volontà del locatore di non rinnovare la locazione alla scadenza. Le forme legali di comunicazione sono infatti previste dalla legge, al solo scopo di fornire la prova dell'avvenuta ricezione della disdetta.

Per le locazioni abitative sorte in regime di equo canone, la disdetta deve pervenire almeno sei mesi prima della scadenza del rapporto così come per i contratti stipulati nella forma dei «patti in deroga».

Per le locazioni abitative stipulate in base alla nuova legge n. 431/1998, siano esse libere che «a canone concordato», la rinuncia al rinnovo del contratto **deve essere comunque comunicata almeno sei mesi** prima della seconda scadenza.

Per le locazioni ad uso diverso da quello abitativo la disdetta, sempre alla seconda scadenza, deve essere inviata almeno **dodici mesi prima**.

La legge 431/1998 ha previsto un particolare meccanismo per determinare la cessazione dei «nuovi contratti» alla seconda scadenza contrattuale.

Infatti, all'approssimarsi della scadenza ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto comunicando all'altra parte la propria intenzione con lettera raccomandata da invitare almeno sei mesi prima.

La parte «interpellata», può rispondere a mezzo lettera raccomandata entro i successivi sessanta giorni, aderendo alle richieste dell'altra parte ovvero rifiutandole.

In caso di mancata risposta il contratto si intenderà cessato *de iure* alla data di scadenza.

- Il diniego di proroga.

La legge 431/1998 ha previsto che i «nuovi» contratti abbiano una iniziale durata di quattro o tre anni con automatico rinnovo per un successivo periodo (quattro o due anni), con facoltà del locatore di impedire tale ulteriore protrazione qualora ricorrano determinate esigenze.

Come per gli usi non abitativi è stata richiesta la semplice intenzione del locatore di adibire il proprio bene ad uno degli usi elencati, ovvero effettuarvi i lavori tassativamente elencati.

Per poter procedere il giudizio per la cessazione «anticipata» del contratto, occorre preavvertire il conduttore di tale intenzione.

La comunicazione soggiace a tutte le regole previste per la «disdetta».

In base all'art. 3, legge 431/1998 il preavviso deve pervenire al conduttore almeno sei mesi prima della scadenza del primo periodo contrattuale.

La disdetta, come già previsto in materia di «usi diversi», deve contenere, a pena di nullità, l'indicazione specifica dei motivi di diniego di proroga.

La disdetta è ritenuta **condizione di procedibilità** dell'azione per cui non ci si può limitare ad un generico riferimento a volere intraprendere una qualsiasi attività, ma si deve precisare quale attività si intende in concreto svolgere nell'immobile locato.

La lettera a) dell'art. 3, legge 431/1998 concede al locatore la facoltà di diniego di rinnovo allorquando egli «intenda destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale,

artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado».

- Esigenza del locatore persona giuridica.

Anche il locatore persona giuridica, società o ente pubblico possa denegare il protrarsi della locazione qualora intenda adibire l'immobile **all'esercizio diretto** di altre attività istituzionali.

Contrariamente a quanto previsto per le persone fisiche, l'esercizio del diniego per tali soggetti è **subordinato alla offerta al conduttore di altro immobile** idoneo.

- La disponibilità di altro alloggio.

La risoluzione anticipata può essere richiesta, qualora si provi che il conduttore dispone di un altro alloggio che si trovi nello stesso comune e sia libero.

Tale immobile dev'essere anche idoneo.

La ricostruzione dell'edificio e la ristrutturazione dell'immobile. Si può negare la proroga anche nei casi in cui l'unità immobiliare locata si trovi in un edificio gravemente danneggiato per cui debba essere ricostruito o debbano effettuarsi indispensabili lavori per assicurarne la stabilità.

Ultimati i lavori, qualora il proprietario intenda nuovamente immettere la unità immobiliare nel mercato locativo, la deve offrire all'ex conduttore il quale ha diritto di prelazione a parità di condizioni.

- Il mancato utilizzo dell'immobile da parte dell'inquilino.

Ricorre tale ipotesi qualora il conduttore abbia stabilito altrove la propria abitazioni e non occupi con continuità quella oggetto della locazione. La mancata utilizzazione deve essere ingiustificata.

- L'esigenza di vendere a terzi l'immobile locato.

In base alla lettera g) dell'art. 3 della legge 431/1998 è concessa al locatore la facoltà di risolvere anticipatamente il rapporto locativo qualora intenda alienare a terzi l'immobile.

Tale diritto spetta solo se il locatore non abbia altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione.

Un diritto di prelazione (con efficacia reale), è in tal caso riconosciuto al conduttore.

La comunicazione, come contenuto minimo, deve indicare il corrispettivo richiesto, da quantificarsi in ogni caso in denaro; le altre condizioni alle quali la compravendita dovrebbe essere conclusa; l'invito ad esercitare o meno il diritto di prelazione.

- La risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore nel pagamento del canone .

Al riguardo non v'è alcun onere preventivo a carico del locatore.

Tuttavia, la costituzione in mora è necessaria per ottenere gli interessi per il ritardato pagamento dei canoni.

I mutamenti soggettivi del contratto di locazione.

Il compratore subentra dal momento dell'acquisto in tutti i diritti e gli obblighi del rapporto che non siano già estinti, assumendo da allora la qualità di locatore.

Difatti, l'art. 1602 del codice civile che disciplina la fattispecie, dispone che diversamente da altre ipotesi di cessione, il subentro di cui si è detto avviene automaticamente senza necessità del consenso del conduttore-contraente ceduto, sin dal giorno dell'acquisto.

La locazione avente ad oggetto appartamenti ammobiliati.

Accade di frequente che il proprietario decida di locare un appartamento già dotato in tutto od in parte dell'arredamento.

nell' attuale assetto normativo, la circostanza che l'immobile sia arredato incide sul contenuto del corrispettivo limitatamente alle ipotesi in cui quest'ultimo è ancorato a parametri prefissati. In altre parole la presenza dell'arredamento costituisce un parametro di incremento di calcolo del canone vincolato.

Quindi per poter fruire di tale incremento dovranno ricorrere tre presupposti:

- che l'immobile fosse dotato di «mobilio» ;
- che il mobilio fosse completo ossia sufficiente a soddisfare le esigenze di vita del conduttore secondo un criterio medio di normalità;
- che i mobili fossero «consistenti» e cioè di buon materiale ed in buono stato di conservazione.

Il risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 1591 c.c.

Il conduttore, in mora nella restituzione dell'immobile locato, deve non solo continuare a pagare il corrispettivo relativo al risolto rapporto locativo ma anche risarcire il maggior danno subito dal locatore per non aver conseguito tempestivamente la disponibilità del proprio immobile, e ciò a titolo di responsabilità contrattuale, essendo la stessa conseguente al mancato adempimento di un obbligo che è elemento essenziale del rapporto locativo.

Pertanto, ai sensi dell'art. 1218 c.c., il locatore che agisca per ottenere il risarcimento, deve solamente fornire la prova del ritardo nella consegna dell'immobile, e cioè dell'esistenza della mora.

Per quanto concerne il momento di inizio della mora si ritiene prevalentemente che questo vada individuato nella data di cessazione del rapporto locativo per cui non ha alcuna influenza la data fissata dal magistrato per l'esecuzione dello sfratto ai sensi dell'art. 56, legge 392/1978, perché tale provvedimento «ha valore strettamente processuale e non sostanziale per cui non incide sui diritti ed obblighi che alle parti derivano dal contratto in base agli artt. 1590 e 1591 c.c.».