

LA DURATA DELLE LOCAZIONI ABITATIVE E COMMERCIALI

La tipologia delle locazioni abitative.

Le locazioni abitative. La Legge di Riforma delle locazioni (Legge 431/1998) disciplina diverse tipologie di locazioni abitative: le locazioni abitative cosiddette "libere" (con durata di 4 anni + 4), le locazioni a canone concordato (con durata di 3 anni + 2), quelle transitorie (con durata che varia da 1 a 18 mesi) e quelle per studenti universitari (con durata che varia da sei mesi a tre anni, rinnovabili). Sono invece escluse dall'ambito di applicazione della Legge 431/1998 le locazioni turistiche e ad uso foresteria.

Le locazioni libere. Le locazioni libere, come anticipato, hanno durata di quattro anni più quattro anni, a norma dell'articolo 2, comma uno, della Legge 431/1998. Ciò significa che alla scadenza dei primi quattro anni, il locatore può disdettare il contratto, con lettera raccomandata r.r., con un preavviso di sei mesi, esclusivamente per i motivi previsti tassativamente dall'art. 3, comma uno, della richiamata Legge 431/98 (intenzione di destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale ed artigianale o professionale proprio del locatore, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado; necessità di destinare l'immobile all'esercizio di attività commerciali, quando il locatore persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto intenda destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le predette finalità; quando il conduttore abbia la piena disponibilità di un alloggio libero e idoneo nello stesso Comune; quando l'immobile sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore risulti di ostacolo al compimento di indispensabili lavori; quando l'immobile si trovi in uno stabile del quale sia prevista l'integrale ristrutturazione, ovvero si intenda operare la demolizione o la radicale trasformazione per realizzare nuove costruzioni o, trattandosi di immobile sito all'ultimo piano, il proprietario intenda eseguire sopraelevazione a norma di legge e, per eseguirle, sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'immobile stesso; quando il conduttore non occupi continuativamente l'immobile senza giustificato motivo; quando il locatore intenda vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altro immobile ad uso abitativo oltre a quello adibito a propria abitazione). Al termine dell'ottavo anno, in assenza di disdetta da inviare sei mesi prima (o di accordo sul rinnovo), il contratto si rinnova tacitamente alle medesime condizioni precedenti. Nel periodo del rinnovo, si ritiene però che la disdetta al termine del primo quadriennio (dodicesimo anno dall'inizio della locazione) non debba essere motivata, anche se questa tesi non è da tutti condivisa.

Le locazioni per finalità turistiche. L'art. 1, comma due, lettera "c", della Legge 431/98 prevede che i vincoli di durata previsti dalla Legge 431 del 1998, non si applichino agli alloggi locati "... esclusivamente per finalità turistiche ...". E, dunque, le locazioni per finalità turistica possono avere una durata liberamente determinabile dalle parti, così come sono liberamente determinabili i tempi per la disdetta. Per quanto non previsto, valgono gli articoli 1576 e seguenti del Codice Civile.

Le locazioni ad uso foresteria. Sempre nell'ambito delle locazioni abitative, si collocano le locazioni ad uso foresteria. Queste ultime - non sono soggette ai limiti di durata previsti dalla Legge 431/1998 - e sono caratterizzate dal fatto che l'immobile non è destinato ad abitazione primaria del conduttore ma a destinazione di alloggio temporaneo di dipendenti o ospiti del conduttore che è l'intestatario del contratto di locazione (cfr. Tribunale di Roma 27.09.2005). La durata delle locazioni ad uso foresteria è liberamente determinabile dalle parti, così come i termini della disdetta.

Locazione a canone concordato. L'art. 2, comma tre, della Legge 431/1998, prevede che, la durata del contratto di locazione a canone concordato sia di tre anni, prorogabili di altri due anni, salvo disdetta motivata. Per quanto attiene al termine e motivi della disdetta, si rimanda a quanto dedotto al paragrafo precedente. Al termine del quinto anno, il contratto di locazione, si rinnova di ulteriori tre anni, salvo disdetta e successivamente di altri tre anni e così via. Sul tema è però in atto una "querelle" giurisprudenziale. Secondo taluni infatti, al termine del quinto anno (3+2), il rinnovo sarebbe (come anticipato) di soli tre anni. Secondo altri, il rinnovo sarebbe invece comunque di tre anni più due di proroga (salvo disdetta motivata al termine dei primi tre anni di rinnovo). Sul punto, l'art. 2, comma quinto, della Legge 431/1998 si limita a stabilire che "... in mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni". Secondo il Tribunale di Genova - sentenza 04.12.2009 - <<...dopo cinque anni anche il locatore può far

cessare il rapporto con semplice disdetta non motivata e, se questa non intervenga, si avrà un ulteriore rinnovo per la durata di tre anni. Poiché infatti il rinnovo deve attuarsi "alle medesime condizioni" non può prescindersi, anche in considerazione del carattere eccezionale dell'istituto della proroga legale, dalla durata convenuta dai contraenti e, cioè, quella triennale>>. Secondo il Tribunale di Bologna - sentenza 07.09.2009, n° 3151 - invece, <<...il rinnovo successivo alla scadenza del periodo di proroga ha durata triennale, prorogabile di ulteriori due anni, in mancanza di disdetta motivata del locatore o se non è raggiunto dalle parti un accordo sul rinnovo". Ci sembra preferibile la tesi secondo cui il rinnovo sia di soli tre anni, stante il tenore dell'articolo 3, comma 1, della Legge 431/98 - dettato in tema di disdetta da parte del locatore - che dispone: "... alla prima scadenza dei contratti ...".

Le locazioni transitorie. Per le locazioni transitorie a norma dell'art. 5, comma 1, della Legge 431/1998, la durata è disciplinata dall'articolo 2, comma 1, del Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 30 dicembre 2002, secondo cui quelle locazioni hanno durata "... non inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi ...". Il contratto scade senza necessità di disdetta, al termine della durata prevista dalle parti.

Le locazioni per studenti universitari. Quanto alle locazioni per studenti universitari, a norma dell'articolo 5, comma 2, della Legge 431/98, la durata è disciplinata dall'articolo 3, comma 1, del Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 30 dicembre 2002, per il quale, la durata varia "... da sei mesi a tre anni (rinnovabile alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore) ...". Per tale tipologia di locazioni è, dunque, previsto il rinnovo automatico al termine del primo periodo, salvo disdetta che però può essere inviata solo dal conduttore (e non anche dal locatore).

Le locazioni ad equo canone e i patti in deroga. Le locazioni ad equo canone di cui agli articoli 1 e seguenti della Legge 392/78 e i patti in deroga di cui alla Legge 359/1992, stipulati prima dell'entrata in vigore della Legge 431/98 (31 dicembre 1998), la cui durata era rispettivamente di quattro anni rinnovabili e di quattro + quattro, si ritiene siano ormai transitate nella Legge 431/98. L'articolo 14, commi 3 e 4, della Legge 431/98 ha tra l'altro abrogato gli articoli 1 e 3 della Legge di equo canone, nonché l'articolo 11 del Decreto Legge 333/1992 sui patti in deroga. L'articolo 14, comma 5, della richiamata Legge 431/98, dispone tuttavia che "ai contratti per la loro intera durata ed ai giudizi in corso alla data di entrata in vigore della presente legge continuano ad applicarsi ad ogni effetto le disposizioni normative in materia di locazioni vigenti prima di tale data". A sua volta, l'articolo 2, comma 6, della Legge 431/98 dispone che "i contratti di locazione stipulati prima della data di entrata in vigore della presente legge che si rinnovino tacitamente sono disciplinati dal comma 1 del presente articolo". In tale contesto, ci si è chiesti se - a seguito dell'entrata in vigore della Legge 431/98 - un contratto di locazione ad uso abitativo con durata di quattro anni rinnovabili di altri quattro a norma degli artt. 1-3 della Legge 392/1978, si rinnovi di soli quattro anni o, secondo le disposizioni della Legge 431/98, di quattro anni più quattro, salvo disdetta motivata al termine del primo quadriennio. La questione è stata risolta dalla Cassazione in più sentenze, sostanzialmente tutte di stesso segno, che hanno affermato il principio secondo cui <<in tema di locazione di immobili ad uso abitativo, l'ultimo comma dell'art. 2 della Legge 09.12.1998, n° 431, va interpretato nel senso che, se il contratto si rinnova tacitamente nella vigenza di questa legge, per mancanza di una disdetta che il locatore avrebbe potuto fare, ma che non ha fatto, il rapporto resta assoggettato alla nuova disciplina; laddove, invece, la disdetta sia comunque intervenuta tempestivamente, pur se non sostenuta da alcuna particolare esigenza del locatore, come consentito dall'art. 3 della Legge 27 luglio 1978, n° 392, il contratto resta soggetto alla disciplina previgente ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 14 della citata Legge n° 431 del 1998. Pertanto solo se il locatore, dopo l'entrata in vigore della nuova disciplina (n.d.r. 31 dicembre 1998), si trova nella possibilità di comunicare la disdetta e non lo fa, il rapporto resta assoggettato alla nuova disciplina integralmente e quindi anche con riferimento alla doppia durata quadriennale" (cfr. Cassazione, 13.06.2013, n° 14866).

La tipologia delle locazioni commerciali. Per la durata nelle locazioni commerciali, occorre fare riferimento agli artt. 27 e segg. della Legge 392 del 1978. Tale ultima norma prevede che la durata delle locazioni e sublocazioni di immobili urbani non può essere inferiore ai sei anni se gli immobili sono adibiti ad attività: industriali, commerciali e artigianali di interesse turistico, quali agenzie di viaggio e turismo, impianti sportivi e ricreativi, aziende di soggiorno ed altri organismi di promozione turistica e simili o ad attività professionale. La durata della locazione non può essere inferiore a nove anni se l'immobile, anche se ammobiliato, è adibito ad attività alberghiere,

all'esercizio di imprese assimilate ai sensi dell'articolo 1786 del codice civile o all'esercizio di attività teatrali.

Al termine del primo sessennio, il contratto di locazione ad uso commerciale può essere disdetto, con lettera raccomandata r.r. da inviare all'inquilino almeno 12 mesi prima della scadenza (18 mesi per le attività alberghiere, assimilate o teatrali) per uno dei motivi previsti dall'art. 29 della Legge 392/1978, e cioè, intenzione del locatore: di adibire l'immobile ad abitazione propria o del coniuge o dei parenti entro il secondo grado in linea retta; di 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 indicate nell'art. 27 o se si tratta di pubbliche amministrazioni, enti pubblici o di diritto pubblico, all'esercizio di attività tendenti al conseguimento delle loro attività istituzionali; di 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; di ristrutturare l'immobile al fine di rendere la superficie dei locali adibiti alla vendita conforme a quanto previsto dall'art. 12, della Legge 426/1971 e relativi piani comunali, sempreché le opere da eseguire rendano incompatibile la permanenza del conduttore nell'immobile. Al termine del dodicesimo anno - salvo disdetta (da parte del locatore o del conduttore) - il contratto si rinnova ulteriormente di sei anni (o di nove anni per le locazioni alberghiere, assimilate o teatrali).

Anche nell'ambito delle locazioni commerciali, esiste la categoria delle locazioni "...di carattere transitorio...". L'art. 27, quinto comma, della Legge 392/78 prevede infatti che "il contratto di locazione può essere stipulato per un periodo più breve, qualora l'attività esercitata o da esercitare nell'immobile, abbia, per sua natura, carattere transitorio". Esemplicativamente, può essere considerata esigenza transitoria del conduttore, la stipula di un contratto di locazione per la realizzazione di uno spot pubblicitario all'interno di una villa e/o di un film; o la locazione di un immobile per ospitare un congresso, ecc. Per tale tipologia contrattuale, occorre riferirsi alle determinazioni delle parti, da formalizzare nel contratto di locazione in cui deve essere inserita anche la motivazione transitoria.

Il recesso dell'inquilino per "gravi motivi" o contrattuale.

Il recesso nelle locazioni abitative. Per quanto attiene alle locazioni abitative "libere" (ex articolo 2, comma 1, della Legge 431/98) o a "canone concordato" (ex articolo 2, comma 3, della Legge 431/98), il recesso dell'inquilino – salvo diversa pattuizione contrattuale – è disciplinato dall'art. 3, ultimo comma, della Legge 431/98, per il quale "il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dando comunicazione al locatore con preavviso di sei mesi". Le parti - nell'ambito dei loro poteri di autonomia contrattuale (ex art. 1372 C.C.) - possono però stabilire un recesso cosiddetto "libero", indipendentemente dalla sussistenza dei gravi motivi e con un termine di preavviso minore (o addirittura inesistente), rispetto a quello semestrale previsto dalla normativa. Quanto alla forma del recesso, si ritiene che, poiché il contratto di locazione ad uso abitativo, a seguito della entrata in vigore della Legge 431/98, deve avere forma scritta, anche la lettera di recesso deve rivestire quella forma. Si veda, sul tema specifico, Corte d'Appello di Milano, 26.09.2012, numero 3077 (inedita), secondo cui "...la risoluzione consensuale di un contratto, per il quale la legge non prescrive alcuna forma particolare, può avvenire anche con una manifestazione tacita di volontà ma lo scioglimento per mutuo consenso di un contratto, per il quale la legge richiede la forma scritta a pena di nullità, deve anch'esso risultare da atto scritto. Tali principi sono pacifici nella giurisprudenza della Suprema Corte di Cassazione; quindi devono essere applicati, in forma attualizzata, ai contratti di locazione stipulati sotto la vigenza della Legge 431/98, quale quello in esame, per i quali, ai sensi dell'art. 1, comma 4, appunto è richiesta la forma scritta per la loro validità. Conseguentemente anche il loro scioglimento deve risultare da atto scritto". Circa i "gravi motivi", si ritiene che essi debbano essere rappresentati da fatti estranei alla volontà dell'inquilino, imprevedibili e sopravvenuti alla stipula del contratto e siano tali da rendere oltremodo gravosa (o addirittura "impossibile") la prosecuzione del contratto. I gravi motivi devono essere indicati al proprietario nella lettera di recesso (cfr. Tribunale di Napoli, 04.02.2005).

Esemplificativamente, possono costituire "gravi motivi", la nascita di un figlio che renda insufficienti i locali per l'abitazione, il trasferimento della sede lavorativa da parte dell'impresa ecc. La giurisprudenza tende però a valutare con particolare "rigore" i "gravi motivi". In tema di recesso per "gravi motivi" si segnala la sentenza del Tribunale di Modena, 25 gennaio 2013, secondo cui <<la circostanza che il conduttore, a seguito di intervento chirurgico al menisco, si trovi in mera situazione di "difficoltà ad abitare lo stabile" ovvero in condizione di "disagio", ma non di impossibilità abitativa, per quanto l'immobile locato si sviluppi su due livelli, non impedisce la prosecuzione del rapporto locativo in essere, precludendo l'esercizio del diritto potestativo di recesso per gravi motivi, previsto dall'art. 3, L. n° 431/1998>>.

Quanto alle locazioni transitorie (ex articolo 5, comma 1, della Legge 431/98) e a quelle per studenti universitari (ex articolo 5, comma 2, della Legge 431/98), in assenza di specifiche disposizioni, sembra necessario riferirsi ai contratti tipo allegati al Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 30 dicembre 2002. In particolare – relativamente alle locazioni transitorie - il patto dieci del contratto tipo per le proprietà individuali allegato "C" al richiamato D.M., dispone che il recesso del conduttore è consentito per gravi motivi, (con facoltà delle parti di definire il termine di preavviso).

Per le locazioni per studenti universitari, il patto nove, del contratto tipo per le proprietà individuali, allegato E al D.M. 30.12.2002, dispone che "il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto per "gravi motivi" previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno tre mesi prima. Tale facoltà è consentita anche ad uno o più dei conduttori firmatari e in tal caso, dal mese dell'intervenuto recesso, la locazione prosegue nei confronti degli altri, ferma restando la solidarietà del conduttore recedente per i pregressi periodi di conduzione". In ogni caso, relativamente alle locazioni per studenti universitari, il conduttore ha facoltà - a prescindere dalla sussistenza di gravi motivi - di recedere dal contratto, evitando il rinnovo automatico, "... tre mesi prima della data di scadenza del contratto ..." (cfr. patto uno, dell'allegato E, al D.M. 30.12.2002). Per le locazioni ad uso foresteria o ad uso turistico, le parti possono liberamente determinare le modalità e i termini del recesso.

Le locazioni ad uso diverso. Per le locazioni ad uso diverso dall'abitativo, l'art. 27, commi sette e otto, della Legge 392/78, dispone che "è in facoltà delle parti consentire contrattualmente che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere

DURATA DELLE LOCAZIONI (abitative e commerciali)

- Locazioni abitative “libere” (art. 2, comma 1, Legge 431/98)
durata 4 anni + 4 (salvo disdetta motivata al termine del primo quadriennio da inviare sei mesi prima della scadenza). Al termine dell’ottavo anno, se non disdettato il contratto si rinnova di ulteriori quattro anni.
- Locazioni abitative “a canone concordato” (art. 2, comma 3, Legge 431/98)
durata 3 anni + 2 (salvo disdetta motivata al termine del primo triennio da inviare sei mesi prima della scadenza). Al termine del quinto anno, il contratto si rinnova di ulteriori tre anni se non disdettato.
- Locazioni transitorie (art. 5, comma 1, Legge 431/98)
durata da 1 mese a 18 mesi (non necessitano di disdetta).
- Locazioni abitative per studenti universitari (art. 5, comma 2, Legge 431/98)
durata da 6 mesi a 3 anni rinnovabili, salvo disdetta del conduttore (non necessitano di disdetta al termine del periodo di rinnovo).
- Locazioni turistiche e ad uso foresteria (libertà di forme e di durata).
- Locazioni ad uso diverso (artt. 27 e ss. Legge 392/78)
durata 6 anni + 6 (salvo disdetta motivata al termine del primo sessennio da inviare un anno prima della scadenza).
Per le locazioni alberghiere, assimilate e teatrali la durata è di 9 anni + 9 (e il termine per la disdetta è di 18 mesi prima della scadenza).
Al termine dell’intero periodo il contratto se non disdettato si rinnova ulteriormente di 6 anni (o 9 anni).

RECESSO DAL CONTRATTO DEL CONDUTTORE

- locazioni “libere” e “a canone concordato” (salvo diverso patto contrattuale, consentito per “gravi motivi”, mediante invio di raccomandata sei mesi prima della data del rilascio);
- locazioni transitorie (consentito per “gravi motivi”, termine di preavviso da concordare);
- locazione per studenti universitari (consentito per “gravi motivi”, mediante invio di raccomandata tre mesi prima della data del rilascio);
- locazioni turistiche e ad uso foresteria (libertà di forme e di termini);
- locazioni ad uso diverso (salvo diversa pattuizione contrattuale, consentito per “gravi motivi”, con preavviso di sei mesi).

FONTI NORMATIVE E GIURISPRUDENZIALI

- Codice Civile;
- Legge 426/1971;
- Legge 392/78;
- DPR 131/1986;
- Legge 359/92;
- Dlgs 9/07/1997, n. 237;
- Legge 431/98;
- Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 30/12/2002;
- Dlgs 23/2011;
- Tribunale di Napoli 4 febbraio 2005;
- Tribunale di Roma 27 settembre 2005;
- Cassazione 12 gennaio 2006, n. 409;
- Cassazione 23 giugno 2009, numero 14642;
- Tribunale di Bologna 7 settembre 2009, n. 3151;
- Tribunale di Genova 4 dicembre 2009;
- Cassazione 19 maggio 2011, numero 11014;
- Cassazione 26 giugno 2012, n. 10624;
- Cassazione 24 luglio 2012, n. 12883;
- Corte di Appello di Milano 26 settembre 2012, n. 3077;
- Tribunale di Modena 25 gennaio 2013;
- Cassazione 10 maggio 2013, n. 11138;
- Cassazione 13 giugno 2013, n. 14866.