

**IL CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE**  
**LE CLAUSOLE DEL CONTRATTO**  
**LIMITI ALL'AUTONOMIA DELLE PARTI CONTRAENTI NELLA**  
**REDAZIONE DEL CONTRATTO**

3 marzo 2016

# CLAUSOLE

1. Individuazione delle parti
2. Individuazione del bene
3. Attività esercitata
4. Durata
5. Recesso
6. Canone
7. Oneri accessori
8. Spese ordinarie e straordinarie
9. Cauzione /fidejussione
10. Sublocazione e cessione del contratto
11. Indennità di avviamento
12. Diritto di prelazione del conduttore in caso di vendita e di nuova locazione
13. Attestato di prestazione energetica
14. Foro
15. Privacy
16. Clausola di mediazione e/o clausola compromissoria

Disciplinato sia dal codice civile (artt. da 1571 a 1614) sia dalla legge n. 392/1978

**NOZIONE.** Art. 1571 c.c. La locazione è il contratto con il quale una parte si obbliga a far godere una cosa mobile o immobile per un dato tempo verso un determinato corrispettivo.

- ▶ La legge riconosce ai privati un ampio potere di gestire il proprio rapporto. Essi **possono infatti liberamente determinare il contenuto di un contratto e quindi costituire, regolare o estinguere un rapporto giuridico patrimoniale rispettando, però, i limiti imposti dalla legge** (artt. 1321 e 1322 codice civile)
- ▶ Limiti che sono individuati nelle **norme imperative di legge** (art. 1418, comma 1° codice civile) e, **più in generale, in quelle per la cui inosservanza è espressamente comminata la nullità del contratto** (art. 1418, commi 2° e 3° codice civile ); nullità che in alcuni casi può comportare la nullità dell'intero contratto se risulta che le parti non lo avrebbero concluso senza quella parte che è colpita da nullità (art. 1419 codice civile)
- ▶ In altri casi, invece la nullità di singole clausole non importa la nullità del contratto, quando le clausole nulle sono sostituite di diritto da norme imperative (art. 1419 2° c., art. 1339 codice civile). Ciò significa che, **anche in presenza di clausole nulle, il contratto resta valido perchè le clausole sono sostituite di diritto da quelle previste dalla legge** (es. durata del contratto)
- ▶ **ci sono clausole che, anche laddove non inserite nel contratto, operano automaticamente** (es. diritto di prelazione o indennità di avviamento)

Ciò che contraddistingue la materia locatizia è la sua imperatività costituita da due elementi:

- a) l'inderogabilità della legge, quando la deroga operi a sfavore del conduttore
- b) la sostituzione automatica delle clausole nulle la cui finalità è la conservazione del contratto

In particolare **l'art. 79** legge n. 392/78 pone limiti all'autonomia delle parti **vietando la rinuncia preventiva del conduttore ai diritti inderogabili che gli sono garantiti dalla legge e mira ad evitare che al momento della stipula del contratto le parti eludano in qualsiasi modo le norme imperative poste dalla legge, aggravando in particolare la posizione del conduttore**, ma non impedisce di disporre una volta che i medesimi sono stati acquisiti e possano essere fatti valere.

La norma sancisce la nullità di ogni pattuizione diretta a:

- limitare la durata legale del contratto di locazione
- ad attribuire al locatore un canone maggiore di quello legale
- ad attribuirgli altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della legge stessa

Riconosciuta al conduttore la ripetizione delle somme corrisposte in violazione ai divieti previsti entro 6 mesi dalla riconsegna.

Le disposizioni della legge 392/1978 possono essere derogate nei contratti per i quali sia pattuito un canone annuale superiore a € 250.000,00 (art. 79 ultimo comma)

# LE CLAUSOLE

## **FORMA**

### ***Libera***

La legge non prevede la forma scritta, tranne che per le locazioni ultra novennali ex art. 1350 n. 8 che inoltre dovranno essere trascritte ex art. 2643 cc. n. 8

Suggerisco peraltro l'uso della forma scritta quale migliore e più efficace strumento di ricostruzione della volontà delle parti, di modo che possa garantirsi la possibilità di provare pattuizioni che disciplinino il rapporto con deroghe, ove ammesse, o disposizioni aggiuntive

- 1) INDIVIDUAZIONE DELLE PARTI**
- 2) INDIVIDUAZIONE DEL BENE**

### 3) ATTIVITÀ ESERCITATA

Le parti devono specificare l'attività che viene esercitata all'interno dei locali ed **anche se questa comporta contatti con il pubblico degli utenti e dei consumatori** (vedi oltre punto 11).

Che cosa si intende per "pubblico degli utenti e dei consumatori": luogo aperto alla frequentazione di consumatori finali di beni e servizi, ad una generalità indifferenziata degli utenti la cui prova spetta al conduttore, non essendo sufficiente la previsione contrattuale.

Se il conduttore adibisce i locali ad un uso diverso da quello pattuito il locatore può chiedere la risoluzione del contratto entro 3 mesi dalla scoperta e comunque entro 1 anno dal mutamento di destinazione

#### 4) **DURATA art. 27**

### **Non derogabile (norma di ordine pubblico che, se derogata, e' sostituita da norma imperativa)**

- a) Per le locazioni commerciali la durata e' di 6 anni, rinnovabile tacitamente di altri 6 anni, a meno che non intervenga disdetta almeno 12 mesi prima della scadenza. Alla prima scadenza il locatore può esercitare il diniego al rinnovo solo nei casi previsti dall'art. 29
- b) La clausola con la quale le parti pattuiscono una durata inferiore ai 6 anni è nulla ed è sostituita di diritto dalla norma imperativa (6 anni). Se non è convenuta alcuna durata, la locazione si intende pattuita per 6 anni. Consentita la pattuizione di una durata maggiore, ma non eccedente i 30 anni
- c) Qualora, però, l'attività esercitata ha, per sua natura, carattere transitorio, la durata può essere più breve. La transitorietà dovrà essere espressamente dichiarata e motivata ( art. 27 n. 5)
- d) Qualunque clausola di esclusione o previsione di rinnovo in misura inferiore alla legge e' nulla ed è sostituita dalla norma imperativa



## 5) **RECESSO** art. 27 comma 7° e 8°

### Facoltà delle parti limitata (inderogabile a favore del locatore)

a) È prevista la facoltà di recesso anticipato per il solo conduttore ove le parti lo pattuiscano ai sensi dell'art. 27 7° c., previo preavviso che la legge fissa in sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Alle parti è concesso pattuire anche un termine più breve, siccome ciò opera sempre a vantaggio del conduttore. Questi è tenuto a corrispondere il canone sino alla scadenza del termine di preavviso

b) Indipendentemente da una previsione contrattuale **qualora sussistano "gravi motivi" il conduttore ha sempre diritto di recedere dal contratto (art. 27 n. 8)**

**Gravi motivi:** fatti non solo estranei alla volontà del conduttore, ma anche imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto, il cui effetto è rendere oltremodo gravosa la prosecuzione del rapporto. Non possono essere riconducibili alla soggettiva ed unilaterale valutazione del conduttore ( Cass. 26892/2014);

c) Al locatore è precluso recedere dal contratto (se non alla scadenza del 12° anno). La clausola, che gli attribuisse tale diritto, sarebbe quindi nulla. Alla prima scadenza il locatore può esercitare la facoltà di diniego di rinnovo solo per i motivi tassativi di cui all'art. 29

## 6) CANONE

### **Autonomia contrattuale iniziale, ma limitata da norme imperative per il prosieguo della locazione**

- a) La misura iniziale del canone di locazione è lasciata all'autonomia contrattuale
- b) I patti tesi a variare il canone intervenuti successivamente alla stipula sono nulli ex art. 79
- c) Non è consentito al locatore pretendere il versamento di ulteriori somme diverse dal canone (le richieste a fondo perduto, clausole di adeguamento del canone ai valori di mercato in vigenza di contratto sono nulle)
- d) Le parti possono convenire che il canone sia aggiornato annualmente solo per eventuali variazioni in aumento dell'indice ISTAT che non può essere superiore al 75%, pena la nullità (clausola che non opera automaticamente ma deve essere pattuita). Il locatore deve formulare la richiesta in modo specifico ed annualmente non potendo pretendere il pagamento degli arretrati. La clausola che preveda una richiesta preventiva dell'aggiornamento con effetto attributivo di tutte le variazioni Istat che interverranno nel futuro del rapporto o che miri ad esonerare il locatore dall'obbligo di richiesta annuale, è nulla

- e) Le parti sono libere di determinare variazioni del canone durante la vigenza del contratto, pattuendo legittimamente la misura del canone in misura differenziata e crescente, a fronte di specifiche ragioni si da chiarire la giustificazione economica della pattuizione. L'aumento deve essere collegato ad un vantaggio del conduttore ancorato a parametri oggettivi predeterminati pena la nullità ex art. 79 ( Cass. 4656/2015). Ad esempio possono pattuire un canone crescente, ovvero un canone minimo fisso garantito e una variazione in percentuale parametrata al fatturato del conduttore (Trib. Monza sentenza 520/2010)
- f) Il conduttore non può ridurre di sua iniziativa il canone, ma serve il consenso del locatore
- g) Accenno alla clausola solve et repete

## **7) ONERI ACCESSORI art. 9**

### **Nulla la forfettizzazione**

Oneri accessori: costi per i servizi e i beni di pertinenza dell'immobile locato o del condominio ovvero un rimborso per le spese affrontate dal locatore verso soggetti terzi.  
Ai sensi dell'art. 79 non è consentita la forfettizzazione anticipata

## **8) SPESE ORDINARIE E STRAORDINARIE**

### **Derogabile**

Regola generale: il locatore deve eseguire tutte le riparazioni necessarie, ad eccezione di quelle di piccola manutenzione, che sono invece a carico del conduttore

La pattuizione che, in deroga a quanto disposto dagli artt. 1576 e 1609 cod. civ., impone al conduttore l'obbligo sia della manutenzione ordinaria che di quella straordinaria non incorre nella sanzione di nullità stabilita dall'art. 79.

Nessuna delle norme in precedenza citate è di ordine pubblico per le locazioni ad uso diverso da abitazione

## 9) CAUZIONE/FIDEIUSSIONE

### **Autonomia contrattuale**

Clausola eventuale, non opera di diritto

A garanzia di tutti gli obblighi assunti dal conduttore (danni, pagamento canone)

Non può essere superiore a tre mensilità (a tutela del conduttore) ed è produttiva di interessi legali che devono essere corrisposti annualmente dal locatore. Tale limite non vale in caso di rilascio di fideiussione perché il conduttore non viene privato della disponibilità della somma, ma pagherà solo un corrispettivo al garante

E' nulla la clausola secondo la quale la cauzione non produce interessi o li produce in misura inferiore a quella legale (procura al locatore un vantaggio che la legge non gli attribuisce)

Clausola eventuale con previsione di una garanzia per il rischio dell'incendio e R.C.

## **10) SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO**

### **Autonomia contrattuale, salvo art. 36**

Le parti possono liberamente pattuire la sublocazione o la cessione del contratto

Ai sensi dell'art. 36 il conduttore può sublocare o cedere il contratto senza il consenso del locatore purchè venga insieme ceduta o locata l'azienda.

La clausola che prevedesse il divieto di sublocazione o cessione (unitamente alla cessione o locazione dell'azienda) sarebbe nulla.

## **11) INDENNITÀ DI AVVIAMENTO art. 34 e 35**

### **Clausola che opera di diritto**

Spetta al conduttore, nella misura di 18 mensilità, in caso di cessazione del contratto che non sia dovuta ad inadempimento, o disdetta, o recesso del conduttore ovvero se è sottoposto ad una procedura ex R.D. 267/1942 e solo in alcuni casi previsti dalla legge (Attività che comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e consumatori)

Spetta al conduttore che eserciti attività che comporti contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori e non per attività professionali, di carattere transitorio.... La prova spetta al conduttore, non essendo sufficiente la sola previsione contrattuale

Eventuale clausola alla rinuncia a tale indennità spettante al conduttore è nulla ex art. 79. Solo quando il contratto è cessato le parti possono rinunciare a tale diritto o addivenire ad una transazione (es. rinuncia dell'indennità a fronte della contestuale pattuizione di una proroga cui non avrebbe diritto).

Perché sorga il diritto all'indennità occorre che l'immobile sia stato rilasciato.

L'indennità è riconosciuta a favore di colui che risulta conduttore al momento della cessazione effettiva della locazione

## **12) DIRITTO DI PRELAZIONE del conduttore in caso di vendita (art. 38)**

**Clausola che opera di diritto** essendo espressamente prevista dalla legge, anche se non inserita nel contratto

Il fine e' quello di garantire una congrua durata della locazione e la sua continuità nell'interesse del conduttore.

Eventuale clausola alla rinuncia a tale diritto è nulla ex art. 79 (solo una volta ricevuta la denuntiatio può rinunciare)

La clausola che preveda la risoluzione del contratto in caso di vendita dell'immobile è nulla

**Riconosciuta** quando il conduttore utilizza i locali per le medesime attività che consentono di ottenere l'indennità per la perdita di avviamento

**Esclusa** ex art. 35:

In caso di trasferimento di immobili utilizzati per lo svolgimento di attività che non comportano contatti diretti con pubblico

In caso di svolgimento di attività professionali o di carattere transitorio



In caso di vendita di una quota di proprietà

Se l'immobile non è oggetto di compravendita, ma di permuta ovvero di divisione giudiziale

Se oggetto della vendita è una quota della proprietà dell'immobile locato mancando l'imprescindibile presupposto dell'identità dell'immobile locato con quello venduto

Vendita in blocco dell'intero edificio ove è ubicato l'immobile locato (la prelazione non opera)

Vendita cumulativa (oggetto della compravendita è una pluralità di immobili dove, invece, permane il diritto di prelazione in capo al conduttore)

### **E in caso di nuova locazione art. 40**

Alla scadenza del 12° anno (6+6) il locatore che intenda locare a terzi, deve comunicare le offerte eventualmente ricevute per una nuova locazione al conduttore il quale ha diritto di prelazione se offre condizioni uguali. Valgono le condizioni di cui al punto precedente

### **13) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

La legge n. 9 del 21/2/2014 in GU n. 43 del 21/2/2014 che ha convertito il DI 145/2013 (decreto Destinazione Italia) ha precisato che gli edifici oggetto di locazione devono essere dotati di ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE): consiste in uno strumento di informazione circa la prestazione ed il grado di efficienza energetici dell'edificio redatto da esperti qualificati

- a) soggiacciono alla disciplina in materia di prestazione energetica solo le NUOVE locazioni con esclusione dei contratti con i quali si rinnova, proroga o comunque reitera un precedente rapporto
- b) se il contratto è soggetto a registrazione ed ha ad oggetto INTERI EDIFICI il locatore soggiace a tutti gli obblighi di dotazione, allegazione, consegna ed informativa
- c) se il contratto è soggetto a registrazione ma ha ad oggetto SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI il locatore soggiace agli obblighi di dotazione, consegna ed informativa, ma non a quello di allegazione al contratto
- d) in caso di nuove locazioni NON soggette a registrazione (inferiori a 30 gg nell'arco dell'anno) il locatore soggiace solo all'obbligo di dotazione
- e) in via estensiva anche ai contratti di leasing immobiliare e affitto di azienda (qualora il contratto comprenda affitto di edifici comportanti consumo energetico)
- f) eliminazione della nullità quale sanzione per il caso di violazione dell'obbligo di allegazione, sostituita da sanzione di carattere amministrativo
- g) l'APE si distingue dall'AQE (attestato di qualificazione energetica), facoltativo predisposto in fase di costruzione o ristrutturazione
- h) L'entrata in vigore della normativa suggerisce che la forma scritta sia implicitamente imposta ai fini dell'adempimento degli obblighi da essa imposti. Il locatore deve, infatti, dare atto dell'adempimento degli obblighi imposti con apposita clausola contrattuale

**14) FORO  
Derogabile (clausola vessatoria)**

La competenza è del giudice del luogo in cui è situato l'immobile  
ex art. 21 cpc.

**15) PRIVACY ex d.lgs. 196/2003**

## **16) CLAUSOLA di MEDIAZIONE e/o CLAUSOLA COMPROMISSORIA**

### **Clausola eventuale (vessatoria)**

E' possibile che le parti decidano di affidare ad un Organismo di mediazione ovvero ad arbitri la risoluzione di controversie insorte o che potrebbero insorgere da un contratto di locazione

**Il contratto può sempre essere risolto per effetto del consenso delle parti.**

▶ **Clausola risolutiva espressa (art. 1456 c.c.)**

**Autonomia contrattuale**

Clausola eventuale

Esempio di clausola: “Le parti pattuiscono che il presente contratto si risolva di diritto nel caso in cui il conduttore violi anche uno solo degli obblighi assunti con il presente contratto” ovvero si può indicare espressamente l’obbligo. La risoluzione si verifica di diritto quando la parte interessata dichiara che intende valersi della clausola

▶ **Clausola penale (art. 1382 c.c.)**

**Autonomia contrattuale**

Clausola eventuale

E’ la determinazione in via anticipata della misura del danno conseguente all’inadempimento o al ritardo colpevole nell'adempimento di un'obbligazione. Limita il risarcimento del danno a una determinata prestazione.

## **CLAUSOLE VESSATORIE**

Non hanno effetto, se non sono specificamente approvate per iscritto, le condizioni che stabiliscono a favore di colui che le ha predisposte:

Limitazioni di responsabilità

Facoltà di recedere dal contratto o di sospendere l'esecuzione

Sanciscono a carico dell'altro contraente decadenze

Limitazioni alla facoltà di opporre eccezioni (solve et repete)

Tacita proroga o rinnovazione del contratto

Clausole compromissorie

Deroghe alla competenza dell'autorità giudiziaria (Foro)

Modalità di sottoscrizione:

L'attenzione del contraente deve essere richiamata sulla natura della clausola, che non deve essere confusa con le altre.

Il richiamo cumulativo delle clausole non soddisfa il requisito della specificità della doppia sottoscrizione, essendo necessaria non solo la sottoscrizione separata, ma anche la scelta di una tecnica redazionale idonea a suscitare l'attenzione del sottoscrittore sul significato delle clausole specificamente approvate.

E' quindi opportuna una sottoscrizione distinta da quella con cui si sottoscrive il contratto che faccia seguito alla loro puntuale identificazione (es. art. \_\_\_\_ Foro)

La mancanza di una sottoscrizione idonea rende nulla la clausola

## **IL CONTRATTO DI COMODATO D'IMMOBILE GRATUITO**

**NOZIONE.** Art. 1803. Il comodato è il contratto col quale una parte consegna all'altra una cosa mobile o immobile affinché se ne serva per un tempo o un uso determinato con l'obbligo di restituire la cosa ricevuta. Il comodato è essenzialmente gratuito

Rappresenta uno strumento per poter utilizzare gratuitamente un bene

## CLAUSOLE:

### **FORMA**

Non vi è alcun vincolo di forma.

Suggerisco peraltro l'uso della forma scritta quale migliore e più efficace strumento di ricostruzione della volontà delle parti, di modo che possa garantirsi la possibilità di provare pattuizioni che disciplinino il rapporto con deroghe, ove ammesse, o disposizioni aggiuntive

- 1) INDIVIDUAZIONE DELLE PARTI**
- 2) INDIVIDUAZIONE DEL BENE (eventuali dotazioni: arredamento riscaldamento, etc.) e USO**

Il comodatario non deve utilizzare il bene per un uso diverso da quello pattuito o concederlo in godimento a terzi senza il consenso del comodante



### 3) DURATA

- ▶ **con termine espresso o implicito ex art. 1809 c.c.**. In tal caso il comodatario è tenuto a restituire la cosa alla scadenza del termine convenuto o, in mancanza di termine, quando se ne è servito in conformità al contratto. Se, però, durante il termine o prima che il comodatario abbia cessato di servirsi della cosa **sopravviene un urgente ed imprevisto bisogno del comodante, questi può esigerne la consegna immediata.**
- ▶ **senza termine**, ovvero comodato precario ex art. 1810 c.c.. In tal caso il comodatario è tenuto a restituire la cosa non appena il comodante la richiede

## 4) SPESE

Il contratto è gratuito, ma il comodatario è tenuto al pagamento le spese sostenute per servirsi del bene. Le spese straordinarie restano a carico del proprietario

Caso tipico in cui un genitore proprietario concede in comodato gratuito un immobile al figlio affinché lo adibisca ad "abitazione familiare" e dopo qualche anno la coppia si separa

Secondo le SSUU della Cassazione (sentenza n. 20448/2014) il provvedimento di assegnazione della casa familiare al coniuge affidatario dei figli (di regola la moglie/nuora), non modifica la natura ed il contenuto del titolo di godimento sull'immobile con la conseguenza che il comodante è tenuto a consentire la continuazione del godimento per l'uso previsto, salva l'ipotesi di sopravvenienza di un urgente ed imprevisto bisogno (es: necessità di uso diretto, ovvero deterioramento delle condizioni economiche che giustifichino la restituzione ai fini della vendita o della locazione).

In tal caso il comodato deve essere configurato come comodato a termine ex art. 1809 c.c. intendendo come termine la destinazione dell'immobile a casa familiare, indipendentemente dall'insorgere della crisi coniugale