

precedente comunicazione, escludono da un lato l'applicabilità nel relativo giudizio degli artt. 183 e 184 cod.proc.civ. nella parte in cui consentono all'attore di modificare la domanda nel corso di esso e, dall'altro, che tali questioni, ove prospettate per la prima volta in appello dal convenuto possano essere considerate eccezioni e come tali ricondotte al regime del divieto dello "ius novorum" di cui all'art.437 comma secondo c.p.c. dovendo il giudice rilevare d'ufficio la nullità della comunicazione (art.421 cod.proc.civ.) e il difetto della condizione di procedibilità dell'azione.

I problemi interpretativi posti, in tema di aggiornamento ISTAT del canone delle locazioni non abitative, dall'iniziale disciplina contenuta nell'art.32 della legge n.392 sono da ritenere superati per effetto della sostituzione e della riformulazione del testo del suddetto articolo avvenuta in maniera chiara e intellegibile con l'art.1 del D.L. 7 febbraio 1985, convertito con modificazioni dalla L. 5 aprile 1985 n.118, con effetto dal 1 gennaio 1985.

Numerose controversie sono sorte in tema di determinazione della indennità di avviamento commerciale spettante al conduttore, tranne che per i casi di esclusione previsti dalla legge, per la cessazione della locazione di un immobile adibito ad attività economico-produttiva.

Si è comunque consolidato l'orientamento che il debito del locatore per l'indennità di avviamento è debito di valuta, e che la mancata corresponsione di tale indennità, eventualmente a mezzo di offerta reale, giustifica la ritenzione de-iure dell'immobile da parte del conduttore ed impedisce sia la scadenza dell'obbligo di riconsegna del bene, sia la mora del conduttore, e sia l'obbligo di risarcimento ex art.1591 cod.civ.. E' stato però riconosciuto in favore del

locatore che ritenga di dover conoscere se è dovuta e in che misura l'indennità anzidetta, il diritto a ottenere una pronuncia preventiva del giudice in tal senso. Infatti l'interesse del locatore ad agire per la determinazione dell'indennità di avviamento alla cessazione del rapporto di locazione di immobili ad uso non abitativo si configura, anteriormente alla richiesta del conduttore, come interesse attuale all'accertamento negativo del credito, al fine di poter proporre l'azione esecutiva di rilascio senza che possa essere opposta l'eccezione di carenza di una condizione di procedibilità.

Per quanto concerne l'attribuzione della indennità in questione è stato precisato che il diritto del conduttore di un immobile non abitativo all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale sorge, nel concorso dei requisiti di legge, quando cessa "de iure" il rapporto locativo (nella specie, alla data per la quale era stata intimata e convalidata la licenza) con la conseguenza che per il riconoscimento di tale diritto deve aversi riguardo all'attività esercitata dal conduttore in tale momento.

La titolarità al suddetto diritto è stata riconosciuta ai conduttori che esercitano nell'immobile locato attività artigiana. Mentre la Corte Costituzionale ha ritenuto legittima l'esclusione con riguardo agli immobili destinati all'esercizio di attività professionali.

E' stato però precisato che affinché sorga in favore del conduttore il diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale di cui agli articoli 34 e 35 della legge 27 luglio 1978, n.392, l'utilizzazione dell'immobile nello svolgimento di attività commerciali che comportino contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori,

oltreché conforme all'uso contrattualmente fissato, deve esser primaria e non marginale, tale cioè da caratterizzare l'immobile, poichè solo in questo modo essa oltre ad essere obiettivamente palesata si da far assurgere l'immobile stesso a punto di richiamo per la generica clientela, è idonea a realizzare quel fattore di avviamento commerciale ritenuto meritevole di tutela dal legislatore.

Il pagamento di tale indennità costituisce condizione di procedibilità dell'azione esecutiva; questa azione non può, pertanto, essere iniziata se il pagamento non sia stato eseguito in maniera pienamente soddisfattiva e comprensiva dell'intero credito del conduttore, nei cui confronti, in caso di mancata accettazione, occorre procedere all'offerta reale, ai sensi dell'art.1209 del codice civile.

Infatti la corresponsione di detta indennità ha lo scopo di tutelare il locatario, attribuendogli, in base ad una precisa scelta di politica economica e sociale, il diritto non solo all'indennità, ma, quale mezzo al fine, anche alla ritenzione del bene (fin quando il credito non gli venga saldato) senza limitazioni di sorta, riguardo al diritto di ritenzione, diverse da quelle desumibili dal contratto.

La tutela del conduttore alla prosecuzione dell'attività economica svolta nell'immobile è stata rafforzata con la previsione della prelazione urbana, disciplinata dall'art.38 della legge 392/78, alla quale sono stati assoggettati tutti gli atti di trasferimento a titolo oneroso. In essi sono quindi ricompresi, oltre alla compravendita, gli altri negozi dispositivi volontari del bene locato, tra cui la permuta e la datio in solutum. E' controverso se vi rientrino la transazione e i negozi misti con donazione. Invece è opinione

comune che non rientrando nella norma in esame gli atti di trasferimento coattivi disposti "ope-judicis" nelle procedure espropriative individuali o concorsuali, nonché le alienazioni di quote societarie.

La giurisprudenza di merito si è divisa sul problema se spetti il diritto di prelazione in caso di vendita sul bene locato unitamente ad altri o dell'intero stabile di cui esso fa parte (si parla in tali casi di vendita in blocco o cumulativa). La Cassazione ha per parte sua ritenuto la non operatività dell'art.38 nel caso di vendita dell'intero stabile o di una parte di esso che rappresenti un bene a sé stante, diverso dalle singole unità immobiliari che lo compongono, sì da costituire un'unica individualità giuridica.

La prelazione è stata inoltre esclusa in caso di costituzione in favore di terzi di diritti reali di godimento (usufrutto, uso, abitazione), mentre è stata ammessa nella vendita di quota ideale.

Altri problemi sono sorti in tema di "denuntiatio", ossia della comunicazione che il locatore che intenda trasferire l'immobile deve dare al conduttore mediante atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario.

La Cassazione ha assunto posizioni non univoche in ordine alla natura giuridica della comunicazione al locatore, che ha qualificato a volte come atto preparatorio del contratto e altre volte come proposta contrattuale. Ha ritenuto comunque valida la comunicazione se fatta per iscritto con atto equipollente alla notifica. Qualora vi siano più conduttori, ha considerato valida la comunicazione e l'accettazione se fatte sia congiuntamente, sia con atti separati. In caso di rinuncia di un locatario ha ammesso l'accrescimento delle

quote degli altri conduttori.

La funzione di garanzia esercitata dall'istituto della prelazione nei confronti del conduttore è stata integrata con la potestà di riscatto concessa - in caso di alienazione trasgressiva del diritto di prelazione - al medesimo conduttore anche nei confronti dei soggetti cui è stato trasferito il bene del locatore inadempiente (art.39 legge equo canone). In ordine a tale istituto non sono mancati i problemi.

La Cassazione, in particolare, è divisa circa gli effetti prodotti dal mancato pagamento del prezzo di riscatto nel termine legale di tre mesi. In alcune pronunce è stato ritenuto che si tratta di un semplice inadempimento - sanabile - di una obbligazione nascente "ex lege". In altre è stato ritenuto che l'inadempienza comporta la decadenza del conduttore dalla prelazione.

Per quanto riguarda le disposizioni processuali contenute nel capo III del titolo I della legge 392/78 (art. 44 e segg.) occorre evidenziare che gran parte di esse sono state abrogate. In particolare all'abrogazione degli artt. 43,44,45 (commi 1,3,4,5) e di quelli da 46 a 53 ha provveduto, con decorrenza dal 30/4/95, l'art.89 della Legge 26.11.90 n.353. Il secondo comma dell'art.45 era stato in precedenza abrogato con decorrenza dal 29/11/84.

In ogni caso alle controversie in materia di locazione deve applicarsi il rito speciale previsto per le cause in materia di lavoro ai sensi dell'art.447 bis c.p.c.. Però secondo il più recente orientamento della Corte di Cassazione (sentenza n. 1438 del 23 febbraio 1996) l'esecuzione provvisoria delle sentenze di primo grado contenenti la condanna al rilascio dell'immobile locato può essere concessa dal giudice solo

su istanza di parte, non potendosi applicare a tale fattispecie le disposizioni di cui all'art. 431 del codice di procedura civile in tema di provvisoria esecutività ex lege delle sentenze che pronunciano condanna a favore del lavoratore per crediti derivanti da controversie individuali di lavoro. La Corte Suprema di legittimità ha infatti affermato che è impossibile individuare a priori nel locatore o nel conduttore la parte economicamente più debole, in favore della quale opera la provvisoria esecuzione ex lege come previsto per le controversie individuali di lavoro. E proprio da tale affermazione ha fatto discendere un duplice ordine di conseguenze: in primo luogo, che la provvisoria esecuzione delle sentenze di primo grado in materia di locazione che dispongono condanna al rilascio dell'immobile locato può essere concessa dal giudice di primo grado soltanto su istanza di parte; inoltre, che l'applicabilità dell'art. 431 c.p.c. alla materia è limitata alla disposizione, contenuta nel suo terzo comma, che regola la sospensione dell'esecuzione.

Gli artt. 55 e 56 della legge n. 392, rimasti in vita, contengono disposizioni fondamentali per la tutela dei conduttori più deboli economicamente. A costoro può venire concessa la possibilità di sanare, prima nel giudizio o nel corso di esso, la morosità in cui versano e può essere accordata una consistente dilazione per l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio.

Si tratta di norme che non hanno trovato soluzioni interpretative uniformi e costanti nel tempo.

Inizialmente la disciplina disposta in materia dall'art. 55 è stata ritenuta applicabile a tutti i contratti

di locazione stipulati in regime di equo canone. Ed una affermazione incidentale in tal senso si rinviene anche nella ordinanza n.6/85 della Corte Costituzionale. Con sentenza n.2496 del 28/2/92 la Cassazione ha cambiato indirizzo ed ha affermato che la possibilità accordata al conduttore di sanare la morosità mediante pagamento dei canoni scaduti in sede giudiziale si applica per le locazioni non abitative solo e limitatamente ai contratti stipulati prima dell'entrata in vigore della legge 392/78. Tale orientamento non è stato però confermato, perchè contraddetto dalle sentenze n.659/93 e 7002/93 con cui è stata ammessa in maniera incondizionata la sanatoria giudiziale della morosità relativa ai contratti di locazione stipulati per usi diversi dall'abitazione. E anche la Corte Costituzionale non ha operato distinzioni nel momento in cui, con sentenza n.2 del 22/1/92, ha espressamente dichiarato legittimo l'art.55 in questione nella parte in cui consente al debitore moroso cui sia stato intimato lo sfratto di poter sanare la morosità.

Difficoltosa è stata inoltre l'interpretazione dell'art.56 in ordine alle modalità di rilascio dell'immobile locato.

In linea di massima si concorda sul fatto che la suddetta norma si riferisce ad ogni tipo di provvedimento del giudice, e quindi anche alla Ordinanza di convalida di licenza o di sfratto. La disposizione circa la fissazione della data dell'esecuzione per rilascio entro un termine decorrente dalla data del provvedimento, è stata invece variamente intesa ed applicata in pratica. E' stato ritenuto che tale fissazione possa avvenire o essere modificata anche in sede

di esecuzione e che l'intimazione del precetto e le formalità preliminari all'esecuzione dello sfratto possano essere eseguite anche prima della scadenza del termine fissato dal giudice per l'esecuzione.

La legge sull'equo canone ha previsto una dettagliata disciplina transitoria sia per i contratti di locazione abitativa che per quelli relativi ad immobili destinati ad usi diversi in corso (de-jure e non di mero fatto) dalla data del 30/7/78, soggetti o non soggetti a proroga.

Moltissime sono le controversie e le questioni insorte con riferimento alla disciplina anzidetta.

Tra quelle di maggior rilievo affrontate e decise dalla giurisprudenza di legittimità merita di essere segnalata la questione relativa all'assoggettamento o meno a proroga dei contratti scadenti convenzionalmente dopo l'ultima proroga del 31/7/78.

La Cassazione si è pronunciata negativamente al riguardo perchè non è concettualmente configurabile una proroga per contratti destinati a durare per forza propria oltre il termine dell'ultima proroga legale.

Tra i contratti soggetti a proroga la giurisprudenza ha ritenuto che si debbano ricomprendere anche quelli relativi alle locazioni alberghiere. Al venir meno del periodo transitorio, la scadenza dei contratti prorogati è stata ritenuta automatica dalla Corte di Cassazione.

In tema di locazioni di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello abitativo ed in corso alla data di entrata in vigore della legge n.392 del 1978, l'art.69 della legge 392 ha previsto in favore dei conduttori il diritto di prelazione in caso di nuova locazione e il diritto

all'indennità di avviamento commerciale: quest'ultima in mancanza dell'offerta del nuovo canone da parte del conduttore nonché nei casi di rilascio per i motivi presi in considerazione dal legislatore.

Si è trattato però di un testo soggetto a vicende particolarmente travagliate, perchè ripetutamente colpito da dichiarazioni di incostituzionalità e più volte novellato e riformulato.

Più agevole è stata invece l'interpretazione delle disposizioni contenute nell'art.71 relativamente alla disciplina dei contratti in corso all'entrata in vigore della legge 392/78 non soggetti a proroga.

Con le disposizioni finali è stata sancita la nullità dei patti in deroga alla durata legale minima dei contratti di locazione e di quelli rivolti ad attribuire al locatore un canone maggiore del previsto o altri vantaggi contra-legem (art.79) ed è stata prevista un'ipotesi del comportamento del conduttore che adibisca unilateralmente l'immobile locato ad un uso diverso dal pattuito (art.80).

Sotto il primo aspetto la nullità delle relative clausole è stata ritenuta non estensibile all'intero contratto, per essere le clausole nulle sostituibili de-jure con quelle predisposte nella legge 392. E' controverso però se la determinazione di un canone diverso da quello legale avvenuto per errore scusabile sia affetta da nullità ovvero da annullabilità.

Sotto il secondo aspetto, la giurisprudenza ha chiarito che la risoluzione del contratto per uso dell'immobile diverso dal pattuito opera esclusivamente nel caso che il

mutamento di destinazione comporti il mutamento del regime giuridico del rapporto di locazione. Inoltre il non uso dell'immobile da parte del conduttore non è stato ritenuto valido motivo di risoluzione legale del rapporto. Può essere tuttavia valutato come criterio indicativo di un inadempimento contrattuale.

Tabelle dei dati aggregati al Capitolo 3

Controversie in materia di locazioni

Riepilogo Nazionale per immobili adibiti:

- ad uso abitativo
- ad uso non abitativo

Anni:

1993
1994
1995

PAGINA BIANCA

Disciplina delle locazioni degli immobili urbani
RIEPILOGO NAZIONALE

Immobili adibiti ad uso di abitazione

Natura delle controversie	1993 pendenti all'inizio dell'anno	sopravvenuti nell'anno	definiti nell'anno per accoglimento	pendenti alla fine dell'anno
1) Determinazione, aggiornamento e adeguamento del canone (art. 12, 24, 25)	11681	7135	4483	12526
2) Rilascio per inadempimento del conduttore (artt. 5 e 58)	14024	24168	18972	14088
3) Rilascio per finita locazione (artt. 1, 58 e 65)	23619	40768	34928	25137
4) Rilascio per recesso del locatore (art. 59)	1056	404	217	1171
5) Altre controversie relative ad im- mobili urbani adibiti ad uso di abi- tazione	4965	5478	3211	4926

Gli articoli si riferiscono alla legge
27.7.1978, n. 392

Disciplina delle locazioni degli immobili urbani
RIEPILOGO NAZIONALE
Immobili adibiti ad uso di abitazione

Natura delle controversie	1984 pendenti all'inizio dell'anno	supervenuti nell'anno	definiti nell'anno per accoglimento	pendenti alla fine dell'anno
1) Determinazione, aggiornamento e adeguamento del canone (art. 12, 24, 25)	14142	6853	4098	12362
2) Rilascio per inadempimento del conduttore (artt. 5 e 58)	16062	27830	23485	12431
3) Rilascio per finita locazione (artt. 1, 58 e 85)	27165	41731	38554	23385
4) Rilascio per recesso del locatore (art. 59)	1230	871	573	1079
5) Altre controversie relative ad im- mobili urbani adibiti ad uso di abi- tazione	4926	4980	3142	4860

Gli articoli si riferiscono alla legge
 27.7.1978, n. 392

Disciplina delle locazioni degli immobili urbani
RIEPILOGO NAZIONALE
Immobili adibiti ad uso di abitazione

Natura delle controversie	1995 pendenti all'inizio dell'anno	sopervenuti sino al 31 agosto	definiti sino al 31 agosto per acco- glimento	pendenti al 31 agosto
1) Determinazione, aggiornamento e adeguamento del canone (artt. 12, 24, 25)	12362	4874	3615	12417
2) Rilascio per inadempimento del conduttore (artt. 5 e 58)	12431	17572	11644	15889
3) Rilascio per finita locazione (artt. 1, 58 e 65)	23385	25660	18645	27769
4) Rilascio per recesso del locatore (art. 59)	1079	528	320	1204
5) Altre controversie relative ad im- mobili urbani adibiti ad uso di abi- tazione	4860	2996	1511	6243

gli articoli si riferiscono alla legge
17.7.1978, n. 302

Disciplina delle locazioni degli immobili urbani
RIEPILOGO NAZIONALEImmobili adibiti ad uso non abitativo

Natura delle controversie	1993 pendenti all'inizio dell'anno	soppravvenuti nell'anno	definiti nell'anno per accoglimento	pendenti alla fine dell'anno
Rilascio per finita locazione (artt. 27, 67, 71)	4974	6633	5118	4889
Rilascio per diniego di rinnova- zione (artt. 29, 30, e 73)	1448	1311	1079	1379
Indennità per la perdita dell'av- viamento (art. 34)	4227	1748	2305	3131
Determinazione e aggiornamen- to del canone (artt. 32, 60, 71)	1263	885	1013	1012
Rilascio per inadempimento del conduttore (art. 56)	6478	15895	11983	6632
Altre controversie relative ad immobili urbani adibiti ad uso non abitativo	810	845	453	1008

I articoli si riferiscono alla legge
n. 1070, n. 302