

Nelle grandi locazioni commerciali derogabili canone e durata contratto

Suprema corte

L'eccezione deve realizzarsi attraverso l'introduzione di specifiche clausole

Cesare Rosselli

L'ordinanza 3399/2024 della Cassazione esamina varie questioni in tema di pattuizioni dei contratti a uso diverso dell'abitazione e fornisce alcune indicazioni e conferme in ordine all'interpretazione della portata del terzo comma dell'articolo 79 della legge 392/78 (patti contrari alla legge) alla luce dell'articolo 18 del Dl 133/2014 (decreto Sblocca Italia), convertito nella legge 164/2014, che ha introdotto la liberalizzazione del mercato delle grandi locazioni ad uso non abitativo.

La norma ha sancito la possibilità per i contraenti di convenire «termini e condizioni in deroga». Vengono quindi rese derogabili dalla volontà delle parti disposizioni che altrimenti, in forza del disposto del comma 1 dell'articolo 79, non potrebbero esserlo. Il tutto a condizione che ricorrano due presupposti: il canone annuo sia superiore a 250mila euro e gli immobili oggetto del contratto non siano «qualificati di interesse storico a seguito di provvedimento regionale o comunale».

Vi è in realtà un'ulteriore condizione: che i contratti, recanti le deroghe, siano «approvati» per iscritto. La facoltà di deroga è espressamente riconosciuta per

tutti i contratti a uso diverso dall'abitazione, compresi quelli di locazione alberghiera.

Nella sentenza in esame viene in primo luogo evidenziato che la deroga alle disposizioni della legge 392/78 deve realizzarsi attraverso specifiche clausole contrattuali e non può consistere in una generale sottrazione del contratto al regime della legge. In secondo luogo, viene ribadito che le deroghe possono riguardare l'importo del canone annuo, la durata minima di sei o nove anni del contratto o le clausole relative alla misura e alle modalità di aggiornamento del canone in rapporto alla rivalutazione monetaria.

Va ricordato che la dottrina ha precisato che la deroga alla durata minima può consistere tanto nella pattuizione di un periodo inferiore ai sei anni o ai nove anni quanto in quella della rinuncia preventiva da parte del conduttore all'ulteriore rinnovo ex articolo 28 della legge; che la pattuizione di un canone superiore può concernere sia la cosiddetta buona entrata che gli aumenti in corso di contratto; che le clausole di aggiornamento del canone possono stabilire l'applicazione di un indice diverso da quello Istat, l'integrale recupero della variazione del costo della vita ed escludere la necessità di preventiva richiesta. Sono altresì oggetto di deroga le disposizioni in tema di prelazione per la nuova locazione, di prelazione in caso di vendita dell'immobile locato e di indennità di avviamento commerciale sia sotto il profilo della spettanza che di un eventuale riduzione del suo ammontare.

- a cura di Assoedilizia