

Real Estate

Rimozione di vincoli nella disciplina delle locazioni a uso non abitativo.

19 novembre 2014

La recente Legge n. 164 dell'11 novembre 2014 di conversione del Decreto "Sblocca Italia" (D.L. del 12 settembre 2014, n. 133) ha definitivamente introdotto una importante differenziazione nell'ambito delle locazioni ad uso non abitativo, dovendosi oramai distinguere tra le c.d. "**grandi locazioni**", ovvero quelle con **canone annuo superiore ad Euro 250.000** e tutte le altre locazioni con canone inferiore.

L'art. 18 del D.L. n.133/2014 ha integrato l'art. 79 della Legge n. 392 del 27 luglio 1978, inserendo un nuovo terzo comma che per le "grandi locazioni" a uso non abitativo affida all'autonomia delle parti la facoltà di "**concordare contrattualmente termini e condizioni in deroga alle disposizioni della presente legge**".

Le ricadute pratiche di tale riforma sono notevoli.

Infatti, anche nell'ambito delle locazioni ad uso non abitativo

vige un regime sostanzialmente "vincolato" che non consente di regolare contrattualmente aspetti quali la durata minima del contratto (se non in caso di attività stagionali o oggettivamente transitorie) e che sancisce la nullità di qualunque clausola che attribuisca al locatore un vantaggio in contrasto con le disposizioni della Legge n. 392/1978.

Al contrario, grazie a questa nuova disciplina, nelle c.d. "grandi locazioni" le parti godranno di **ampia libertà negoziale**. Per esempio le parti di un contratto assoggettato alla nuova disciplina potranno concordare una **durata contrattuale** inferiore a quella minima (sei anni per le locazioni commerciali e nove anni per quelle ad uso alberghiero); potranno altresì pattuire criteri di **revisione del canone** diversi da quello basato sull'indice ISTAT; regolare liberamente i **casi di diniego della rinnovazione della locazione**;

escludere contrattualmente il diritto di **prelazione** spettante al conduttore in caso di vendita dell'immobile locato; regolare liberamente **l'indennità** di fine locazione e la **cessione del contratto** di locazione in caso di alienazione o affitto d'azienda.

In sede di conversione in legge, il legislatore ha precisato che la liberalizzazione delle "grandi locazioni" **non si applica** ai contratti che, anche se con canone annuo superiore ad Euro 250.000, "*siano riferiti a locali qualificati di **interesse storico** a seguito di provvedimento regionale o comunale*".

La liberalizzazione dovrebbe condurre il mercato verso una valorizzazione delle locazioni ad uso non abitativo, riducendo la rigidità contrattuale ad oggi vigente e che ha talvolta rappresentato un ostacolo all'autonomia contrattuale per operatori stranieri interessati ad investire in Italia.

La rimozione di limitazioni e vincoli all'autonomia delle parti

Highlights

si rifletterà, dal punto di vista degli operatori, in un'esigenza di maggiore attenzione da riporre

nella fase di negoziazione contrattuale.

Ughi e Nunziante – Studio legale