

L. 27-7-1978 n. 392  
Disciplina delle locazioni di immobili urbani.  
Pubblicata nella Gazz. Uff. 29 luglio 1978, n. 211.

L. 27 luglio 1978, n. 392 (1).

### **Disciplina delle locazioni di immobili urbani (2) (3).**

---

(1) Pubblicata nella Gazz. Uff. 29 luglio 1978, n. 211.

(2) In deroga a quanto disposto dalla presente legge vedi il *comma 19 dell'art. 27, L. 28 dicembre 2001, n. 448.*

(3) Con riferimento al presente provvedimento sono state emanate le seguenti istruzioni:

- *I.N.P.D.A.P. (Istituto nazionale previdenza dipendenti amministrazione pubblica): Circ. 1 luglio 1996, n. 35; Circ. 19 febbraio 1997, n. 10; Circ. 4 marzo 1999, n. 13;*

- *Ministero del lavoro e delle politiche sociali: Circ. 1 agosto 2001, n. 76/2001;*

- *Ministero dell'economia e delle finanze: Ris. 3 giugno 2005, n. 73/E;*

- *Ministero delle finanze: Circ. 15 marzo 1996, n. 69/T;*

- *Ministero per i beni culturali e ambientali: Circ. 15 gennaio 1997, n. 16.*

---

## TITOLO I

### Del contratto di locazione

#### Capo I

#### Locazione di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione

##### 1. Durata della locazione.

La durata della locazione avente per oggetto immobili urbani per uso abitazione non può essere inferiore a quattro anni. Se le parti hanno determinato una durata inferiore o hanno convenuto una locazione senza determinazione di tempo la durata si intende convenuta per quattro anni.

Il disposto del comma precedente non si applica quando si tratti di locazioni stipulate per soddisfare esigenze abitative di natura transitoria (4).

---

(4) *L'art. 14, L. 9 dicembre 1998, n. 431*, ha abrogato gli artt. 1 e 3 limitatamente alle locazioni abitative.

---

## 2. Disciplina della sublocazione.

Il conduttore non può sublocare totalmente l'immobile, né può cedere ad altri il contratto senza il consenso del locatore.

Salvo patto contrario il conduttore ha la facoltà di sublocare parzialmente l'immobile, previa comunicazione al locatore con lettera raccomandata che indichi la persona del subconduttore, la durata del contratto ed i vani sublocati.

---

## 3. Rinnovazione tacita.

Il contratto si rinnova per un periodo di quattro anni se nessuna delle parti comunica all'altra, almeno sei mesi prima della scadenza, con lettera raccomandata, che non intende rinnovarlo.

La stessa disciplina si applica ad ogni altra successiva scadenza (5).

---

(5) *L'art. 14, L. 9 dicembre 1998, n. 431*, ha abrogato gli artt. 1 e 3 limitatamente alle locazioni abitative.

---

## 4. Recesso del conduttore.

È in facoltà delle parti consentire contrattualmente che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, con lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Indipendentemente dalle previsioni contrattuali il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata.

---

## 5. Inadempimento del conduttore.

Salvo quanto previsto dall'articolo 55, il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell'articolo 1455 del codice civile (6).

---

(6) La Corte costituzionale, con ordinanza 15-28 dicembre 1998, n. 448 (Gazz. Uff. 7 gennaio 1999, n. 1, Serie speciale), ha dichiarato la manifesta infondatezza della questione di legittimità costituzionale dell'art. 5, sollevata in riferimento agli artt. 3 e 42 della Costituzione.

---

## 6. Successione nel contratto.

In caso di morte del conduttore, gli succedono nel contratto il coniuge, gli eredi ed i parenti ed affini con lui abitualmente conviventi (7).

In caso di separazione giudiziale, di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso, nel contratto di locazione succede al conduttore l'altro coniuge, se il diritto di abitare nella casa familiare sia stato attribuito dal giudice a quest'ultimo.

In caso di separazione consensuale o di nullità matrimoniale al conduttore succede l'altro coniuge se tra i due si sia così convenuto (8) (9).

---

(7) La Corte costituzionale, con sentenza 24 marzo-7 aprile 1988, n. 404 (Gazz. Uff. 13 aprile 1988, n. 15 - Serie speciale), ha dichiarato: l'illegittimità dell'art. 6, *primo comma*, L. 27 luglio 1978, n. 392, nella parte in cui non prevede tra i successibili nella titolarità del contratto di locazione, in caso di morte del conduttore, il convivente *more uxorio*; l'illegittimità dell'art. 6, terzo comma, stessa legge, nella parte in cui non prevede che il coniuge separato di fatto succeda al conduttore, se tra i due si sia così convenuto; l'illegittimità dell'art. 6, stessa legge, nella parte in cui non prevede la successione nel contratto di locazione al conduttore che abbia cessato la convivenza, a favore del già convivente quando vi sia prole naturale.

(8) La Corte costituzionale, con sentenza 24 marzo-7 aprile 1988, n. 404 (Gazz. Uff. 13 aprile 1988, n. 15 - Serie speciale), ha dichiarato: l'illegittimità dell'art. 6, *primo comma*, L. 27 luglio 1978, n. 392, nella parte in cui non prevede tra i successibili nella titolarità del contratto di locazione, in caso di morte del conduttore, il convivente *more uxorio*; l'illegittimità dell'art. 6, terzo comma, stessa legge, nella parte in cui non prevede che il coniuge separato di fatto succeda al conduttore, se tra i due si sia così convenuto; l'illegittimità dell'art. 6, stessa legge, nella parte in cui non prevede la successione nel contratto di locazione al conduttore che abbia cessato la convivenza, a favore del già convivente quando vi sia prole naturale.

(9) La Corte costituzionale, con ordinanza 27 febbraio-15 marzo 2002, n. 61 (Gazz. Uff. 20 marzo 2002, n. 12, serie speciale), ha dichiarato manifestamente inammissibile la questione di legittimità costituzionale dell'art. 6 sollevata in riferimento all'art. 3 della Costituzione. Successivamente la stessa Corte, con ordinanza 3-11 giugno 2003, n. 204 (Gazz. Uff. 18 giugno 2003, n. 24, 1ª Serie speciale), ha dichiarato la manifesta infondatezza della questione di legittimità costituzionale dell'art. 6 sollevata in riferimento all'art. 3 della Costituzione.

---

## 7. Clausola di scioglimento in caso di alienazione.

È nulla la clausola che prevede la risoluzione del contratto in caso di alienazione della cosa locata.

---

## 8. Spese di registrazione.

Le spese di registrazione del contratto di locazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

---

## 9. Oneri accessori.

Sono interamente a carico del conduttore, salvo patto contrario, le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni.

Le spese per il servizio di portineria sono a carico del conduttore nella misura del 90 per cento, salvo che le parti abbiano convenuto una misura inferiore.

Il pagamento deve avvenire entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese di cui ai commi precedenti con la menzione dei criteri di ripartizione. Il conduttore ha inoltre diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

Gli oneri di cui al primo comma addebitati dal locatore al conduttore devono intendersi corrispettivi di prestazioni accessorie a quella di locazione ai sensi e per gli effetti dell'*art. 12 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633* (10).

La disposizione di cui al quarto comma non si applica ove i servizi accessori al contratto di locazione forniti siano per loro particolare natura e caratteristiche riferibili a specifica attività imprenditoriale del locatore e configurino oggetto di un autonomo contratto di prestazione dei servizi stessi (11).

---

(10) Comma aggiunto dall'*art. 67, D.L. 30 agosto 1993, n. 331*.

(11) Comma aggiunto dall'*art. 67, D.L. 30 agosto 1993, n. 331*.

---

## 10. Partecipazione del conduttore all'assemblea dei condomini.

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria.

Egli ha inoltre diritto di intervenire, senza diritto di voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

La disciplina di cui al primo comma si applica anche qualora si tratti di edificio non in condominio.

In tale ipotesi i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocati dal proprietario dell'edificio o da almeno tre conduttori.

Si osservano, in quanto applicabili, le disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini.

---

#### 11. Deposito cauzionale.

Il deposito cauzionale non può essere superiore a tre mensilità del canone. Esso è produttivo di interessi legali che debbono essere corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno.

---

#### 12. Equo canone degli immobili adibiti ad uso di abitazione.

Il canone di locazione e sublocazione degli immobili adibiti ad uso di abitazione non può superare il 3,85 per cento del valore locativo dell'immobile locato.

Il valore locativo è costituito dal prodotto della superficie convenzionale dell'immobile per il costo unitario di produzione del medesimo.

Il costo unitario di produzione è pari al costo base moltiplicato per i coefficienti correttivi indicati nell'articolo 15.

Gli elementi che concorrono alla determinazione del canone di affitto, accertati dalle parti, vanno indicati nel contratto di locazione.

Se l'immobile locato è completamente arredato con mobili forniti dal locatore e idonei, per consistenza e qualità, all'uso convenuto, il canone determinato ai sensi dei commi precedenti può essere maggiorato fino ad un massimo del 30 per cento (12).

[Le suddette modalità si applicano fino alla attuazione della riforma del catasto edilizio urbano] (13) (14) (15).

---

(12) Per la stipulazione di accordi in deroga alle norme di cui al presente articolo e a quelli seguenti, vedi l'*art. 11, D.L. 11 luglio 1992, n. 333*.

(13) Comma abrogato dall'*art. 1, D.L. 13 settembre 1991, n. 299*.

(14) L'*art. 14, L. 9 dicembre 1998, n. 431*, ha abrogato gli artt. 12, 13, 14 e 15 limitatamente alle locazioni abitative.

(15) La Corte costituzionale, con ordinanza 19-26 giugno 2002, n. 287 (*Gazz. Uff. 3 luglio 2002, n. 26, serie speciale*), ha dichiarato la manifesta inammissibilità delle questioni di legittimità costituzionale dell'*art. 79, secondo comma*, e degli artt. 79, primo comma, e 12, primo comma, in riferimento agli artt. 2, 3 e 42 della Costituzione, ha dichiarato inoltre la manifesta inammissibilità della questione di legittimità costituzionale degli artt. 79, primo e secondo comma, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25 in riferimento agli artt. 2, 3 e 53 della Costituzione.

---

### 13. Superficie convenzionale.

La superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:

*a)* l'intera superficie dell'unità immobiliare;

*b)* il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;

*c)* il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;

*d)* il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;

*e)* il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;

*f)* il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

È detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1.70.

Le superfici di cui alle lettere *a)*, *b)* e *d)* si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

L'elemento di cui alla lettera *e)* entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera *a)*.

Alla superficie di cui alla lettera *a)* si applicano i seguenti coefficienti:

*a)* 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;

*b)* 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70 (16);

*c)* 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46 (17).

I coefficienti di cui alle lettere *b)* e *c)* del quinto comma non si applicano agli immobili il cui stato di conservazione e manutenzione è scadente ai sensi dell'articolo 21 (18) (19).

---

(16) Con sentenza 18 giugno 1987, n. 236 (Gazz. Uff. 24 giugno 1987, n. 26 - Serie speciale), la Corte costituzionale ha dichiarato: *a)* l'illegittimità della lettera *b)* dell'*art. 13, quinto comma, L. 27 luglio 1978, n. 392*, nella parte in cui, mediante l'applicazione dei coefficienti maggiorativi, consente che il canone relativo ad immobili di dimensioni inferiori ai 70,01 mq possa essere maggiore di quello previsto per immobili compresi nella fascia superiore, anziché equiparato a quello previsto per immobili di mq 70; *b)* ai sensi dell'*art. 27 della L. 11 marzo 1953, n. 87*, l'illegittimità della lettera *c)* dell'*art. 13, quinto comma, L. 27 luglio 1978, n. 392*, nella parte in cui, mediante l'applicazione dei coefficienti maggiorativi, consente che il canone relativo ad immobili di dimensioni inferiori ai 46 mq possa essere maggiore di quello previsto per immobili compresi nella fascia superiore anziché equiparato a quello previsto per immobili di mq 46.

(17) Con sentenza 18 giugno 1987, n. 236 (Gazz. Uff. 24 giugno 1987, n. 26 - Serie speciale), la Corte costituzionale ha dichiarato: *a)* l'illegittimità della lettera *b)* dell'*art. 13, quinto comma, L. 27 luglio 1978, n. 392*, nella parte in cui, mediante l'applicazione dei coefficienti maggiorativi, consente che il canone relativo ad immobili di dimensioni inferiori ai 70,01 mq possa essere maggiore di quello previsto per immobili compresi nella fascia superiore, anziché equiparato a quello previsto per immobili di mq 70; *b)* ai sensi dell'*art. 27 della L. 11 marzo 1953, n. 87*, l'illegittimità della lettera *c)* dell'*art. 13, quinto comma, L. 27 luglio 1978, n. 392*, nella parte in cui, mediante l'applicazione dei coefficienti maggiorativi, consente che il canone relativo ad immobili di dimensioni inferiori ai 46 mq possa essere maggiore di quello previsto per immobili compresi nella fascia superiore anziché equiparato a quello previsto per immobili di mq 46.

(18) L'*art. 14, L. 9 dicembre 1998, n. 431*, ha abrogato gli artt. 12, 13, 14 e 15 limitatamente alle locazioni abitative.

(19) La Corte costituzionale, con ordinanza 19-26 giugno 2002, n. 287 (Gazz. Uff. 3 luglio 2002, n. 26, serie speciale), ha dichiarato la manifesta inammissibilità delle questioni di legittimità costituzionale dell'*art. 79, secondo comma*, e degli artt. 79, primo comma, e 12, primo comma, in riferimento agli artt. 2, 3 e 42 della Costituzione, ha dichiarato inoltre la manifesta inammissibilità della questione di legittimità costituzionale degli artt. 79, primo e secondo comma, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25 in riferimento agli artt. 2, 3 e 53 della Costituzione.

---

#### 14. Costo base.

Il costo base a metro quadrato per gli immobili, la cui costruzione è stata ultimata entro il 31 dicembre 1975, è fissato in:

*a)* L. 250.000 per gli immobili situati in Piemonte, Valle d'Aosta, Liguria, Lombardia, Trentino-Alto Adige, Veneto, Friuli-Venezia Giulia, Emilia-Romagna, Toscana, Umbria, Marche e Lazio;

*b)* L. 225.000 per gli immobili situati in Campania, Abruzzi, Molise, Puglia, Basilicata, Calabria, Sicilia e Sardegna (20).

La data di ultimazione dei lavori è quella risultante dal certificato di abitabilità o, in mancanza, dal certificato di ultimazione dei lavori presentato agli uffici delle imposte, oppure quella comunque accertata (21) (22).

---

(20) La Corte costituzionale, con sentenza 9-15 febbraio 2000, n. 55 (Gazz. Uff. 23 febbraio 2000, n. 9, serie speciale), ha dichiarato non fondate le questioni di legittimità costituzionale dell'art. 14, primo comma, in riferimento all'art. 3, primo comma, della Costituzione e degli artt. 12, primo comma, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21, in riferimento all'art. 42, secondo comma, della Costituzione.

(21) L'art. 14, L. 9 dicembre 1998, n. 431, ha abrogato gli artt. 12, 13, 14 e 15 limitatamente alle locazioni abitative.

(22) La Corte costituzionale, con ordinanza 19-26 giugno 2002, n. 287 (Gazz. Uff. 3 luglio 2002, n. 26, serie speciale), ha dichiarato la manifesta inammissibilità delle questioni di legittimità costituzionale dell'art. 79, secondo comma, e degli artt. 79, primo comma, e 12, primo comma, in riferimento agli artt. 2, 3 e 42 della Costituzione, ha dichiarato inoltre la manifesta inammissibilità della questione di legittimità costituzionale degli artt. 79, primo e secondo comma, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25 in riferimento agli artt. 2, 3 e 53 della Costituzione.

---

## 15. Coefficienti correttivi del costo base.

I coefficienti correttivi sono stabiliti in funzione del tipo, della classe demografica dei comuni, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile (23) (24).

---

(23) L'art. 14, L. 9 dicembre 1998, n. 431, ha abrogato gli artt. 12, 13, 14 e 15 limitatamente alle locazioni abitative.

(24) La Corte costituzionale, con ordinanza 19-26 giugno 2002, n. 287 (Gazz. Uff. 3 luglio 2002, n. 26, serie speciale), ha dichiarato la manifesta inammissibilità delle questioni di legittimità costituzionale dell'art. 79, secondo comma, e degli artt. 79, primo comma, e 12, primo comma, in riferimento agli artt. 2, 3 e 42 della Costituzione, ha dichiarato inoltre la manifesta inammissibilità della questione di legittimità costituzionale degli artt. 79, primo e secondo comma, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25 in riferimento agli artt. 2, 3 e 53 della Costituzione.

---

## 16. Tipologia.

In relazione alla tipologia si fa riferimento alla categoria catastale con i coefficienti risultanti dalla tabella seguente:

a) 2.00 per le abitazioni di tipo signorile (A/1);

b) 1.25 per le abitazioni di tipo civile (A/2);

c) 1.05 per le abitazioni di tipo economico (A/3);

d) 0.80 per le abitazioni di tipo popolare (A/4);

e) 0,50 per le abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5);

f) 0,70 per le abitazioni di tipo rurale (A/6);

g) 1,40 per le abitazioni di tipo villini (A/7);

h) 0,80 per le abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (A/11).

Qualora gli immobili non risultino censiti in catasto, ed ai soli fini del comma precedente, la categoria catastale viene stabilita dall'ufficio tecnico erariale sulla base delle categorie catastali delle unità immobiliari che siano ubicate nella stessa zona censuaria ed abbiano caratteristiche analoghe. A tale fine gli interessati devono presentare all'ufficio tecnico erariale competente per territorio apposita domanda corredata da una planimetria dell'immobile con una sommaria descrizione dell'edificio, delle rifiniture dell'unità immobiliare locata nonché degli impianti in essa installati. L'ufficio provvede entro novanta giorni dalla richiesta senza obbligo di sopralluogo (25) (26).

---

(25) L'art. 14, L. 9 dicembre 1998, n. 431, ha abrogato gli artt. 16, 17, 18, 19 e 20 limitatamente alle locazioni abitative.

(26) La Corte costituzionale, con ordinanza 19-26 giugno 2002, n. 287 (Gazz. Uff. 3 luglio 2002, n. 26, serie speciale), ha dichiarato la manifesta inammissibilità delle questioni di legittimità costituzionale dell'art. 79, secondo comma, e degli artt. 79, primo comma, e 12, primo comma, in riferimento agli artt. 2, 3 e 42 della Costituzione, ha dichiarato inoltre la manifesta inammissibilità della questione di legittimità costituzionale degli artt. 79, primo e secondo comma, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25 in riferimento agli artt. 2, 3 e 53 della Costituzione.

---

17. Classe demografica dei comuni.

In relazione alla classe demografica si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,20 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 400.000 abitanti;
- b) 1,10 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti;
- c) 1,05 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti;
- d) 0,95 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti;
- e) 0,90 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti;
- f) 0,80 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti.

Il numero degli abitanti di un comune è stabilito sulla base degli ultimi dati sulla popolazione residente pubblicati dall'ISTAT (27) (28).

---

(27) L'art. 14, L. 9 dicembre 1998, n. 431, ha abrogato gli artt. 16, 17, 18, 19 e 20 limitatamente alle locazioni abitative.

(28) La Corte costituzionale, con ordinanza 19-26 giugno 2002, n. 287 (Gazz. Uff. 3 luglio 2002, n. 26, serie speciale), ha dichiarato la manifesta inammissibilità delle questioni di legittimità costituzionale dell'art. 79, secondo comma, e degli artt. 79, primo comma, e 12, primo comma, in riferimento agli artt. 2, 3 e 42 della Costituzione, ha dichiarato inoltre la manifesta inammissibilità della questione di legittimità costituzionale degli artt. 79, primo e secondo comma, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25 in riferimento agli artt. 2, 3 e 53 della Costituzione.

---

(giurisprudenza di legittimità)

18. Ubicazione.

In relazione all'ubicazione i consigli comunali dei comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti provvedono a ripartire il territorio comunale in cinque zone alle quali si applicano i coefficienti della tabella seguente:

a) 0,85 per la zona agricola;

b) 1 per la zona edificata periferica;

c) 1,20 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;

d) 1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola;

e) 1,30 per il centro storico.

I consigli comunali devono provvedere alla ripartizione del territorio comunale in zone entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge (29).

Nei comuni con popolazione non superiore ai 20.000 abitanti si applicano le perimetrazioni previste nell'*articolo 16 della legge 22 ottobre 1971, n. 865*, con i seguenti coefficienti:

a) 0,85 per la zona agricola;

b) 1 per il centro edificato;

c) 1,10 per il centro storico.

All'interno delle zone di cui alle lettere *b)*, *c)* ed *e)* del primo comma ed alle lettere *b)* e *c)* del terzo comma i consigli comunali possono individuare edifici o comparti di edifici particolarmente degradati ai quali si applica il coefficiente 0,90 in sostituzione dei coefficienti suindicati (30) (31).

---

(29) La Corte costituzionale, con ordinanza 6-14 novembre 2006, n. 380 (Gazz. Uff. 22 novembre 2006, n. 46, 1<sup>a</sup> Serie speciale), ha dichiarato la manifesta inammissibilità della questione di legittimità costituzionale dell'art. 18, secondo comma, sollevata in riferimento all'art. 3, primo comma, della Costituzione.

(30) L'*art. 14, L. 9 dicembre 1998, n. 431*, ha abrogato gli artt. 16, 17, 18, 19 e 20 limitatamente alle locazioni abitative.

(31) La Corte costituzionale, con ordinanza 19-26 giugno 2002, n. 287 (Gazz. Uff. 3 luglio 2002, n. 26, serie speciale), ha dichiarato la manifesta inammissibilità delle questioni di legittimità costituzionale dell'art. 79, secondo comma, e degli artt. 79, primo comma, e 12, primo comma, in riferimento agli artt. 2, 3 e 42 della Costituzione, ha dichiarato inoltre la manifesta inammissibilità della questione di legittimità costituzionale degli artt. 79, primo e secondo comma, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25 in riferimento agli artt. 2, 3 e 53 della Costituzione.

---

(giurisprudenza di legittimità)

19. Livello di piano.

In relazione al livello di piano, limitatamente alle unità immobiliari situate in immobili costituiti da almeno tre piani fuori terra, si applicano i seguenti coefficienti:

a) 0,80 per le abitazioni situate al piano seminterrato;

b) 0,90 per le abitazioni situate al piano terreno;

c) 1,00 per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;

d) 1,20 per le abitazioni situate al piano attico.

Per le abitazioni situate al quarto piano e superiori di immobili sprovvisti di ascensore, i coefficienti previsti alle lettere c) e d) del comma precedente sono rispettivamente ridotti a 0,95 e 1,10 (32) (33).

---

(32) L'art. 14, L. 9 dicembre 1998, n. 431, ha abrogato gli artt. 16, 17, 18, 19 e 20 limitatamente alle locazioni abitative.

(33) La Corte costituzionale, con ordinanza 19-26 giugno 2002, n. 287 (Gazz. Uff. 3 luglio 2002, n. 26, serie speciale), ha dichiarato la manifesta inammissibilità delle questioni di legittimità costituzionale dell'art. 79, secondo comma, e degli artt. 79, primo comma, e 12, primo comma, in riferimento agli artt. 2, 3 e 42 della Costituzione, ha dichiarato inoltre la manifesta inammissibilità della questione di legittimità costituzionale degli artt. 79, primo e secondo comma, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25 in riferimento agli artt. 2, 3 e 53 della Costituzione.

---

(giurisprudenza di legittimità)

## 20. Vetustà.

In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

a) 1 per cento per i successivi quindici anni;

b) 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni.

Se si è proceduto a lavori di integrale ristrutturazione o di completo restauro dell'unità immobiliare, anno di costruzione è quello della ultimazione di tali lavori comunque accertato (34) (35).

---

(34) L'art. 14, L. 9 dicembre 1998, n. 431, ha abrogato gli artt. 16, 17, 18, 19 e 20 limitatamente alle locazioni abitative.

(35) La Corte costituzionale, con ordinanza 19-26 giugno 2002, n. 287 (Gazz. Uff. 3 luglio 2002, n. 26, serie speciale), ha dichiarato la manifesta inammissibilità delle questioni di legittimità costituzionale dell'art. 79, secondo comma, e degli artt. 79, primo comma, e 12, primo comma, in riferimento agli artt. 2, 3 e 42 della Costituzione, ha dichiarato inoltre la manifesta inammissibilità della questione di legittimità costituzionale degli artt. 79, primo e secondo comma, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25 in riferimento agli artt. 2, 3 e 53 della Costituzione.

---

(giurisprudenza di legittimità)

## 21. Stato di conservazione e manutenzione.

In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti:

a) 1,00 se lo stato è normale;

b) 0,80 se lo stato è mediocre;

c) 0,60 se lo stato è scadente.

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:

- 1) pavimenti;
- 2) pareti e soffitti;
- 3) infissi;
- 4) impianto elettrico;
- 5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
- 6) impianto di riscaldamento;

nonché dei seguenti elementi comuni:

- 1) accessi, scale e ascensore;
- 2) facciate, coperture e parti comuni in genere.

Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.

Il Ministro dei lavori pubblici, con suo decreto da emanarsi entro tre mesi dalla entrata in vigore della presente legge, indicherà analiticamente gli elementi di valutazione fissati nei commi precedenti (36) (37) (38).

---

(36) Vedi il *D.M. 9 ottobre 1978*, .

(37) *L'art. 14, L. 9 dicembre 1998, n. 431*, ha abrogato gli artt. 21, 22, 23, 24 e 25 limitatamente alle locazioni abitative.

(38) La Corte costituzionale, con ordinanza 19-26 giugno 2002, n. 287 (*Gazz. Uff. 3 luglio 2002, n. 26, serie speciale*), ha dichiarato la manifesta inammissibilità delle questioni di legittimità costituzionale dell'art. 79, secondo comma, e degli artt. 79, primo comma, e 12, primo comma, in riferimento agli artt. 2, 3 e 42 della Costituzione, ha dichiarato inoltre la manifesta inammissibilità della questione di legittimità costituzionale degli artt. 79, primo e secondo comma, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25 in riferimento agli artt. 2, 3 e 53 della Costituzione.

## 22. Immobili ultimati dopo il 31 dicembre 1975.

Per gli immobili adibiti ad uso di abitazione che sono stati ultimati dopo il 31 dicembre 1975, il costo base di produzione a metro quadrato è fissato con decreto del Presidente della Repubblica, su proposta del Ministro dei lavori pubblici, di concerto con quello di grazia e giustizia, sentito il Consiglio dei Ministri, da emanare entro il 31 marzo di ogni anno e da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica (39).

Il costo base di produzione è determinato, anche in misura differenziata per regione o per gruppi di regioni, tenendo conto:

*a)* dei costi di produzione dell'edilizia convenzionata;

*b)* dell'incidenza del contributo di concessione;

*c)* del costo dell'area, che non potrà essere superiore al 25 per cento del costo di produzione;

*d)* degli oneri di urbanizzazione che gravano sul costruttore.

Se, ai fini dell'imposta sul valore aggiunto o di quella di registro o di altra imposizione fiscale, ovvero relativamente agli oneri delle assicurazioni obbligatorie o in base ad altre documentazioni di origine pubblica, risultano costi maggiori di quelli indicati nel decreto ai sensi delle lettere *a)*, *b)* e *d)* del comma precedente, il costo base si modifica nei singoli casi, tenendo conto di tali maggiori costi. Il costruttore, in quanto di sua spettanza, è tenuto a fornire al proprietario tali dati, se la richiesta venga fatta anteriormente al primo trasferimento dell'immobile; in tal caso gli stessi elementi dovranno essere comunicati agli uffici del catasto edilizio urbano. Agli effetti di cui sopra non si tiene comunque conto del valore dell'immobile accertato ai fini dell'imposta di registro relativa al suo trasferimento a qualsiasi titolo, in quanto il valore di riferimento per la determinazione del canone è quello dei costi come sopra definiti.

Ai fini della determinazione del canone di locazione per gli immobili urbani ultimati dopo il 31 dicembre 1975, al costo base, determinato a norma del presente articolo, si applicano le disposizioni di cui agli articoli da 15 a 21; nelle ipotesi di cui al precedente comma non si applicano i coefficienti previsti nell'articolo 16 nei casi in cui il maggior costo riguardi il costo di produzione (40) (41).

---

(39) Vedi, anche, il *D.M. 30 gennaio 1997*, il *D.M. 19 dicembre 1997* e il *D.M. 18 dicembre 1998*.

(40) *L'art. 14, L. 9 dicembre 1998, n. 431*, ha abrogato gli artt. 21, 22, 23, 24 e 25 limitatamente alle locazioni abitative.

(41) La Corte costituzionale, con ordinanza 19-26 giugno 2002, n. 287 (*Gazz. Uff. 3 luglio 2002, n. 26, serie speciale*), ha dichiarato la manifesta inammissibilità delle questioni di legittimità

costituzionale dell'art. 79, secondo comma, e degli artt. 79, primo comma, e 12, primo comma, in riferimento agli artt. 2, 3 e 42 della Costituzione, ha dichiarato inoltre la manifesta inammissibilità della questione di legittimità costituzionale degli artt. 79, primo e secondo comma, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25 in riferimento agli artt. 2, 3 e 53 della Costituzione.

---

(giurisprudenza di legittimità)

### 23. Riparazioni straordinarie.

Quando si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il locatore può chiedere al conduttore che il canone risultante dall'applicazione degli articoli precedenti venga integrato con un aumento non superiore all'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati, dedotte le indennità e i contributi di ogni natura che il locatore abbia percepito o che successivamente venga a percepire per le opere eseguite.

L'aumento decorre dalla data in cui sono state ultimate le opere, se la richiesta è fatta entro trenta giorni dalla data stessa; in caso diverso decorre dal primo giorno del mese successivo al ricevimento della richiesta.

Le disposizioni dei commi precedenti sono applicabili anche quando il locatore venga assoggettato a contributi di miglioria per trasformazioni urbane nella zona in cui è situato l'immobile.

Le controversie derivanti dall'applicazione del presente articolo sono decise con le modalità indicate negli articoli 43 e seguenti (42) (43) (44).

---

(42) *L'art. 14, L. 9 dicembre 1998, n. 431*, ha abrogato gli artt. 21, 22, 23, 24 e 25 limitatamente alle locazioni abitative.

(43) La Corte costituzionale, con ordinanza 5-12 luglio 2001, n. 248 (Gazz. Uff. 18 luglio 2001, n. 28, serie speciale), ha dichiarato la manifesta infondatezza della questione di legittimità costituzionale dell'art. 23 sollevata in riferimento all'art. 3 della Costituzione.

(44) La Corte costituzionale, con ordinanza 19-26 giugno 2002, n. 287 (Gazz. Uff. 3 luglio 2002, n. 26, serie speciale), ha dichiarato la manifesta inammissibilità delle questioni di legittimità costituzionale dell'art. 79, secondo comma, e degli artt. 79, primo comma, e 12, primo comma, in riferimento agli artt. 2, 3 e 42 della Costituzione, ha dichiarato inoltre la manifesta inammissibilità della questione di legittimità costituzionale degli artt. 79, primo e secondo comma, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25 in riferimento agli artt. 2, 3 e 53 della Costituzione.

---

(giurisprudenza di legittimità)

#### 24. Aggiornamento del canone.

Per gli immobili ad uso d'abitazione il canone di locazione definito ai sensi degli articoli da 12 a 23 è aggiornato ogni anno in misura pari al 75 per cento della variazione, accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

L'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta con lettera raccomandata (45) (46) (47).

---

(45) L'*art. 14, L. 9 dicembre 1998, n. 431*, ha abrogato gli artt. 21, 22, 23, 24 e 25 limitatamente alle locazioni abitative.

(46) L'*art. 1, L. 25 luglio 1984, n. 377* (Gazz. Uff. 26 luglio 1984, n. 205), ha disposto che per gli immobili adibiti ad uso di abitazione l'aggiornamento del canone di locazione, relativo al 1984, non si applica.

(47) La Corte costituzionale, con ordinanza 19-26 giugno 2002, n. 287 (Gazz. Uff. 3 luglio 2002, n. 26, serie speciale), ha dichiarato la manifesta inammissibilità delle questioni di legittimità costituzionale dell'*art. 79, secondo comma*, e degli artt. 79, primo comma, e 12, primo comma, in riferimento agli artt. 2, 3 e 42 della Costituzione, ha dichiarato inoltre la manifesta inammissibilità della questione di legittimità costituzionale degli artt. 79, primo e secondo comma, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25 in riferimento agli artt. 2, 3 e 53 della Costituzione.

---

(giurisprudenza di legittimità)

#### 25. Adeguamento del canone.

Ciascuna delle parti, in ogni momento del rapporto contrattuale, ha diritto all'adeguamento del canone in relazione all'eventuale mutamento degli elementi di cui agli articoli 13 e 15, escluso il parametro relativo alla vetustà che si applica al momento del rinnovo contrattuale.

L'adeguamento del canone avrà effetto dal mese successivo a quello durante il quale sia stato richiesto mediante lettera raccomandata (48) (49).

---

(48) L'*art. 14, L. 9 dicembre 1998, n. 431*, ha abrogato gli artt. 21, 22, 23, 24 e 25 limitatamente alle locazioni abitative.

(49) La Corte costituzionale, con ordinanza 19-26 giugno 2002, n. 287 (Gazz. Uff. 3 luglio 2002, n. 26, serie speciale), ha dichiarato la manifesta inammissibilità delle questioni di legittimità costituzionale dell'*art. 79, secondo comma*, e degli artt. 79, primo comma, e 12, primo comma, in

riferimento agli artt. 2, 3 e 42 della Costituzione, ha dichiarato inoltre la manifesta inammissibilità della questione di legittimità costituzionale degli artt. 79, primo e secondo comma, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25 in riferimento agli artt. 2, 3 e 53 della Costituzione.

---

(giurisprudenza di legittimità)

26. Ambito di applicazione.

Le disposizioni di cui al presente capo non si applicano:

a) alle locazioni stipulate per soddisfare esigenze abitative di natura transitoria, salvo che il conduttore abiti stabilmente nell'immobile per motivi di lavoro o di studio;

b) alle locazioni relative ad alloggi costruiti a totale carico dello Stato per i quali si applica il canone sociale determinato in base alle disposizioni vigenti;

c) alle locazioni relative ad alloggi soggetti alla disciplina dell'edilizia convenzionata (50);

d) alle locazioni relative ad immobili inclusi nelle categorie catastali A/8 e A/9 (51).

Le disposizioni di cui agli articoli da 12 a 25 non si applicano alle locazioni concernenti gli immobili siti in comuni che al censimento del 1971 avevano popolazione residente fino a 5.000 abitanti qualora, nel quinquennio precedente la entrata in vigore della presente legge, e successivamente ogni quinquennio, la popolazione residente non abbia subito variazioni in aumento, o comunque l'aumento percentuale sia stato inferiore a quello medio nazionale, secondo i dati pubblicati dall'ISTAT.

Il comune provvede a dare pubblica notizia della condizione di cui al precedente comma e delle eventuali variazioni (52).

---

(50) La Corte costituzionale, con sentenza 28 gennaio-11 febbraio 1988, n. 155 (Gazz. Uff. 17 febbraio 1988, n. 7 - Serie speciale), ha dichiarato l'illegittimità dell'art. 26, primo comma, lettera c), nella parte in cui non dispone che il canone di locazione degli immobili soggetti alla disciplina dell'edilizia convenzionata non deve comunque superare il canone che risulterebbe dall'applicazione delle disposizioni del titolo I, capo I, della medesima legge.

(51) La Corte costituzionale, con sentenza 19 giugno-15 luglio 1997, n. 237 (Gazz. Uff. 23 luglio 1997, n. 30, Serie speciale), ha dichiarato non fondata la questione di legittimità costituzionale

dell'art. 26, primo comma, lettera *d*), sollevata in riferimento all'art. 3, primo comma, della Costituzione.

(52) L'art. 14, L. 9 dicembre 1998, n. 431, ha abrogato l'art. 26, limitatamente alle locazioni abitative.

---

## Capo II

Locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione

(giurisprudenza di legittimità)

27. Durata della locazione.

La durata delle locazioni e sublocazioni di immobili urbani non può essere inferiore a sei anni se gli immobili sono adibiti ad una delle attività appresso indicate:

- 1) industriali, commerciali e artigianali;
- 2) di interesse turistico comprese tra quelle di cui all'*articolo 2 della legge 12 marzo 1968, n. 326*.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche ai contratti relativi ad immobili adibiti all'esercizio abituale e professionale di qualsiasi attività di lavoro autonomo.

La durata della locazione non può essere inferiore a nove anni se l'immobile, anche se ammobiliato, è adibito ad attività alberghiere o all'esercizio di attività teatrali (53).

Se è convenuta una durata inferiore o non è convenuta alcuna durata, la locazione si intende pattuita per la durata rispettivamente prevista nei commi precedenti.

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.

Se la locazione ha carattere stagionale, il locatore è obbligato a locare l'immobile, per la medesima stagione dell'anno successivo, allo stesso conduttore che gliene abbia fatta richiesta con lettera raccomandata prima della scadenza del contratto. L'obbligo del locatore ha la durata massima di sei anni consecutivi o di nove se si tratta di utilizzazione alberghiera.

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 esecuzione.

Indipendentemente dalle previsioni contrattuali il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata (54).

---

(53) Comma così modificato dal *comma 1 dell'art. 7, L. 8 febbraio 2007, n. 9*. Vedi, anche, il comma 2 dello stesso articolo 7.

(54) Vedi, anche, l'art. 4, comma 9-bis, *D.L. 12 ottobre 2000, n. 279*, nel testo integrato dalla relativa legge di conversione.

---

(giurisprudenza di legittimità)

28. Rinnovazione del contratto.

Per le locazioni di immobili nei quali siano esercitate le attività indicate nei commi primo e secondo dell'articolo 27, il contratto si rinnova tacitamente di sei anni in sei anni, e per quelle di immobili adibiti ad attività alberghiere o all'esercizio di attività teatrali, di nove anni in nove anni; tale rinnovazione non ha luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata, rispettivamente almeno 12 o 18 mesi prima della scadenza (55).

Alla prima scadenza contrattuale, rispettivamente di sei o di nove anni, il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 con le modalità e i termini ivi previsti.

---

(55) Comma così modificato dal *comma 1 dell'art. 7, L. 8 febbraio 2007, n. 9*. Vedi, anche, il comma 2 dello stesso articolo 7.

---

(giurisprudenza di legittimità)

29. Diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza.

Il diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza di cui all'articolo precedente è consentito al locatore ove egli intenda:

*a)* adibire l'immobile ad abitazione propria o del coniuge o dei parenti entro il secondo grado in linea retta;

*b)* 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'articolo 27, o, se si tratta di pubbliche amministrazioni, enti pubblici o di diritto pubblico, all'esercizio di attività tendenti al conseguimento delle loro finalità istituzionali;

c) 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. Nei casi suddetti il possesso della prescritta licenza o concessione è condizione per l'azione di rilascio; gli effetti del provvedimento di rilascio si risolvono se, prima della sua esecuzione, siano scaduti i termini della licenza o della concessione e quest'ultima non sia stata nuovamente disposta;

d) ristrutturare l'immobile al fine di rendere la superficie dei locali adibiti alla vendita conforme a quanto previsto nell'*articolo 12 della legge 11 giugno 1971, n. 426* e ai relativi piani comunali, sempre che le opere da effettuarsi rendano incompatibile la permanenza del conduttore nell'immobile. Anche in tal caso il possesso della prescritta licenza o concessione è condizione per l'azione di rilascio; gli effetti del provvedimento di rilascio si risolvono alle condizioni previste nella precedente lettera c) (56).

Per le locazioni di immobili adibiti all'esercizio di albergo, pensione o locanda, anche se ammobiliati, il locatore può negare la rinnovazione del contratto nelle ipotesi previste dall'*articolo 7 della legge 2 marzo 1963, n. 191*, modificato dall'*articolo 4-bis del decreto-legge 27 giugno 1967, n. 460*, convertito, con modificazioni, nella *legge 28 luglio 1967, n. 628*, qualora l'immobile sia oggetto di intervento sulla base di un programma comunale pluriennale di attuazione ai sensi delle leggi vigenti. Nei casi suddetti il possesso della prescritta licenza o concessione è condizione per l'azione di rilascio. Gli effetti del provvedimento di rilascio si risolvono alle condizioni previste nella precedente lettera c). Il locatore può altresì negare la rinnovazione se intende esercitare personalmente nell'immobile o farvi esercitare dal coniuge o da parenti entro il secondo grado in linea retta la medesima attività del conduttore, osservate le disposizioni di cui all'*art. 5 della L. 2 marzo 1963, n. 191*, modificato dall'*art. 4-bis del D.L. 27 giugno 1967, n. 460*, convertito, con modificazioni, nella *L. 28 luglio 1967, n. 628*.

Ai fini di cui ai commi precedenti il locatore, a pena di decadenza, deve dichiarare la propria volontà di conseguire, alla scadenza del contratto, la disponibilità dell'immobile locato; tale dichiarazione deve essere effettuata, con lettera raccomandata, almeno 12 o 18 mesi prima della scadenza, rispettivamente per le attività indicate nei commi primo e secondo dell'articolo 27 e per le attività alberghiere.

Nella comunicazione deve essere specificato, a pena di nullità, il motivo, tra quelli tassativamente indicati nei commi precedenti, sul quale la disdetta è fondata.

Se il locatore non adempie alle prescrizioni di cui ai precedenti commi il contratto s'intende rinnovato a norma dell'articolo precedente.

---

(56) Con sentenza 28 settembre-9 ottobre 1998, n. 348 (Gazz. Uff. 14 ottobre 1998, n. 41 - Serie speciale), la Corte costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 29, primo comma, lettera d), ultima parte, in relazione alla lettera c), ultima parte, nella parte in cui prevede che la scadenza, nel corso del processo, del termine per l'inizio dei lavori, indicato nella licenza o concessione, impedisce l'emanazione del provvedimento di rilascio.

---

(giurisprudenza di legittimità)

### 30. Procedura per il rilascio.

Avvenuta la comunicazione di cui al terzo comma dell'articolo 29 e prima della data per la quale è richiesta la disponibilità ovvero quando tale data sia trascorsa senza che il conduttore abbia rilasciato l'immobile, il locatore può convenire in giudizio il conduttore, osservando le norme previste dall'art. 447-*bis* del codice di procedura civile (57).

[La controversia è di competenza del conciliatore qualora il canone annuo non superi lire seicentomila; negli altri casi è di competenza del pretore] (58).

Competente per territorio è il giudice nella cui circoscrizione è posto l'immobile. Sono nulle le clausole derogative dalla competenza per territorio.

Alla prima udienza, se il convenuto compare e non si oppone, il giudice ad istanza del locatore, pronuncia ordinanza di rilascio per la scadenza di cui alla comunicazione prevista dall'articolo 29.

L'ordinanza costituisce titolo esecutivo e definisce il giudizio.

Nel caso di opposizione del convenuto il giudice esperisce il tentativo di conciliazione.

Se il tentativo riesce viene redatto verbale che costituisce titolo esecutivo. In caso contrario o nella contumacia del convenuto si procede a norma dell'articolo 420 e seguenti del codice di procedura civile.

Il giudice, su istanza del ricorrente, alla prima udienza e comunque in ogni stato del giudizio, valutate le ragioni addotte dalle parti e le prove raccolte, può disporre il rilascio dell'immobile con ordinanza costituente titolo esecutivo.

---

(57) Comma così modificato dall'*art. 89, L. 26 novembre 1990, n. 353* (Gazz. Uff. 1° dicembre 1990, n. 281, S.O.), a far data dal 30 aprile 1995, ai sensi dell'*art. 2, L. 4 dicembre 1992, n. 477* (Gazz. Uff. 12 dicembre 1992, n. 292), e dell'*art. 3, D.L. 7 ottobre 1994, n. 571*, come modificato dalla *legge di conversione 6 dicembre 1994, n. 673*. Fino a tale data il riferimento all'art. 447-*bis* c.p.c. deve intendersi effettuato all'art. 46 della presente legge.

(58) Comma già abrogato dall'*art. 6, L. 30 luglio 1984, n. 399* (Gazz. Uff. 1° agosto 1984, n. 210) e nuovamente abrogato dall'*art. 89, L. 26 novembre 1990, n. 353* (Gazz. Uff. 1° dicembre 1990, n. 281, S.O.), a far data dal 30 aprile 1995, ai sensi dell'*art. 2, L. 4 dicembre 1992, n. 477* (Gazz. Uff. 12 dicembre 1992, n. 292) e dell'*art. 3, D.L. 7 ottobre 1994, n. 571*, come modificato dalla *legge di conversione 6 dicembre 1994, n. 673*.

---

(giurisprudenza di legittimità)

### 31. Sanzioni.

Il locatore che abbia ottenuto la disponibilità dell'immobile per uno dei motivi previsti dall'art. 29 e che, nel termine di sei mesi dall'avvenuta consegna, non abbia adibito l'immobile ad abitazione propria, del coniuge o dei parenti entro il secondo grado in linea retta, o non abbia adibito l'immobile ad esercizio in proprio di una delle attività indicate all'art. 27, ovvero non abbia rispettato i termini della concessione o quelli del piano comunale di intervento per quanto attiene l'inizio dei lavori di demolizione, ricostruzione, ristrutturazione o restauro dell'immobile ovvero, in caso di immobili adibiti ad esercizio di albergo, pensione o locanda, non abbia completato i lavori di ricostruzione nel termine stabilito dal Ministero del turismo e dello spettacolo, è tenuto, se il conduttore lo richiede, al ripristino del contratto, salvi i diritti acquistati da terzi in buona fede, e al rimborso delle spese di trasloco e degli altri oneri sopportati, ovvero al risarcimento del danno nei confronti del conduttore in misura non superiore a quarantotto mensilità del canone di locazione percepito prima della risoluzione del contratto, oltre alle indennità previste ai sensi dell'art. 34.

Il giudice, oltre a determinare il ripristino o il risarcimento del danno, ordina al locatore il pagamento di una somma da L. 500.000 a L. 2.000.000 da devolvere al comune nel cui territorio è sito l'immobile, ad integrazione del fondo sociale previsto dal titolo III della presente legge.

---

(giurisprudenza di legittimità)

### 32. Aggiornamento del canone.

Le parti possono convenire che il canone di locazione sia aggiornato annualmente su richiesta del locatore per eventuali variazioni del potere di acquisto della lira.

Le variazioni in aumento del canone non possono essere superiori al 75 per cento di quelle, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche ai contratti di locazione stagionale (59).

---

(59) Così sostituito dall'art. 1, comma 9-*sexies*, *D.L. 7 febbraio 1985, n. 12*.

### 33. Canone delle locazioni stagionali.

Il canone delle locazioni stagionali può essere aggiornato con le modalità di cui all'articolo 32.

---

---

(giurisprudenza di legittimità)

#### 34. Indennità per la perdita dell'avviamento.

In caso di cessazione del rapporto di locazione relativo agli immobili di cui all'articolo 27, che non sia dovuta a risoluzione per inadempimento o disdetta o recesso del conduttore o a una delle procedure previste dal *regio decreto 16 marzo 1942, n. 267*, il conduttore ha diritto, per le attività indicate ai numeri 1) e 2) dell'articolo 27, ad una indennità pari a 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto; per le attività alberghiere l'indennità è pari a 21 mensilità.

Il conduttore ha diritto ad una ulteriore indennità pari all'importo di quelle rispettivamente sopra previste qualora l'immobile venga, da chiunque, adibito all'esercizio della stessa attività o di attività incluse nella medesima tabella merceologica che siano affini a quella già esercitata dal conduttore uscente ed ove il nuovo esercizio venga iniziato entro un anno dalla cessazione del precedente (60).

L'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile è condizionata dall'avvenuta corresponsione dell'indennità di cui al primo comma. L'indennità di cui al secondo comma deve essere corrisposta all'inizio del nuovo esercizio.

Nel giudizio relativo alla spettanza ed alla determinazione dell'indennità per la perdita dell'avviamento, le parti hanno l'onere di quantificare specificatamente la entità della somma reclamata o offerta e la corresponsione dell'importo indicato dal conduttore, o, in difetto, offerto dal locatore o comunque risultante dalla sentenza di primo grado, consente, salvo conguaglio all'esito del giudizio, l'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile (61) (62).

---

(60) La Corte costituzionale, con ordinanza 16-30 gennaio 2002, n. 2 (Gazz. Uff. 6 febbraio 2002, n. 6, serie speciale), ha dichiarato la manifesta infondatezza della questione di legittimità costituzionale dell'art. 34, secondo comma, sollevata in riferimento all'art. 3 della Costituzione.

(61) Comma aggiunto dall'*art. 9, D.L. 30 dicembre 1988, n. 551*.

(62) La Corte costituzionale, con sentenza 30 novembre-14 dicembre 1989, n. 542 (Gazz. Uff. 20 dicembre 1989, n. 51 - Serie speciale), ha dichiarato la illegittimità dell'art. 34, nella parte in cui non prevede i provvedimenti della Pubblica Amministrazione tra le cause di cessazione del rapporto di locazione che escludono il diritto del conduttore alla indennità per la perdita dell'avviamento.

---

(giurisprudenza di legittimità)

#### 35. Limiti.

Le disposizioni di cui all'articolo precedente non si applicano in caso di cessazione di rapporti di locazione relativi ad immobili utilizzati per lo svolgimento di attività che non comportino contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori nonché destinati all'esercizio di attività professionali, ad attività di carattere transitorio, ed agli immobili complementari o interni a stazioni ferroviarie, porti, aeroporti, aree di servizio stradali o autostradali, alberghi e villaggi turistici.

---

---

(giurisprudenza di legittimità)

### 36. Sublocazione e cessione del contratto di locazione.

Il conduttore può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore, purché venga insieme ceduta o locata l'azienda, dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Il locatore può opporsi, per gravi motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione. Nel caso di cessione, il locatore, se non ha liberato il cedente, può agire contro il medesimo qualora il cessionario non adempia le obbligazioni assunte.

Le indennità previste dall'articolo 34 sono liquidate a favore di colui che risulta conduttore al momento della cessazione effettiva della locazione.

---

---

(giurisprudenza di legittimità)

### 37. Successione nel contratto.

In caso di morte del conduttore, gli succedono nel contratto coloro che, per successione o per precedente rapporto risultante da atto di data certa anteriore alla apertura della successione, hanno diritto a continuarne l'attività.

In caso di separazione legale o consensuale, di scioglimento o di cessazione degli effetti civili del matrimonio, il contratto di locazione si trasferisce al coniuge, anche se non conduttore, che continui nell'immobile la stessa attività già ivi esercitata assieme all'altro coniuge prima della separazione legale o consensuale ovvero prima dello scioglimento o della cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Se l'immobile è adibito all'uso di più professionisti, artigiani o commercianti e uno solo di essi è titolare del contratto, in caso di morte gli succedono nel contratto, in concorso con gli aventi diritto di cui ai commi precedenti, gli altri professionisti, artigiani o commercianti.

Nelle ipotesi di recesso del titolare del contratto, succedono nello stesso gli altri professionisti, artigiani o commercianti. In tal caso il locatore può opporsi alla successione nel contratto, per gravi motivi, con le modalità di cui all'articolo precedente.

---

---

(giurisprudenza di legittimità)

### 38. Diritto di prelazione.

Nel caso in cui il locatore intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato, deve darne comunicazione al conduttore con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario.

Nella comunicazione devono essere indicati il corrispettivo, da quantificare in ogni caso in denaro, le altre condizioni alle quali la compravendita dovrebbe essere conclusa e l'invito ad esercitare o meno il diritto di prelazione.

Il conduttore deve esercitare il diritto di prelazione entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione, con atto notificato al proprietario a mezzo di ufficiale giudiziario, offrendo condizioni uguali a quelle comunicategli (63).

Ove il diritto di prelazione sia esercitato, il versamento del prezzo di acquisto, salvo diversa condizione indicata nella comunicazione del locatore, deve essere effettuato entro il termine di trenta giorni decorrenti dal sessantesimo giorno successivo a quello dell'avvenuta notificazione della comunicazione da parte del proprietario, contestualmente alla stipulazione del contratto di compravendita o del contratto preliminare.

Nel caso in cui l'immobile risulti locato a più persone, la comunicazione di cui al primo comma deve essere effettuata a ciascuna di esse.

Il diritto di prelazione può essere esercitato congiuntamente da tutti i conduttori, ovvero, qualora taluno vi rinunci, dai rimanenti o dal rimanente conduttore.

L'avente titolo che, entro trenta giorni dalla notificazione di cui al primo comma, non abbia comunicato agli altri aventi diritto la sua intenzione di avvalersi della prelazione, si considera avere rinunciato alla prelazione medesima.

Le norme del presente articolo non si applicano nelle ipotesi previste dall'articolo 732 del codice civile, per le quali la prelazione opera a favore dei coeredi, e nella ipotesi di trasferimento effettuato a favore del coniuge o dei parenti entro il secondo grado.

---

(63) Vedi, anche, l'art. 10, D.L. 18 gennaio 1992, n. 9.

---

(giurisprudenza di legittimità)

#### 39. Diritto di riscatto.

Qualora il proprietario non provveda alla notificazione di cui all'articolo precedente, o il corrispettivo indicato sia superiore a quello risultante dall'atto di trasferimento a titolo oneroso dell'immobile, l'avente diritto alla prelazione può, entro sei mesi dalla trascrizione del contratto, riscattare l'immobile dall'acquirente e da ogni altro successivo avente causa.

Ove sia stato esercitato il diritto di riscatto, il versamento del prezzo deve essere effettuato entro il termine di tre mesi che decorrono, quando non vi sia opposizione al riscatto, dalla prima udienza del relativo giudizio, o dalla ricezione dell'atto notificato con cui l'acquirente o successivo avente causa comunichi prima di tale udienza di non opporsi al riscatto.

Se per qualsiasi motivo, l'acquirente o successivo avente causa faccia opposizione al riscatto, il termine di tre mesi decorre dal giorno del passaggio in giudicato della sentenza che definisce il giudizio.

---

(giurisprudenza di legittimità)

#### 40. Diritto di prelazione in caso di nuova locazione.

Il locatore che intende locare a terzi l'immobile, alla scadenza del contratto rinnovato ai sensi dell'articolo 28, deve comunicare le offerte al conduttore, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, almeno sessanta giorni prima della scadenza.

Tale obbligo non ricorre quando il conduttore abbia comunicato che non intende rinnovare la locazione e nei casi di cessazione del rapporto di locazione dovuti a risoluzione per inadempimento o recesso del conduttore o ad una delle procedure previste dal *regio decreto 16 marzo 1942, n. 267*, e successive modificazioni, relative al conduttore medesimo.

Il conduttore ha diritto di prelazione se, nelle forme predette ed entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione di cui al primo comma, offra condizioni uguali a quelle comunicategli dal locatore.

Egli conserva tale diritto anche nel caso in cui il contratto tra il locatore e il nuovo conduttore sia sciolto entro un anno, ovvero quando il locatore abbia ottenuto il rilascio dell'immobile non intendendo locarlo a terzi, e, viceversa, lo abbia concesso in locazione entro i sei mesi successivi.

---

---

(giurisprudenza di legittimità)

41. Norme applicabili.

Ai contratti previsti nell'articolo 27 si applicano le disposizioni degli articoli da 7 a 11.

Le disposizioni di cui agli articoli 38, 39 e 40 non si applicano ai rapporti di locazione di cui all'articolo 35.

---

(giurisprudenza di legittimità)

42. Destinazione degli immobili a particolari attività.

I contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani adibiti ad attività ricreative, assistenziali, culturali e scolastiche, nonché a sede di partiti o di sindacati, e quelli stipulati dallo Stato o da altri enti pubblici territoriali in qualità di conduttori, hanno la durata di cui al primo comma dell'articolo 27.

A tali contratti si applicano le disposizioni degli articoli 32 e 41, nonché le disposizioni processuali di cui al titolo I capo III, ed il preavviso per il rilascio di cui all'articolo 28 (64) (65).

---

(64) Vedi, anche, l'*art. 15-bis, D.L. 23 gennaio 1982, n. 9*.

(65) La Corte costituzionale, con ordinanza 23-26 febbraio 1998, n. 32 (Gazz. Uff. 4 marzo 1998, n. 9, Serie speciale), ha dichiarato la manifesta infondatezza della questione di legittimità costituzionale dell'art. 42, sollevata in riferimento agli artt. 2 e 3 della Costituzione.

---

Capo III

Disposizioni processuali

(giurisprudenza di legittimità)

43. Improcedibilità della domanda.

[La domanda concernente controversie relative alla determinazione, all'aggiornamento e all'adeguamento del canone non può essere proposta se non è preceduta dalla domanda di conciliazione di cui all'articolo seguente.

L'improcedibilità è rilevabile, anche d'ufficio, in ogni stato e grado del procedimento] (66).

---

(66) L'*art. 89, L. 26 novembre 1990, n. 353* (Gazz. Uff. 1° dicembre 1990, n. 281, S.O.), ha abrogato, tra gli altri, gli artt. 43, 44, 45, primo, secondo, terzo e quarto comma, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52 e 53 della presente legge, a far data dal 30 aprile 1995, ai sensi dell'*art. 2, L. 4 dicembre 1992, n. 477* (Gazz. Uff. 12 dicembre 1992, n. 292) e dell'*art. 3, D.L. 7 ottobre 1994, n. 571*, come modificato dalla *legge di conversione 6 dicembre 1994, n. 673*.

---

(giurisprudenza di legittimità)

44. Tentativo obbligatorio di conciliazione.

[La domanda di conciliazione concernente la determinazione, l'aggiornamento e l'adeguamento del canone è presentata al giudice competente.

Il giudice convoca le parti, con comunicazione da effettuarsi a cura della cancelleria, per una udienza da tenersi non oltre quindici giorni dalla presentazione della domanda di conciliazione, per l'amichevole componimento della vertenza.

Se le parti si conciliano, viene redatto processo verbale sottoscritto dalle parti e dal giudice e depositato in cancelleria.

Il processo verbale costituisce titolo esecutivo.

Se la conciliazione non riesce, il giudice ne dà atto nel verbale.

Nell'udienza di cui sopra il giudice può essere affiancato da due esperti, uno per ciascuna delle parti, che possono sceglierli anche nell'ambito delle organizzazioni di inquilini o di proprietari. Le parti possono partecipare all'udienza personalmente o a mezzo di procuratore speciale e possono farsi assistere dal difensore] (67).

---

(67) L'*art. 89, L. 26 novembre 1990, n. 353* (Gazz. Uff. 1° dicembre 1990, n. 281, S.O.), ha abrogato, tra gli altri, gli artt. 43, 44, 45, primo, secondo, terzo e quarto comma, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52 e 53 della presente legge, a far data dal 30 aprile 1995, ai sensi dell'*art. 2, L. 4 dicembre 1992, n. 477* (Gazz. Uff. 12 dicembre 1992, n. 292) e dell'*art. 3, D.L. 7 ottobre 1994, n. 571*, come modificato dalla *legge di conversione 6 dicembre 1994, n. 673*.

---

(giurisprudenza di legittimità)

45. Ricorso al giudice.

[Se il tentativo di conciliazione non riesce, o comunque decorso il termine di novanta giorni dalla presentazione della domanda di cui all'articolo precedente, le parti possono chiedere al giudice la determinazione del canone] (68).

... (69) (70).

[Le controversie relative alle opere di conservazione dell'immobile di cui all'articolo 23, alle indennità di cui all'articolo 34 e alla indennità per i miglioramenti di cui agli articoli 1592 del codice civile e 12 del *R.D.L. 18 gennaio 1937, n. 975*, convertito, con modificazioni, nella *L. 30 dicembre 1937, n. 2651*, sono di competenza del pretore qualunque ne sia il valore] (71).

[Sono nulle le clausole derogative dalla competenza per territorio] (72).

In primo grado la parte può stare in giudizio personalmente, quando il valore della causa non eccede lire 50.000 mensili nelle controversie aventi ad oggetto la determinazione, l'aggiornamento o l'adeguamento del canone, e lire 600.000 nelle controversie previste dal terzo comma (73).

Fino al termine del giudizio il conduttore è obbligato a corrispondere, salvo conguaglio, l'importo non contestato.

---

(68) L'*art. 89, L. 26 novembre 1990, n. 353* (Gazz. Uff. 1° dicembre 1990, n. 281, S.O.), ha abrogato, tra gli altri, gli artt. 43, 44, 45, primo, secondo, terzo e quarto comma, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52 e 53 della presente legge, a far data dal 30 aprile 1995, ai sensi dell'*art. 2, L. 4 dicembre 1992, n. 477* (Gazz. Uff. 12 dicembre 1992, n. 292) e dell'*art. 3, D.L. 7 ottobre 1994, n. 571*, come modificato dalla *legge di conversione 6 dicembre 1994, n. 673*.

(69) L'*art. 89, L. 26 novembre 1990, n. 353* (Gazz. Uff. 1° dicembre 1990, n. 281, S.O.), ha abrogato, tra gli altri, gli artt. 43, 44, 45, primo, secondo, terzo e quarto comma, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52 e 53 della presente legge, a far data dal 30 aprile 1995, ai sensi dell'*art. 2, L. 4 dicembre 1992, n. 477* (Gazz. Uff. 12 dicembre 1992, n. 292) e dell'*art. 3, D.L. 7 ottobre 1994, n. 571*, come modificato dalla *legge di conversione 6 dicembre 1994, n. 673*.

(70) Comma abrogato dall'*art. 6, L. 30 luglio 1984, n. 399* (Gazz. Uff. 1° agosto 1984, n. 210).

(71) L'*art. 89, L. 26 novembre 1990, n. 353* (Gazz. Uff. 1° dicembre 1990, n. 281, S.O.), ha abrogato, tra gli altri, gli artt. 43, 44, 45, primo, secondo, terzo e quarto comma, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52 e 53 della presente legge, a far data dal 30 aprile 1995, ai sensi dell'*art. 2, L. 4 dicembre 1992, n. 477* (Gazz. Uff. 12 dicembre 1992, n. 292) e dell'*art. 3, D.L. 7 ottobre 1994, n. 571*, come modificato dalla *legge di conversione 6 dicembre 1994, n. 673*.

(72) L'*art. 89, L. 26 novembre 1990, n. 353* (Gazz. Uff. 1° dicembre 1990, n. 281, S.O.), ha abrogato, tra gli altri, gli artt. 43, 44, 45, primo, secondo, terzo e quarto comma, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52 e 53 della presente legge, a far data dal 30 aprile 1995, ai sensi dell'*art. 2, L. 4 dicembre 1992, n. 477* (Gazz. Uff. 12 dicembre 1992, n. 292) e dell'*art. 3, D.L. 7 ottobre 1994, n. 571*, come modificato dalla *legge di conversione 6 dicembre 1994, n. 673*.

(73) Comma così sostituito dall'*art. 6, L. 30 luglio 1984, n. 399* (Gazz. Uff. 1° agosto 1984, n. 210).

---

(giurisprudenza di legittimità)

46. Rinvio alle norme relative al procedimento sulle controversie individuali di lavoro.

[Il procedimento per le controversie di cui agli articoli 30 e 45, per tutto ciò che non è regolato dalla presente legge, è disciplinato dagli articoli 414, 415, 416, 417, commi secondo, terzo, quarto e quinto, 418, 419, 420, 421, comma primo, 422, 424, 429, commi primo e secondo, 430 del codice di procedura civile e dall'articolo 431 dello stesso codice, in quanto applicabile. Si applica altresì l'*art. 145* delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile] (74).

---

(74) Abrogato dall'*art. 89, L. 26 novembre 1990, n. 353* (Gazz. Uff. 1° dicembre 1990, n. 281, S.O.), a far data dal 30 aprile 1995, ai sensi dell'*art. 2, L. 4 dicembre 1992, n. 477* (Gazz. Uff. 12 dicembre 1992, n. 292), e dell'*art. 3, D.L. 7 ottobre 1994, n. 571*, come modificato dalla *legge di conversione 6 dicembre 1994, n. 673*.

---

(giurisprudenza di legittimità)

47. Poteri istruttori del giudice.

[Il giudice può disporre d'ufficio, in qualsiasi momento, l'ispezione dell'immobile e l'ammissione di ogni mezzo di prova, anche fuori dei limiti stabiliti dal codice civile, ad eccezione del giuramento decisorio, nonché la richiesta di informazioni, sia scritte sia orali, alle associazioni di categoria indicate dalle parti] (75).

---

(75) Abrogato dall'*art. 89, L. 26 novembre 1990, n. 353* (Gazz. Uff. 1° dicembre 1990, n. 281, S.O.), a far data dal 30 aprile 1995, ai sensi dell'*art. 2, L. 4 dicembre 1992, n. 477* (Gazz. Uff. 12 dicembre 1992, n. 292), e dell'*art. 3, D.L. 7 ottobre 1994, n. 571*, come modificato dalla *legge di conversione 6 dicembre 1994, n. 673*.

---

(giurisprudenza di legittimità)

48. Passaggio dal rito ordinario al rito speciale.

[Il pretore quando rileva che una causa promossa nelle forme ordinarie riguarda una delle controversie previste negli articoli 30 e 45, fissa con ordinanza l'udienza di cui all'articolo 420 del codice di procedura civile e il termine perentorio entro il quale le parti dovranno provvedere all'eventuale integrazione degli atti introduttivi mediante deposito di memorie e documenti in cancelleria (76) (77).

Qualora la causa non rientri nella rispettiva competenza per valore, il pretore o il conciliatore la rimette con ordinanza non impugnabile al giudice competente, fissando un termine perentorio non superiore a trenta giorni per la riassunzione] (78) (79).

---

(76) Abrogato dall'*art. 89, L. 26 novembre 1990, n. 353* (Gazz. Uff. 1° dicembre 1990, n. 281, S.O.), a far data dal 30 aprile 1995, ai sensi dell'*art. 2, L. 4 dicembre 1992, n. 477* (Gazz. Uff. 12 dicembre 1992, n. 292), e dell'*art. 3, D.L. 7 ottobre 1994, n. 571*, come modificato dalla *legge di conversione 6 dicembre 1994, n. 673*.

(77) L'*art. 6, L. 30 luglio 1984, n. 399* (Gazz. Uff. 1° agosto 1984, n. 210), ha modificato il primo comma dell'*art. 48*, ha abrogato il secondo comma dello stesso articolo e ha così sostituito il primo comma dell'*art. 51*.

(78) Abrogato dall'*art. 89, L. 26 novembre 1990, n. 353* (Gazz. Uff. 1° dicembre 1990, n. 281, S.O.), a far data dal 30 aprile 1995, ai sensi dell'*art. 2, L. 4 dicembre 1992, n. 477* (Gazz. Uff. 12 dicembre 1992, n. 292), e dell'*art. 3, D.L. 7 ottobre 1994, n. 571*, come modificato dalla *legge di conversione 6 dicembre 1994, n. 673*.

(79) L'*art. 6, L. 30 luglio 1984, n. 399* (Gazz. Uff. 1° agosto 1984, n. 210), ha modificato il primo comma dell'*art. 48*, ha abrogato il secondo comma dello stesso articolo e ha così sostituito il primo comma dell'*art. 51*.

---

(giurisprudenza di legittimità)

49. Passaggio dal rito speciale al rito ordinario.

[Il giudice, quando rileva che una causa promossa nelle forme stabilite nel presente capo riguarda una controversia diversa da quelle previste negli articoli 30 e 45, qualora la causa non rientri nella sua competenza, la rimette con ordinanza al giudice competente, fissando un termine perentorio non superiore a trenta giorni per la riassunzione con rito ordinario.

In tal caso le prove acquisite avranno l'efficacia consentita dalle norme ordinarie] (80).

---

(80) Abrogato dall'*art. 89, L. 26 novembre 1990, n. 353* (Gazz. Uff. 1° dicembre 1990, n. 281, S.O.), a far data dal 30 aprile 1995, ai sensi dell'*art. 2, L. 4 dicembre 1992, n. 477* (Gazz. Uff. 12 dicembre 1992, n. 292), e dell'*art. 3, D.L. 7 ottobre 1994, n. 571*, come modificato dalla *legge di conversione 6 dicembre 1994, n. 673*.

---

(giurisprudenza di legittimità)

#### 50. Incompetenza del giudice.

[Quando una causa relativa alle controversie di cui agli articoli 30 e 45 sia stata proposta dinanzi a giudice incompetente, l'incompetenza può essere eccepita dal convenuto soltanto nella memoria difensiva di cui all'articolo 416 del codice di procedura civile, ovvero rilevata d'ufficio dal giudice non oltre l'udienza di cui all'articolo 420 dello stesso codice.

Quando l'incompetenza sia stata eccepita o rilevata ai sensi del comma precedente, il giudice rimette la causa al giudice competente, fissando un termine perentorio non superiore a trenta giorni per la riassunzione] (81).

---

(81) Abrogato dall'*art. 89, L. 26 novembre 1990, n. 353* (Gazz. Uff. 1° dicembre 1990, n. 281, S.O.), a far data dal 30 aprile 1995, ai sensi dell'*art. 2, L. 4 dicembre 1992, n. 477* (Gazz. Uff. 12 dicembre 1992, n. 292), e dell'*art. 3, D.L. 7 ottobre 1994, n. 571*, come modificato dalla *legge di conversione 6 dicembre 1994, n. 673*.

---

(giurisprudenza di legittimità)

#### 51. Delle impugnazioni.

[L'appello contro le sentenze del pretore nei processi relativi alle controversie previste negli articoli 30 e 45 si propone al tribunale (82).

Il procedimento di appello, per tutto ciò che non è regolato dalla presente legge, è disciplinato dagli articoli 434, 435, 436, 437, commi primo, secondo e terzo, 438, primo comma, del codice di procedura civile. È applicabile la disposizione di cui al secondo comma dell'articolo 429 dello stesso codice] (83).

---

(82) L'*art. 6, L. 30 luglio 1984, n. 399* (Gazz. Uff. 1° agosto 1984, n. 210), ha modificato il primo comma dell'*art. 48*, ha abrogato il secondo comma dello stesso articolo e ha così sostituito il primo comma dell'*art. 51*.

(83) Abrogato dall'*art. 89, L. 26 novembre 1990, n. 353* (Gazz. Uff. 1° dicembre 1990, n. 281, S.O.), a far data dal 30 aprile 1995, ai sensi dell'*art. 2, L. 4 dicembre 1992, n. 477* (Gazz. Uff. 12 dicembre 1992, n. 292), e dell'*art. 3, D.L. 7 ottobre 1994, n. 571*, come modificato dalla *legge di conversione 6 dicembre 1994, n. 673*.

---

(giurisprudenza di legittimità)

52. Cambiamento del rito in appello.

[Il giudice, se ritiene che il procedimento in primo grado non si sia svolto secondo il rito prescritto, procede a norma degli artt. 48 e 49] (84).

---

(84) Abrogato dall'*art. 89, L. 26 novembre 1990, n. 353* (Gazz. Uff. 1° dicembre 1990, n. 281, S.O.), a far data dal 30 aprile 1995, ai sensi dell'*art. 2, L. 4 dicembre 1992, n. 477* (Gazz. Uff. 12 dicembre 1992, n. 292), e dell'*art. 3, D.L. 7 ottobre 1994, n. 571*, come modificato dalla *legge di conversione 6 dicembre 1994, n. 673*.

---

53. Consulente tecnico in appello.

[Il giudice, nell'udienza di cui al primo comma dell'articolo 437 del codice di procedura civile, può nominare un consulente tecnico rinviando ad altra udienza da fissarsi non oltre venti giorni.

Il consulente deve depositare il proprio parere non oltre dieci giorni prima della nuova udienza] (85).

---

(85) Abrogato dall'*art. 89, L. 26 novembre 1990, n. 353* (Gazz. Uff. 1° dicembre 1990, n. 281, S.O.), a far data dal 30 aprile 1995, ai sensi dell'*art. 2, L. 4 dicembre 1992, n. 477* (Gazz. Uff. 12 dicembre 1992, n. 292), e dell'*art. 3, D.L. 7 ottobre 1994, n. 571*, come modificato dalla *legge di conversione 6 dicembre 1994, n. 673*.

---

(giurisprudenza di legittimità)

#### 54. Clausola compromissoria.

È nulla la clausola con la quale le parti stabiliscono che le controversie relative alla determinazione del canone siano decise da arbitri (86).

---

(86) L'art. 14, L. 9 dicembre 1998, n. 431, ha abrogato l'art. 54 limitatamente alle locazioni abitative.

---

(giurisprudenza di legittimità)

#### 55. Termine per il pagamento dei canoni scaduti.

La morosità del conduttore nel pagamento dei canoni o degli oneri di cui all'articolo 5 può essere sanata in sede giudiziale per non più di tre volte nel corso di un quadriennio se il conduttore alla prima udienza versa l'importo dovuto per tutti i canoni scaduti e per gli oneri accessori maturati sino a tale data, maggiorato degli interessi legali e delle spese processuali liquidate in tale sede dal giudice.

Ove il pagamento non avvenga in udienza, il giudice, dinanzi a comprovate condizioni di difficoltà del conduttore, può assegnare un termine non superiore a giorni novanta.

In tal caso rinvia l'udienza a non oltre dieci giorni dalla scadenza del termine assegnato.

La morosità può essere sanata, per non più di quattro volte complessivamente nel corso di un quadriennio, ed il termine di cui al secondo comma è di centoventi giorni, se l'inadempienza, protrattasi per non oltre due mesi, è conseguente alle precarie condizioni economiche del conduttore, insorte dopo la stipulazione del contratto e dipendenti da disoccupazione, malattie o gravi, comprovate condizioni di difficoltà.

Il pagamento, nei termini di cui ai commi precedenti, esclude la risoluzione del contratto (87).

---

(87) La Corte costituzionale, con sentenza 18-21 gennaio 1999, n. 3 (Gazz. Uff. 27 gennaio 1999, n. 4, Serie speciale), ha dichiarato non fondata, nei sensi di cui in motivazione, la questione di legittimità costituzionale dell'art. 55, sollevata in riferimento agli artt. 3 e 24 della Costituzione. La stessa Corte costituzionale, con successiva ordinanza 3-14 dicembre 2001, n. 410 (Gazz. Uff. 19 dicembre 2001, n. 49, serie speciale), ha dichiarato la manifesta infondatezza della questione di legittimità costituzionale dell'art. 55 sollevata in riferimento agli artt. 3 e 24 della Costituzione.

---

(giurisprudenza di legittimità)

## 56. Modalità per il rilascio.

1. Con il provvedimento che dispone il rilascio, il giudice, previa motivazione che tenga conto anche delle condizioni del conduttore comparate a quelle del locatore nonché delle ragioni per le quali viene disposto il rilascio stesso e, nei casi di finita locazione, del tempo trascorso dalla disdetta, fissa la data dell'esecuzione entro il termine massimo di sei mesi ovvero, in casi eccezionali, di dodici mesi dalla data del provvedimento (88).

2. Nelle ipotesi di cui all'articolo 55, per il caso in cui il conduttore non provveda al pagamento nel termine assegnato, la data dell'esecuzione non può essere fissata oltre sessanta giorni dalla scadenza del termine concesso per il pagamento.

3. Qualunque forma abbia il provvedimento di rilascio, il locatore e il conduttore possono, in qualsiasi momento e limitatamente alla data fissata per l'esecuzione, proporre al tribunale in composizione collegiale l'opposizione di cui all'*articolo 6, comma 4, della legge 9 dicembre 1998, n. 431*.

4. Trascorsa inutilmente la data fissata, il locatore promuove l'esecuzione ai sensi degli articoli 605 e seguenti del codice di procedura civile (89).

---

(88) Vedi, anche, l'*art. 2-quinquies, D.L. 26 giugno 1981, n. 333*.

(89) Articolo così sostituito dall'*art. 7-bis, D.L. 13 settembre 2004, n. 240*, nel testo integrato dalla relativa legge di conversione.

---

(giurisprudenza di legittimità)

## 57. Esenzioni fiscali ed onorari professionali.

Gli atti, i documenti ed i provvedimenti relativi alle controversie in materia di locazione il cui valore non eccede le lire 600.000, nonché i provvedimenti di cui all'articolo 44, sono esenti dall'imposta di bollo e di registro; negli stessi casi gli onorari di avvocato e procuratore sono ridotti alla metà.

È abrogata ogni altra disposizione incompatibile con la presente legge (90).

---

(90) Così sostituito dall'*art. 6, L. 30 luglio 1984, n. 399* (Gazz. Uff. 1° agosto 1984, n. 210). Vedi, anche, l'*art. 19, L. 13 maggio 1999, n. 133*.

---

## TITOLO II

### Disciplina transitoria

#### Capo I

#### Contratti di locazione di immobili adibiti ad uso di abitazione

(giurisprudenza di legittimità)

#### 58. Durata dei contratti in corso soggetti a proroga.

I contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione e soggetti a proroga secondo la legislazione vigente si considerano prorogati ed hanno la durata prevista nell'articolo 1 con le seguenti decorrenze:

a) dal 1° gennaio 1979, per i contratti stipulati anteriormente al 31 dicembre 1952;

b) dal 1° luglio 1979, per i contratti stipulati fra il 1° gennaio 1953 ed il 7 novembre 1963;

c) dal 1° gennaio 1980, per i contratti stipulati dopo il 7 novembre 1963 (91).

---

(91) La Corte costituzionale, con sentenza 22-27 febbraio 1980, n. 22 (Gazz. Uff. 5 marzo 1980, n. 64) ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del combinato disposto degli artt. 58, 59, n. 1 e 65 della presente legge, nella parte in cui esclude il diritto di recesso per necessità del locatore dei contratti in corso alla data del 30 luglio 1978 e non soggetti a proroga. Con altra sentenza 15-28 luglio 1983, n. 250 (Gazz. Uff. 3 agosto 1983, n. 212) la Corte costituzionale ha così statuito:

1. Dichiarò l'illegittimità costituzionale del combinato disposto degli artt. 58, 59 nn. 2, 3, 6 e 8 nonché 65 della *legge 27 luglio 1978, n. 392*, nella parte in cui esclude il diritto di recesso del locatore, per i motivi indicati nel cit. art. 59 nn. 2, 3, 6 e 8, dai contratti in corso alla data del 30 luglio 1978 e non soggetti a proroga;

2. Dichiarò, in applicazione, dell'*art. 27, legge 11 marzo 1953, n. 87*, l'illegittimità costituzionale del combinato disposto degli artt. 58, 59 nn. 4, 5 e 7 nonché 65 della *legge 27 luglio 1978, n. 392*, nella parte in cui esclude il diritto di recesso del locatore, per i motivi indicati nel cit. art. 59 nn. 4, 5 e 7 dai contratti in corso alla data del 30 luglio 1978 e non soggetti a proroga.

---

(giurisprudenza di legittimità)

#### 59. Recesso del locatore.

Nei casi di cui all'articolo precedente il locatore può recedere in ogni momento dal contratto dandone comunicazione al conduttore mediante lettera raccomandata e con un preavviso di almeno sei mesi:

- 1) quando abbia la necessità, verificatasi dopo la costituzione del rapporto locatizio, di destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge o dei parenti in linea retta entro il secondo grado;
- 2) quando, volendo disporre dell'immobile per abitazione propria, del coniuge o dei propri parenti in linea retta fino al secondo grado oppure quando, trattandosi di ente pubblico o comunque con finalità pubbliche sociali, mutualistiche, cooperativistiche, assistenziali o di culto che voglia disporre dell'immobile per l'esercizio delle proprie funzioni, offra al conduttore altro immobile idoneo per cui sia dovuto un canone di locazione proporzionato alle condizioni del conduttore medesimo e comunque non superiore del 20 per cento al canone del precedente immobile e assuma a suo carico le spese di trasloco. Quando l'opposizione del conduttore all'azione del locatore risulti infondata, questi potrà essere esonerato dalle spese di trasloco;
- 3) quando l'immobile locato sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore impedisca di compiere gli indispensabili lavori;
- 4) quando il proprietario intenda demolire o trasformare notevolmente l'immobile locato per eseguire nuove costruzioni o, trattandosi di appartamento sito all'ultimo piano, quando intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge, e per eseguire sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'appartamento stesso;
- 5) quando l'immobile locato sia di interesse artistico o storico, ai sensi della *legge 1° giugno 1939, n. 1089*, nel caso in cui la competente sovrintendenza riconosca necessario ed urgente che si proceda a riparazioni o restauri, la cui esecuzione sia resa impossibile dallo stato di occupazione dell'immobile;
- 6) quando il conduttore può disporre di altra abitazione idonea alle proprie esigenze familiari nello stesso comune ovvero in un comune confinante;
- 7) quando il conduttore, avendo sublocato parzialmente l'immobile, non lo occupa nemmeno in parte, con continuità. Si presume l'esistenza della sublocazione quando l'immobile risulta occupato da persone che non sono alle dipendenze del conduttore o che non sono a questo legate da vincoli di parentela o di affinità entro il quarto grado, salvo che si tratti di ospiti transitori. La presunzione non si applica nei confronti delle persone che si sono trasferite nell'immobile assieme al conduttore;
- 8) quando il conduttore non occupa continuativamente l'immobile senza giustificato motivo.

Nelle ipotesi di cui ai numeri 4) e 5) del precedente comma, il possesso della licenza o concessione è condizione per l'azione di rilascio. Gli effetti del provvedimento di rilascio si risolvono alle condizioni previste nella lettera *c*) dell'articolo 29.

Alla procedura per il rilascio dell'immobile si applicano le norme di cui ai precedenti articoli 30 e 56 (92) (93).

---

(92) La Corte costituzionale, con sentenza 22-27 febbraio 1980, n. 22 (Gazz. Uff. 5 marzo 1980, n. 64) ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del combinato disposto degli artt. 58, 59, n. 1 e 65 della presente legge, nella parte in cui esclude il diritto di recesso per necessità del locatore dei contratti in corso alla data del 30 luglio 1978 e non soggetti a proroga. Con altra sentenza 15-28 luglio 1983, n. 250 (Gazz. Uff. 3 agosto 1983, n. 212) la Corte costituzionale ha così statuito:

1. Dichiara l'illegittimità costituzionale del combinato disposto degli artt. 58, 59 nn. 2, 3, 6 e 8 nonché 65 della *legge 27 luglio 1978, n. 392*, nella parte in cui esclude il diritto di recesso del locatore, per i motivi indicati nel cit. art. 59 nn. 2, 3, 6 e 8, dai contratti in corso alla data del 30 luglio 1978 e non soggetti a proroga;

2. Dichiara, in applicazione, dell'*art. 27, legge 11 marzo 1953, n. 87*, l'illegittimità costituzionale del combinato disposto degli artt. 58, 59 nn. 4, 5 e 7 nonché 65 della *legge 27 luglio 1978, n. 392*, nella parte in cui esclude il diritto di recesso del locatore, per i motivi indicati nel cit. art. 59 nn. 4, 5 e 7 dai contratti in corso alla data del 30 luglio 1978 e non soggetti a proroga.

(93) La Corte costituzionale con ordinanza 10-17 luglio 1995, n. 331 (Gazz. Uff. 9 agosto 1995, n. 33, Serie speciale) ha dichiarato la manifesta infondatezza della questione di legittimità costituzionale dell'art. 59, primo comma, sollevata in riferimento all'art. 3 della Costituzione.

---

(giurisprudenza di legittimità)

60. Ripristino del rapporto e risarcimento del danno.

Il provvedimento che dispone il rilascio dell'immobile in conseguenza dell'esercizio da parte del locatore del diritto di recesso, perde efficacia se il locatore, nel termine di sei mesi da quando ha riacquisito la disponibilità dell'immobile non lo adibisce all'uso per il quale aveva agito ovvero, nei casi di cui ai numeri 3), 4) e 5) dell'articolo 59, non inizi, nel suddetto termine, i lavori per i quali è stata rilasciata licenza o concessione.

Il conduttore ha diritto, nei confronti del locatore e dei suoi aventi causa, al ripristino del contratto di locazione, salvi i diritti acquisiti dai terzi in buona fede, e al rimborso delle spese di trasloco e degli altri oneri sopportati, ovvero a sua scelta il risarcimento del danno da determinarsi dal giudice in misura non inferiore a 12 e non superiore a 48 mensilità del canone, oltre ad un equo indennizzo per le spese di trasloco.

Il giudice, oltre a determinare il ripristino o il risarcimento, ordina al locatore il pagamento di una somma da L. 500.000 a L. 2.000.000 da devolvere al comune nel cui territorio è sito l'immobile, ad integrazione del fondo sociale di cui al titolo III della presente legge (94).

---

(94) L'*art. 14, L. 9 dicembre 1998, n. 431*, ha abrogato gli artt. 60, 61, 62, 63 e 64, limitatamente alle locazioni abitative.

---

(giurisprudenza di legittimità)

61. Acquirente dell'immobile locato.

La facoltà di recesso nel caso previsto dal n. 1) dell'articolo 59 non può essere esercitata da chi ha acquistato l'immobile per atto tra vivi finché non siano decorsi almeno due anni dalla data dell'acquisto.

Il termine è ridotto ad un anno se nei confronti dell'acquirente è in corso un procedimento di rilascio non dovuto a morosità ovvero se l'acquirente è cittadino emigrato in un paese straniero in qualità di lavoratore e intenda rientrare in Italia per risiedervi stabilmente.

Quando l'immobile è stato donato a causa di matrimonio o costituito in fondo patrimoniale e il matrimonio sia stato celebrato, il termine di cui al primo comma si computa dal giorno in cui il dante causa ha acquistato il diritto sull'immobile (95).

---

(95) *L'art. 14, L. 9 dicembre 1998, n. 431*, ha abrogato gli artt. 60, 61, 62, 63 e 64, limitatamente alle locazioni abitative.

---

(giurisprudenza di legittimità)

62. Canone dei contratti soggetti a proroga.

Il canone di cui agli articoli 12 e 24 si applica ai contratti previsti nell'articolo 58 dall'inizio del sesto anno a decorrere dalla entrata in vigore della presente legge ed il canone è adeguato in relazione all'eventuale mutamento degli elementi di cui agli articoli 13 e 15.

Fino alla data suddetta il canone di locazione corrisposto dal conduttore, calcolato al netto degli oneri accessori, può essere aumentato a richiesta del locatore, a decorrere dal primo giorno del quarto mese successivo a quello di entrata in vigore della presente legge, nella misura del 20 per cento all'anno per i primi due anni e del 15 per cento all'anno per gli anni successivi della differenza risultante tra il canone definito ai sensi dell'articolo 12 ed il canone attualmente corrisposto.

Se il canone attualmente corrisposto è superiore a quello definito ai sensi dell'articolo 12 si applicano le disposizioni dello stesso articolo 12 e quelle dell'articolo 24 a partire dal primo giorno del quarto mese successivo alla entrata in vigore della presente legge.

Ove alcuni parametri, coefficienti o altri elementi necessari per la determinazione del canone a norma dell'articolo 12 non siano noti in tempo utile gli adeguamenti del canone di locazione di cui ai precedenti commi si applicano tenendo conto di tutti gli altri elementi noti, salvo i conguagli che decorreranno in ogni caso dalle date di cui ai commi precedenti.

Le parti possono liberamente concordare modalità diverse sempre che il canone definito non superi quello risultante dall'applicazione degli articoli 12 e 24 (96).

---

(96) L'art. 14, L. 9 dicembre 1998, n. 431, ha abrogato gli artt. 60, 61, 62, 63 e 64, limitatamente alle locazioni abitative.

---

(giurisprudenza di legittimità)

63. Aggiornamento del canone dei contratti in corso soggetti a proroga.

Per i primi due anni a decorrere dalla entrata in vigore della presente legge il canone di locazione relativo ai contratti previsti nell'articolo 58 non è aggiornato per gli effetti di cui all'articolo 24.

Dall'inizio del terzo anno il canone di locazione è aggiornato in base alla variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Se le variazioni sono in aumento, di esse si applica soltanto:

il 20 per cento dall'inizio del terzo anno;

il 40 per cento dall'inizio del quarto anno;

il 60 per cento dall'inizio del quinto anno;

il 75 per cento dall'inizio del sesto anno.

In ogni caso con l'integrale applicazione dell'equo canone l'aggiornamento di cui all'articolo 24 si applica nella intera misura ivi prevista (97).

---

(97) L'art. 14, L. 9 dicembre 1998, n. 431, ha abrogato gli artt. 60, 61, 62, 63 e 64, limitatamente alle locazioni abitative.

---

64. Particolari contratti soggetti a proroga.

Ai contratti di locazione di cui all'articolo 26, comma primo, lettera *d*) e comma secondo, soggetti a proroga secondo la legislazione vigente, si applicano per la durata le disposizioni dell'articolo 58.

Fino al termine di tale durata il canone può essere modificato a richiesta del locatore mediante aggiornamento annuale, in base al 75 per cento della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatasi nell'anno precedente (98).

---

(98) L'art. 14, L. 9 dicembre 1998, n. 431, ha abrogato gli artt. 60, 61, 62, 63 e 64, limitatamente alle locazioni abitative.

---

(giurisprudenza di legittimità)

65. Contratti in corso non soggetti a proroga.

Le disposizioni degli articoli 1 e 3 si applicano anche ai contratti in corso alla data di entrata in vigore della presente legge e non soggetti a proroga, detraendosi, per la determinazione della durata prevista all'articolo 1 il tempo già trascorso dall'inizio della locazione o, in caso di intervenuto rinnovo contrattuale, dalla data di esso.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche ai contratti per i quali, alla data di entrata in vigore della presente legge, è in corso procedimento per convalida di licenza o di sfratto per finita locazione.

Il canone di cui agli articoli 12 e 24 si applica ai contratti di cui al presente articolo a partire dall'inizio del secondo anno a decorrere dall'entrata in vigore della presente legge, ed il canone è adeguato in relazione all'eventuale mutamento degli elementi di cui agli articoli 13 e 15.

Fino alla data suddetta il canone di locazione corrisposto dal conduttore, calcolato al netto degli oneri accessori, può essere aumentato su richiesta del locatore a decorrere dal primo giorno del quarto mese successivo a quello di entrata in vigore della presente legge nella misura del 50 per cento della differenza risultante fra il canone definito ai sensi dell'articolo 12 ed il canone attualmente corrisposto.

Se il canone attualmente corrisposto è superiore a quello definito ai sensi dell'articolo 12 si applicano le disposizioni dello stesso articolo 12 e quelle dell'articolo 24 a partire dal primo giorno del quarto mese successivo all'entrata, in vigore della presente legge.

Ai contratti di locazione di cui all'articolo 26, comma primo, lettera *d*) e comma secondo, non soggetti a proroga, si applicano le disposizioni di cui ai commi primo e secondo del presente articolo. Fino alla scadenza di cui al primo comma il canone può essere modificato, su richiesta del locatore, soltanto mediante aggiornamento annuale, in base al 75 per cento della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente (99) (100).

---

(99) La Corte costituzionale, con sentenza 22-27 febbraio 1980, n. 22 (Gazz. Uff. 5 marzo 1980, n. 64), ha dichiarato l'illegittimità del combinato disposto degli articoli 58, 59, n. 1, 65, della presente

legge, nella parte in cui esclude il diritto di recesso per necessità del locatore dai contratti in corso alla data del 30 luglio 1978 e non soggetti a proroga. Vedi, anche, la nota 5/a agli artt. 58 e 59.

(100) L'art. 14, L. 9 dicembre 1998, n. 431, ha abrogato gli artt. 65 e 66, limitatamente alle locazioni abitative.

---

66. Oneri accessori conglobati nel canone.

Gli oneri accessori che, nei rapporti in corso, siano stati posti a carico del conduttore e conglobati nel canone, non possono essere computati in misura superiore al 10 per cento del canone pattuito, qualora il contraente interessato non ne provi l'importo effettivo (101).

---

(101) L'art. 14, L. 9 dicembre 1998, n. 431, ha abrogato gli artt. 65 e 66, limitatamente alle locazioni abitative.

---

## Capo II

Contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione

(giurisprudenza di legittimità)

67. Contratti in corso soggetti a proroga.

I contratti di locazione di cui all'articolo 27 in corso al momento dell'entrata in vigore della presente legge e soggetti a proroga secondo la legislazione vigente si considerano prorogati ed hanno la seguente durata:

a) anni 4, i contratti stipulati prima del 31 dicembre 1964 (102);

b) anni 5, i contratti stipulati tra il 1° gennaio 1965 ed il 31 dicembre 1973 (103);

c) anni 6, i contratti stipulati dopo il 31 dicembre 1973 (104).

La durata di cui sopra decorre dal giorno e dal mese, successivi alla entrata in vigore della presente legge, corrispondenti a quelli di scadenza previsti nel contratto di locazione; ove tale determinazione non sia possibile, dallo stesso giorno di entrata in vigore della presente legge.

È in facoltà delle parti di stipulare anche prima della scadenza sopra prevista un nuovo contratto di locazione secondo le disposizioni del capo II, titolo I, della presente legge.

---

(102) Vedi, ora l'*art. 15-bis, D.L. 23 gennaio 1982, n. 9. L'art. 2, L. 25 luglio 1984, n. 377* (Gazz. Uff. 26 luglio 1984, n. 205) ha disposto una ulteriore proroga dei contratti di cui alla lettera *a*) al 31 dicembre 1984. Vedi, inoltre, l'*art. 1, D.L. 7 febbraio 1985, n. 12*. Peraltro, la Corte costituzionale con sentenza 22 aprile 1986, n. 108 (Gazz. Uff. 30 aprile 1986, n. 17), ha dichiarato l'illegittimità dell'*art. 1, primo comma, L. 25 luglio 1984, n. 377*, nonché dell'*art. 1, commi ottavo, nono, 9-bis, 9-ter, 9-quater e 9-quinquies* del citato *D.L. 7 febbraio 1985, n. 12*.

(103) Vedi, ora l'*art. 15-bis, D.L. 23 gennaio 1982, n. 9. L'art. 2, L. 25 luglio 1984, n. 377* (Gazz. Uff. 26 luglio 1984, n. 205) ha disposto una ulteriore proroga dei contratti di cui alla lettera *a*) al 31 dicembre 1984. Vedi, inoltre, l'*art. 1, D.L. 7 febbraio 1985, n. 12*. Peraltro, la Corte costituzionale con sentenza 22 aprile 1986, n. 108 (Gazz. Uff. 30 aprile 1986, n. 17), ha dichiarato l'illegittimità dell'*art. 1, primo comma, L. 25 luglio 1984, n. 377*, nonché dell'*art. 1, commi ottavo, nono, 9-bis, 9-ter, 9-quater e 9-quinquies* del citato *D.L. 7 febbraio 1985, n. 12*.

(104) Vedi, ora l'*art. 15-bis, D.L. 23 gennaio 1982, n. 9. L'art. 2, L. 25 luglio 1984, n. 377* (Gazz. Uff. 26 luglio 1984, n. 205) ha disposto una ulteriore proroga dei contratti di cui alla lettera *a*) al 31 dicembre 1984. Vedi, inoltre, l'*art. 1, D.L. 7 febbraio 1985, n. 12*. Peraltro, la Corte costituzionale con sentenza 22 aprile 1986, n. 108 (Gazz. Uff. 30 aprile 1986, n. 17), ha dichiarato l'illegittimità dell'*art. 1, primo comma, L. 25 luglio 1984, n. 377*, nonché dell'*art. 1, commi ottavo, nono, 9-bis, 9-ter, 9-quater e 9-quinquies* del citato *D.L. 7 febbraio 1985, n. 12*.

---

(giurisprudenza di legittimità)

68. Aumenti del canone.

Nei contratti di locazione o sublocazione di cui al precedente articolo il canone corrisposto dal conduttore, calcolato al netto degli oneri accessori, può essere a richiesta del locatore, aumentato a decorrere dal primo giorno del mese successivo a quello di entrata in vigore della presente legge per il restante periodo di durata del contratto, nelle misure seguenti:

- 1) non superiore al 15 per cento all'anno, per i contratti stipulati anteriormente al 31 dicembre 1964;
  - 2) non superiore al 10 per cento all'anno per i contratti stipulati fra il 1° gennaio 1965 ed il 31 dicembre 1973;
  - 3) non superiore al 5 per cento all'anno per i contratti stipulati dopo il 31 dicembre 1973.
- 
-

(giurisprudenza di legittimità)

69. Diritto di prelazione in caso di nuova locazione e indennità per l'avviamento commerciale.

Nei contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, di cui agli articoli 67 e 71 della presente legge, il locatore comunica, mediante raccomandata con avviso di ricevimento da inviarsi entro il 28 febbraio 1987, se ed a quali condizioni intende proseguire la locazione ovvero le condizioni offerte da terzi per la locazione dell'immobile.

L'obbligo ricorre anche quando il locatore non intende proseguire nella locazione per i motivi indicati all'articolo 29.

Tale obbligo non ricorre quando il conduttore abbia comunicato al locatore che non intende rinnovare la locazione e nei casi di cessazione del rapporto per inadempimento o recesso del conduttore o qualora sia in corso una delle procedure previste dal *R.D. 16 marzo 1942, n. 267*, e successive modificazioni, a carico del conduttore medesimo.

Il conduttore deve rendere noto al locatore, entro trenta giorni dalla comunicazione di cui al primo comma, se intende proseguire la locazione alle nuove condizioni.

Il conduttore ha diritto di prelazione se, entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione di cui al primo comma, offre condizioni uguali a quelle comunicategli dal locatore. Egli conserva tale diritto anche nell'ipotesi di cui al quarto comma dell'art. 40 (105).

Il conduttore, se non accetta le condizioni offerte dal locatore ovvero non esercita la prelazione, ha diritto ad un compenso pari a 24 mensilità, ovvero a trenta per le locazioni con destinazione alberghiera, del canone richiesto dal locatore od offerto dal terzo.

Se il locatore non intende proseguire nella locazione il conduttore può, entro trenta giorni dalla comunicazione del locatore o in mancanza di questa, se dovuta, dalla scadenza del termine di cui al primo comma, offrire un nuovo canone, impegnandosi a costituire, all'atto del rinnovo e per la durata del contratto, una polizza assicurativa oppure una fidejussione bancaria per una somma pari a 12 mensilità del canone offerto.

Se il locatore non intende proseguire nella locazione sulla base delle condizioni offerte al conduttore è dovuta l'indennità per l'avviamento commerciale nella misura di 24 mensilità, ovvero di 30 per le locazioni con destinazione alberghiera, del canone offerto ai sensi del comma precedente.

In mancanza dell'offerta del nuovo canone da parte del conduttore nonché nei casi di rilascio dell'immobile per i motivi di cui all'art. 29 salvo quelli di cui al primo comma, lettera *a*), è dovuta l'indennità per avviamento commerciale nella misura di 21 mensilità, ovvero di 25 per le locazioni con destinazione alberghiera, del canone corrente di mercato per i locali aventi le stesse caratteristiche. In caso di rilascio dell'immobile per i motivi di cui all'art. 29, primo comma, lettera *a*), la predetta indennità è calcolata con riferimento al canone corrisposto. L'indennità dovuta è complessivamente di 24 mensilità, ovvero di 32 per le locazioni con destinazione alberghiera, nei casi di cui al secondo comma dell'art. 34.

L'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile è condizionata all'avvenuta corresponsione dell'indennità di cui ai precedenti commi sesto, ottavo e nono.

Per i contratti di cui agli articoli 67 e 71 le disposizioni del presente articolo sono sostitutive di quelle degli articoli 34 e 40.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche ai contratti relativi ad immobili utilizzati per lo svolgimento di attività di cui all'art. 27, primo comma, che non comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, di attività professionali e di attività di cui all'art. 42. In tali casi, il compenso spettante al conduttore ai sensi dei precedenti commi sesto, ottavo e nono, è limitato a dodici mensilità. Il compenso non è dovuto qualora il locatore intenda ottenere la disponibilità dell'immobile per i motivi di cui all'art. 29 (106).

---

(105) Comma così corretto con avviso pubblicato nella Gazz. Uff. 12 dicembre 1986, n. 288.

(106) Articolo così sostituito prima dall'art. 1, comma 9-bis, *D.L. 7 febbraio 1985, n. 12* e poi dall'art. 1, *D.L. 9 dicembre 1986, n. 832*, integrato, con l'ultimo capoverso, dalla *legge di conversione 6 febbraio 1987, numero 15*. Precedentemente, la Corte costituzionale, con sentenza 5-6 ottobre 1983, n. 300 (Gazz. Uff. 12 ottobre 1983, n. 281), aveva dichiarato l'illegittimità del combinato disposto dell'art. 69, settimo comma, e dell'art. 73 della presente legge, nella parte, in cui prevedeva che l'indennità per l'avviamento commerciale dovuta al conduttore fosse determinata sulla base del canone corrente di mercato per i locali aventi le stesse caratteristiche, anziché con riferimento all'ultimo canone corrisposto. Successivamente la Corte, con sentenza 22 aprile 1986, n. 108 (Gazz. Uff. 30 aprile 1986, n. 17 - Serie speciale) ha dichiarato l'illegittimità, tra l'altro, dell'art. 1, comma 9-bis, *D.L. 7 febbraio 1985, n. 12* e, con sentenza 7-26 luglio 1988, n. 882 (Gazz. Uff. 3 agosto 1988, n. 31 - Serie speciale), ha dichiarato l'illegittimità dell'art. 1, ultimo comma, *D.L. 9 dicembre 1986, n. 832*. Successivamente ancora, la stessa Corte, con sentenza 20 maggio-3 giugno 1992, n. 242 (Gazz. Uff. 4 giugno 1992, n. 24 - Serie speciale), ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 69, della presente legge, nella parte in cui non prevede che l'obbligo del locatore di corrispondere al conduttore la indennità per l'avviamento commerciale non ricorre quando causa di cessazione del rapporto è un provvedimento della pubblica Amministrazione che esclude indefinitamente la utilizzazione economica dell'immobile.

---

70. Immobili destinati a particolari attività soggetti a proroga.

Ai contratti di locazione di cui all'articolo 42 si applicano le disposizioni degli articoli 67 e 68.

---

---

(giurisprudenza di legittimità)

71. Contratti in corso non soggetti a proroga.

Le disposizioni degli articoli 27 e 42, primo comma, si applicano anche in contratti in corso al momento dell'entrata in vigore della presente legge e non soggetti a proroga legale, detraendosi, per la determinazione della durata prevista in detta disposizione, il periodo di locazione già trascorso dall'inizio della locazione o, in caso di intervenuto rinnovo contrattuale, dalla data di esso.

La durata non può comunque essere inferiore a due anni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai contratti di cui sopra per i quali, alla data di entrata in vigore della presente legge, è in corso procedimento per convalida di licenza o di sfratto.

Il canone potrà essere aggiornato annualmente su richiesta del locatore dal giorno della scadenza contrattualmente prevista, in base al 75 per cento della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

---

---

(giurisprudenza di legittimità)

#### 72. Mutamento della destinazione.

I nuovi contratti di locazione di immobili il cui uso venga mutato da quello preesistente di abitazione non possono prevedere, per un periodo di quattro anni dalla data di entrata in vigore della presente legge, un canone superiore a quello di cui agli articoli 12 e 24, tranne che siano intervenute radicali trasformazioni dell'immobile stesso autorizzate ai sensi delle vigenti leggi.

---

---

(giurisprudenza di legittimità)

#### 73. Norme applicabili.

Per i contratti previsti negli articoli 67, 70 e ferme restando le scadenze convenzionali, nell'articolo 71, il locatore può recedere in base ai motivi di cui all'articolo 29 e con il preavviso di cui all'articolo 59. Nei casi previsti dalle lettere *a)*, e *b)* dell'ultimo periodo del secondo comma dell'articolo 29 tale facoltà è riconosciuta soltanto ove ricorra la necessità del locatore o del coniuge o dei parenti entro il secondo grado in linea retta, verificatasi dopo la costituzione del rapporto locatizio. Si applicano le disposizioni degli articoli 30 e 31 e degli articoli da 35 a 39, nonché quelli dell'articolo 69, settimo, ottavo e nono comma (107).

---

(107) Articolo così modificato dall'*art. 1-bis, D.L. 30 gennaio 1979, n. 21*. Vedi, anche, la nota 6 che precede. La Corte Costituzionale, con sentenza 10 dicembre 1987, n. 562 (Gazz. Uff. 23 dicembre 1987, n. 54 - Serie speciale), ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'*art. 73* nella parte in cui non richiama espressamente l'obbligo di corrispondere l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale di cui all'*art. 69, settimo, ottavo e nono comma*, della legge stessa nel testo originario.

---

### Capo III

#### Disposizioni processuali

##### 74. Rinvio.

Le disposizioni degli articoli da 43 a 57 sono applicabili alle locazioni previste nei capi I e II del presente titolo.

---

### TITOLO III

#### Fondo sociale

##### 75. Istituzione del fondo sociale.

Presso il Ministero del tesoro è istituito un fondo sociale per l'integrazione dei canoni di locazione per i conduttori meno abbienti.

Tale fondo è costituito da un conto corrente infruttifero sul quale le regioni potranno prelevare le cifre messe a disposizione secondo le modalità di cui agli articoli seguenti.

Il Ministro del bilancio riunisce annualmente la commissione interregionale di cui alla *legge 16 maggio 1970, n. 281*, e sottopone ad essa una proposta di ripartizione per regione della somma disponibile. Le proposte del Ministro e il parere della commissione sono rimesse al CIPE per le decisioni definitive (108).

---

(108) *L'art. 14, L. 9 dicembre 1998, n. 431*, ha abrogato gli artt. 75, 76, 77, 78 e 79, limitatamente alle locazioni abitative.

---

## 76. Ripartizione del fondo.

Le regioni, con provvedimento del consiglio regionale, decidono entro un mese dalla ripartizione dei fondi, le modalità di distribuzione tra i vari comuni tenendo conto delle esigenze esistenti in ciascuno di essi. Le somme così ripartite devono servire a concorrere al pagamento degli aumenti del canone di locazione per i conduttori meno abbienti.

Di norma i comuni, nell'ambito degli stanziamenti assegnati destineranno le somme secondo i seguenti criteri:

a) il reddito annuo complessivo, riferito alla somma dei redditi imputati al conduttore ed alle altre persone cui lui abitualmente conviventi, non sia superiore complessivamente all'importo di due pensioni minime INPS per la generalità dei lavoratori per nuclei familiari costituiti da uno o due componenti;

b) al momento dell'entrata in vigore della presente legge, i conduttori siano intestatari del contratto di affitto dell'alloggio, che, per ubicazione, tipologia e superficie, deve essere strettamente necessario alle esigenze del conduttore e delle persone con lui abitualmente conviventi;

c) i conduttori abbiano ricevuto per effetto dell'entrata in vigore della presente legge, richiesta di aumento del canone di locazione attualmente corrisposto (109).

---

(109) L'art. 14, L. 9 dicembre 1998, n. 431, ha abrogato gli artt. 75, 76, 77, 78 e 79, limitatamente alle locazioni abitative.

---

## 77. Integrazione del canone.

L'integrazione consisterà nella corresponsione di un contributo annuo non superiore all'80 per cento dell'aumento del canone di locazione conseguente all'applicazione dell'equo canone, secondo l'entità e le modalità definite dalla presente legge.

Il contributo di cui al comma precedente non può in ogni caso essere superiore alla somma annua di L. 200.000.

Ai conduttori che usufruiscono del contributo integrativo è fatto divieto di procedere alla sublocazione dell'immobile locato a pena di decadenza del contributo medesimo (110).

---

(110) L'art. 14, L. 9 dicembre 1998, n. 431, ha abrogato gli artt. 75, 76, 77, 78 e 79, limitatamente alle locazioni abitative.

---

## 78. Copertura finanziaria.

La spesa di lire 240 miliardi derivante dall'applicazione del presente titolo sarà iscritta nello stato di previsione della spesa del Ministero del tesoro in ragione di lire 15 miliardi nell'anno 1978, di lire 25 miliardi nell'anno 1979, di lire 35 miliardi nell'anno 1980, di lire 45 miliardi nell'anno 1981, di lire 55 miliardi nell'anno 1982 e di lire 65 miliardi nell'anno 1983.

All'onere di lire 15 miliardi relativo all'anno finanziario 1978 si provvede con corrispondente riduzione del fondo speciale iscritto al capitolo 9001 dello stato di previsione della spesa del Ministero del tesoro per l'anno finanziario medesimo.

Il Ministro del tesoro è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio (111).

---

(111) *L'art. 14, L. 9 dicembre 1998, n. 431*, ha abrogato gli artt. 75, 76, 77, 78 e 79, limitatamente alle locazioni abitative.

---

## TITOLO IV

### Disposizioni finali

(giurisprudenza di legittimità)

## 79. Patti contrari alla legge.

È nulla ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto o ad attribuire al locatore un canone maggiore rispetto a quello previsto dagli articoli precedenti ovvero ad attribuirgli altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della presente legge.

Il conduttore con azione proponibile fino a sei mesi dopo la riconsegna dell'immobile locato, può ripetere le somme sotto qualsiasi forma corrisposte in violazione dei divieti e dei limiti previsti dalla presente legge (112) (113).

---

(112) *L'art. 14, L. 9 dicembre 1998, n. 431*, ha abrogato gli artt. 75, 76, 77, 78 e 79, limitatamente alle locazioni abitative.

(113) La Corte costituzionale, con ordinanza 19-26 giugno 2002, n. 287 (Gazz. Uff. 3 luglio 2002, n. 26, serie speciale), ha dichiarato la manifesta inammissibilità delle questioni di legittimità costituzionale dell'art. 79, secondo comma, e degli artt. 79, primo comma, e 12, primo comma, in

riferimento agli artt. 2, 3 e 42 della Costituzione, ha dichiarato inoltre la manifesta inammissibilità della questione di legittimità costituzionale degli artt. 79, primo e secondo comma, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25 in riferimento agli artt. 2, 3 e 53 della Costituzione.

---

(giurisprudenza di legittimità)

80. Uso diverso da quello pattuito.

Se il conduttore adibisce l'immobile ad un uso diverso da quello pattuito, il locatore può chiedere la risoluzione del contratto entro tre mesi dal momento in cui ne ha avuto conoscenza e comunque entro un anno dal mutamento di destinazione (114).

Decorso tale termine senza che la risoluzione sia stata chiesta, al contratto si applica il regime giuridico corrispondente all'uso effettivo dell'immobile. Qualora la destinazione ad uso diverso da quello pattuito sia parziale, al contratto si applica il regime giuridico corrispondente all'uso prevalente (115).

---

(114) La Corte costituzionale, con sentenza 10-18 febbraio 1988, n. 185 (Gazz. Uff. 24 febbraio 1988, n. 8 - Serie Speciale), ha dichiarato l'illegittimità dell'art. 80, primo comma, nella parte in cui dispone «e comunque entro un anno dal mutamento di destinazione».

(115) La Corte costituzionale, con ordinanza 23 ottobre-3 novembre 2000, n. 463 (Gazz. Uff. 8 novembre 2000, n. 46, serie speciale), ha dichiarato la manifesta infondatezza della questione di legittimità costituzionale dell'art. 80, secondo comma, sollevata in riferimento all'art. 3 della Cost.

---

81. Pubblicazione dei dati ISTAT nella Gazzetta Ufficiale.

Le variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati accertate dall'ISTAT sono pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.

---

(giurisprudenza di legittimità)

82. Giudizi in corso.

Ai giudizi in corso al momento dell'entrata in vigore della presente legge continuano ad applicarsi ad ogni effetto le leggi precedenti.

---

---

### 83. Relazione al Parlamento.

[Il Ministro di grazia e giustizia, di concerto col Ministro dei lavori pubblici, ogni anno, a decorrere da quello successivo all'entrata in vigore della presente legge, presenta al Parlamento, entro il 31 marzo, una relazione sulla applicazione del nuovo regime, delle locazioni, che consenta di valutarne tutti gli effetti, ai fini di ogni necessaria e tempestiva modificazione della presente legge] (116).

---

---

(116) Articolo abrogato dall'*art. 14, L. 9 dicembre 1998, n. 431*.

---

---

(giurisprudenza di legittimità)

### 84. Abrogazione.

Sono abrogate tutte le disposizioni incompatibili con la presente legge.

---

---

### 85. Entrata in vigore.

La presente legge entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale.

---

---

Copyright 2008 Wolters Kluwer Italia Srl. All rights reserved.