APPROFONDIMENTO CIVILE

Normativa commentata in materia di "Locazioni"

Data pubblicazione: 02/05/2024

Autore: Avv. Roberto Francesco Iannone

Categoria: Civile

Contenuto

LOCAZIONI

Legge 27 luglio 1978, n. 392 (in Gazz. Uff., 29 luglio, n. 211). - Disciplina delle locazioni di immobili urbani. (EQUO CANONE) (1) (2) *(1) A decorrere dal 1° gennaio 1994, il rapporto di locazione avente ad oggetto gli immobili del demanio e del patrimonio dello Stato destinati ad uso abitativo dei dipendenti pubblici è disciplinato dalla presente legge (art. 23, l. 8 maggio 1998, n. 146). (2) In deroga a quanto disposto dalla presente legge vedi l'articolo 27 della legge 28 dicembre 2001, n. 448. (Omissis).*

TITOLO I DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE CAPO I LOCAZIONE DI IMMOBILI URBANI ADIBITI AD USO DI ABITAZIONE Articolo 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.] (1) *(1) Articolo abrogato dall'art. 14, l. 9 dicembre 1998, n. 431.*

Articolo 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.

Articolo 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.] (1). *(1) Articolo abrogato dall'art. 14, l. 9 dicembre 1998, n. 431.*

Articolo 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.

Articolo 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. □ **GIURISPRUDENZA 1. Locazione: la valutazione della gravità dell'inadempimento non è rimessa all'apprezzamento discrezionale del giudice, ma è predeterminata dalla legge.**

- In materia di locazioni ad uso abitativo, la norma contenuta nell'art. 5 della legge n. 392 del 27.07.1978, rubricata "inadempimento del conduttore", dispiega la propria efficacia nell'ambito dei rimedi contro le patologie funzionali del contratto. Essa ha per oggetto la disciplina della risoluzione del contratto di locazione per inadempimento da parte del conduttore dell'obbligazione di pagamento del canone o di quella di corresponsione al locatore dei c.d. oneri accessori. Tale norma si configura come speciale rispetto a quella posta dall'art. 1455 c.c. in quanto permette al conduttore di adempiere tardivamente senza il rischio di incorrere nella sentenza di risoluzione del contratto, ed è ispirata alla ratio del favor nei confronti del conduttore, favor giustificato dall'interesse primario di mantenere l'abitazione. La norma, dettando una presunzione assoluta di gravità dell'inadempimento, ha inteso sottrarre alla discrezionalità del giudice l'apprezzamento della non scarsa importanza dell'inadempimento, ancorando tale valutazione a due presupposti oggettivi, uno di tipo quantitativo, consistente nel mancato pagamento di una rata del canone o di oneri accessori per un importo superiore a due mensilità di canone, ed uno di ordine temporale, dato dal protrarsi dell'inadempimento per oltre venti giorni dalla scadenza del termine convenuto o di due mesi in caso

di oneri accessori (**Tribunale Roma sez. VI, 03/03/2020, n.4696).**

- In tema di locazioni di immobili urbani, adibiti ad uso abitativo, nel caso in cui il conduttore, senza effettuare alcuna contestazione sul quantum, abbia omesso di pagare una o più mensilità del canone locativo, la valutazione della gravità e dell'importanza dell'inadempimento non è rimessa all'apprezzamento discrezionale del giudice, ma è predeterminata legalmente ai sensi degli art. 5 e 55 della legge n. 392 del 27.07.1978 (**Tribunale Cassino, 11/12/2019, n.1350**).

2. La concessione di un termine per il pagamento di canoni scaduti e per la sanatoria del relativo inadempimento, vale solo per le locazioni abitative.

- Nel regime ordinario delle locazioni urbane fissato dalla l. n. 392 del 1978, la concessione di un termine per il pagamento dei canoni locatizi scaduti e per la sanatoria del relativo inadempimento, ex art. 55, non è contemplata relativamente ai contratti aventi ad oggetto immobili destinati ad uso diverso da quello abitativo, giacché il legislatore, nel disciplinare la sanatoria in questione, non si è limitato a prevedere - in genere - che il conduttore, convenuto per la risoluzione del contratto, possa evitare tale effetto pagando, nell'ultimo termine consentitogli, tutto quanto da lui dovuto per canoni, oneri ed accessori, ma ne ha limitato la portata alle sole ipotesi di inadempimento da morosità contemplate dall'art. 5 della stessa legge, sicchè è lo stesso art. 55 - disposizione di natura processuale e, dunque, di per sé, inidonea a dilatare l'ambito di applicazione di una norma di natura sostanziale - a limitare la propria operatività alle sole locazioni abitative (**Cass., 20 gennaio 2017, n.1428).**

Articolo 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 (1). 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 (2) (3). *(1) La Corte costituzionale, con sentenza 7 aprile 1988, n. 404, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del presente comma, 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. (2) La Corte costituzionale, con sentenza 7 aprile 1988, n. 404, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del presente comma, nella parte in cui non prevede che il coniuge separato di fatto succeda al conduttore, se tra i due si sia così convenuto. (3) La Corte costituzionale, con ssentenza 7 aprile 1988, n. 404, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del presente articolo, 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.*

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

Articolo 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.

Articolo 8

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

Articolo 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 (1). 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 (2). *(1) Comma aggiunto dall'art. 67, d.l. 30 agosto 1993, n. 331, conv. inl. 29 ottobre 1993, n. 427. (2) Comma aggiunto dall'art. 67, d.l. 30 agosto 1993, n. 331, conv. inl. 29 ottobre 1993, n. 427.*

Articolo 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.

Articolo 11

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

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.

Articolo 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% 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'art. 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%. [Le suddette modalità si applicano fino alla attuazione della riforma del catasto edilizio urbano.] (1)] (2) *(1) Comma soppresso dall'articolo 1, comma 10, del D.L.13 settembre 1991, n. 299, convertito con modificazioni dalla L. 18 novembre 1991, n. 363. (2) Articolo abrogato dall'art. 14, comma 4, della legge 9 dicembre 1998, n. 431*.

Articolo 13

Superficie convenzionale. [La superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi: a) l'intera superficie dell'unità immobiliare; b) il 50% della superficie delle autorimesse singole; c) il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune; d) il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili; e) il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore; f) il 10% della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare. È detratto il 30% 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 (1); c) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46 (1). 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'art. 21. (1)] (2). *(1) La Corte Costituzionale con sentenza 18 giugno 1987, n. 236 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*

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

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. (2) Articolo abrogato dall'art. 14, comma 4, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

Articolo 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. 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.] (1) *(1) Articolo abrogato dall'art. 14, comma 4, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.*

Articolo 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.](1) *(1) Articolo abrogato dall'art. 14, comma 4, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.*

Articolo 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 nonchè degli impianti in essa installati. L'ufficio provvede entro novanta giorni dalla richiesta senza obbligo di sopralluogo.] (1) *(1) Articolo abrogato dall'art. 14, comma 4, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.*

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

Articolo 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.] (1) *(1) Articolo abrogato dall'art. 14, comma 4, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.*

Articolo 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. Nei comuni con popolazione non superiore ai 20.000 abitanti si applicano le perimetrazioni previste nell'art. 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.] (1)

(1) Articolo abrogato dall'art. 14, comma 4, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

Articolo 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.] (1) *(1) Articolo abrogato dall'art. 14, comma 4, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.*

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

Articolo 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 i successivi quindici anni; b) 0,50% 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.] (1) *(1) Articolo abrogato dall'art. 14, comma 4, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.*

Articolo 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; nonchè 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.] (1)

(1) Articolo abrogato dall'art. 14, comma 4, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

Articolo 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. 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

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

costo dell'area, che non potrà essere superiore al 25% 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 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'art. 16 nei casi in cui il maggior costo riguardi il costo di produzione.] (1). *(1) Articolo abrogato dall'art. 14, comma 4, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.*

Articolo 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. (1). *(1) Articolo abrogato dall'art. 14, comma 4, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.*

Articolo 24

Aggiornamento del canone. [Per gli immobili adibiti 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% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

verificatasi nell'anno precedente. L'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta con lettera raccomandata.] (1). *(1) Articolo abrogato dall'art. 14, comma 4, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.*

Articolo 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.] (1). *(1) Articolo abrogato dall'art. 14, comma 4, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.*

Articolo 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 (1); d) alle locazioni relative ad immobili inclusi nelle categorie catastali A/8 e A/9. 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 l'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 (1). *(1) La Corte costituzionale, con sentenza 11 febbraio 1988, n. 155, ha dichiarato l'illegittimità della presente lettera 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.(1)] (2). (2) Articolo abrogato dall'art. 14, comma 4, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.*

CAPO II LOCAZIONE DI IMMOBILI URBANI ADIBITI AD USO DIVERSO DA QUELLO DI ABITAZIONE Articolo 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 industriali, commerciali e artigianali di interesse turistico, quali agenzie di viaggio e turismo, impianti sportivi e ricreativi, aziende di soggiorno ed altri organismi di promozione turistica e simili (1). La disposizione

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

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 urbano, anche se ammobiliato, è adibito ad attività alberghiere, all'esercizio di imprese assimilate ai sensi dell'articolo 1786 del codice civile o all'esercizio di attività teatrali (2) . 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 (3) . *(1) Comma sostituito dall'articolo 52 del D.Lgs. 23 maggio 2011, n. 79. (2) Comma modificato dall'articolo 7, comma 1, lettera a), della legge 8 febbraio 2007, n. 9 e successivamente sostituito dall'articolo 52 del D.Lgs. 23 maggio 2011, n. 79. (3) Vedi, anche, l' articolo 4 del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279 convertito in legge 11 dicembre 2000, n. 365.* □

GIURISPRUDENZA 1. Risoluzione

- In tema di risoluzione del contratto di locazione di immobili urbani ad uso diverso da quello abitativo, benché il criterio legale di predeterminazione della gravità dell'inadempimento ex art. 5 della l. n. 392 del 1978 non trovi diretta applicazione, esso può, comunque, essere considerato quale parametro di orientamento per valutare in concreto, ai sensi dell'art. 1455 c.c., se l'inadempimento del conduttore sia stato o meno di scarsa importanza. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza impugnata, che aveva ritenuto grave la mancata corresponsione del canone nei termini da parte del conduttore, attribuendo rilievo alla clausola risolutiva espressa pattuita tra le parti - nonostante il locatore non se ne fosse avvalso - poiché l'apposizione della stessa dimostrava come il ripetuto ritardo nei pagamenti non fosse stato tollerato, ma avesse inciso sull'equilibrio sinallagmatico del rapporto) (**Cass., 26 novembre 2019, n.30730**).
- In tema di locazione di immobili ad uso non abitativo, la valutazione della importanza dell'inadempimento del conduttore va valutata secondo il generale criterio di cui all'art. 1455 c.c., e non secondo il diverso criterio stabilito, per le sole locazioni di immobili destinati ad uso abitativo, dall'art. 5 l. 27 luglio 1978 n. 392, salva la facoltà del giudice di utilizzare come parametro orientativo il principio di cui al menzionato art. 5, alla stregua delle particolarità del caso concreto (**Cass., 23**

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2020 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

giugno 2011, n.13887).

- In tema di recesso del conduttore di immobili a uso non abitativo, ove il locatario svolga la propria attività in diversi rami di azienda, per i quali utilizzi distinti immobili, i gravi motivi, giustificativi del recesso anticipato, di cui all'articolo 27, ultimo comma, della legge n. 392 del 1978, devono essere accertati in relazione alla attività svolta nei locali per cui viene effettuato il recesso, senza possibilità per il locatore di negare rilevanza alle difficoltà riscontrate per tale attività in considerazione dei risultati positivi registrati in altri rami aziendali (**Cass., 28 febbraio 2019, n.5803**).

2. Anche i canoni di locazione non percepiti per morosità costituiscono reddito tassabile.

- In tema di imposte sui redditi, in base al combinato disposto dagli artt. 23 e 34 del d.P.R. n. 917 del 1986, il reddito degli immobili locati per fini diversi da quello abitativo - per i quali opera, invece, la deroga introdotta dall'art. 8 della l. n. 431 del 1998 - è individuato in relazione al reddito locativo fin quando risulta in vita un contratto di locazione, con la conseguenza che anche i canoni non percepiti per morosità costituiscono reddito tassabile, fino a che non sia intervenuta la risoluzione del contratto o un provvedimento di convalida dello sfratto (**Cass., 28 settembre 2016, n.19240**).

3. Per l'esecuzione per consegna o rilascio dell'immobile non abitativo è necessario il pagamento dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale.

- In caso di locazione di immobile adibito ad uso diverso dall'abitativo, il pagamento della indennità per la perdita dell'avviamento commerciale è condizione necessaria per l'esecuzione per consegna o rilascio; in mancanza, il diritto di ritenzione dell'immobile da parte del conduttore si costituisce di diritto e rappresenta una causa di giustificazione impeditiva dell'esercizio dell'obbligo di riconsegna dell'immobile cui, tuttavia, il locatore può sottrarsi con un'offerta, anche non formale, purché seria e precisa di adempiere la sua obbligazione (**Cass., 15 novembre 2017, n. 26950**).
- Nei rapporti di locazione di immobili urbani adibiti ad uso non abitativo, in cui l'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile è condizionata all'avvenuto versamento della indennità per l'avviamento commerciale, ex artt. 34, comma 3, e 69, comma 8, della l. n. 392 del 1978, fin quando tale corresponsione non avvenga, anche solo nella forma dell'offerta reale non accettata, la ritenzione dell'immobile da parte del conduttore avviene "de iure" e rappresenta la causa di giustificazione impeditiva della scadenza dell'obbligo di consegna, con la conseguenza che non insorgono la mora nella riconsegna ed il conseguente obbligo di risarcimento ai sensi dell'art. 1591 c.c. (**Cass., 03 ottobre 2016, n.19634**).

4. Locazione commerciale: in caso di sfratto per morosità non è dovuta l'indennità di avviamento.

- In considerazione della chiara e imperativa a previsione dell'art. 34 della l. n. 392 del 1978, nonché dal raffronto con la disciplina della l. n. 19 del 1963, il diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale consegue (salvo che nei soli casi tassativamente indicati dal legislatore, e cioè nelle ipotesi di cessazione del rapporto di locazione dovuta a "risoluzione per inadempimento o

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2020 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

a disdetta o recesso del conduttore o a una delle procedure previste dal r.d. 16 marzo 1942 n. 267") automaticamente ed in misura prestabilita alla cessazione del contratto di locazione di immobile adibito ad uso diverso da quello di abitazione, senza che sia necessaria la sussistenza in concreto dell'avviamento e della sua perdita e senza che rilevi la circostanza che il conduttore, successivamente alla disdetta del contratto, abbia cessato di svolgere ogni attività nell'immobile locato prima della cessazione del rapporto. (Nella specie la S.C. ha confermato la sentenza impugnata che non aveva dato rilievo alla cessazione, prima della scadenza del contratto, di ogni attività commerciale da parte della conduttrice, senza richiedere da parte di quest'ultima la prova dell'esistenza di un nesso causale tra il recesso del locatore e la cessazione dell'attività) (**Cass., 16 settembre 2000, n.12279**).

- In tema di locazione di immobile urbano ad uso diverso dall'abitazione, non può riconoscersi al conduttore la facoltà di decidere unilateralmente di far cessare il rapporto anticipatamente, sottraendosi, senza il consenso del locatore, alle proprie obbligazioni. In tale ipotesi la scelta del conduttore di non versare più il canone integra grave inadempimento e conseguentemente in caso di giudizio di sfratto per morosità la causa della risoluzione è riconducibile all'inadempimento del conduttore che quindi non può vantare più alcun diritto alla corresponsione dell'indennità di avviamento alla scadenza del contratto (essendosi il contratto risoltosi per causa a lui addebitabile) (**Tribunale Arezzo, 04/05/2017, n.535**).

4.1. Locazione di immobile ad uso non abitativo: la clausola contenente la rinuncia preventiva, da parte del conduttore, all'indennità di avviamento è nulla.

- In tema di locazione di immobile ad uso non abitativo, la clausola contenente la rinuncia preventiva, da parte del conduttore, all'indennità di avviamento è nulla, ancorché sia stata pattuita a fronte della riduzione del canone, ai sensi dell'art. 79 della l. n. 392 del 1978, potendo il medesimo conduttore rinunciare alla detta indennità solo successivamente alla conclusione del contratto, quando può escludersi che si trovi in quella posizione di debolezza alla cui tutela la richiamata disciplina è preordinata **(Cass., 30 settembre 2019, n.24221**).

5. La mancanza del certificato di agibilità del locale affittato ad uso commerciale non costituisce inadempimento del locatore.

- In un contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo spetta al locatario verificare la sussistenza delle necessarie certificazioni tecniche e amministrative per svolgere l'attività preposta. È escluso che il conduttore possa considerare il locatore responsabile per la mancanza del certificato di agibilità dei locali, a meno che questa pattuizione non fosse stata espressamente prevista nel contratto d'affitto (**Cass., 26 maggio 2020, n.9670).**

Articolo 28

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

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 (1). 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. *(1) Comma modificato dall'articolo 7, comma 1, della legge 8 febbraio 2007, n. 9. Vedi, anche, il comma 2 dello stesso articolo.*

Articolo 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) (1). 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, nellalegge 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

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

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, nellaL. 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. *(1) La Corte costituzionale, con sentenza 9 ottobre 1998, n. 348, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'ultima parte della presente lettera, 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.*

Articolo 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 (1). [La controversia è di competenza del conciliatore qualora il canone annuo non superi lire seicentomila; negli altri casi è di competenza del pretore.] (2). 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, pronunzia 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. *(1) Comma così modificato dall'articolo 89 della legge 26 novembre 1990, n. 353. Successivamente, il citato art. 89, L. 353/1990, come modificato dall'articolo 2, comma 2, della L.4 dicembre 1992, n. 477 ha disposto che la presente modifica decorra a partire del 2 gennaio 1994. Infine, il suddetto art. 89, L. 353/1990, come da ultimo modificato dall'articolo 3 del D.L. 7 ottobre 1994, n. 571, convertito, con modificazioni dalla L. 6 dicembre 1994, n. 673, ha disposto la decorrenza della presente modifica a partire dal 30 aprile*

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

1995. (2) Comma abrogato dall'art. 6, l. 30 luglio 1984, n. 399 e dall' articolo 89 della legge 26 novembre 1990, n. 353. Successivamente, il citato art. 89, L. 353/1990, come modificato dall'articolo 2, comma 2, della L.4 dicembre 1992, n. 477 ha disposto che la presente modifica decorra a partire del 2 gennaio 1994. Infine, il suddetto art. 89, L. 353/1990, come da ultimo modificato dall'articolo 3 del D.L. 7 ottobre 1994, n. 571, convertito, con modificazioni dalla L. 6 dicembre 1994, n. 673, ha disposto la decorrenza della presente modifica a partire dal 30 aprile 1995.

Articolo 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 1. Disdetta e motivazione**

- La legge n. 392 del 1978, art. 31, prevede che la disdetta data dal locatore alla prima scadenza di un contratto di locazione ad uso non abitativo deve essere adeguatamente motivata con riguardo alle ragioni eccezionali, giustificanti il sacrificio della stabilità dell'attività commerciale esercitata nell'immobile dal conduttore. In altri termini, solo la ricorrenza di esigenze abitative proprie o dei familiari giustifica la cessazione della locazione alla prima scadenza, con un meccanismo normativo che, al fine di disincentivare l'abuso di disdetta alla prima scadenza, prevede la sanzione del ripristino del contratto o del risarcimento del danno (**Cass., 19 febbraio 2019, n.4714).ù**

2. La disdetta intempestiva del contratto da parte del locatore produce effetti per la scadenza successiva.

- La disdetta, da parte del locatore, del contratto di locazione che sia intempestiva per la scadenza contrattuale ivi indicata produce validamente e da subito l'effetto di fare cessare il contratto alla scadenza immediatamente successiva; pertanto, da un lato non elide tale effetto la mera inerzia del

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

locatore, successiva alla scadenza per la quale la disdetta era intempestiva e quand'anche accompagnata dalla mera protrazione della percezione del canone, né, dall'altro lato, per potersene egli valere gli necessita un'esplicita manifestazione di volontà in tal senso; ne consegue che il locatario che rilasci l'immobile alla scadenza successiva a quella per la quale era stata tardivamente intimata la disdetta non può dirsi, ai fini dell'esclusione del suo diritto all'indennità di avviamento commerciale, avere rilasciato l'immobile per iniziativa unilaterale sua propria ovvero spontanea, ma appunto in dipendenza della disdetta validamente intimata per la scadenza successiva (**Cass., 22 maggio 2018, n.12607**).

3. Locazione ad uso non abitativo: la disdetta priva della specificazione dei motivi è affetta da nullità assoluta rilevabile anche d'ufficio.

- In tema di locazione di immobili non destinati ad abitazione, la nullità della disdetta priva della specificazione dei motivi è assoluta ed è rilevabile anche d'ufficio. Nella comunicazione deve essere specificato a pena di nullità il motivo – tra quelli tassativamente indicati dalla legge – sul quale la disdetta è fondata (**Tribunale Bari sez. III, 16/05/2018, n.2045).**

Articolo 32

Aggiornamento del canone (1). 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, per i contratti stipulati per durata non superiore a quella di cui all'articolo 27, 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 (2). Le disposizioni del presente articolo si applicano anche ai contratti di locazione stagionale ed a quelli in corso al momento dell'entrata in vigore del limite di aggiornamento di cui al secondo comma del presente articolo (3).
(1) Articolo sostituito dall'art. 1, comma 9-sexies, del D.L. 7 febbraio 1985, n. 12. (2) Comma modificato dall'articolo 41, comma 16-duodecies, lettera a), del D.L. 30 dicembre 2008, n. 207. (3) Comma modificato dall'articolo 41, comma 16-duodecies, lettera b), del D.L. 30 dicembre 2008, n. 207.

Articolo 33

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

Articolo 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

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

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. 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 (1) (2). *(1) Comma aggiunto dall'art. 9, d.l. 30 dicembre 1988, n. 551, conv. in l. 21 febbraio 1989, n. 61. (2) La Corte costituzionale, con sentenza 14 dicembre 1989, n. 542, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del presente articolo, 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.*

Articolo 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.

Articolo 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.

Articolo 37

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

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.

Articolo 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 (1). 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. (1) Vedi l'articolo 10 del D.L. 18 gennaio 1992, n. 9, convertito in legge 28 febbraio 1992, n. 217. □

GIURISPRUDENZA 1. Prelazione.

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

- In tema di locazione di immobili urbani ad uso non abitativo, l'istituto della prelazione e quello del riscatto, contemplati dall'art. 38 della legge n. 392 del 1978, non si applicano al caso in cui una società di persone abbia ceduto in via agevolata, ai sensi dell'art. 1, commi 115-120, della legge n. 208 del 2015, ai propri soci l'immobile concesso in locazione, avendo il legislatore plasmato l'atto di trasferimento oneroso per renderlo idoneo ad una vera e propria causa tributaria (parziale sgravio fiscale) che viene affiancata, quale specialità del negozio, all'ordinaria causa di compravendita (**Cass., 30 settembre 2019, n.24223).**

Articolo 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.

Articolo 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.

Articolo 41

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

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

a 11. Le disposizioni di cui agli articoli 38, 39 e 40 non si applicano ai rapporti di locazione di cui all'articolo 35.

Articolo 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 (1) . *(1) Vedi, anche l'articolo 15 bis del D.L. 23 gennaio 1982, n. 9, convertito in legge 25 marzo 1982, n. 94.*

CAPO III DISPOSIZIONI PROCESSUALI Articolo 43

Art. 43. [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.] (1) *(1) Articolo abrogato dall'art. 89, l. 26 novembre 1990, n. 353. Successivamente, il citato art. 89, L. 353/1990, come modificato dall'articolo 2, comma 2, della L.4 dicembre 1992, n. 477 ha disposto che la presente modifica decorra a partire del 2 gennaio 1994. Infine, il suddetto art. 89, L. 353/1990, come da ultimo modificato dall'articolo 3 del D.L. 7 ottobre 1994, n. 571, convertito, con modificazioni dalla L. 6 dicembre 1994, n. 673, ha disposto la decorrenza della presente modifica a partire dal 30 aprile 1995.*

Articolo 44

Art. 44. [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.] (1). *(1) Articolo abrogato dall'art. 89, l. 26 novembre 1990, n. 353. Successivamente, il citato art. 89, L. 353/1990, come modificato dall'articolo 2, comma 2, della L. 4 dicembre 1992, n. 477 ha disposto che la presente modifica decorra a partire del 2 gennaio 1994. Infine, il suddetto art. 89, L. 353/1990, come da ultimo*

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

modificato dall'articolo 3 del D.L. 7 ottobre 1994, n. 571, convertito, con modificazioni dalla L. 6 dicembre 1994, n. 673, ha disposto la decorrenza della presente modifica a partire dal 30 aprile 1995.

Articolo 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.] (1) [La controversia è di competenza del conciliatore qualora il canone di cui si chiede la determinazione, l'aggiornamento o l'adeguamento non sia superiore a L. 50.000 mensili; negli altri casi è di competenza del pretore.] (2) [Le controversie relative alle opere di conservazione dell'immobile di cui all'art. 23, alle indennità di cui all'art. 34 e alla indennità per i miglioramenti di cui agli articoli 1592 del codice civile e 12 del regio decreto-legge 18 gennaio 1937, n. 975, convertito, con modificazioni, nella legge 30 dicembre 1937, n. 2651, sono di competenza del pretore qualunque ne sia il valore.] (3) [Sono nulle le clausole derogative dalla competenza per territorio.] (4) 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 (5). Fino al termine del giudizio il conduttore è obbligato a corrispondere, salvo conguaglio, l'importo non contestato. *(1) Comma abrogato dall'articolo 89, comma 3, della legge 26 novembre 1990, n. 353. Successivamente, il citato art. 89, L. 353/1990, come modificato dall'articolo 2, comma 2, della L. 4 dicembre 1992, n. 477 ha disposto che la presente modifica decorra a partire del 2 gennaio 1994. Infine, il suddetto art. 89, L. 353/1990, come da ultimo modificato dall'articolo 3 del D.L. 7 ottobre 1994, n. 571, convertito, con modificazioni dalla L. 6 dicembre 1994, n. 673, ha disposto la decorrenza della presente modifica a partire dal 30 aprile 1995. (2) Comma abrogato dall'articolo 89, comma 3, della legge 26 novembre 1990, n. 353. Successivamente, il citato art. 89, L. 353/1990, come modificato dall'articolo 2, comma 2, della L. 4 dicembre 1992, n. 477 ha disposto che la presente modifica decorra a partire del 2 gennaio 1994. Infine, il suddetto art. 89, L. 353/1990, come da ultimo modificato dall'articolo 3 del D.L. 7 ottobre 1994, n. 571, convertito, con modificazioni dalla L. 6 dicembre 1994, n. 673, ha disposto la decorrenza della presente modifica a partire dal 30 aprile 1995. (3) Comma abrogato dall'articolo 89, comma 3, della legge 26 novembre 1990, n. 353. Successivamente, il citato art. 89, L. 353/1990, come modificato dall'articolo 2, comma 2, della L. 4 dicembre 1992, n. 477 ha disposto che la presente modifica decorra a partire del 2 gennaio 1994. Infine, il suddetto art. 89, L. 353/1990, come da ultimo modificato dall'articolo 3 del D.L. 7 ottobre 1994, n. 571, convertito, con modificazioni dalla L. 6 dicembre 1994, n. 673, ha disposto la decorrenza della presente modifica a partire dal 30 aprile 1995. (4) Comma abrogato dall'articolo 89, comma 3, della legge 26 novembre 1990, n. 353.*

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

Successivamente, il citato art. 89, L. 353/1990, come modificato dall'articolo 2, comma 2, della L. 4 dicembre 1992, n. 477 ha disposto che la presente modifica decorra a partire del 2 gennaio 1994. Infine, il suddetto art. 89, L. 353/1990, come da ultimo modificato dall'articolo 3 del D.L. 7 ottobre 1994, n. 571, convertito, con modificazioni dalla L. 6 dicembre 1994, n. 673, ha disposto la decorrenza della presente modifica a partire dal 30 aprile 1995. (5) Comma sostituito dall'articolo 6, comma 6, della legge 30 luglio 1984, n. 399.

Articolo 46

Art. 46. [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'art. 431 dello stesso codice, in quanto applicabile. Si applica altresì l'art. 145 delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile.] (1) *(1) Articolo abrogato dall'art. 89, l. 26 novembre 1990, n. 353. Successivamente, il citato art. 89, L. 353/1990, come modificato dall'articolo 2, comma 2, della L. 4 dicembre 1992, n. 477 ha disposto che la presente modifica decorra a partire del 2 gennaio 1994. Infine, il suddetto art. 89, L. 353/1990, come da ultimo modificato dall'articolo 3 del D.L. 7 ottobre 1994, n. 571, convertito, con modificazioni dalla L. 6 dicembre 1994, n. 673, ha disposto la decorrenza della presente modifica a partire dal 30 aprile 1995.*

Articolo 47

Art. 47. [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, nonchè la richiesta di informazioni, sia scritte sia orali, alle associazioni di categoria indicate dalle parti.] (1). *(1) Articolo abrogato dall'art. 89, l. 26 novembre 1990, n. 353. Successivamente, il citato art. 89, L. 353/1990, come modificato dall'articolo 2, comma 2, della L. 4 dicembre 1992, n. 477 ha disposto che la presente modifica decorra a partire del 2 gennaio 1994. Infine, il suddetto art. 89, L. 353/1990, come da ultimo modificato dall'articolo 3 del D.L. 7 ottobre 1994, n. 571, convertito, con modificazioni dalla L. 6 dicembre 1994, n. 673, ha disposto la decorrenza della presente modifica a partire dal 30 aprile 1995.*

Articolo 48

Art. 48. [Il pretore [o il conciliatore], 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'art. 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 di cancelleria (1). [Qualora la causa non rientri nella rispettiva competenza per valore, il

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

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.] (2)] (3) *(1) Comma modificato dall'articolo 6, comma 8, della legge 30 luglio 1984, n. 399. (2) Comma modificato dall'articolo 6, comma 8, della legge 30 luglio 1984, n. 399. (3) Articolo abrogato dall'art. 89, l. 26 novembre 1990, n. 353. Successivamente, il citato art. 89, L. 353/1990, come modificato dall'articolo 2, comma 2, della L. 4 dicembre 1992, n. 477 ha disposto che la presente modifica decorra a partire del 2 gennaio 1994. Infine, il suddetto art. 89, L. 353/1990, come da ultimo modificato dall'articolo 3 del D.L. 7 ottobre 1994, n. 571, convertito, con modificazioni dalla L. 6 dicembre 1994, n. 673, ha disposto la decorrenza della presente modifica a partire dal 30 aprile 1995.*

Articolo 49

Passaggio dal rito speciale al rito ordinario Art. 49. [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.] (1). *(1) Articolo abrogato dall'art. 89, l. 26 novembre 1990, n. 353. Successivamente, il citato art. 89, L. 353/1990, come modificato dall'articolo 2, comma 2, della L. 4 dicembre 1992, n. 477 ha disposto che la presente modifica decorra a partire del 2 gennaio 1994. Infine, il suddetto art. 89, L. 353/1990, come da ultimo modificato dall'articolo 3 del D.L. 7 ottobre 1994, n. 571, convertito, con modificazioni dalla L. 6 dicembre 1994, n. 673, ha disposto la decorrenza della presente modifica a partire dal 30 aprile 1995.*

Articolo 50

(Incompetenza del giudice). Art. 50. [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'art. 416 del codice di procedura civile, ovvero rilevata d'ufficio dal giudice non oltre l'udienza di cui all'art. 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.] (1). *(1) Articolo abrogato dall'art. 89, l. 26 novembre 1990, n. 353. Successivamente, il citato art. 89, L. 353/1990, come modificato dall'articolo 2, comma 2, della L. 4 dicembre 1992, n. 477 ha disposto che la presente modifica decorra a partire del 2 gennaio 1994. Infine, il suddetto art. 89, L. 353/1990, come da ultimo modificato dall'articolo 3 del D.L. 7 ottobre 1994, n. 571, convertito, con modificazioni dalla L. 6 dicembre 1994, n. 673, ha disposto la decorrenza della presente modifica a partire dal 30 aprile 1995.*

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

Articolo 51

Art. 51. [L'appello contro le sentenze del pretore nei processi relativi alle controversie previste negli articoli 30 e 45 si propone al tribunale (1). 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'art. 429 dello stesso codice.] (2) *(1) Comma sostituito dall'articolo 6, comma 9, della legge 30 luglio 1984, n. 399. (2) Articolo abrogato dall'art. 89, l. 26 novembre 1990, n. 353. Successivamente, il citato art. 89, L. 353/1990, come modificato dall'articolo 2, comma 2, della L. 4 dicembre 1992, n. 477 ha disposto che la presente modifica decorra a partire del 2 gennaio 1994. Infine, il suddetto art. 89, L. 353/1990, come da ultimo modificato dall'articolo 3 del D.L. 7 ottobre 1994, n. 571, convertito, con modificazioni dalla L. 6 dicembre 1994, n. 673, ha disposto la decorrenza della presente modifica a partire dal 30 aprile 1995.*

Articolo 52

Cambiamento del rito in appello Art. 52. [Il giudice, se ritiene che il procedimento in primo grado non si sia svolto secondo il rito prescritto, procede a norma degli articoli 48 e 49.] (1). *(1) Articolo abrogato dall'art. 89, l. 26 novembre 1990, n. 353. Successivamente, il citato art. 89, L. 353/1990, come modificato dall'articolo 2, comma 2, della L. 4 dicembre 1992, n. 477 ha disposto che la presente modifica decorra a partire del 2 gennaio 1994. Infine, il suddetto art. 89, L. 353/1990, come da ultimo modificato dall'articolo 3 del D.L. 7 ottobre 1994, n. 571, convertito, con modificazioni dalla L. 6 dicembre 1994, n. 673, ha disposto la decorrenza della presente modifica a partire dal 30 aprile 1995.*

Articolo 53

Consulente tecnico in appello Art. 53. [Il giudice, nell'udienza di cui al primo comma dell'art. 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.] (1). *(1) Articolo abrogato dall'art. 89, l. 26 novembre 1990, n. 353. Successivamente, il citato art. 89, L. 353/1990, come modificato dall'articolo 2, comma 2, della L. 4 dicembre 1992, n. 477 ha disposto che la presente modifica decorra a partire del 2 gennaio 1994. Infine, il suddetto art. 89, L. 353/1990, come da ultimo modificato dall'articolo 3 del D.L. 7 ottobre 1994, n. 571, convertito, con modificazioni dalla L. 6 dicembre 1994, n. 673, ha disposto la decorrenza della presente modifica a partire dal 30 aprile 1995.*

Articolo 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.] (1). *(1) Articolo abrogato dall'art. 14,*

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

l. 9 dicembre 1998, n. 431. Successivamente, il citato art. 89, L. 353/1990, come modificato dall'articolo 2, comma 2, della L. 4 dicembre 1992, n. 477 ha disposto che la presente modifica decorra a partire del 2 gennaio 1994. Infine, il suddetto art. 89, L. 353/1990, come da ultimo modificato dall'articolo 3 del D.L. 7 ottobre 1994, n. 571, convertito, con modificazioni dalla L. 6 dicembre 1994, n. 673, ha disposto la decorrenza della presente modifica a partire dal 30 aprile 1995.

Articolo 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.

Articolo 56

Modalità per il rilascio (1) . 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 nonche' 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. 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 puo' 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. *(1) Articolo sostituito dall'articolo 7 bis del D.L. 13 settembre 2004, n. 240.*

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

Articolo 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 (1). *(1) Articolo così sostituito dall'art. 6, l. 30 luglio 1984, n. 399. Vedi art. 19, l. 13 maggio 1999, n. 133.*

TITOLO II DISCIPLINA TRANSITORIA CAPO I CONTRATTI DI LOCAZIONE DI IMMOBILI ADIBITI AD USO DI ABITAZIONE Articolo 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 (1) (2). *(1) La Corte costituzionale con sentenza 27 febbraio 1980, n. 22, dichiara l'illegittimità costituzionale del presente articolo in combinato diposto con gli articoli 59, n. 1, 65 della medesima legge 27 luglio 1978, n. 392, 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. (2) La Corte costituzionale, con sentenza 28 luglio 1983, n. 250, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del presente articolo nn. 2, 3, 6 e 8 in combinato diposto con gli articoli 58, 65della presente legge, 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. Con la medesima sentenza, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del combinato disposto degli artt. 58, 59nn. 4, 5 e 7 nonché 65della presente legge, nella parte in cui esclude il diritto di recesso del locatore, per i motivi indicati nel citatoarticolo 59, nn. 4, 5 e 7 dai contratti in corso alla data del 30 luglio 1978 e non soggetti a proroga.*

Articolo 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,

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

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 sovraintendenza 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 (1) (2). *(1) La Corte costituzionale con sentenza 27 febbraio 1980, n. 22, dichiara l'illegittimità costituzionale del presente articolo in combinato diposto con gli articoli 58, 65 della medesima legge 27 luglio 1978, n. 392, 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. (2) La Corte costituzionale, con sentenza 28 luglio 1983, n. 250, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del combinato disposto degli artt. 58, 59 nn. 2, 3, 6 e 8 nonché 65della presente legge, 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. Con la medesima sentenza, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del combinato disposto degli artt. 58, 59 nn. 4, 5 e 7 nonché 65della presente legge, nella parte in cui esclude il diritto di recesso del locatore, per i motivi indicati nel citato articolo 59, nn. 4, 5 e 7, dai contratti in corso alla data del 30 luglio 1978 e*

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2020 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

non soggetti a proroga.

Articolo 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 riacquistato la disponibilità dell'immobile, non lo adibisca all'uso per il quale aveva agito ovvero, nei casi di cui ai numeri 3), 4) e 5) dell'art. 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 al 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.] (1). *(1) Articolo abrogato dall'art. 14, l. 9 dicembre 1998, n. 431.*

Articolo 61

Acquirente dell'immobile locato. [La facoltà di recesso nel caso previsto dal n. 1) dell'art. 59 non può essere esercitata da chi ha acquistato l'immobile per atto tra vivi finchè 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.] (1). *(1) Articolo abrogato dall'art. 14, l. 9 dicembre 1998, n. 431.*

Articolo 62

Canone dei contratti soggetti a proroga. [Il canone di cui agli articoli 12 e 24 si applica ai contratti previsti nell'art. 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% all'anno per i primi due anni e del 15% all'anno per gli anni successivi della differenza risultante tra il canone definito ai sensi dell'art. 12 ed il canone attualmente corrisposto. Se il canone

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

attualmente corrisposto è superiore a quello definito ai sensi dell'art. 12 si applicano le disposizioni dello stesso art. 12 e quelle dell'art. 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'art. 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.] (1). *(1) Articolo abrogato dall'art. 14, l. 9 dicembre 1998, n. 431.*

Articolo 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'art. 58 non è aggiornato per gli effetti di cui all'art. 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% dall'inizio del terzo anno; il 40% dall'inizio del quarto anno; il 60% dall'inizio del quinto anno; il 75% dall'inizio del sesto anno. In ogni caso con l'integrale applicazione dell'equo canone l'aggiornamento di cui all'art. 24 si applica nella intera misura ivi prevista.] (1). *(1) Articolo abrogato dall'art. 14, l. 9 dicembre 1998, n. 431.*

Articolo 64

Particolari contratti soggetti a proroga. [Ai contratti di locazione di cui all'art. 26, comma primo, lettera d) e comma secondo, soggetti a proroga secondo la legislazione vigente, si applicano per la durata le disposizioni dell'art. 58. Fino al termine di tale durata il canone può essere modificato a richiesta del locatore mediante aggiornamento annuale, in base al 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatasi nell'anno precedente.] (1). *(1) Articolo abrogato dall'art. 14, l. 9 dicembre 1998, n. 431.*

Articolo 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'art. 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

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

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% della differenza risultante fra il canone definito ai sensi dell'art. 12 ed il canone attualmente corrisposto. Se il canone attualmente corrisposto è superiore a quello definito ai sensi dell'art. 12 si applicano le disposizioni dello stesso art. 12 e quelle dell'art. 24 a partire dal primo giorno del quarto mese successivo all'entrata in vigore della presente legge. Ai contratti di locazione di cui all'art. 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% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente (1) (2).] (3) *(1) La Corte costituzionale con sentenza 27 febbraio 1980, n. 22, dichiara l'illegittimità costituzionale del presente articolo in combinato diposto con gli articoli 58 E 59, n. 1 della medesima legge 27 luglio 1978, n. 392, 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. (2) La Corte costituzionale, con sentenza 28 luglio 1983, n. 250, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del presente articolo in combinato diposto con gli articoli 58 , 59 nn. 2, 3, 6 e 8 della presente legge, 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. Con la medesima sentenza, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del combinato disposto degli artt. 58 , 59 nn. 4, 5 e 7 nonché 65 della presente legge, nella parte in cui esclude il diritto di recesso del locatore, per i motivi indicati nel citato articolo 59, nn. 4, 5 e 7 dai contratti in corso alla data del 30 luglio 1978 e non soggetti a proroga. (3) Articolo abrogato dall'art. 14, l. 9 dicembre 1998, n. 431.*

Articolo 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% del canone pattuito qualora il contraente interessato non ne provi l'importo effettivo.] (1) *(1) Articolo abrogato dall'art. 14, l. 9 dicembre 1998, n. 431.*

CAPO II CONTRATTI DI LOCAZIONE DI IMMOBILI ADIBITI AD USO DIVERSO DA QUELLO DI ABITAZIONE Articolo 67

Contratti in corso soggetti a proroga. I contratti di locazione di cui all'art. 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

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

31 dicembre 1964 (1); b) anni 5, i contratti stipulati tra il 1° gennaio 1965 ed il 31 dicembre 1973 (2); c) anni 6, i contratti stipulati dopo il 31 dicembre 1973 (3). 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 III, titolo I, della presente legge. *(1) A norma dell'articolo 15-bis, comma 1, del D.L. 23 gennaio 1982, n. 9, le scadenze dei contratti di cui alla presente lettera, sono ulteriormente prorogate di due anni. Vedi inoltre articolo 15-bis, comma 1, del medesimo Decreto legge. Successivamente, a norma dell' articolo 2, comma 1, della legge 25 luglio 1984, n. 377, sono prorogate sino al 31 dicembre 1984. Da ultimo, sono prorogate fino all'entrata in vigore della nuova disciplina in materia di locazione degli immobili adibiti ad uso diverso dell'abitazione e, comunque, non oltre il 30 giugno 1985 dall'articolo 1, comma 8, del D.L. 7 febbraio 1985, n. 12. (2) A norma dell'articolo articolo 15-bis, comma 1, del D.L. 23 gennaio 1982, n. 9le scadenze dei contratti di cui alla presente lettera, sono ulteriormente prorogate di due anni. Vedi inoltre articolo 15-bis, comma 1, del medesimo Decreto legge. (3) A norma dell'articolo articolo 15-bis, comma 1, del D.L. 23 gennaio 1982, n. 9le scadenze dei contratti di cui alla presente lettera, sono ulteriormente prorogate di due anni. Vedi inoltre articolo 15-bis, comma 1, del medesimo Decreto legge.*

Articolo 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.

Articolo 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'art. 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

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

procedure previste dal regio decreto 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. 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 (1) (2) (3). *(1) La Corte costituzionale, con sentenza 5 ottobre 1983, n. 300 ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del combinato disposto del comma 7, nella versione precedente a quella attuale e l'articolo 73 nella parte in cui - relativamente alle ipotesi di recesso del locatore dai contratti disciplinati dall'art. 67 stessa legge 27 luglio 1978, n. 392, motivate con la sopravvenuta necessità di adibire l'immobile ad abitazione propria o del coniuge o dei parenti in linea retta entro il*

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

secondo grado - prevede che l'indennità per l'avviamento commerciale dovuta al conduttore sia determinata sulla base del canone corrente di mercato per i locali aventi le stesse caratteristiche, anzichè con riferimento all'ultimo canone corrisposto. (2) Articolo sostituito dall'articolo 1, comma 9-bis, del D.L. 7 febbraio 1985, n. 12 , convertito, con modificazioni, dalla L. 5 aprile 1985, n. 118 e, successivamente, dall'articolo 1, comma 1, del D.L. 9 dicembre 1986, n. 832 conv. in l. 6 febbraio 1987, n. 15. (3) La Corte costituzionale, con sentenza 3 giugno 1992, n. 242, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del presente articolo, 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.

Articolo 70

Immobili destinati a particolari attività soggetti a proroga. Ai contratti di locazione di cui all' articolo 42si applicano le disposizioni degliarticoli 67 e 68.

Articolo 71

Contratti in corso non soggetti a proroga. Le disposizioni degli articoli 27 e42, 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.

Articolo 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.

Articolo 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

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

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 35a39, nonché quelli dell'articolo 69 , settimo, ottavo e nono comma (1) (2) (3). *(1) Articolo modificato dall'art. 1-bis, d.l. 30 gennaio 1979, n. 21, conv. in l. 31 marzo 1979, n. 93. (2) La Corte costituzionale, con sentenza 5 ottobre 1983, n. 300, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del presente articolo, nella parte in cui, relativamente alle ipotesi di recesso del locatore dai contratti disciplinati dall'art. 67, motivate con la sopravvenuta necessità di adibire l'immobile ad abitazione propria o del coniuge o dei propri parenti in linea retta entro il secondo grado, prevede che l'indennità per l'avviamento commerciale dovuta al conduttore sia determinata sulla base del canone corrente di mercato per i locali aventi le stesse caratteristiche, anziché con riferimento all'ultimo canone corrisposto. (3) La Corte Costituzionale, con sentenza 10 dicembre 1987, n. 562, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del presente articolo, 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, di questa legge nel testo originario.*

CAPO III DISPOSIZIONI PROCESSUALI Articolo 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 Articolo 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.] (1). *(1) Articolo abrogato dall'art. 14, l. 9 dicembre 1998, n. 431.*

Articolo 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

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

reddito annuo complessivo, riferito alla somma dei redditi imputati al conduttore ed alle altre persone con 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.] (1). *(1) Articolo abrogato dall'art. 14, l. 9 dicembre 1998, n. 431.*

Articolo 77

Integrazione del canone. [L'integrazione del canone di locazione consisterà nella corresponsione di un contributo annuo non superiore all'80% 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 dal contributo medesimo.] (1) *(1) Articolo abrogato dall'art. 14, l. 9 dicembre 1998, n. 431.*

Articolo 78

Copertura finanziaria. [La spesa di L. 240 miliardi derivante dall'applicazione del presente titolo sarà iscritta nello stato di previsione della spesa del Ministero del tesoro in ragione di L. 15 miliardi nell'anno 1978, di L. 25 miliardi nell'anno 1979, di L. 35 miliardi nell'anno 1980, di L. 45 miliardi nell'anno 1981, di L. 55 miliardi nell'anno 1982 e di L. 65 miliardi nell'anno 1983. All'onere di L. 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.] (1). *(1) Articolo abrogato dall'art. 14, l. 9 dicembre 1998, n. 431.*

TITOLO IV DISPOSIZIONI FINALI Articolo 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. In deroga alle disposizioni del primo comma, nei contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, anche se adibiti ad attivita' alberghiera, per i quali sia pattuito un canone annuo superiore ad euro 250.000, e che non siano riferiti a locali qualificati di interesse storico a

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

seguito di provvedimento regionale o comunale, e' facolta' delle parti concordare contrattualmente termini e condizioni in deroga alle disposizioni della presente legge. I contratti di cui al periodo precedente devono essere provati per iscritto (1) (2). *(1) Articolo abrogato dall'articolo 14, comma 4, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431 , limitatamente alle locazioni abitative. (2) Comma aggiunto dall'articolo 18, comma 1, del D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni dalla Legge 11 novembre 2014, n. 164. Per l'applicazione vedi il comma 2 del medesimo articolo 18.*

Articolo 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 (1). 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. *(1) La Corte costituzionale, con sentenza 18 febbraio 1988, n. 185, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del presente comma, limitatamente alle parole "e comunque entro un anno dal mutamento di destinazione".*

Articolo 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.

Articolo 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.

Articolo 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.] (1) *(1) Articolo abrogato dall'art. 14, l. 9 dicembre 1998, n. 431.*

Articolo 84

Abrogazione. Sono abrogate tutte le disposizioni incompatibili con la presente legge.

Articolo 85

Entrata in vigore. La presente legge entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

nella Gazzetta Ufficiale. **Legge 9 dicembre 1998, n. 431 (in Suppl. ordinario n. 203/L, alla Gazz. Uff., 15 dicembre, n. 292). - Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo (1)(2). (LOCAZIONI RIFORMA**) *[1] In luogo di Ministro/Ministero di grazia e giustizia leggasi Ministro/Ministero della giustizia ex d.p.r. 13 settembre 1999. [2] A norma dell' articolo 1, comma 20, della Legge 27 dicembre 2017, n. 205, al Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, istituito dalla presente legge, e' assegnata una dotazione di 10 milioni di euro per ciascuno degli anni 2019 e 2020. Successivamente, a norma dell'articolo 1, comma 234 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, al Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, istituito dalla presente legge, è assegnata una dotazione di 50 milioni di euro per ciascuno degli anni 2020, 2021 e 2022. (Omissis).*

CAPO I LOCAZIONE DI IMMOBILI ADIBITI AD USO ABITATIVO Articolo 1

Ambito di applicazione. 1. I contratti di locazione di immobili adibiti ad uso abitativo, di seguito denominati "contratti di locazione", sono stipulati o rinnovati, successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge, ai sensi dei commi 1 e 3 dell'articolo 2. 2. Le disposizioni di cui agli articoli 2, 3, 4, 4-bis, 7, 8 e 13 della presente legge non si applicano: (1) a) ai contratti di locazione relativi agli immobili vincolati ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089, o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, che sono sottoposti esclusivamente alla disciplina di cui agli articoli 1571 e seguenti del codice civile qualora non siano stipulati secondo le modalità di cui al comma 3 dell'articolo 2 della presente legge; b) agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ai quali si applica la relativa normativa vigente, statale e regionale; c) agli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche. Le disposizioni di cui agli articoli 2, 3, 4, 4-bis, 7, 8 e 13 della presente legge non si applicano ai contratti di locazione stipulati dagli enti locali in qualità di conduttori per soddisfare esigenze abitative di carattere transitorio, ai quali si applicano le disposizioni di cui agli articoli 1571 e seguenti del codice civile. A tali contratti non si applica l'articolo 56 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (1). A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, per la stipula di validi contratti di locazione è richiesta la forma scritta. *(1) Comma modificato dall'articolo 2, della Legge 8 gennaio 2002, n. 2.* □ **GIURISPRUDENZA 1. Contratto stipulato dall'usufruttuario**

- In tema di locazione immobiliare ad uso abitativo, nel caso in cui il contratto sia stato stipulato dall'usufruttario il quale, nel corso del rapporto, abbia indebitamente percepito somme eccedenti quelle dovute a titolo di canone, alla morte del locatore, la domanda del conduttore volta a conseguire la ripetizione delle somme deve essere proposta nei confronti degli eredi dell'usufruttuario, e non già del nudo proprietario divenuto "medio tempore" pieno proprietario (**Cass., 30 settembre 2019, n. 24222).**

2. Sanatoria del contratto non registrato: ha efficacia solo per il periodo di durata indicato nel contratto successivamente registrato

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

- Il contratto di locazione di immobili ad uso abitativo, ove non registrato nei termini di legge, è nullo ai sensi dell'art. 1, comma 346, della legge n. 311 del 2004, ma, in caso di tardiva registrazione, può comunque produrre i suoi effetti con decorrenza "ex tunc", sia pure limitatamente al periodo di durata del rapporto indicato nel contratto successivamente registrato. (Principio affermato in relazione ad un contratto di locazione ad uso abitativo stipulato il 5 novembre 2011, ma registrato il 20 settembre 2012 con indicazione della data di inizio del rapporto del 1° settembre 2012) (**Cass., 20 dicembre 2018, n.32934**).

Articolo 2

Modalità di stipula e di rinnovo dei contratti di locazione. 1. Le parti possono stipulare contratti di locazione di durata non inferiore a quattro anni, decorsi i quali i contratti sono rinnovati per un periodo di quattro anni, fatti salvi i casi in cui il locatore intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo articolo 3. Alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata deve rispondere a mezzo lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al secondo periodo. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione di cui al secondo periodo il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni (1). 2. Per i contratti stipulati o rinnovati ai sensi del comma 1, i contraenti possono avvalersi dell'assistenza delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. 3. In alternativa a quanto previsto dal comma 1, le parti possono stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone, la durata del contratto, anche in relazione a quanto previsto dall'articolo 5, comma 1, nel rispetto comunque di quanto previsto dal comma 5 del presente articolo, ed altre condizioni contrattuali sulla base di quanto stabilito in appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative. Al fine di promuovere i predetti accordi, i comuni, anche in forma associata, provvedono a convocare le predette organizzazioni entro sessanta giorni dalla emanazione del decreto di cui al comma 2 dell'articolo 4. I medesimi accordi sono depositati, a cura delle organizzazioni firmatarie, presso ogni comune dell'area territoriale interessata (2)(3). 4. Per favorire la realizzazione degli accordi di cui al comma 3, i comuni possono deliberare, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, aliquote dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dagli accordi stessi. I comuni che adottano tali delibere possono derogare al limite minimo

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

stabilito, ai fini della determinazione delle aliquote, dalla normativa vigente al momento in cui le delibere stesse sono assunte. I comuni di cui all'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551 , convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e successive modificazioni, per la stessa finalità di cui al primo periodo possono derogare al limite massimo stabilito dalla normativa vigente in misura non superiore al 2 per mille, limitatamente agli immobili non locati per i quali non risultino essere stati registrati contratti di locazione da almeno due anni (4). 5. I contratti di locazione stipulati ai sensi del comma 3 non possono avere durata inferiore ai tre anni, ad eccezione di quelli di cui all'articolo 5. Alla prima scadenza del contratto, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto per due anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni (5). 6. I contratti di locazione stipulati prima della data di entrata in vigore della presente legge che si rinnovino tacitamente sono disciplinati dal comma 1 del presente articolo. *[1] Vedi l' articolo 2 del D.M. 30 dicembre 2002 . [2] Comma modificato dall'art. 2, l. 8 gennaio 2002, n. 2. Vedi anche gli articoli 1 e 5 del D.M. 30 dicembre 2002. [3] A norma dell'articolo 3, comma 2, del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23, come, da ultimo, modificato dall'articolo 9, comma 1, del D.L. 28 marzo 2014 n. 47, il quadriennio 2014-2017, l'aliquota prevista per i contratti stipulati secondo le disposizioni di cui al presente comma, relativi ad abitazioni ubicate nei comuni di cui all'articolo 1, comma 1, lettere a) e b), del D.L. 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla Legge 21 febbraio 1989, n. 61, e negli altri comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Comitato interministeriale per la programmazione economica, l'aliquota della cedolare secca calcolata sul canone pattuito dalle parti e' ridotta al 10 per cento. [4] A norma dell'articolo 2, comma 288, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 il presente comma deve essere interpretato nel senso che le aliquote possono arrivare fino all'esenzione dall'imposta. [5] A norma dell'articolo 19-bis, comma 1, del D.L. 30 aprile 2019, n. 34 , convertito con modificazioni dalla Legge 28 giugno 2019, n. 58, le disposizioni di cui al quarto periodo del presente comma, si interpreta nel senso che, in mancanza della comunicazione ivi prevista, il contratto e' rinnovato tacitamente, a ciascuna scadenza, per un ulteriore biennio.*

Articolo 3

Disdetta del contratto da parte del locatore. 1. Alla prima scadenza dei contratti stipulati ai sensi del comma 1 dell'articolo 2 e alla prima scadenza dei contratti stipulati ai sensi del comma 3 del medesimo articolo, il locatore può avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto, dandone

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

comunicazione al conduttore con preavviso di almeno sei mesi, per i seguenti motivi: a) quando il locatore intenda destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado; b) quando il locatore, persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto intenda destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le predette finalità ed offra al conduttore altro immobile idoneo e di cui il locatore abbia la piena disponibilità; c) quando il conduttore abbia la piena disponibilità di un alloggio libero ed idoneo nello stesso comune; d) quando l'immobile sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore sia di ostacolo al compimento di indispensabili lavori; e) quando l'immobile si trovi in uno stabile del quale è prevista l'integrale ristrutturazione, ovvero si intenda operare la demolizione o la radicale trasformazione per realizzare nuove costruzioni, ovvero, trattandosi di immobile sito all'ultimo piano, il proprietario intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'immobile stesso; f) quando, senza che si sia verificata alcuna legittima successione nel contratto, il conduttore non occupi continuativamente l'immobile senza giustificato motivo; g) quando il locatore intenda vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione. In tal caso al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione, da esercitare con le modalità di cui agli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392. 2. Nei casi di disdetta del contratto da parte del locatore per i motivi di cui al comma 1, lettere d) ed e), il possesso, per l'esecuzione dei lavori ivi indicati, della concessione o dell'autorizzazione edilizia è condizione di procedibilità dell'azione di rilascio. I termini di validità della concessione o dell'autorizzazione decorrono dall'effettiva disponibilità a seguito del rilascio dell'immobile. Il conduttore ha diritto di prelazione, da esercitare con le modalità di cui all'articolo 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392, se il proprietario, terminati i lavori, concede nuovamente in locazione l'immobile. Nella comunicazione del locatore deve essere specificato, a pena di nullità, il motivo, fra quelli tassativamente indicati al comma 1, sul quale la disdetta è fondata. 3. Qualora il locatore abbia riacquistato la disponibilità dell'alloggio a seguito di illegittimo esercizio della facoltà di disdetta ai sensi del presente articolo, il locatore stesso è tenuto a corrispondere un risarcimento al conduttore da determinare in misura non inferiore a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito. 4. Per la procedura di diniego di rinnovo si applica l'articolo 30 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni. 5. Nel caso in cui il locatore abbia riacquistato, anche con procedura giudiziaria, la disponibilità dell'alloggio e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquistato la disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato facoltà di disdetta ai sensi del presente articolo, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, al risarcimento di cui al comma 3. 6. Il

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dando comunicazione al locatore con preavviso di sei mesi. □ **GIURISPRUDENZA 1. Locazione: effettiva destinazione dell'immobile all'uso allegato e fondamento del diniego di rinnovazione alla prima scadenza**

- In tema di locazione ad uso abitativo, l'effettiva destinazione dell'immobile all'uso allegato a fondamento del diniego di rinnovazione alla prima scadenza ex art. 3, comma 1, della legge n. 431 del 1998 costituisce condizione per il valido ed efficace esercizio della corrispondente facoltà potestativa del locatore sul quale, pertanto, grava l'onere di dimostrare la realizzazione dell'indicata finalità (nella specie coincidente con l'adibizione dell'immobile ad abitazione del proprio figlio) (**Cass., 19 luglio 2019, n.19523**).

2. In caso di disdetta immotivata alla prima scadenza, il conduttore non ha diritto di prelazione ma solo di rinnovazione del contratto.

- In tema di locazione di immobile adibito a uso abitativo, nel vigore della l. n. 431 del 1998, al conduttore spetta il diritto di prelazione (e, quindi, di riscatto), nei confronti del terzo acquirente, solo nel caso in cui il locatore abbia intimato disdetta per la prima scadenza, manifestando in tale atto l'intenzione di vendere a terzi l'unità immobiliare, rispondendo la scelta normativa all'esigenza di compensare il mancato godimento dell'immobile per l'ulteriore quadriennio a fronte dell'utilità per il locatore di poter alienare il bene a un prezzo corrispondente a quello di mercato degli immobili liberi. Ne consegue che, in caso di disdetta immotivata per la detta scadenza, il conduttore ha unicamente il diritto alla rinnovazione del contratto (**Cass., 30 settembre 2016, n.19417**).

CAPO II CONTRATTI DI LOCAZIONE STIPULATI IN BASE AD ACCORDI DEFINITI IN SEDE LOCALE Articolo 4

Convenzione nazionale. 1. Al fine di favorire la realizzazione degli accordi di cui al comma 3 dell' articolo 2, il Ministro dei lavori pubblici convoca le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge e, successivamente, ogni tre anni a decorrere dalla medesima data, al fine di promuovere una convenzione, di seguito denominata "convenzione nazionale", che individui i criteri generali per la definizione dei canoni, anche in relazione alla durata dei contratti, alla rendita catastale dell'immobile e ad altri parametri oggettivi, nonché delle modalità per garantire particolari esigenze delle parti. In caso di mancanza di accordo delle parti, i predetti criteri generali sono stabiliti dal Ministro dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro delle finanze, con il decreto di cui al comma 2 del presente articolo, sulla base degli orientamenti prevalenti espressi dalle predette organizzazioni. I criteri generali definiti ai sensi del presente comma costituiscono la base per la realizzazione degli accordi locali di cui al comma 3 dell'articolo 2 e il loro rispetto, unitamente

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

all'utilizzazione dei tipi di contratto di cui all'articolo 4-bis, costituisce condizione per l'applicazione dei benefici di cui all'articolo 8. (1) 2. I criteri generali di cui al comma 1 sono indicati in apposito decreto del Ministro dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro delle finanze, da emanare entro trenta giorni dalla conclusione della convenzione nazionale ovvero dalla constatazione, da parte del Ministro dei lavori pubblici, della mancanza di accordo delle parti, trascorsi novanta giorni dalla loro convocazione. Con il medesimo decreto sono stabilite le modalità di applicazione dei benefici di cui all'articolo 8 per i contratti di locazione stipulati ai sensi del comma 3 dell'articolo 2 in conformità ai criteri generali di cui al comma 1 del presente articolo. 3. Entro quattro mesi dalla data di emanazione del decreto di cui al comma 2, il Ministro dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro delle finanze, fissa con apposito decreto le condizioni alle quali possono essere stipulati i contratti di cui al comma 3 dell'articolo 2 nonché dell' articolo 5, nel caso in cui non vengano convocate da parte dei comuni le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori ovvero non siano definiti gli accordi di cui al medesimo comma 3 dell'articolo 2 (2) (3). 4. Fermo restando quanto stabilito dall' articolo 60, comma 1, lettera e), del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, con apposito atto di indirizzo e coordinamento, da adottare con decreto del Presidente della Repubblica, previa deliberazione del Consiglio dei ministri, ai sensi dell'articolo 8 della legge 15 marzo 1997, n. 59, sono definiti, in sostituzione di quelli facenti riferimento alla legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni, criteri in materia di determinazione da parte delle regioni dei canoni di locazione per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Gli attuali criteri di determinazione dei canoni restano validi fino all'adeguamento da parte delle regioni ai criteri stabiliti ai sensi del presente comma. *(1) Comma modificato dall'articolo 2, comma 1, lettera c), della Legge 8 gennaio 2002, n. 2. (2) Vedi l'articolo 7 del D.M. 30 dicembre 2002. (3) Comma modificato dall'articolo 7 del D.L. 13 settembre 2004, n. 240 , convertito, con modificazioni, dallaLegge 12 novembre 2004, n. 269 .*

Articolo 4 bis 2

Tipi di contratto 1. La convenzione nazionale di cui all'articolo 4, comma 1, approva i tipi di contratto per la stipula dei contratti agevolati di cui all'articolo 2, comma 3, nonché dei contratti di locazione di natura transitoria di cui all'articolo 5, comma 1, e dei contratti di locazione per studenti universitari di cui all'articolo 5, commi 2 e 3. 2. I tipi di contratto possono indicare scelte alternative, da definire negli accordi locali, in relazione a specifici aspetti contrattuali, con particolare riferimento ai criteri per la misurazione delle superfici degli immobili. 3. In caso di mancanza di accordo delle parti, i tipi di contratto sono definiti con il decreto di cui all'articolo 4, comma 2. (1) *(1) Articolo inserito dall'articolo 1, della Legge 8 gennaio 2002, n. 2.*

Articolo 5

Contratti di locazione di natura transitoria. 1. Il decreto di cui al comma 2 dell'articolo 4 definisce le condizioni e le modalità per la stipula di contratti di locazione di natura transitoria anche

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

di durata inferiore ai limiti previsti dalla presente legge per soddisfare particolari esigenze delle parti (1) . 2. In alternativa a quanto previsto dal comma 1, possono essere stipulati contratti di locazione per soddisfare le esigenze abitative di studenti universitari sulla base dei tipi di contratto di cui all' articolo 4-bis. (2) 3. È facoltà dei comuni sede di università o di corsi universitari distaccati, eventualmente d'intesa con comuni limitrofi, promuovere specifici accordi locali per la definizione, sulla base dei criteri stabiliti ai sensi del comma 2 dell'articolo 4, dei canoni di locazione di immobili ad uso abitativo per studenti universitari. Agli accordi partecipano, oltre alle organizzazioni di cui al comma 3 dell'articolo 2, le aziende per il diritto allo studio e le associazioni degli studenti, nonché cooperative ed enti non lucrativi operanti nel settore. (1) *(1) Per la durata di tali contratti vedi l' articolo 2 del D.M. 30 dicembre 2002. (2) Comma modificato dall'art. 2, l. 8 gennaio 2002, n. 2.*

CAPO III ESECUZIONE DEI PROVVEDIMENTI DI RILASCIO DEGLI IMMOBILI ADIBITI AD USO ABITATIVO Articolo 6

Rilascio degli immobili. 1. Nei comuni indicati all'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e successive modificazioni, le esecuzioni dei provvedimenti di rilascio di immobili adibiti ad uso abitativo per finita locazione sono sospese per un periodo di centottanta giorni a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge. 2. Il locatore ed il conduttore di immobili adibiti ad uso abitativo, per i quali penda provvedimento esecutivo di rilascio per finita locazione, avviano entro il termine di sospensione di cui al comma 1, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, anche tramite le rispettive organizzazioni sindacali, trattative per la stipula di un nuovo contratto di locazione in base alle procedure definite all'articolo 2 della presente legge. 3. Trascorso il termine di cui al comma 1 ed in mancanza di accordo fra le parti per il rinnovo della locazione, i conduttori interessati possono chiedere, entro e non oltre i trenta giorni dalla scadenza del termine fissato dal comma 1, con istanza rivolta al pretore competente ai sensi dell'articolo 26, primo comma, del codice di procedura civile, che sia nuovamente fissato il giorno dell'esecuzione. Si applicano i commi dal secondo al settimo dell' articolo 11 del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94. Avverso il decreto del pretore è ammessa opposizione al tribunale che giudica con le modalità di cui all'articolo 618 del codice di procedura civile. Il decreto con cui il pretore fissa nuovamente la data dell'esecuzione vale anche come autorizzazione all'ufficiale giudiziario a servirsi dell'assistenza della forza pubblica. 4. Per i provvedimenti esecutivi di rilascio per finita locazione emessi dopo la data di entrata in vigore della presente legge, il conduttore può chiedere una sola volta, con istanza rivolta al pretore competente ai sensi dell'articolo 26, primo comma, del codice di procedura civile, che sia nuovamente fissato il giorno dell'esecuzione entro un termine di sei mesi salvi i casi di cui al comma 5. Si applicano i commi dal secondo al settimo dell'articolo 11 del citato decreto-legge n. 9 del 1982, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 94 del 1982. Avverso il

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

decreto del pretore il locatore ed il conduttore possono proporre opposizione per qualsiasi motivo al tribunale che giudica con le modalità di cui all'articolo 618 del codice di procedura civile. 5. Il differimento del termine delle esecuzioni di cui ai commi 3 e 4 può essere fissato fino a diciotto mesi nei casi in cui il conduttore abbia compiuto i 65 anni di età, abbia cinque o più figli a carico, sia iscritto nelle liste di mobilità, percepisca un trattamento di disoccupazione o di integrazione salariale, sia formalmente assegnatario di alloggio di edilizia residenziale pubblica ovvero di ente previdenziale o assicurativo, sia prenotatario di alloggio cooperativo in corso di costruzione, sia acquirente di un alloggio in costruzione, sia proprietario di alloggio per il quale abbia iniziato azione di rilascio. Il medesimo differimento del termine delle esecuzioni può essere fissato nei casi in cui il conduttore o uno dei componenti il nucleo familiare, convivente con il conduttore da almeno sei mesi, sia portatore di handicap o malato terminale (1) (2). 6. Durante i periodi di sospensione delle esecuzioni di cui al comma 1 del presente articolo e al comma quarto dell'articolo 11 del citato decreto-legge n. 9 del 1982,, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 94 del 1982, nonché per i periodi di cui all'articolo 3 del citato decreto-legge n. 551 del 1988, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 61 del 1989, come successivamente prorogati, e comunque fino all'effettivo rilascio, i conduttori sono tenuti a corrispondere, ai sensi dell'articolo 1591 del codice civile, una somma mensile pari all'ammontare del canone dovuto alla cessazione del contratto, al quale si applicano automaticamente ogni anno aggiornamenti in misura pari al settantacinque per cento della variazione, accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT), dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente; l'importo così determinato è maggiorato del venti per cento. La corresponsione di tale maggiorazione esime il conduttore dall'obbligo di risarcire il maggior danno ai sensi dell'articolo 1591 del codice civile. Durante i predetti periodi di sospensione sono dovuti gli oneri accessori di cui all'articolo 9 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni. In caso di inadempimento, il conduttore decade dal beneficio, comunque concesso, della sospensione dell'esecuzione del provvedimento di rilascio, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della citata legge n. 392 del 1978 (3). 7. Fatto salvo quanto previsto dai commi 2-bis e 2-ter dell'articolo 1 del citato decreto-legge n. 551 del 1988, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 61 del 1989, nonché quanto previsto dai commi primo, secondo e terzo dell'articolo 17 del citato decreto-legge n. 9 del 1982, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 94 del 1982, è data priorità ai destinatari di provvedimenti di rilascio con data di esecuzione fissata entro il termine di tre mesi. *(1) A norma dell'articolo 1, comma 1, del D.L. 25 febbraio 2000, n. 32, convertito, con modificazioni, dallaLegge 20 aprile 2000, n. 97, il termine dilatorio di cui al presente comma, non può comunque essere inferiore a nove mesi, fermo restando il limite massimo di diciotto mesi. (2) A norma dell'articolo 1, comma 2, del D.L. 25 febbraio 2000, n. 32, convertito, con modificazioni, dallaLegge 20 aprile 2000, n. 97, l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio già emessi ai sensi del presente comma, è differita di nove mesi a partire dal 1° gennaio 2000. (3) La Corte costituzionale, con sentenza 9 novembre 2000, n.*

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2020 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

482, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del presente comma, nella parte in cui esime il conduttore dall'obbligo di risarcire il maggior danno, ai sensi dell'art. 1591 del codice civile, anche nel periodo successivo alla scadenza del termine di sospensione della esecuzione stabilito ope legis o di quello giudizialmente fissato per il rilascio dell'immobile.

Articolo 7

Condizione per la messa in esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile. 1. Condizione per la messa in esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile locato è la dimostrazione che il contratto di locazione è stato registrato, che l'immobile è stato denunciato ai fini dell'applicazione dell'ICI e che il reddito derivante dall'immobile medesimo è stato dichiarato ai fini dell'applicazione delle imposte sui redditi. Ai fini della predetta dimostrazione, nel precetto di cui all' articolo 480 del codice di procedura civile devono essere indicati gli estremi di registrazione del contratto di locazione, gli estremi dell'ultima denuncia dell'unità immobiliare alla quale il contratto si riferisce ai fini dell'applicazione dell'ICI, gli estremi dell'ultima dichiarazione dei redditi nella quale il reddito derivante dal contratto è stato dichiarato nonché gli estremi delle ricevute di versamento dell'ICI relative all'anno precedente a quello di competenza (1)(2) . *(1) Per un'interpretazione autentica del primo periodo del presente comma, vedi articolo 1, d.l. 25 febbraio 2000, n. 32, convertito , con modificazioni , dalla Legge 20 aprile 2000, n. 97. (2) La Corte costituzionale, con sentenza n. 333 del 5 ottobre 2001, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del presente articolo.*

CAPO IV MISURE DI SOSTEGNO AL MERCATO DELLE LOCAZIONI Articolo 8

Agevolazioni fiscali. 1. Nei comuni di cui all'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e successive modificazioni, il reddito imponibile derivante al proprietario dai contratti stipulati o rinnovati ai sensi del comma 3 dell'articolo 2 a seguito di accordo definito in sede locale e nel rispetto dei criteri indicati dal decreto di cui al comma 2 dell'articolo 4, ovvero nel rispetto delle condizioni fissate dal decreto di cui al comma 3 del medesimo articolo 4, determinato ai sensi dell'articolo 34 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, è ulteriormente ridotto del 30 per cento. Per i suddetti contratti il corrispettivo annuo ai fini della determinazione della base imponibile per l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro è assunto nella misura minima del 70 per cento. [2. Il locatore, per usufruire dei benefici di cui al comma 1, deve indicare nella dichiarazione dei redditi gli estremi di registrazione del contratto di locazione nonché quelli della denuncia dell'immobile ai fini dell'applicazione dell'ICI.] (1) 3. Le agevolazioni di cui al presente articolo non si applicano ai contratti di locazione volti a soddisfare esigenze abitative di natura transitoria, fatta eccezione per i contratti di cui al comma 2 dell'articolo 5 e per i contratti di cui al comma 3 dell'articolo 1. 4. Il Comitato interministeriale per la programmazione economica (CIPE), su proposta del Ministro dei lavori pubblici, di intesa con i Ministri

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

dell'interno e della giustizia, provvede, ogni ventiquattro mesi, all'aggiornamento dell'elenco dei comuni di cui al comma 1, anche articolando ed ampliando i criteri previsti dall'articolo 1 del decreto-legge 29 ottobre 1986, n. 708, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 dicembre 1986, n. 899. La proposta del Ministro dei lavori pubblici è formulata avuto riguardo alle risultanze dell'attività dell'Osservatorio della condizione abitativa di cui all'articolo 12. Qualora le determinazioni del CIPE comportino un aumento del numero dei beneficiari dell'agevolazione fiscale prevista dal comma 1, è corrispondentemente aumentata, con decreto del Ministro delle finanze, di concerto con il Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica, la percentuale di determinazione della base imponibile prevista dal medesimo comma. Tale aumento non si applica ai contratti stipulati prima della data di entrata in vigore del predetto decreto del Ministro delle finanze (2) . 5. Al comma 1 dell'art. 23 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, sono aggiunti, in fine, i seguenti periodi: "I redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore. Per le imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti come da accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità è riconosciuto un credito di imposta di pari ammontare".. 6. Per l'attuazione dei commi da 1 a 4 è autorizzata la spesa di lire 4 miliardi per l'anno 1999, di lire 157,5 miliardi per l'anno 2000, di lire 247,5 miliardi per l'anno 2001, di lire 337,5 miliardi per l'anno 2002, di lire 427,5 miliardi per l'anno 2003 e di lire 360 miliardi a decorrere dall'anno 2004. 7. Per l'attuazione del comma 5 è autorizzata la spesa di lire 94 miliardi per l'anno 2000 e di lire 60 miliardi a decorrere dall'anno 2001. *(1) Comma abrogato a decorrere dal periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2016, dall'articolo 13, comma 4-octies, del D.L. 30 dicembre 2016 n. 244, convertito con modificazioni dalla Legge 27 febbraio 2017, n. 19 (2) Vedi l'articolo 5 del D.M. 30 dicembre 2002.*

Articolo 9

Disposizioni per i fondi per la previdenza complementare. [1. I fondi per la previdenza complementare regolamentati dal decreto legislativo 21 aprile 1993, n. 124, che detengono direttamente beni immobili possono optare per la libera determinazione dei canoni di locazione oppure per l'applicazione dei contratti previsti dall'art. 2, comma 3, della presente legge. Nel primo caso, tuttavia, i redditi derivanti dalle locazioni dei suddetti immobili sono soggetti all'IRPEG.] (1) *(1) Articolo abrogato dall'articolo 7, del D.Lgs. 18 febbraio 2000, n. 47.*

Articolo 10

Ulteriori agevolazioni fiscali. 1. Con provvedimento collegato alla manovra finanziaria per il triennio 2000-2002 è istituito, a decorrere dall'anno 2001, un fondo per la copertura delle minori entrate derivanti dalla concessione, secondo modalità determinate dal medesimo provvedimento

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

collegato, di una detrazione ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche in favore dei conduttori, appartenenti a determinate categorie di reddito, di alloggi locati a titolo di abitazione principale, da stabilire anche nell'ambito di una generale revisione dell'imposizione sugli immobili. Per gli esercizi successivi al triennio 2000-2002, alla dotazione del fondo si provvede con stanziamento determinato dalla legge finanziaria, ai sensi dell'articolo 11, comma 3, lettera d), della legge 5 agosto 1978, n. 468, e successive modificazioni. 2. Le detrazioni di cui al comma 1 non sono cumulabili con i contributi previsti dal comma 3 dell'articolo 11 (1) . *(1) Vedi l'articolo 5 del D.M. 30 dicembre 2002.*

Articolo 11

Fondo nazionale. 1. Presso il Ministero dei lavori pubblici è istituito il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, la cui dotazione annua è determinata dalla legge finanziaria, ai sensi dell'articolo 11, comma 3, lettera d), della legge 5 agosto 1978, n. 468, e successive modificazioni(1) . 2. Per ottenere i contributi di cui al comma 3 i conduttori devono dichiarare sotto la propria responsabilità che il contratto di locazione è stato registrato. 3. Le somme assegnate al Fondo di cui al comma 1 sono utilizzate per la concessione, ai conduttori aventi i requisiti minimi individuati con le modalità di cui al comma 4, di contributi integrativi per il pagamento dei canoni di locazione dovuti ai proprietari degli immobili, di proprietà sia pubblica sia privata, e, tenendo conto anche delle disponibilita' del Fondo, per sostenere le iniziative intraprese dai Comuni e dalle regioni anche attraverso la costituzione di agenzie o istituti per la locazione o fondi di garanzia o attraverso attivita' di promozione in convenzione con imprese di costruzione ed altri soggetti imprenditoriali, cooperative edilizie per la locazione, tese a favorire la mobilita' nel settore della locazione, attraverso il reperimento di alloggi da concedere in locazione a canoni concordati, ovvero attraverso la rinegoziazione delle locazioni esistenti per consentire alle parti, con il supporto delle organizzazioni di rappresentanza dei proprietari e degli inquilini, la stipula di un nuovo contratto a canone inferiore. Le procedure previste per gli sfratti per morosita' si applicano alle locazioni di cui al presente comma, anche se per finita locazione. I comuni possono, con delibera della propria giunta, prevedere che i contributi integrativi destinati ai conduttori vengano, in caso di morosita', erogati al locatore interessato a sanatoria della morosita' medesima, anche tramite l'associazione della proprieta' edilizia dallo stesso locatore per iscritto designata, che attesta l'avvenuta sanatoria con dichiarazione sottoscritta anche dal locatore (2)(3). 4. Il Ministro dei lavori pubblici, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, previa intesa in sede di Conferenza permanente per i rapporti fra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, definisce, con proprio decreto, i requisiti minimi necessari per beneficiare dei contributi integrativi di cui al comma 3 e i criteri per la determinazione dell'entità dei contributi stessi in relazione al reddito familiare e all'incidenza sul reddito medesimo del canone di locazione . 5. Le risorse assegnate al Fondo di cui al comma 1 sono ripartite, entro il 31 marzo di ogni anno, tra le

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano. A decorrere dall'anno 2005 la ripartizione è effettuata dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, previa intesa con la Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, sulla base dei criteri fissati con apposito decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, previa medesima intesa ed in rapporto alla quota di risorse messe a disposizione dalle singole regioni e province autonome, ai sensi del comma 6 (4). 6. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano possono concorrere al finanziamento degli interventi di cui al comma 3 con proprie risorse iscritte nei rispettivi bilanci e definire , sentiti i comuni, la finalita' di utilizzo del Fondo ottimizzandone l'efficienza, anche in forma coordinata con il Fondo per gli inquilini morosi incolpevoli istituito dall' articolo 6, comma 5, del decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102 , convertito con modificazioni dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124(5). 7. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano provvedono alla ripartizione fra i comuni delle risorse di cui al comma 6 nonche' di quelle destinate al Fondo ad esse attribuite ai sensi del comma 5; le risorse destinate dalle regioni e dalle province autonome di Trento e di Bolzano alla costituzione di agenzie o istituti per la locazione o fondi di garanzia o alle attivita' di promozione in convenzione con imprese di costruzione ed altri soggetti imprenditoriali, cooperative edilizie per la locazione sono assegnate dalle stesse ai comuni sulla base di parametri che premino sia il numero di abbinamenti tra alloggi a canone concordato e nuclei familiari provenienti da alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata o sottoposti a procedure di sfratto esecutivo, sia il numero di contratti di locazione a canone concordato complessivamente intermediati nel biennio precedente (6). 8. I comuni definiscono l'entità e le modalità di erogazione dei contributi di cui al comma 3, individuando con appositi bandi pubblici i requisiti dei conduttori che possono beneficiarne, nel rispetto dei criteri e dei requisiti minimi di cui al comma 4. I bandi per la concessione dei contributi integrativi devono essere emessi entro il 30 settembre di ogni anno con riferimento alle risorse assegnate, per l'anno di emissione del bando, dalla legge finanziaria (7). 9. Per gli anni 1999, 2000 e 2001, ai fini della concessione dei contributi integrativi di cui al comma 3, è assegnata al Fondo una quota, pari a lire 600 miliardi per ciascuno degli anni 1999, 2000 e 2001, delle risorse di cui alla legge 14 febbraio 1963, n. 60, relative alle annualità 1996, 1997 e 1998. Tali disponibilità sono versate all'entrata del bilancio dello Stato per essere riassegnate, con decreti del Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica, ad apposita unità previsionale di base dello stato di previsione del Ministero dei lavori pubblici. Le predette risorse, accantonate dalla deliberazione del CIPE del 6 maggio 1998, non sono trasferite ai sensi dell'articolo 61 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, e restano nella disponibilità della Sezione autonoma della Cassa depositi e prestiti per il predetto versamento. 10. Il Ministero dei lavori pubblici provvederà, a valere sulle risorse del Fondo di cui al comma 1, ad effettuare il versamento all'entrata del bilancio dello Stato nell'anno 2003 delle somme occorrenti per la copertura delle ulteriori minori entrate derivanti, in tale esercizio, dall'applicazione dell'articolo 8,

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

commi da 1 a 4, pari a lire 67,5 miliardi, intendendosi ridotta per un importo corrispondente l'autorizzazione di spesa per l'anno medesimo determinata ai sensi del comma 1 del presente articolo. 11. Le disponibilità del Fondo sociale, istituito ai sensi dell'articolo 75 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sono versate all'entrata del bilancio dello Stato per essere riassegnate con decreto del Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica al Fondo di cui al comma 1(8)(9)(10). *[1] Per l'incremento, relativo all'anno 2004, della dotazione del fondo di cui al presente comma vedi l'articolo 1 bis del D.L. 12 luglio 2004, n. 168. Per l'incremento, relativo all'anno 2009, vedi l'articolo 2 del D.L. 29 novembre 2008, n. 185. [2] Comma così modificato dall'articolo 7 del D.L. 13 settembre 2004, n. 240 e successivamente dall'articolo 2, comma 1, lettera a), del D.L. 28 marzo 2014, n. 47, convertito, con modificazioni, dalla Legge 23 maggio 2014, n. 80. [3] Per i requisiti minimi dei conduttori per beneficiare dei contributi integrativi a valere sulle risorse assegnate al Fondo nazionale di sostegno per l'accesso alle abitazioni in locazione di cui al presente comma, vedi il D.M. 7 giugno 1999. A norma dell'articolo 2, comma 1-bis, del D.L. 28 marzo 2014, n. 47, convertito, con modificazioni, dalla Legge 23 maggio 2014, n. 80 , l'applicazione da parte dei comuni, al fine di contrastare l'emergenza abitativa, delle disposizioni di cui al presente comma costituisce titolo di preferenza nell'assegnazione di contributi pubblici per qualsiasi tipo di edilizia economica e popolare. [4] Comma sostituito dall'articolo 1 della legge 8 febbraio 2001, n. 21 e successivamente dall'articolo 7 del D.L. 13 settembre 2004, n. 240. Per i criteri di ripartizione delle risorse di cui al presente comma vedi il D.M. 14 settembre 2005. Per il riparto delle risorse del Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione vedi: per l'anno 2002, il D.M. 4 dicembre 2002 , per l'anno 2003, il D.M. 5 dicembre 2003 , per l'anno 2004, il D.M. 18 novembre 2004 , per l'anno 2005, il D.M. 28 novembre 2005 , per l'anno 2006, il D.M. 10 novembre 2006 e per l'anno 2007, il D.M. 3 settembre 2007 . [5] Comma modificato dall'articolo 2, comma 1, lettera b), del D.L. 28 marzo 2014, n. 47, convertito, con modificazioni, dalla Legge 23 maggio 2014, n. 80. [6] Comma modificato dall'articolo 1 della legge 8 febbraio 2001, n. 21 e successivamente sostituito dall'articolo 2, comma 1, lettera c), del D.L. 28 marzo 2014, n. 47, convertito, con modificazioni, dalla Legge 23 maggio 2014, n. 80. [7] Comma modificato dall'articolo 1, comma 1-bis, del D.L. 20 ottobre 2008, n. 158. [8] Vedi articolo 1, comma 4, del D.L. 25 febbraio 2000, n. 32, conv. in legge 20 aprile 2000, n. 97. [9] A norma dell' articolo 6, comma 4, del D.L. 31 agosto 2013, n. 102, convertito, con modificazioni, dalla Legge 28 ottobre 2013, n. 124, al Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione e' assegnata una dotazione di 50 milioni di euro per ciascuno degli anni 2014 e 2015. Per il riparto disponibilita' anno 2015 del Fondo nazionale di sostegno per l'accesso alle abitazioni in locazione, vedi il D.M. 29 gennaio 2015. [10] A norma dell'articolo 29, comma 1, del D.L. 19 maggio 2020, n. 34, non ancora convertito in legge, al fine di mitigare gli effetti economici derivanti dalla diffusione del contagio da COVID-19, il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione di cui al presente articolo, è incrementato di ulteriori 140 milioni di euro per l'anno 2020.*

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2020 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

CAPO V DISPOSIZIONI FINALI Articolo 12

Osservatorio della condizione abitativa. 1. L'Osservatorio della condizione abitativa, istituito dall' articolo 59 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, è costituito presso il Ministero dei lavori pubblici ed effettua la raccolta dei dati nonché il monitoraggio permanente della situazione abitativa. Il Ministro dei lavori pubblici, con proprio decreto da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, definisce l'organizzazione e le funzioni dell'Osservatorio, anche ai fini del collegamento con gli osservatori istituiti dalle regioni con propri provvedimenti (1) . *(1) Vedi il Comunicato 24 maggio 2005.*

Articolo 13

Patti contrari alla legge (1). 1. E' nulla ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato. E' fatto carico al locatore di provvedere alla registrazione nel termine perentorio di trenta giorni, dandone documentata comunicazione, nei successivi sessanta giorni, al conduttore ed all'amministratore del condominio, anche ai fini dell'ottemperanza agli obblighi di tenuta dell'anagrafe condominiale di cui all' articolo 1130, numero 6), del codice civile (A). 2. Nei casi di nullita' di cui al comma 1 il conduttore, con azione proponibile nel termine di sei mesi dalla riconsegna dell'immobile locato, puo' chiedere la restituzione delle somme corrisposte in misura superiore al canone risultante dal contratto scritto e registrato. 3. E' nulla ogni pattuizione volta a derogare ai limiti di durata del contratto stabiliti dalla presente legge. 4. Per i contratti di cui al comma 3 dell'articolo 2 e' nulla ogni pattuizione volta ad attribuire al locatore un canone superiore a quello massimo definito dagli accordi conclusi in sede locale per immobili aventi le medesime caratteristiche e appartenenti alle medesime tipologie. Per i contratti stipulati in base al comma 1 dell'articolo 2, e' nulla, ove in contrasto con le disposizioni della presente legge, qualsiasi pattuizione diretta ad attribuire al locatore un canone superiore a quello contrattualmente stabilito. 5. Per i conduttori che, per gli effetti della disciplina di cui all' articolo 3, commi 8 e 9, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 , prorogati dall' articolo 5, comma 1-ter, del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47 , convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80 , hanno versato, nel periodo intercorso dalla data di entrata in vigore del decreto legislativo n. 23 del 2011 al giorno 16 luglio 2015, il canone annuo di locazione nella misura stabilita dalla disposizione di cui al citatoarticolo 3, comma 8, del decreto legislativo n. 23 del 2011 , l'importo del canone di locazione dovuto ovvero dell'indennita' di occupazione maturata, su base annua, e' pari al triplo della rendita catastale dell'immobile, nel periodo considerato. 6. Nei casi di nullita' di cui al comma 4 il conduttore, con azione proponibile nel termine di sei mesi dalla riconsegna dell'immobile locato, puo' richiedere la restituzione delle somme indebitamente versate. Nei medesimi casi il conduttore puo' altresi' richiedere, con azione proponibile dinanzi all'autorita' giudiziaria, che la locazione venga ricondotta a condizioni conformi a quanto previsto dal comma 1 dell'articolo 2 ovvero dal comma 3

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

dell'articolo 2. Tale azione e', altresi', consentita nei casi in cui il locatore non abbia provveduto alla prescritta registrazione del contratto nel termine di cui al comma 1 del presente articolo. Nel giudizio che accerta l'esistenza del contratto di locazione il giudice determina il canone dovuto, che non puo' eccedere quello del valore minimo definito ai sensi dell'articolo 2 ovvero quello definito ai sensi dell'articolo 5, commi 2 e 3, nel caso di conduttore che abiti stabilmente l'alloggio per i motivi ivi regolati. L'autorita' giudiziaria stabilisce la restituzione delle somme eventualmente eccedenti. 7. Le disposizioni di cui al comma 6 devono ritenersi applicabili a tutte le ipotesi ivi previste insorte sin dall'entrata in vigore della presente legge. 8. I riferimenti alla registrazione del contratto di cui alla presente legge non producono effetti se non vi e' obbligo di registrazione del contratto stesso. *(1) Articolo sostituito dall'articolo 1, comma 59, della Legge 28 dicembre 2015, n. 208. (A) In riferimento al presente comma vedi: Circolare dell'Agenzia delle Entrate 13 giugno 2016, n. 27/E*

Articolo 14

Disposizioni transitorie e abrogazione di norme. 1. In sede di prima applicazione dell'articolo 4 della presente legge, non trova applicazione il termine di novanta giorni di cui al comma 2 del medesimo articolo 4. 2. Con l'attuazione del decreto legislativo 19 febbraio 1998, n. 51, nell'articolo 6 e nell'articolo 13, comma 5, della presente legge al pretore si intende sostituito il tribunale in composizione monocratica e al tribunale il tribunale in composizione collegiale. 3. Sono abrogati l'art. 11, d.l. 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, nonchè gli artt. 1-bis, 2, 3, 4, 5 e 8, d.l. 30 dicembre 1988, n. 551, conv. in l. 21 febbraio 1989, n. 61. 4. Sono altresì abrogati gli articoli 1, 3, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 54, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 75, 76, 77, 78, 79, limitatamente alle locazioni abitative, e 83 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni. 5. Ai contratti per la loro intera durata ed ai giudizi in corso alla data di entrata in vigore della presente legge continuano ad applicarsi ad ogni effetto le disposizioni normative in materia di locazioni vigenti prima di tale data.

Articolo 15

Copertura finanziaria. 1. All'onere derivante dall'attuazione dei commi da 1 a 5 dell'articolo 8, valutato in lire 4 miliardi per l'anno 1999 e in lire 420 miliardi a decorrere dall'anno 2000, si provvede mediante utilizzo delle proiezioni per i medesimi anni degli stanziamenti iscritti, ai fini del bilancio triennale 1998-2000, nell'ambito dell'unità previsionale di base di parte corrente "Fondo speciale" dello stato di previsione del Ministero del tesoro, del bilancio e della programmazione economica per l'anno finanziario 1998, allo scopo parzialmente utilizzando, quanto a lire 4 miliardi per l'anno 1999 e quanto a lire 299 miliardi per l'anno 2000, l'accantonamento relativo al Ministero dei lavori pubblici, nonché, quanto a lire 107 miliardi per l'anno 2000, l'accantonamento relativo alla Presidenza del Consiglio dei ministri e, quanto a lire 14 miliardi per l'anno 2000, l'accantonamento relativo al Ministero di grazia e giustizia. 2. Il Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

economica è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati