

Mediazione, compravendita,
locazione di immobili

FIMAA ITALIA • Mediazione, compravendita,
locazione di immobili

FIMAA
Piazza G.G. Belli, 2 - Roma
www.fimaa.it

FEDERAZIONE ITALIANA
MEDIATORI AGENTI D'AFFARI



Mediazione, compravendita, locazione di immobili

1



Gennaio 2007



Cari Colleghi,

sono ancora una volta qui a presentarvi un Quaderno Fimaa.

Abbiamo chiesto a Daniele Mammani ed a Paolo Pesando, gli avvocati che da anni ci seguono, di farci un compendio delle “basi” giuridiche per un agente immobiliare.

*E' così nato *Mediazione, compravendita e locazione immobiliare*. Un testo base, una sintesi delle norme che ci riguardano e che ogni agente immobiliare dovrebbe conoscere. Insomma un vademecum aggiornato e arricchito di tutta la documentazione relativa.*

Lo abbiamo pensato come uno strumento di supporto per la formazione nei corsi di accesso al ruolo, ma anche come un contributo alla crescita professionale. Anche dopo 30 anni di attività io mi considero sempre un “apprendista”!

L'informazione e la formazione saranno nel futuro sempre più dei punti imprescindibili: fare servizio è fare qualità ed la qualità professionale che fa e sempre più farà la differenza sul mercato.

Ringrazio gli avvocati per la collaborazione costante che ci danno, collaborazione che ci permette di patrimonializzare le diverse esperienze e darvi una consulenza ad alto livello di specializzazione.

Cordialmente

Roma, 2 gennaio 2007

*Alberto Pizzirani
Presidente Fimaa Italia*

PROFILO PROFESSIONALE DEGLI AUTORI

PAOLO PESANDO



- Nato a Torino
- Avvocato civilista con studio in Torino
- Docente e relatore in corsi, seminari e convegni in tema di diritto immobiliare
- Consulente legale Fimaa
- Docente presso l'Università degli studi di Palermo nel Master in Gestione del patrimonio immobiliare

DANIELE MAMMANI



- Nato ad Aarau (Svizzera) il 23.4.1964
- Avvocato civilista in Milano
- Docente in corsi di diritto immobiliare
- Relatore in numerosi convegni in tema di diritto immobiliare
- Consulente legale di Fimaa

Indice

Introduzione	13
---------------------	----

PARTE PRIMA

LA MEDIAZIONE

Cap. I	
---------------	--

La mediazione	19
----------------------	----

1.1 Nozione e normativa codicistica.	21
--------------------------------------	----

1.2 Imparzialità e indipendenza del mediatore - art. 1754 c.c.-	23
---	----

1.3 Distinzione tra mediazione e fattispecie contrattuali affini	25
--	----

Cap II	
---------------	--

Il contratto di mediazione	27
-----------------------------------	----

2.1 Contratto di mediazione: necessità o meno di un conferimento in forma scritta	29
--	----

2.2 Segue: incarico verbale di mediazione e conclusione del contratto di mediazione per fatti concludenti	31
--	----

2.3 Un'ipotesi particolare: la mediazione atipica	31
---	----

Cap. III	
-----------------	--

Il diritto del mediatore alla provvigione	33
--	----

3.1 Diritto del mediatore alla provvigione e conclusione dell'affare - art. 1755 cod. civ. -	35
---	----

3.2 Segue: nesso di causalità	36
-------------------------------	----

3.3 La misura della provvigione mediatoria art. 1755 II comma cod. civ.-	37
---	----

Cap. IV	
----------------	--

Provvigione nei contratti condizionati o invalidi	39
--	----

Diritto alla provvigione e : risoluzione del contratto preliminare - contratti sottoposti a condizione sospensiva o risolutiva - contratti nulli e/o annullabili - art. 1757 cod. civ. -	41
--	----

Cap. V	
Provvigione e pluralità di mediatori	43
Provvigione e pluralità di mediatori - art. 1758 cod. civ. -	45
Cap. VI	
Rimborso delle spese	47
Rimborso delle spese sostenute in esecuzione dell'incarico di mediazione. - art. 1756 cod.civ. -	49
Cap. VII	
Responsabilità del mediatore	51
7.1 Responsabilità del mediatore e dovere di informazione - art. 1759 cod. civ.-	53
7.2 Segue: casistica	54
7.3 Inadempimento del mediatore e obbligo di risarcire i danni derivanti dalla sua negligenza	55
Cap. VIII	
Prescrizione del diritto alla provvigione	57
Prescrizione del diritto alla provvigione - art. 2950 cod. civ. -	59
Cap. IX	
La normativa speciale	61
La legge 3 febbraio 1989 n. 39	63
A) L'istituzione del ruolo degli Agenti d'affari in mediazione e l'obbligo di iscrizione allo stesso	64
B) I requisiti per l'iscrizione al ruolo e l'esercizio dell'attività	70
C) La misura delle provvigioni	75
D) L'incompatibilità dell'attività con altre attività	75
E) Il segreto professionale	80
F) L'uso della modulistica	82
G) La garanzia assicurativa	87
H) Le competenze delle commissioni Provinciali e Centrale	88
I) Le sanzioni	89
L) L'abusivismo	94

PARTE SECONDA

COMPRAVENDITA E LOCAZIONE

Cap. I

La compravendita immobiliare	99
1.1 Nozione	101
1.2 Obbligazioni del venditore	102
- L'obbligo di consegnare la cosa al compratore	102
- L'obbligo di fargli acquistare la proprietà della cosa o il diritto, se l'acquisto non è effetto immediato del contratto	103
- L'obbligo di garantire il compratore dall'evizione e dai vizi della cosa	103
1.3 Obbligazioni del compratore	107
1.4 Forma e trascrizione della compravendita immobiliare	108
1.5 Vendita a corpo e vendita a misura	110
1.6 Vendita con riserva di proprietà	112
1.7 Vendita con patto di riscatto	113

Cap. II

Il contratto preliminare	115
2.1 Nozione	117
2.2 Requisiti di forma	118
2.3 Formazione del contratto	118
2.4 La caparra confirmatoria	121
2.5 L'inadempimento del contratto preliminare	122
2.6 La risoluzione del contratto	123
2.7 L'adempimento coattivo	124

Cap. III

La locazione	127
3.1 Parte generale	129
3.2 Locazione di immobili adibiti ad uso abitativo	135
- Contratti liberi	137
- Il contratto convenzionato	139
- Il contratto transitorio	142
- La locazione a studenti universitari	144

3.3 Locazione di immobili ad uso diverso	145
- La determinazione del canone	146
- La durata	147
- La rinnovazione del contratto e diniego	147
- Il recesso	148
- L'indennità per la perdita di avviamento	149
- La cessione del contratto e la successione	150
- Il diritto di prelazione	151

PARTE TERZA

ALLEGATI

Articoli del Codice Civile aventi ad oggetto la mediazione	155
Legge 03/02/1989 n.° 3	158
DM 21/12/1990 n.° 452	164
Legge 05/03/2001 n.° 57	173
Legge 27/07/1978 n.° 392	174
Legge 09/12/1998 n.° 431	201
DM 30/12/2002	246
Locazione in immobile storico	253

INTRODUZIONE

Con riguardo all'attività di agente immobiliare le vigenti norme giuridiche cui occorre fare riferimento sono:

- il Codice Civile (artt.1754-1765);
- la Legge 3/2/89 n.39, che di seguito verrà denominata per brevità “legge”, con le modifiche alla stessa apportate dalla Legge 57/01;
- il D.M. 21/12/90 n.452 quale Regolamento di attuazione della L. 39/89, che di seguito verrà denominato “regolamento”, con le modifiche allo stesso apportate dalla Legge 248/06;
- il D.P.R. 06/11/60 n.1926 nelle norme tuttora in vigore (artt.10-15-25-26);
- le principali circolari del Ministero dell'Industria e Commercio;
- alcune specifiche normative quali il D.lgs. 196/03 (privacy), la legge 197/91 ed il collegato D.M 143/06 (antiriciclaggio), la legge 210/04 ed il collegato D.lgs. 122/05 (tutela degli acquirenti di immobili da costruire), etc.

Prima di iniziare la disamina di dette normative riguardanti le caratteristiche, l'operatività, i diritti ed i doveri dell'agente immobiliare, si osserva come il Codice Civile, emanato nel 1942, prospetti l'attività di mediazione alla luce della situazione di fatto esistente negli anni 1935-40, quando l'attività stessa era prerogativa del singolo “sensale”.

Le norme contenute nel Codice Civile pertanto ritagliano e caratterizzano la figura di tale precedente operatore dettando quelli che possiamo considerare in senso molto lato i diritti e doveri “storici” del mediatore. Occorre osservare tra l'altro che alcune di dette norme sono nella prassi operativa, e di conseguenza anche nell'applicazione giurisprudenziale, ormai desuete (in particolare gli artt. 1760 e ss) e pertanto se ne ometterà la loro trattazione dettagliata.

Corre quindi l'obbligo di precisare che l'attuale figura del mediatore deve sì fare riferimento imprescindibile alle definizioni del codice civile, ma anche integrarsi con le norme delle successive leggi speciali che lo hanno integrato e qualificato, attribuendo alla figura del mediatore sempre maggiori caratteristiche di professionalità.

PARTE PRIMA

LA MEDIAZIONE

cap. I
La mediazione

1.1 Nozione e normativa codicistica.

La disciplina dell'attività di Mediazione è regolamentata in primo luogo dalle norme contenute nel Codice Civile.

Come detto nell'Introduzione il nostro Codice Civile risale al 1942 e fotografa e disciplina quindi il momento socio economico esistente a quel tempo.

Le norme in esso contenute rappresentano pertanto lo specchio di quell'epoca, che certo non era costituita da una società di servizi come quella attuale.

Nel corso degli anni è divenuto pertanto sempre più importante l'intervento interpretativo di dette norme operato dalla giurisprudenza, sia di merito (tribunali e corti di appello) che di legittimità (corte di cassazione), diretto ad adattare la ratio e lo spirito delle disposizioni del Codice Civile alle nuove esigenze e contingenze della vita sociale che via via si sono sviluppate nel corso del tempo.

Un primo esempio di detto adattamento è dato dalla stesso riconoscimento della natura contrattuale dell'attività di mediazione, avvenuto solo a decorrere dai primi anni novanta, posto che in precedenza, per oltre cinquant'anni, la mediazione si riteneva avesse solamente natura negoziale, con tutto quanto ne conseguiva a livello di interpretazione ed applicazione giurisprudenziale.

Se infatti la mediazione non poteva qualificarsi come contratto alla stessa non potevano essere applicate le norme, anche a carattere generale, riferibili ai contratti (si pensi a titolo di esempio alle disposizioni in tema di limitazione dell'onere della prova ex art. 2721 cod. civ.; alla norme sull'autonomia contrattuale di cui all'art. 1322 cod. civ., ecc.).

L'iniziale riconoscimento della natura meramente negoziale dell'istituto in esame era dovuto al fatto che la disciplina sulla Mediazione, seppur inserita nel libro IV, titolo III del Codice Civile, dedicato ai singoli contratti, non contemplava una definizione di contratto di mediazione, ma prevedeva unicamente la descrizione della figura del mediatore.

In altre parole la regolamentazione di tutti gli altri contratti inseriti nel libro IV del Codice Civile inizia con la definizione del singolo contratto, ad esempio: art. 1703 - "Mandato: il mandato è il contratto col quale

una parte si obbliga a compiere uno o più atti giuridici per conto dell'altra"; - art. 1655 "Appalto: L'appalto è il contratto con il quale una parte assume, con organizzazione dei mezzi necessari e con gestione a proprio rischio, il compimento di un'opera o di un servizio verso un corrispettivo in denaro"; - art. 1571 "Locazione: La locazione è il contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo verso un determinato corrispettivo", ecc.

Quando invece il legislatore arriva a disciplinare la mediazione non inizia la sua regolamentazione con la definizione del contratto di mediazione, bensì con la definizione di mediatore:- art. 1754: "E' mediatore colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza".

Alla luce di detta scelta, e di detta definizione, la giurisprudenza per oltre mezzo secolo ha negato la natura contrattuale della mediazione, proprio perché nessuna definizione di contratto di mediazione era presente nel codice civile.

Intorno agli anni novanta, anche in seguito all'entrata in vigore della legge 3 febbraio 1989, n. 39 che come vedremo infra ha istituito la figura del mediatore professionale prevedendo l'incompatibilità tra l'esercizio dell'attività di mediazione ed ogni altra attività, si è incominciato a sostenere che, nonostante non se ne rinvenisse una definizione precisa all'interno del Codice Civile, la mediazione fosse un contratto in tutto e per tutto e ciò in ragione delle modalità concrete con le quali veniva esercitata la relativa attività (cfr. Cass. civ., sez. II, 7 agosto 1990, n. 7985).

Si era infatti estesa, ed anzi rappresentava una costante diffusissima, la prassi di sottoscrivere appositi incarichi di mediazione per disciplinare i rispettivi diritti e doveri tra conferente e mediatore e pertanto la dottrina prima e la giurisprudenza poi hanno incominciato a riconoscere e descrivere il "contratto di mediazione" (Cass. civ., sez. II, 26 settembre 2005, n. 18748; nello stesso senso: Cass. civ., sez. III, 14 aprile 2005, n. 7759), con la conseguenza che oggi pare indiscusso che l'attività di mediazione possa essere considerata un'attività contrattuale a tutti gli effetti.

E si ritiene che si tratti del contratto, presumibilmente a titolo oneroso, mediante il quale un soggetto, il mediatore, impegni le proprie capacità

ed i propri mezzi al fine di mettere in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, senza tuttavia essere legato a nessuna di esse da alcun tipo di rapporto di collaborazione, dipendenza o rappresentanza (cfr. art. 1754 c.c.¹).

1.2 Imparzialità e indipendenza del mediatore – art. 1754 c. c. -

Così inquadrata giuridicamente la mediazione possiamo passare ad analizzare più nel dettaglio la figura del mediatore e i caratteri che la contraddistinguono. Al riguardo viene in rilievo, come detto, il disposto codicistico di cui all'art. 1754 c.c., il quale, dopo aver identificato il mediatore in “*colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare*”, fissa tali requisiti, rinvenendoli in **imparzialità e indipendenza**.

La norma da ultimo richiamata è infatti chiara nel precisare che il mediatore non deve avere con le parti dallo stesso intermedie “rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza”.

Si tenga presente che i caratteri di cui si discorre, e che si andranno di seguito ad analizzare, costituiscono per di più elementi essenziali del contratto di mediazione, nel senso che l'assenza degli stessi determinerà la nullità del contratto stesso.

Quanto all'indipendenza, come visto, è lo stesso dettato normativo a stabilire che il mediatore deve essere privo di legami di collaborazione, dipendenza o rappresentanza con i soggetti da lui intermediati. In altre parole non dovranno sussistere rapporti che abbiano la conseguenza di ricondurre l'attività del mediatore ad un dominus.

Logica conseguenza dell'indipendenza del mediatore è la sua imparzialità.

Tale qualità non è altro che il naturale corollario della funzione economico-sociale che il contratto in esame si propone di perseguire.

L'attività di mediazione, infatti, ravvisa nel mediatore colui che, metten-

¹ Art. 1754 c.c. - Mediatore: “È mediatore colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza”.

do in contatto due o più soggetti e appianandone le eventuali divergenze, attua un'interposizione neutrale ed imparziale tra le stesse, favorendone l'accordo al fine di pervenire alla conclusione di un affare (cfr. Cass. civ., sez. II, 27 giugno 2002, n. 9380).

Orbene il mediatore per assolvere a tale compito dovrà essere privo di qualsivoglia interesse nella conclusione - o non conclusione - dell'affare, diversamente da quanto si verificherebbe se egli fosse, per esempio, il rappresentante di una delle parti intermedie. Per tali motivi si è ritenuto che non sia ravvisabile un rapporto di mediazione qualora il mediatore proponga ed ottenga di acquistare egli stesso l'immobile oggetto dell'incarico, difettando in tale ipotesi il requisito dell'imparzialità (Tribunale di Roma, 11 luglio 2000, in Giur. romana, 2000, p. 442).

La semplice esistenza di un rapporto di parentela con una delle parti messe in relazione per la conclusione dell'affare non esclude invece di per sé la ricorrenza del requisito di cui si discorre (Cass. civ., sez. II, 1 luglio 1997, n. 5845), sempre che nella fattispecie concreta non ricorrano elementi tali da far ritenere che la terzietà del mediatore possa essere stata compromessa dal suo specifico comportamento assunto nella gestione di quell'affare.

Non osta, inoltre, alla configurabilità di un rapporto nell'ambito della mediazione la circostanza che l'incarico mediatorio sia stato conferito da una sola delle parti contraenti o che il compenso sia pattuito soltanto a carico di una delle parti, ovvero in maniera diseguale tra le stesse (Cass. civ., sez. III, 7 aprile 2005, n. 7251).

Si è infine ritenuta lecita e del tutto conciliabile con l'imparzialità che deve contraddistinguere il mediatore la previsione, in favore di quest'ultimo, di una provvigione corrispondente al cd. supero rispetto all'importo stabilito quale prezzo per la vendita di un immobile (Cass. civ., sez. III, 7 agosto 2002, n. 11911).

1.3 Distinzione tra mediazione e fattispecie contrattuali affini

Per i requisiti che si sono sopra analizzati appare evidente come la mediazione differisca in maniera evidente rispetto ad altre fattispecie contrattuali, che da un esame approssimativo potrebbero sembrare ad essa assimilabili.

In particolare, la mediazione differisce profondamente dal contratto di **agenzia**, in quanto l'agente è legato stabilmente ad una delle parti, nel cui esclusivo interesse agisce per la promozione e la conclusione di determinati contratti. Ne deriva che la provvigione gli sarà dovuta solamente da tale parte.

Quanto al **mandato** tale contratto, diversamente dalla mediazione, prevede che il mandatario agisca nell'interesse del mandante e per suo conto per la conclusione di un contratto. Egli percepirà pertanto il compenso per l'attività svolta anche a prescindere dal risultato raggiunto, e solamente dal mandante.

Notevoli divergenze disciplinari si riscontrano poi anche con riferimento al **procacciamento oneroso d'affari**. Il procacciatore è, infatti, un collaboratore che pone in essere la propria attività promozionale nell'ambito del rapporto intercorrente con una delle parti, dalla quale sola può pretendere la provvigione.

cap. II
Il contratto di mediazione

2.1 Contratto di mediazione: necessità o meno di un conferimento in forma scritta

Il contratto di mediazione, stante la natura consensuale che lo caratterizza, può ritenersi validamente concluso sia nel caso in cui sia stato formalizzato per iscritto, sia nel caso in cui l'incarico sia conferito ed accettato solo verbalmente.

Non occorre quindi, per quanto infra si esaminerà, la forma scritta ad substantiam, per la corretta e valida conclusione di un contratto di mediazione. La maggior parte dei mediatori al fine di trattare in maniera uniforme la molteplicità di rapporti che si prospettano loro si avvalgono di moduli prestampati nei quali hanno preventivamente provveduto a fissare gli aspetti che dovranno reggere il contratto così sorto. Si tratta in particolare di moduli che, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 5, comma quarto, della legge 3 febbraio 1989, n. 39², dovranno essere previamente depositati in copia presso la commissione all'uopo istituita presso ciascuna Camera di Commercio, e di cui all'art. 7 della legge ora richiamata (ma sul punto si tornerà più compiutamente infra).

Si tenga tuttavia presente che, nel caso in cui il contratto si perfezioni mediante la sottoscrizione di moduli o formulari, in virtù di quanto stabilito dal combinato disposto degli **artt. 1341 e 1342 c.c.**³, non avranno effetto, se non specificamente approvate per iscritto dall'altra parte, le clausole che stabiliscono in favore di colui che le ha predisposte limitazioni di responsabilità, facoltà di recedere dal contratto o di sospenderne l'esecuzione-

² Art. 5, comma quarto, l. 3 febbraio 1989, n. 39: *“Il mediatore che per l'esercizio della propria attività si avvalga di moduli o formulari, nei quali siano indicate le condizioni del contratto, deve preventivamente depositarne copia presso la commissione di cui all'articolo 7”*.

³ Art. 1341 c.c. - Condizioni generali di contratto: *“Le condizioni generali di contratto predisposte da uno dei contraenti sono efficaci nei confronti dell'altro, se al momento della conclusione del contratto questi le ha conosciute o avrebbe dovuto conoscerle usando l'ordinaria diligenza. In ogni caso non hanno effetto, se non sono specificamente approvate per iscritto, le condizioni che stabiliscono, a favore di colui che le ha predisposte, limitazioni di responsabilità, facoltà di recedere dal contratto o di sospenderne l'esecuzione, ovvero sanciscono a carico dell'altro contraente decadenze, limitazioni alla facoltà di opporre eccezioni, restrizioni alla libertà contrattuale nei rapporti coi terzi, tacita proroga o rinnovazione del contratto, clausole compromissorie o deroghe alla competenza dell'autorità giudiziaria”*.
Art. 1342 c.c. - Contratto concluso mediante moduli o formulari: *“Nei contratti conclusi mediante la sottoscrizione di moduli o formulari, predisposti per disciplinare in maniera uniforme determinati rapporti contrattuali, le clausole aggiunte al modulo o al formulario prevalgono su quelle del modulo o del formulario qualora siano incompatibili con esse, anche se queste ultime non sono state cancellate. Si osserva inoltre la disposizione del secondo comma dell'articolo precedente”*.

ne. Non avranno, inoltre, effetto, le clausole che prevedano, a carico dell'altro contraente, limitazioni alla facoltà di opporre eccezioni, restrizioni alla libertà contrattuale nei rapporti con i terzi, tacita proroga o rinnovazione del contratto, clausole compromissorie o che comportino una deroga all'autorità giudiziaria competente per il caso di un eventuale contenzioso. Ne consegue che clausole molto spesso inserite negli incarichi di mediazione, quali quelle che stabiliscono la tacita rinnovazione del contratto, piuttosto che l'esclusività dello stesso, necessiteranno della doppia sottoscrizione del contraente che vi aderisce.

Oltretutto, altro dato da tenere in debito conto, è che nel caso in cui il soggetto che venga in contatto con il mediatore sia un consumatore, ossia una persona fisica che agisca per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta, troveranno applicazione anche le norme di cui agli **artt. 33 ss. del d.lgs. 6 settembre 2005, n. 206**, recante il “Codice del consumo, a norma dell'art. 7 della l. 29 luglio 2003, n. 229”⁴.

Prevede nello specifico la normativa ivi contemplata che sono affette da nullità le cd. “**clausole vessatorie**”, ossia le clausole che comportino a carico del consumatore un “significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivati dal contratto”, salvo che le stesse non abbiano formato oggetto di una trattativa individuale con il cliente.

Il comma secondo dell'art. 33 della legge in esame⁵ individua poi una serie di clausole che la legge presume vessatorie fino a prova contraria e tra esse compare, per quanto qui di interesse, anche quella clausola che ha per oggetto o per effetto di imporre al consumatore, in caso di inadempimento o di ritardo nell'adempimento, il pagamento di una somma di denaro a titolo di penale (cd. **clausola penale**) di importo manifestamente eccessivo.

⁴ Art. 33, comma primo, d.lgs. 6 settembre 2005, n. 206: “*Nel contratto concluso tra il consumatore ed il professionista si considerano vessatorie le clausole che, malgrado la buona fede, determinano a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto (...)*”. Art. 34, comma quarto, d.lgs. 6 settembre 2005, n. 206: “*Nono sono vessatorie le clausole o gli elementi di clausola che siano stati oggetto di trattativa individuale*”.

Art. 36, comma primo, d.lgs. 6 settembre 2005, n. 206: “*Le clausole considerate vessatorie ai sensi degli articoli 33 e 34 sono nulle mentre il contratto rimane valido per il resto*”.

⁵ Art. 33, comma secondo, d.lgs. 6 settembre 2005, n. 206: “*Si presumono vessatorie fino a prova contraria le clausole che hanno per oggetto, o per effetto, di: (...) f) imporre al consumatore, in caso di inadempimento o di ritardo nell'adempimento, il pagamento di una somma di denaro a titolo di risarcimento, clausola penale o altro titolo equivalente d'importo manifestamente eccessivo*”.

2.2 Segue: incarico verbale di mediazione econclusione del contratto di mediazione per fatti concludenti

Come visto un contratto di mediazione può ritenersi validamente sorto sia qualora vi sia il conferimento di un incarico scritto di mediazione, sia qualora l'incarico si conferito verbalmente.

Ma vi è anche una terza ipotesi in cui si ritiene che possa sorgere un valido rapporto di mediazione, ovvero quando quest'ultimo sia ravvisabile per **facta concludentia**, ossia per il tramite di un comportamento dal quale si possa evincere con evidenza la volontà delle parti intermedie di avvalersi dell'opera del mediatore.

Ne deriva che, come posto in luce anche dalla Suprema Corte di Cassazione, affinché un contratto di mediazione possa considerarsi validamente concluso, è sufficiente che le parti abbiano accettato, anche implicitamente, seppur consapevolmente, l'operato del mediatore (Cass. civ., sez. III, 25 maggio 2001, n. 7126; Cass. civ., sez. III, 22 maggio 2001, n. 6963). Pertanto, pur in assenza dell'adozione di alcuna forma particolare oltre che del consenso esplicito delle parti, la figura contrattuale di cui si discorre potrà ritenersi validamente sorta anche qualora le parti si siano consapevolmente avvalse dell'operato del professionista (cfr. Tribunale di Milano, 19 maggio 2000, in Giur. Milanese, 2000, p. 350). Anche in tale ipotesi si verifica, infatti, quell'incontro della volontà delle parti che la legge richiede affinché sorga un vincolo giuridico.

2.3 Un'ipotesi particolare: la mediazione atipica

Accanto alla mediazione come sopra descritta, e che si è visto essere disciplinata dagli artt. 1754 e ss. del c.c., l'elaborazione giurisprudenziale ha dato vita ad una fattispecie particolare di mediazione, la cosiddetta **mediazione atipica**. Si tratta, nello specifico, di un contratto misto che, accanto ad elementi tipici della mediazione, presenta anche caratteri propri di altri istituti, in particolare del mandato, o anche condizioni e clausole convenute autonomamente dalle parti, anche in deroga a quan-

to stabilito dal codice civile, quali per esempio, per quanto qui rileva, il diritto del mediatore al pagamento della provvigione anche nell'ipotesi in cui non sia stato concluso alcun affare, in antitesi al disposto di cui all'art. 1755 c.c. (cfr. Cass. civ., sez. III, 1 giugno 2000, n. 7273).

La giurisprudenza infatti ha costantemente ribadito che le previsioni codicistiche non possano ritenersi inderogabili dalla volontà delle parti e pertanto siano meritevoli ugualmente di tutela tutte quelle clausole pattuite direttamente tra le parti - mediatore e cliente - che integrino o anche modifichino il disposto normativo del codice civile.

Nello specifico sono riconducibili a tale fattispecie quei contratti che subordinano il diritto del mediatore alla provvigione ad esempio alla semplice segnalazione dell'altro contraente, piuttosto che alla conclusione di un regolamento di interessi non giuridicamente vincolante, quale potrebbe essere per esempio il cd. preliminare del preliminare.

Rientrano, inoltre, nell'ambito della mediazione atipica quelle pattuizioni in forza delle quali l'incarico di mediazione venga conferito in esclusiva, o anche quelle che prevedano che la provvigione sia a carico di una sola delle parti, ecc.

Quanto quindi alla liceità della mediazione atipica occorre rilevare che la stessa debba ritenersi implicitamente consentita dall'ordinamento giuridico in virtù del disposto di cui all'art. 1322 c.c.⁶, articolo che dà ingresso nel nostro ordinamento giuridico al principio della cd. autonomia contrattuale.

In forza di tale principio, infatti, le parti possono liberamente determinare il contenuto dei contratti che intendono stipulare, oltre che dar vita a contratti che si discostino dai tipi specificamente disciplinati dal Codice Civile, purchè perseguano interessi meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico. Si deve pertanto ritenere che, entro tali limiti, la mediazione atipica sia ammissibile.

⁶ Art. 1322 c.c.: *“Autonomia contrattuale: Le parti possono liberamente determinare il contenuto del contratto nei limiti imposti dalla legge [e dalle norme corporative]”. “Le parti possono anche concludere contratti che non appartengano ai tipi aventi una disciplina particolare, purchè siano diretti a realizzare interessi meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico”.*

cap. III

**Il diritto del mediatore
alla provvigione**

3.1 Diritto del mediatore alla provvigione e conclusione dell'affare - art. 1755 c. c. -

In virtù del disposto di cui all'art. 1755 c.c.⁷ il diritto del mediatore alla **provvigione mediatoria**, ossia al giusto compenso per l'attività svolta, sorge nel momento in cui le parti intermedie pervengono alla conclusione di un “**affare**”.

In assenza di una precisa definizione del legislatore dell'espressione “affare” dottrina e giurisprudenza si sono interrogate sul significato da attribuire a tale termine, sino a giungere alla conclusione che esso debba essere inteso quale l’“operazione di natura economica, generatrice di vincoli obbligatori tra le parti, che abiliti queste ultime ad agire per l'adempimento dei patti stipulati o, in difetto, per il risarcimento del danno” (Cass. civ., sez. III, 26 settembre 2005, n. 18779).

Alla luce di tale definizione si è ritenuto che fosse atta a far sorgere il diritto alla provvigione mediatoria non solo la stipula di un contratto definitivo, bensì anche la conclusione di un contratto preliminare (Cass. civ., sez. III, 26 settembre 2005, n. 18779), ossia del contratto in forza del quale le parti, determinati gli elementi essenziali del contratto che intendono concludere, si impegnino a stipulare in un secondo momento tale ultimo contratto. La legge prevede, infatti, uno specifico strumento affinché le previsioni in esso contemplate vengano eventualmente adempiute coattivamente, ossia l'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto, disciplinata dall'art. 2932 cod. civ.

Il contratto preliminare è quindi generalmente idoneo a far sorgere il diritto alla corresponsione della provvigione mediatoria, perché generalmente perfeziona un vincolo avente la forza di legge sopra descritta, ovvero che consente alla parte adempiente, qualora l'altro contraente sia inadempiente, di rivolgersi ad un giudice ed ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto definitivo non concluso.

Qualora invece detta possibilità non sussista, come nel caso di preliminare di vendita di cosa futura (nel quale il bene promesso non è ancora

⁷ Art. 1755 c.c.: “*Il mediatore ha diritto alla provvigione da ciascuna delle parti, se l'affare è concluso per effetto del suo intervento*”. “*La misura della provvigione e la proporzione in cui questa deve gravare su ciascuna delle parti, in mancanza di patto, di tariffe professionali o di usi, sono determinate dal giudice secondo equità*”.

esistente e per fatti imprevisi non lo potrà mai essere), piuttosto che in ipotesi di preliminare di cessione di un diritto acquisito tramite altro preliminare (è il caso, ad esempio, del preliminare sottoscritto dal promittente venditore che non è ancora proprietario del bene, ma ha a sua volta stipulato un contratto preliminare con l'effettivo proprietario e sta cedendo tale diritto) si reputa che il diritto alla corresponsione della provvigione non possa ritenersi ancora sorto perché detti contratti non hanno quella forza di legge sopra precisata, ovvero non danno la possibilità alla parte adempiente di esperire l'azione giudiziaria che consenta di ottenere l'esecuzione specifica dell'obbligo di contrarre, ex art. 2932 cod. civ.

3.2 Segue: nesso di causalità

Abbiamo visto sopra che cosa debba intendersi per conclusione di un affare; ma la conclusione di un affare tra le parti intermedie non è l'unico requisito che la legge richiede affinché sorga il diritto a percepire la provvigione in favore del mediatore.

Occorre, infatti, anche la sussistenza di un **nesso di causalità** tra l'attività effettuata dal mediatore e la conclusione dell'affare stesso.

In altre parole l'affare deve essere inevitabilmente riconducibile all'operato del mediatore. L'inciso "per effetto" contenuto nell'art. 1755 c.c.⁸ è del resto inequivocabile in tal senso.

A tal proposito si osserva che non è richiesto che tra attività intermedia-trice ed affare sussista un nesso eziologico immediato ed esclusivo.

Al contrario, anche in presenza di trattative che comportino un processo di formazione della volontà che si protragga nel tempo, è sufficiente che l'attività del mediatore costituisca un antecedente senza il quale le parti non sarebbero pervenute alla conclusione dell'affare, in applicazione dei principi sulla causalità adeguata (Cass. civ., sez. III, 8 marzo 2002, n. 3438).

Nello specifico, in applicazione del sopra illustrato principio, si è rite-

⁸ Art. 1755 c.c.: "Il mediatore ha diritto alla provvigione da ciascuna delle parti, se l'affare è concluso per effetto del suo intervento (...)".

nuto che il requisito di cui si discorre possa considerarsi soddisfatto anche qualora l'attività del mediatore si sia ridotta alla semplice segnalazione dell'altro contraente, piuttosto che dell'affare da concludersi, e ciò anche nelle ipotesi in cui le parti siano addivenute alla conclusione dell'affare successivamente alla scadenza dell'incarico di mediazione, sempre che la descritta attività costituisca il risultato utile di una ricerca fatta dal mediatore e poi valorizzata dalle parti (Cass. civ., sez. III, 11 aprile 2003, n. 5762).

Ancora, seguendo il medesimo filo logico, si è affermato che si debba riconoscere il diritto del mediatore alla provvigione mediatoria anche nelle ipotesi che vedano le parti intermedie abbandonare le trattative grazie a quest'ultimo intraprese, per poi proseguirle successivamente, in proprio, fino a giungere alla conclusione dell'affare.

Orbene, anche in tali ipotesi il mediatore potrà pretendere il pagamento del compenso per l'attività svolta, sempre che ricorrano i presupposti di cui si è sopra detto.

Affinchè sussista quindi il nesso eziologico tra l'attività di mediazione e la conclusione dell'affare occorre che si accerti che l'attività svolta dal mediatore sia stata determinante per la conclusione dell'affare. Che poi a favorire il buon esito delle trattative abbiano contribuito altre concause è del tutto irrilevante purchè, come detto, l'attività di mediazione conservi il carattere propedeutico e determinante ai fini della conclusione dell'affare di cui si è detto.

3.3 La misura della provvigione mediatoria ***- art. 1755 II comma c. c. -***

L'art. 1755 c.c. dopo aver precisato che la provvigione deve essere corrisposta da entrambe le parti, stabilisce, al comma secondo⁹, che la misura della provvigione e le modalità con le quali essa deve essere ripartita tra le parti sono stabilite dall'accordo di queste ultime o, in mancanza, dalle tariffe

⁹ Art. 1755, comma secondo, c.c.: “*La misura della provvigione e la proporzione in cui questa deve gravare su ciascuna delle parti, in mancanza di patto, di tariffe professionali o di usi, sono determinate dal giudice secondo equità*”.

fe professionali, dagli usi o, in ultimo, dal giudice secondo equità.

Si evince con chiarezza dal disposto codicistico che i criteri dettati dall'art. 1755 c.c. hanno carattere sussidiario (principio del gradualismo), nel senso che essi dovranno trovare applicazione in ordine successivo tra loro.

Si ricorrerà pertanto alla determinazione giudiziale solamente qualora le parti non abbiano stabilito convenzionalmente l'importo della provvigione e non vi siano tariffe professionali, né usi a cui poter ricorrere (Cass. civ., sez. III, 29 aprile 2004, n. 8216). In altre parole il primo criterio da applicare per determinare l'ammontare della provvigione mediatoria è quello di verificare se ci sia o meno un accordo tra le parti; solo quando tale ricerca avrà dato esito negativo si potrà ricorrere, in successione, alle tariffe professionali, agli usi locali o, in mancanza, alla determinazione giudiziale.

Quanto al primo dei suddetti criteri, ossia all'accordo delle parti, giova precisare che la legge non richiede un requisito di forma particolare per la sua validità. E' però vero che un accordo verbale, seppur valido, sarà molto difficile da provare nel caso in cui dovessero sorgere delle contestazioni.

Il secondo dei criteri in esame è allo stato privo di rilievo alcuno dal momento che non esistono tariffe professionali dalle quali poter dedurre la misura della provvigione mediatoria e ciò in forza dell'intervento dell'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato, cd. Antitrust, che nel 1996 ha inibito alle Camere di Commercio di continuare nell'attività di predisposizione e redazione di dette tariffe. Relativamente agli usi essi non sono altro che le consuetudini vigenti nell'ambito dei distretti delle Camere di Commercio dislocate sul territorio nazionale, consuetudini che vengono rilevate dalle competenti Commissioni Usi istituite presso ciascuna Camera di Commercio. Individuate le regole per determinare la misura della provvigione mediatoria, occorre ora soffermarsi sulle modalità con le quali essa debba essere **ripartita tra le parti**.

In assenza di un esplicito divieto di legge si ritiene possibile che l'ammontare della stessa gravi in maniera non uguale tra le parti intermedie.

Ciò significa che, in presenza di un accordo in tal senso, la provvigione potrebbe per ipotesi essere fissata in maniera inferiore per una delle parti o, addirittura, essere per questa esclusa. Tuttavia, in assenza di un patto, si presume che la misura della provvigione oneri in maniera uguale entrambe le parti.

Tuttavia, in assenza di un patto, si presume che la misura della provvigione oneri in maniera uguale entrambe le parti.

cap. IV

Provvigione nei contratti condizionati o invalidi

Diritto alla provvigione e: risoluzione del contratto preliminare - contratti sottoposti a condizione sospensiva o risolutiva - contratti nulli e/o annullabili - art. 1757 cod. civ. -

Sorto il diritto alla provvigione mediatrice con la conclusione del contratto preliminare è insuscettibile di privare il mediatore del diritto così maturato la circostanza per cui le parti, successivamente alla conclusione di tale contratto, non siano avvenute alla stipula del contratto definitivo (cfr. Cass. civ., sez. III, 8 agosto 2002, n. 12022).

Invero, come la Suprema Corte di Cassazione ha più volte avuto modo di rilevare, l'unico onere del mediatore al fine di vedersi riconosciuto il diritto alla provvigione consiste nel procurare il risultato auspicato, ossia la conclusione dell'affare (Cass. civ., sez. III, 30 dicembre 1997, n. 13132).

Per tale ragione dovrà ritenersi ugualmente irrilevante ad incidere sul diritto di cui si discorre la circostanza per la quale le parti intermedie, concluso un contratto, abbiano successivamente deciso di abbandonarlo, risolvendolo consensualmente oppure, ancora, che tale contratto sia stato risolto per inadempimento di una delle stesse.

Si tenga tuttavia presente che il contratto, definitivo o preliminare che sia, perché possa essere ricondotto alla fattispecie delineata dall'art. 1755 c.c. dovrà essere valido, ossia rivestito dei requisiti essenziali previsti per legge¹⁰.

Un contratto nullo è infatti inidoneo a far sorgere il diritto del mediatore a percepire la provvigione (Cass. civ., sez. III, 19 luglio 2002, n. 10553).

Anche i contratti annullabili¹¹, seppur dotati di un'efficacia provvisoria, sono inidonei a far maturare in capo al mediatore il diritto di cui si discorre, essendo gli stessi pur sempre suscettibili di essere invalidati su domanda della parte nei cui confronti tale forma di invalidità è prevista

¹⁰ Si tenga al riguardo presente che, giusto il disposto della norma di cui all'art. 1325 c.c., gli elementi essenziali del contratto sono i seguenti: accordo delle parti, causa, oggetto e forma, qualora risulti che questa sia prescritta dalla legge sotto pena di nullità.

¹¹ Sono annullabili i contratti conclusi con persona non legalmente capace di contrattare o incapace d'intendere e di volere, secondo quanto dispongono gli artt. 1425 e 1426 c.c. Sono parimenti annullabili i contratti conclusi da soggetto il cui consenso sia viziato, in quanto estorto con violenza, carpito con dolo o dato per errore, in virtù di quanto dispongono gli artt. 1427 ss. c.c.

dalla legge (cfr. Cass. civ., sez. III, 15 maggio 2002, n. 7067).

Ai medesimi fini è richiesto che il contratto, oltre che valido, sia anche efficace.

Ne deriva che, in caso di stipula di contratti sottoposti a **condizione sospensiva**, ossia di contratti la cui efficacia venga condizionata all'avverarsi di una condizione, il diritto alla provvigione mediatoria sorgerà nel momento in cui detta condizione si avvererà, e solo in tal caso.

I contratti sottoposti a **condizione risolutiva** comportano invece l'automatico sorgere del diritto in discussione e l'irrilevanza a tal fine dell'eventuale avveramento della condizione risolutiva.

cap. V
**Provvigione e pluralità
di mediatori**

Provvigione e pluralità di mediatori - art. 1758 cod. civ. -

Un'ipotesi particolare si verifica nel caso in cui più mediatori abbiano contribuito alla conclusione dell'affare, vuoi perché abbiano tra loro collaborato, vuoi perché abbiano partecipato individualmente alle diverse fasi delle trattative che hanno condotto alla conclusione dell'affare.

Orbene, in tali casi, fermo restando che le parti intermedie sono obbligate alla corresponsione di una sola provvigione, e non già più provvigioni quanti sono i mediatori intervenuti nell'operazione, la stessa provvigione dovrà essere suddivisa tra i diversi mediatori intervenuti.

L'art. 1758 c.c., intitolato "Pluralità di mediatori" stabilisce infatti che, se l'affare viene concluso grazie all'intervento di più mediatori, ciascuno di questi avrà diritto ad una quota della provvigione¹².

E per procedere a tale ripartizione, a meno che le modalità di suddivisione non abbiano formato oggetto di uno specifico accordo, occorre stabilire quanto l'apporto dei vari mediatori sia stato determinante per la conclusione dell'affare: in ragione di tale apporto avverrà la suddivisione della provvigione che, ovviamente, spetterà in maniera maggiore a colui il quale abbia ricoperto un ruolo di maggior rilievo causale (cfr. Cass. civ., sez. III, 18 marzo 2005, n. 5952).

Ma si badi: affinché vi sia pluralità di mediatori occorre che tutti i mediatori intervenuti abbiano effettuato un'azione determinante per la conclusione dell'affare e che il mediatore che sia intervenuto successivamente all'altro si sia consapevolmente avvantaggiato dell'apporto portato alla trattativa dal precedente mediatore.

Il diritto alla divisione della provvigione tra più mediatori sorge quindi, a norma dell'art. 1758 c.c., non soltanto quando essi abbiano cooperato simultaneamente e di comune intesa alla conclusione dell'affare, ma anche quando abbiano agito successivamente ed in modo autonomo, purché l'uno si sia giovato dell'apporto utile dell'altro, limitandosi da parte sua ad integrarlo ai fini del raggiungimento dell'accordo "in modo da non potersi negare un nesso di concausalità obiettiva tra i singoli e separati interventi dei vari mediatori e la conclusione dell'affare"

¹² Art. 1758 c.c.: "Pluralità di mediatori: Se l'affare è concluso per l'intervento di più mediatori, ciascuno di essi ha diritto a una quota della provvigione".

(Cassazione civile, sez. III, 13 febbraio 1998 n. 1564)

Nel caso quindi, assai frequente, in cui più mediatori si siano occupati direttamente, ma individualmente, della medesima trattativa, senza beneficiare in alcun modo dell'apporto degli altri mediatori, ma gestendo tutta la trattativa dall'inizio alla fine autonomamente, non vi è l'ipotesi sopra contemplata di pluralità di mediatori e quindi non vi è la divisione della provvigione corrisposta dalle parti.

In altre parole è tutt'altro che infrequente l'ipotesi che del medesimo affare si occupino più mediatori, perché a titolo di esempio il conferente l'incarico non ha voluto impegnarsi in esclusiva con uno solo di essi: orbene se più mediatori, senza avvantaggiarsi dell'apporto degli altri colleghi, si occupino autonomamente della medesima trattativa, sarà solo colui che porterà a conclusione detta trattativa a poter beneficiare del diritto alle provvigioni, mentre tutti gli altri nulla potranno pretendere, anche se in qualche modo hanno gestito prima di detto mediatore la medesima trattativa con le stesse parti, in quanto da un lato non sono riusciti a portarla a definizione, dall'altro non sussiste la pluralità di mediatori sopra descritta in quanto non vi è stata una condivisione di apporti reciproci alla trattativa.

cap. VI
Rimborso delle spese

Rimborso delle spese sostenute in esecuzione dell'incarico di mediazione - art. 1756 c. c. -

A prescindere dalla conclusione o meno dell'affare il mediatore ha diritto di pretendere dalla parte che gli ha conferito l'incarico il rimborso delle spese sostenute in esecuzione dello stesso. In tal senso si esprime, infatti, il disposto di cui all'art. 1756 c.c.¹³, che fa tuttavia salva la possibilità dell'uso o del patto contrario.

Si tenga ad ogni modo presente che tali spese non comprendono il risarcimento degli eventuali danni che il mediatore assuma di aver subito in conseguenza della mancata conclusione dell'affare (Cass. civ., sez. III, 18 luglio 2003, n. 11244), ma unicamente il rimborso dei costi vivi anticipati nell'esecuzione dell'incarico (le cd. spese borsuali).

¹³ Art. 1756 c.c.: “Rimborso delle spese: Salvo patti o usi contrari, il mediatore ha diritto al rimborso delle spese nei confronti della persona per incarico della quale sono state eseguite anche se l'affare non è stato concluso”.

cap. VII
Responsabilità del mediatore

7.1 Responsabilità del mediatore e dovere di informazione - art. 1759 c. c. -

In materia di responsabilità del mediatore viene in rilievo il disposto di cui all'art. 1759 c.c.¹⁴ il quale impone specifici obblighi di informazione. Prevede tale disposizione che il mediatore sia tenuto a comunicare alle parti intermedie le circostanze a lui note relative alla valutazione e sicurezza dell'affare, che possano influire sulla conclusione di esso.

Quanto alla portata di tale dovere di informazione è da ritenersi che lo stesso si estenda non solo alle informazioni delle quali il mediatore sia effettivamente a conoscenza, ma anche a quelle circostanze che, usando l'ordinaria diligenza professionale, avrebbero dovuto essergli note.

Deve però escludersi che, in difetto di un particolare incarico in proposito, il mediatore abbia l'obbligo di svolgere specifiche indagini di natura tecnico-giuridica (es. accertamento della libertà dell'immobile tramite visure catastali e ipotecarie) che possono esulare dalle sue capacità e possibilità materiali al fine di acquisire informazioni rilevanti per la conclusione dell'affare.

Secondo un consolidato orientamento della Suprema Corte di Cassazione (v. tra le tante Cass. civ. 5107/99), l'obbligo di corretta informazione, secondo il criterio della media diligenza professionale, comprende, in senso positivo, l'obbligo di comunicare le circostanze a lui note o conoscibili con la comune diligenza ed esperienza professionale, nonché, in senso negativo, il divieto di fornire non solo informazioni non veritiere, ma anche informazioni su circostanze che non siano state controllate con diligenza o delle quali non si abbia sufficientemente consapevolezza.

Il mediatore incorre cioè in una responsabilità contrattuale (art. 1218 c.c.) per i danni sofferti dal cliente in tutti quei casi in cui abbia dato informazioni rilevanti ai fini della conclusione del contratto senza averne preliminarmente verificato correttezza e veridicità e quindi anche nel caso in cui le abbia date in buona fede.

Il mediatore è, infatti, un operatore sul quale incombono specifici obblighi di diligenza, competenza e preparazione.

¹⁴ Art. 1759 c.c.: “Responsabilità del mediatore: Il mediatore deve comunicare alle parti le circostanze a lui note, relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, che possono influire sulla conclusione di esso (...)”.

Invero l'art. 1759 c.c. deve essere letto in coordinazione con gli artt. 1175 e 1176 c.c.¹⁵ (Cass. civ., sez. III, 24 ottobre 2003, n. 16009).

Nello specifico la prima delle norme da ultimo richiamate, ossia l'art. 1175 c.c., stabilisce che le parti, nell'adempimento delle obbligazioni derivanti da un regolamento contrattuale, devono comportarsi secondo le regole della correttezza.

Il successivo art. 1176 c.c. prevede che le parti debbono conformarsi ai criteri della diligenza del buon padre di famiglia, diligenza che, qualora le obbligazioni scaturenti dal contratto attengano all'esercizio di un'attività professionale, dovranno essere valutate avendo riguardo alla natura dell'attività esercitata.

Nonostante le norme sopra menzionate vengano interpretate dalla giurisprudenza più recente in senso lato si è ritenuto che esulino dai doveri di corretta informazione che incombono sul mediatore tutte quelle comunicazioni che postulino conoscenze particolari di tipo tecnico-giuridico.

Ne deriva che il mediatore non sarà per esempio tenuto, in assenza di uno specifico incarico in tal senso, ad effettuare ricerche atte a verificare l'assenza di trascrizioni pregiudizievoli relative all'immobile oggetto dell'incarico di mediazione, né dovrà effettuare visure catastali o ipotecarie (Cass. civ., sez. III, 24 ottobre 2003, n. 16009).

7.2 *Segue: casistica*

In applicazione dei principi illustrati nel paragrafo che precede si è ritenuto che il mediatore fosse tenuto a comunicare alle parti intermedie le seguenti informazioni, purchè, ovviamente, relative alla valutazione e sicurezza dell'affare e suscettibili di influire sulla conclusione di esso:

- informazioni attinenti alla solvibilità dell'altro contraente (in tal senso si è espressa, tra le altre, Cass. civ., sez. III, 8 maggio 2001, n. 6389,

¹⁵ Art. 1175 c.c.: *“Comportamento secondo correttezza: Il debitore e il creditore devono comportarsi secondo le regole della correttezza”*.

Art. 1176 c.c.: *“Diligenza nell'adempimento: Nell'adempire l'obbligazione il debitore deve usare la diligenza del buon padre di famiglia”*. *“Nell'adempimento delle obbligazioni inerenti all'esercizio di un'attività professionale, la diligenza deve valutarsi con riguardo alla natura dell'attività esercitata”*.

con riferimento ad una fattispecie che vedeva la parte venditrice versare in una grave posizione debitoria, posizione che a detta della Cassazione non poteva sfuggire al mediatore, essendo sufficiente ravvedersene da un semplice esame dei libri contabili della società, piuttosto che dal bollettino dei protesti);

- informazioni attinenti alla commerciabilità dell'immobile oggetto dell'incarico di mediazione (così si è espressa Cass. civ., sez. III, 24 ottobre 2003, n. 16009, la quale ha ritenuto responsabile il mediatore per non aver comunicato alla parte acquirente che l'immobile oggetto del contratto di compravendita fosse in commerciabile e privo di alcun valore economico, in quanto destinato alla demolizione, in forza delle leggi urbanistiche vigenti);
- informazioni riguardanti l'abitabilità dell'immobile compravenduto (in tal senso: Cass. civ., III, 3 giugno 1993, n. 6219);
- informazioni relative alla presenza di vizi che diminuiscano il valore del bene compravenduto (così si è espressa Cass. civ., sez. II, 14 febbraio 1996, n. 1102);

Si deve, inoltre, ritenere che il mediatore sia tenuto a comunicare alle parti le circostanze attinenti alla destinazione d'uso dell'immobile - abitativa o commerciale -, alla riconducibilità dello stesso ad un regime di edilizia economica convenzionata, alla provenienza dello stesso da una donazione, ecc.

Sarà pertanto buon uso del mediatore quello di analizzare con attenzione l'atto di provenienza dell'immobile su cui verte la sua attività di intermediazione, estraendone una copia per la parte interessata all'acquisto dello stesso.

7.3 Inadempimento del mediatore e obbligo di risarcire i danni derivanti dalla sua negligenza

La violazione degli obblighi di informazione di cui si è detto determina il sorgere, in capo al mediatore, di una responsabilità di carattere contrattuale.

Egli sarà pertanto tenuto al risarcimento dei danni, a meno che non

provi che il proprio comportamento negligente sia stato determinato da una causa a lui non imputabile. In tal senso si esprime, infatti, l'art. 1218 c.c.¹⁶, titolato appunto “*Responsabilità del debitore*”.

Ciò significa che la parte nei confronti della quale si sono esplicitati gli effetti negativi dell'inadempimento del mediatore potrà pretendere da quest'ultimo il ristoro dei danni subiti.

Saranno tuttavia risarcibili solamente quei danni che costituiscano conseguenza immediata e diretta dell'inadempimento del mediatore, ossia quei danni che siano direttamente riconducibili alla condotta negligente dello stesso.

Tale è, infatti, il tenore dell'art. 1223 c.c.¹⁷ il quale, posto tale limite, precisa che il risarcimento del danno deve comprendere sia la perdita subita (cd. danno emergente), che il mancato guadagno (cd. lucro cessante). Per meglio comprendere i principi sopra esposti procediamo all'esame di alcuni esempi pratici.

Qualora la responsabilità del mediatore sia riconducibile al non aver comunicato alla parte acquirente la presenza di vizi dei quali egli fosse a conoscenza e che abbiano comportato una rilevante diminuzione di valore del bene compravenduto, il mediatore sarà tenuto a rimborsare le spese sostenute per le necessarie riparazioni.

Ancora, se l'immobile oggetto di compravendita risulti essere privo di alcun valore, in quanto destinato alla demolizione in virtù delle leggi urbanistiche vigenti, il mediatore che ne fosse a conoscenza e che abbia taciuto tale circostanza dovrà risarcire alla parte acquirente tutte le spese sostenute per l'acquisto, comprese le spese notarili, le spese di registrazione, ecc. L'azione di risarcimento danni azionata nei confronti del mediatore non preclude la possibilità di rivalersi anche nei confronti della parte con la quale si è concluso il contratto, ovvero dell'altro contraente.

Invero, diverso è l'ambito di operatività delle responsabilità scaturenti dai due diversi rapporti, di mediazione l'uno e contrattuale di altro tipo l'altro (in tal senso Cass. civ., sez. II, 14 febbraio 1996, n. 1102).

¹⁶ Art. 1218 c.c.: “*Il debitore che non esegue esattamente la prestazione dovuta è tenuto al risarcimento del danno, se non prova che l'inadempimento o il ritardo è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile*”.

¹⁷ Art. 1223 c.c.: “*Risarcimento del danno: Il risarcimento del danno per l'inadempimento o per il ritardo deve comprendere così la perdita subita dal creditore come il mancato guadagno, in quanto ne siano conseguenza immediata e diretta*”.

cap. VIII
**Prescrizione del diritto
alla provvigione**

Prescrizione del diritto alla provvigione - art. 2950 cod. civ. -

Sia che si verta nell'ambito della mediazione tipica che in quello della mediazione atipica, egualmente il diritto a percepire la provvigione si prescrive nel termine di un anno dalla conclusione dell'affare. In tal senso si esprime, infatti, l'art. 2950 c.c.¹⁸

Ciò significa che se entro tale termine non vengono posti in essere atti suscettibili di determinare l'interruzione della prescrizione, il diritto alla provvigione non potrà più essere fatto valere, in quanto estintosi definitivamente.

Così individuato il termine di prescrizione del diritto alla provvigione mediatoria è opportuno stabilire da quale preciso momento tale termine inizi a decorrere.

A tal riguardo viene in rilievo la norma generale di cui all'art. 2935 c.c.¹⁹ in forza della quale il termine di prescrizione decorre dal momento in cui il diritto può essere esercitato.

Ebbene, quanto alla mediazione tipica è evidente che la decorrenza del termine in discussione debba essere ricondotta alla conclusione dell'affare tra le parti intermedie, dal momento che l'art. 1755 c.c. subordina il sorgere del diritto alla provvigione proprio alla conclusione dell'affare.

Ne consegue che, riportandoci a quanto sopra detto, nel caso in cui le parti addivengano alla stipula di un contratto preliminare, proprio tale contratto, e non già il successivo contratto definitivo eventualmente concluso, farà sorgere il diritto del mediatore alla provvigione mediatoria, con la conseguenza che dalla data di stipula di tale contratto inizierà a decorrere il termine annuale di cui all'art. 2950 c.c..

Si badi però che il termine inizia a decorrere dal momento in cui è nota al mediatore la conclusione dell'affare: pertanto se quest'ultimo ha partecipato alla stipulazione del contratto preliminare il termine decorrerà ovviamente dal giorno di conclusione del contratto; se invece la conclu-

¹⁸ Art.2950 c.c.: “Prescrizione del diritto del mediatore: Si prescrive in un anno il diritto del mediatore al pagamento della provvigione”..

¹⁹ Art. 2935 c.c.: “Decorrenza della prescrizione: La prescrizione comincia a decorrere dal giorno in cui il diritto può essere fatto valere”.

sione del contratto preliminare gli fosse stata per qualche motivo nascosta dalle parti contraenti il termine inizierà a decorrere da quando effettivamente il mediatore ne è venuto a conoscenza (Cass. Civ. 13 febbraio 2002, n.2071).

Si noti che nella conclusione di contratti di compravendita immobiliare il termine si ritiene in ogni caso conosciuto dal momento dell'effettuazione della trascrizione del contratto nei registri immobiliari.

In caso di mediazione atipica, al fine di poter individuare il momento da cui inizi a decorrere il termine annuale in esame, occorrerà invece indagare quale sia stata la volontà delle parti in tal senso.

Se, per esempio, il diritto alla provvigione sia stato condizionato alla semplice segnalazione dell'altro contraente, proprio tale segnalazione determinerà la decorrenza del termine in discussione.

cap. IX
La normativa speciale

La legge 3 febbraio 1989 n. 39.

L'attuale normativa nasce dall'esigenza posta da una nuova realtà economica nazionale che ha visto l'Italia trasformarsi da un paese di latifondismo agricolo all'inizio del secolo in uno dei principali paesi industrializzati; in particolare dagli anni '70 il Paese ha assistito nel campo immobiliare ad una impressionante crescita del prodotto edilizio, vuoi attraverso l'approvazione dei piani regolatori delle principali città, vuoi attraverso l'edificazione di "seconde case" in tutto il territorio nazionale.

In tale fermento operativo sono costantemente intervenuti gli Agenti Immobiliari ponendosi come necessario punto di riferimento per lo svolgimento delle relative operazioni.

Il legislatore di conseguenza ha ritenuto necessario garantire gli utenti di tali prodotti e servizi intervenendo con norme aventi il principale scopo di creare operatori sempre più qualificati da un punto di vista di competenza e morale.

Innanzitutto è opportuno evidenziare che la L. 39/89 e le successive modifiche di cui alla L.57/01 hanno abrogato la disciplina di cui alla L.253/58. In particolare l'art.10 della Legge espressamente abroga la precedente disciplina, facendo salve unicamente le norme del regolamento non incompatibili con la nuova legge.

Le principali norme contenute nella attuale regolamentazione riguardano:

- A) L'istituzione del ruolo degli Agenti d'affari in mediazione e l'obbligo di iscrizione allo stesso;
- B) I requisiti per l'iscrizione al ruolo e l'esercizio dell'attività;
- C) La misura delle provvigioni;
- D) L'incompatibilità dell'attività con altre attività;
- E) Il segreto professionale;
- F) L'uso della modulistica;
- G) La garanzia assicurativa;
- H) Le competenze delle commissioni Provinciali e Centrale;
- I) Le sanzioni;
- L) L'abusivismo;

A) L'istituzione del ruolo degli Agenti d'affari in mediazione e l'obbligo di iscrizione allo stesso;

L'art.2 della Legge prevede che presso ogni Camera di Commercio sia istituito il Ruolo degli agenti d'affari in mediazione.

In realtà l'istituzione del Ruolo era già previsto nella L.253/58 la quale non aveva però comminato specifiche sanzioni nel caso di inosservanza a tale obbligo.

In effetti il metodo che il Legislatore ha usualmente adottato per garantire il cittadino utente è quello di creare albi o ruoli nei quali il fornitore del servizio deve essere iscritto, in quanto l'appartenenza al ruolo sarà subordinata al possesso di requisiti e l'attività sarà in qualche modo sottoposta a verifiche con previsione di sanzioni in caso di inosservanza ai propri doveri.

In tal modo si attua una specie di tutela preventiva dell'utente il quale nel momento iniziale in cui si rivolge ad un agente immobiliare può già accertare se questi è iscritto al ruolo e conseguentemente, quanto meno in teoria, in possesso di requisiti di moralità e competenza; anche nel caso in specie viene migliorata la precedente situazione nella quale la tutela poteva essere solo successiva e lasciata ad eventuali azioni civili o penali nei confronti dell'operatore che non si era comportato con correttezza o competenza.

Peraltro tale limitazione al libero svolgimento dell'attività e l'aver riservato la stessa agli iscritti in apposito ruolo, e quindi in possesso dei previsti requisiti di competenza e moralità, ha anche conferito maggiore professionalità agli operatori stessi che si distingueranno così nel mercato più chiaramente da coloro che svolgono l'attività in modo abusivo o, peggio ancora, in quanto attivi nel mercato, ma non in possesso dei requisiti morali e di competenza necessari per svolgere un'attività divenuta sempre più importante da un punto di vista socio-economico e che non può che presupporre un'attenta e costante applicazione anche in considerazione delle numerosi leggi varate in tema di edilizia.

In tale ruolo sono tenuti ad iscriversi tutti coloro che “svolgono o intendono svolgere” l'attività di mediatore ad esclusione di alcune categorie di mediatori sottoposti a particolari disposizioni di legge (art.1 legge). Tra questi mediatori “speciali” vengono citati dalla legge e dal successi-

vo regolamento di attuazione:

- I mediatori marittimi soggetti all'iscrizione in un albo interprovinciale a sensi della L.478/68;
- I mediatori pubblici per i quali sono tuttora in vigore le norme della L.253/58 e successivo regolamento 1926/60 e che operano nel campo delle merci quali banditori di aste;
- Gli agenti di cambio;
- I brokers assicurativi ai sensi della L.792/84 soggetti all'iscrizione all'ISVAP;
- I mediatori in servizi turistici: sono i titolari di agenzie di turismo o viaggi sottoposti a speciale normativa Regionale;
- I mediatori creditizi: sono i mediatori in finanziamenti per i quali la L.108/96 ha imposto l'iscrizione ad un albo nazionale presso l'Ufficio Italiano Cambi ed il successivo regolamento DPR 28/07/2000 ha regolamentato l'attività.

In tema è opportuno ricordare che l'art.2 n.3 del citato Regolamento del 2000 prevede che “Non integra mediazione creditizia la raccolta, nell'ambito della specifica attività svolta e strumentalmente ad essa, di richieste di finanziamento, effettuata sulla base di apposite convenzioni stipulate con banche e intermediari finanziari, da parte di:

- a) soggetti iscritti in ruoli, albi o elenchi, tenuti da pubbliche autorità, da ordini o da consigli professionali;
- b) fornitori di beni o servizi.”

Questa norma consente all'agente immobiliare regolarmente iscritto nel ruolo di poter attivarsi per l'ottenimento di un finanziamento a favore di un proprio cliente nel corso di una trattativa per l'acquisto di un immobile senza dover necessariamente essere iscritto nello specifico albo presso l'U.I.C. trattandosi di attività “complementare” alla propria.

Per contro l'agente immobiliare non è abilitato a svolgere alcuna attività per procurare un finanziamento ai clienti al di fuori del caso su previsto.

Rientrerà quindi nella fattispecie di esercizio abusivo dell'attività di mediatore creditizio la partecipazione di un agente immobiliare ad un'operazione di finanziamento a favore di un cliente per l'acquisto di un'autovettura, di una barca, per la ristrutturazione di un immobile o anche per l'acquisto di un immobile non trattato dall'agenzia stessa.

Una delle più significative innovazioni introdotte dalla legge 39/89 è stata la previsione dell'obbligo di iscrizione a ruolo anche se l'attività è esercitata "in modo discontinuo od occasionale" (art.2).

In effetti l'aver inteso creare una figura operante con professionalità doveva necessariamente portare ad escludere che l'attività non costantemente svolta potesse esentare dall'iscrizione a ruolo in quanto l'occasionalità non pare potersi conciliare con la professionalità, ma piuttosto con il dilettantismo, e quindi più che fonte di esenzione del possesso di requisiti, appare quale fonte di rischio per l'utente.

Tale norma, imponendo sempre l'obbligo di iscrizione a ruolo, persegue lo scopo principale di tutelare il cliente sulla competenza nonché sulla serietà dell'operatore al quale si rivolge.

A detto ruolo è previsto debbano iscriversi sia gli agenti immobiliari che operino con ditte individuali sia le agenzie immobiliari che operino come società di persone o di capitali, nonché chiunque svolga l'attività di mediazione anche se alle dipendenze altrui.

L'art.2 della legge e l'art.3 del regolamento prevedono che il ruolo sia diviso in quattro sezioni e precisamente:

o Agenti Immobiliari: in questa sezione sono iscritti coloro che intendono operare come mediatori nel settore immobiliare ed in quello delle attività aziendali.

L'attività in campo immobiliare si intende in senso lato e cioè relativamente alla vendita, alla locazione, etc. di qualunque bene immobile e cioè ad uso abitativo, industriale, commerciale, artigianale, terreni agricoli, etc.

Per cessione e/o rilievo di aziende si intende la conclusione di affari quali ad esempio la vendita o l'affitto di attività commerciali come bar, negozi, edicole, etc.. Quest'attività è per lo più svolta da agenzie specializzate nel settore.

Infatti i parametri stessi di valutazione delle aziende poco hanno a che fare con la valutazione del valore dell'immobile e le norme e le prassi relative al trasferimento dell'azienda mostrano caratteristiche che comportano competenze peculiari nel corso delle trattative e per la conclusione dell'affare.

In ogni caso attualmente l'iscrizione al ruolo nella sezione agenti immobiliari legittima ad operare sia nel campo immobiliare vero e proprio che

in quello delle attività delle aziende.

- **Agenti Merceologici:** sezione in cui sono iscritti coloro che intendono svolgere l'attività di mediazione per affari inerenti merci, bestiame, auto usate, etc. Nella domanda di iscrizione l'aspirante mediatore è tenuto ad indicare la categoria merceologica di riferimento di cui intende occuparsi quali ad esempio cereali, vini, etc. e dovrà documentare di avere frequentato un apposito corso di formazione per tali materie superando il relativo esame.
- **Agenti con mandato a titolo oneroso:** le circolari ministeriali hanno chiarito che l'attività di mandatario prevista in questa sezione deve avere quale riferimento unicamente gli operatori del settore immobiliare.

Certo è ben strano che il legislatore abbia previsto l'obbligo di iscrizione nel ruolo degli agenti di affari in mediazione, seppure in una specifica sezione, anche per coloro che svolgono l'attività di mandatario.

Infatti il contratto di mediazione ed il contratto di mandato sono due diversi e specifici contratti tipici contenuti nel Codice Civile.

Il primo è regolamentato agli artt.1754 e segg. dalla cui lettura si ricava che caratteristica fondamentale del mediatore, come visto nel capitolo I che precede, è l'imparzialità nei confronti dei suoi clienti, non agendo nell'interesse particolare di una delle parti, ma dovendo favorire la conclusione dell'affare nell'interesse di entrambe. Ne consegue che il mediatore non avrà alcun potere decisionale nella trattativa, in quanto ove gli fosse stato conferito da un cliente un qualche potere (ad esempio accettare proposte o risolvere contratti) tale potere deriverebbe da uno specifico mandato.

Compito del mediatore pertanto sarà non quello di concludere un affare prendendo decisioni e siglando impegni, ma convincere le parti a concludere l'affare illustrandone la bontà.

Altra conseguenza prevista dal Codice Civile per il mediatore tipico è che la provvigione spetterà all'operatore unicamente nel caso di conclusione dell'affare.

In difetto di conclusione al mediatore non spetterà alcuna provvigione, ma unicamente un rimborso spese ove non escluso dagli accordi, o una penale nel caso in cui sia prevista da apposita clausola contrattuale non vessatoria e si verifichi un fatto che ne consenta l'applicazione.

Per contro il contratto di mandato è regolamentato dagli art.1703 e segg. del Codice Civile ove viene definito “Il mandato è il contratto col quale una parte si obbliga a compiere uno o più atti giuridici per conto dell'altra”.

Caratteristiche del contratto appaiono essere il dovere di porre in essere atti giuridici ed unicamente per conto e nell'interesse del proprio mandante.

È evidente il contrasto con l'imparzialità cui è tenuto il mediatore nei confronti di entrambi i clienti.

Conseguenza delle evidenziate caratteristiche del mandatario è che questi in una trattativa può andare bene al di là della materiale operatività prevista per il mediatore consistente soprattutto nel mettere in contatto le parti fornendo alle stesse le necessarie informazioni; il mandatario potrà infatti anche, ove gli si sia conferito tale potere, rappresentare il cliente, sottoscrivendo per suo conto impegni o addirittura concludendo con rogito una compravendita esibendo l'apposita procura, che altro non è che un mandato.

Mentre si è detto che il mediatore in quanto tale non potrà avere alcun potere decisionale nel trattare un affare, per poter individuare i poteri del mandatario occorre riferirsi allo specifico mandato nel quale il mandante potrebbe aver conferito alcuni poteri, non attribuendone altri che si è riservato. È poi possibile prevedere nel mandato che il mandante si impegni a pagare alcune prestazioni del mandatario anche in mancanza di conclusione dell'affare, oppure si impegni al pagamento di una certa provvigione per l'attività svolta, ad esempio per studi di fattibilità, ricerche di mercato, pubblicità, ricerca di clienti e prenotazioni, con la previsione di una maggiore provvigione ulteriore qualora tale attività porti anche alla conclusione dell'affare.

Diverso è anche il contenuto giuridico circa i diritti e doveri previsti nei due contratti.

Mentre nella mediazione l'attività dell'operatore è assoggettata soprattutto a doveri di diligenza ed informazione, in quanto saranno poi le parti, debitamente portate a conoscenza degli elementi principali, a sottoscrivere le decisioni e gli impegni, nel mandato le norme del Codice prevedono una molteplicità di fattispecie coi relativi obblighi quali ad esempio il mandato con rappresentanza o senza, l'obbligo di diligenza ed il

rispetto dei limiti del mandato, il rendiconto dell'operato, l'eventuale previsione di responsabilità per le obbligazioni assunte da terzi, etc.

Nel campo immobiliare il conferimento di mandati anziché di incarichi di mediazione si ravvisa soprattutto nei rapporti tra l'impresa di costruzioni e l'operatore immobiliare.

In effetti il costruttore che ha interesse a reperire acquirenti per una intera costruzione fatta di diversi alloggi, box, negozi, etc. è più portato a legare a sé un agente immobiliare che opera nel suo esclusivo interesse conferendo un mandato nel quale potranno anche essere previsti specifici poteri decisionali dell'operatore, che tanto saranno maggiori quanto più vi è un rapporto di fiducia tra le parti.

Anche se è indubbiamente vero che sia l'agente immobiliare che il mandatario, come previsto nella legge, debbono sempre operare nel settore della compravendita o locazione di immobili o aziende, è pur vero che resta strana l'introduzione di tale sezione in un ruolo creato per l'attività di agenti d'affari in mediazione.

Si può ritenere che il legislatore con tale collocazione, anche se non del tutto corretta sistematicamente e logicamente, abbia inteso risolvere ed abbia risolto una delle ipotesi di esercizio abusivo dell'attività, privando l'operatore non iscritto al ruolo dei mediatori della possibilità di sostenere di non essere tenuto ad iscriversi, pur operando nel settore immobiliare, in quanto operante come mandatario e non come mediatore, poiché all'iscrizione solo questi ultimi sono tenuti.

Pertanto attualmente chiunque operi nel settore immobiliare come mediatore, come mandatario, come procacciatore, etc. è tenuto all'iscrizione al ruolo degli agenti di affari ed in difetto sarà considerato come esercente l'attività in modo abusivo.

Infine v'è da chiarire che alla sezione non debbono iscriversi tutti i mandatarî, ma unicamente coloro che svolgono l'attività a titolo oneroso, e cioè come propria attività professionale, remunerata e quindi fonte di reddito costante.

La precisazione è doverosa perché in difetto dovrebbe intendersi che chiunque, gratuitamente e solo per fare una cortesia ad un amico o parente, si prestasse a ricevere un mandato quale ad esempio una procura per comparire in un rogito invece del dante causa, sarebbe tenuto ad essere iscritto al ruolo degli agenti di affari in mediazione.

o Agenti in servizi vari: questa sezione è stata creata dal Regolamento (art.3) ove è specificato che trovano ivi collocazione “gli agenti che svolgono attività per la conclusione di affari relativi al settore dei servizi, nonché tutti gli altri agenti che non trovano collocazione in una delle sezioni precedenti”.

Il Legislatore, in sostanza, nel lasso di tempo intercorso tra la Legge ed il Regolamento, prese atto che vi erano o avrebbero potuto sorgere attività di mediazione che non rientravano né nella sezione agenti immobiliari né in quella agenti merceologici.

All'epoca dell'emanazione del Regolamento la maggior parte dei mediatori in servizi vari era costituita da mediatori creditizi, cioè in finanziamenti, ma dopo l'emanazione della L.108/96, come già abbiamo osservato, essi devono iscriversi ad un apposito albo e sono sottoposti ad altre normative.

Quale esempio di mediatore in servizi vari, anche se non numerosi nel territorio nazionale, possiamo citare l'attività di mediatore in trasporti, in pubblicità, in servizi telefonici.

Infine osserviamo che nessuna norma esclude la possibilità di iscriversi in più sezioni, non essendo prevista alcuna incompatibilità tra le diverse attività di mediazione come meglio vedremo nell'apposito paragrafo.

Naturalmente per ottenere l'iscrizione in più sezioni l'aspirante mediatore dovrà essere in possesso dei requisiti previsti, tra i quali l'aver frequentato uno specifico corso attinente l'attività ed aver superato il relativo esame.

B) I requisiti per l'iscrizione al ruolo e l'esercizio dell'attività

L'art.2 della Legge prevede i requisiti di cui l'aspirante mediatore deve essere in possesso per ottenere l'iscrizione al ruolo.

Tali requisiti si possono distinguere in requisiti generali o personali, morali, professionali.

I requisiti generali o personali richiesti sono: la maggiore età, la cittadinanza italiana o d'uno degli stati membri dell'Unione Europea o essere stranieri residenti in Italia, avere il godimento dei diritti civili, residen-

za o domicilio professionale nella provincia in cui ha sede la Camera di Commercio presso la quale si intende iscriversi.

I requisiti morali previsti sono, fatta salva la possibilità di riabilitazione a sensi di legge:

non essere stato dichiarato fallito;

non essere stato sottoposto a misure di prevenzione definitive;

non essere stato condannato alla reclusione per i reati previsti dalla legge sull'assegno;

non essere stato condannato per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, l'economia pubblica, l'industria ed il commercio;

non essere stato condannato per i delitti di omicidio volontario, furto, rapina, estorsione, truffa, appropriazione indebita, ricettazione, emissione di assegni a vuoto (tenendo conto della depenalizzazione di cui al D.L. n.507 del 30.12.1999 in vigore dal 15.01.2000);

non essere stato condannato per un delitto non colposo diverso da quelli espressamente indicati, per i quali la legge commina la pena della reclusione non inferiore nel minimo a due anni e nel massimo a cinque anni.

I requisiti professionali sono stati modificati dalla L.57/01 che ha sostituito la lettera e) dell'art.2 c.3 con la seguente: “avere conseguito un diploma di scuola secondaria di secondo grado, avere frequentato un corso di formazione ed avere superato un esame diretto ad accertare l'attitudine e la capacità professionale dell'aspirante in relazione al ramo di mediazione prescelto, oppure avere conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado ed avere effettuato un periodo di pratica di almeno dodici mesi continuativi con l'obbligo di frequenza di uno specifico corso di formazione professionale. Le modalità e le caratteristiche del titolo di formazione, dell'esame e quelle della tenuta del registro dei praticanti sono determinate con decreto del Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato”.

In merito si può osservare come la nuova norma appare migliorativa della situazione precedente nella quale era previsto l'accesso automatico al ruolo in presenza di alcuni titolo di studio, con possibile palese sperequazione fra gli stessi come ad esempio il caso del ragioniere che godeva del diritto, e del geometra il cui titolo invece non veniva riconosciu-

to come abilitante. Ora quindi nessun titolo di studio consente l'iscrizione automatica nel ruolo e tutti sono assoggettati alla stessa normativa. Occorre altresì precisare che attualmente il secondo canale previsto per l'iscrizione non è operante in quanto non è stato emanato tuttora il previsto Decreto di attuazione. In effetti sono ancora oggetto di dibattito questioni di competenza a regolare la materia nonché relative alle modalità di regolamentazione della pratica.

Altra innovazione introdotta dall'art.18 della L.57/01 consiste nella richiesta del titolo minimo di studio necessario al mediatore per iscriversi al ruolo, elevato dalla licenza media al diploma di scuola secondaria di secondo grado.

Il Ministero dell'istruzione ha precisato con nota del 16/07/01 "... l'istruzione secondaria superiore comprende tutti i tipi di Istituti e scuole immediatamente successivi alla scuola media e tra essi è compreso l'Istituto Professionale.

I diplomi di qualifica, rilasciati dai suddetti istituti al termine di un triennio di studi successivo al triennio della scuola secondaria di primo grado (scuola media), costituiscono titolo di istruzione secondaria superiore...".

Poiché l'attività di mediazione può essere esercitata oltretutto dalle persone fisiche anche da una società occorre verificare di quali requisiti quest'ultima debba essere in possesso.

Innanzitutto l'art.11 del Regolamento al n.1 prevede che "Quando l'attività di mediazione sia esercitata da una società, i requisiti per l'iscrizione nel ruolo devono essere posseduti dai legali o dal legale rappresentante della società stessa ovvero da colui che è preposto dalla società a tale ramo d'attività".

Ne risulta che tutti i legali rappresentanti delle società debbano essere iscritti al ruolo sia nella società di capitali, e quindi ad esempio l'amministratore unico, gli amministratori delegati, che nelle società di persone quali ad esempio l'accomandatario nella società in accomandita semplice (S.a.s.), i soci amministratori nelle società in nome collettivo (S.n.c.). Dalla norma si evince per contro che non sarà necessaria l'iscrizione al ruolo per chi possiede azioni o quote della società o sia socio accomandante o socio non amministratore ed in ogni caso in cui non ricopra la carica di legale rappresentante, ed ovviamente non operi quale mediatore.

re all'interno della società (Legge art.3 n.5).

L'art.11 succitato regola altresì la fattispecie della società operante tramite un "preposto".

In un primo tempo la norma fu interpretata nel senso che, ove una società avesse più rami di azienda, il legale rappresentante della società potesse anche non essere iscritto a ruolo a condizione che lo fosse il preposto nominato per il ramo inerente la mediazione; in sostanza le parole "ovvero da colui che è preposto" erano state univocamente interpretate come "oppure da colui che è preposto".

Il Consiglio di Stato con provvedimento 24/5/2000 n. 3005 ha totalmente riformato tale interpretazione in quanto ha stabilito che la parola "ovvero" deve intendersi come "anche" e quindi con il conseguente obbligo di iscrizione al ruolo oltretutto per il legale o i legali rappresentanti anche per il preposto, ove nominato.

Detta interpretazione appare giuridicamente ineccepibile laddove si consideri il principio generale per cui un rappresentato possa conferire poteri al rappresentante laddove egli stesso abbia tali poteri, nonché la lettera dell'art.1389 Codice Civile u.c. che recita: "...In ogni caso, per la validità del contratto concluso dal rappresentante è necessario che il contratto non sia vietato al rappresentato".

La costante giurisprudenza di Cassazione ha altresì stabilito che ove la attività di mediazione sia svolta in forma societaria, anche la società dovrà essere iscritta al ruolo, non dovendo ritenersi automatica l'iscrizione della società con l'iscrizione dei suoi legali rappresentanti.

La società dovrà pertanto richiedere a proprio nome un'autonoma iscrizione nel ruolo, operando sul mercato come struttura organizzata in forma societaria, con una propria partita IVA e con fatture direttamente emesse nei confronti della clientela.

Poiché l'art.2 della Legge e l'art.5 del Regolamento prevedono che la persona fisica debba iscriversi al ruolo della Camera di Commercio nella cui circoscrizione ha residenza o domicilio e l'art.11 n.2 del Regolamento prescrive che la società debba iscriversi nel ruolo della Camera di Commercio nella cui circoscrizione ha sede, può capitare che una società sia iscritta al ruolo di una Camera di Commercio ed il legale rappresentante in un ruolo presso un'altra Camera di Commercio.

Sempre in tema di società occorre ancora osservare come l'art.3 n.5 della

Legge prevede: “Tutti coloro che esercitano, a qualsiasi titolo, le attività disciplinate dalla presente legge per conto di imprese organizzate, anche in forma societaria, per l'esercizio dell'attività di mediazione debbono essere iscritti nel ruolo.”

Pertanto tutti coloro che in una società svolgono anche come dipendenti o collaboratori l'attività di mediazione debbono essere iscritti a ruolo. Non dovrà pertanto iscriversi a ruolo la telefonista, la segretaria, il fattorino, ma coloro ai quali vengano delegate le funzioni caratteristiche dell'attività di mediazione quali la messa in contatto delle parti e lo svolgimento delle trattative per la conclusione dell'affare.

Il contratto collettivo di lavoro per i dipendenti di agenzie immobiliari, nell'ambito del contratto del terziario, precisa che devono iscriversi al ruolo:

- i quadri che gestiscono una filiale operativa o una ripartizione all'interno di una società immobiliare dedita all'intermediazione (i cosiddetti “preposti”); viceversa, né l'eventuale direttore al personale né quello alle pubbliche relazioni hanno quest'obbligo;
- tutti coloro che, nell'ambito dei cinque livelli, hanno come compito quello di occuparsi dei contratti, delle vendite, delle trattative o delle stime immobiliari, restando esclusi coloro che si limitano ad accompagnare la clientela a visitare un immobile in vendita, senza possibilità di trattare sul prezzo o sulle altre condizioni contrattuali.

Pertanto, i lavoratori dipendenti su cui ricade l'obbligo di iscrizione al ruolo di cui all'art.2 della legge n.39/89, sezione agenti immobiliari e/o agenti muniti di mandato a titolo oneroso, sono:

responsabile di agenzia;

preposto;

capo servizio o responsabile dei settori contratti, vendite ed acquisizione incarichi;

responsabile di succursale di studio immobiliare;

adetto alle acquisizioni degli incarichi con capacità di effettuare stime;

incaricati alle visite immobiliari con delega di trattativa.

In definitiva ove l'attività di mediazione venga esercitata in forma societaria occorre che sia iscritta a ruolo la società, tutti i legali rappresentanti nonché l'eventuale preposto e tutti coloro che svolgono per la società le funzioni di mediatore, come su indicato.

C) La misura delle provvigioni

Per una trattazione specifica dell'argomento rinviamo a quanto già esposto nel capitolo relativo al commento del Codice Civile, con particolare riferimento all'art.1755 del Codice Civile stesso (vedi sopra Cap.III).

Qui pare unicamente ancora opportuno ricordare che l'art.6 n.1 della Legge prevede: “Hanno diritto alla provvigione soltanto coloro che sono iscritti nei ruoli” ed il n.2 dello stesso articolo precisa: “La misura delle provvigioni e la proporzione in cui questa deve gravare su ciascuna delle parti, in mancanza di patto, sono determinate dalle giunte camerali, sentito il parere della commissione provinciale di cui all'art.7 e tenendo conto degli usi locali.”

La novità, rispetto al Codice Civile, consiste nel fatto che in mancanza di patto sarà la Giunta della Camera di Commercio l'organo preposto alla determinazione della misura delle provvigioni.

In merito si ribadisce che l'Antitrust ha stabilito il divieto di tariffe predisposte dalla Camera di Commercio o dalle associazioni di categoria e ciò nel rispetto del diritto delle singole agenzie di libera concorrenza nel mercato, al fine di favorire una maggior scelta del consumatore per costi e qualità dei servizi offerti.

La Giunta potrà tenere conto degli usi e consuetudini locali, ma non sarà vincolata ad uniformarsi agli stessi, potendo decidere altrimenti con motivazioni di indole sociale o economiche.

Di fatto v'è comunque da prendere atto che nelle vertenze giudiziarie di solito il magistrato fa riferimento alle tariffe locali di uso e consuetudine. Peraltro la legge “Bersani” (248/06) ha recentemente stabilito che ai comitati tecnici, nominati per testare gli usi locali, non possano più partecipare gli agenti immobiliari e che i dati non dovranno essere comunicati dagli stessi, ma raccolti per altra via direttamente nel mercato.

D) L'incompatibilità dell'attività con altre attività

L'art. 18 della L. 57/01 ha notevolmente modificato la precedente normativa in tema di incompatibilità.

Per meglio comprendere la portata e lo spirito dell'attuale norma si ritiene opportuno esaminare in primo luogo la precedente regolamentazione e quindi verificare la modifica introdotta.

L'art. 5 della Legge 39/89 al comma 3 prevedeva: "L'esercizio dell'attività di mediazione è incompatibile:

- a) con qualunque impiego pubblico o privato, fatta eccezione per l'impiego presso imprese o società aventi per oggetto l'esercizio dell'attività di mediazione;
- b) con l'iscrizione in altri albi, ordini, ruoli o registri e simili;
- c) con l'esercizio in proprio del commercio relativo alla specie di mediazione che si intende esercitare."

Esaminando la norma di cui sopra si osserva che la previsione riguardava:

- a) l'incompatibilità con qualunque tipo di impiego e quindi il lavoro esplicato quale dipendente sia di privati che di enti pubblici.

Di conseguenza il mediatore non poteva svolgere alcun lavoro quale dipendente né di un negozio, bar, etc. né di un ente pubblico quale ad esempio Comune, Stato, etc.

Unica eccezione era l'attività di dipendente pubblico in regime di part-time con impiego di tempo inferiore al 50%, come previsto dalla L.662/96.

- b) l'incompatibilità, in sostanza, con lo svolgimento di lavoro autonomo. In particolare si osserva che chi esercitava l'attività di mediatore non poteva essere iscritto ad alcun albo professionale. Ad esempio un geometra che intendeva iscriversi al ruolo dei mediatori ed esercitare tale attività non poteva essere iscritto all'albo professionale dei geometri ed ove iscritto doveva provvedere a richiederne la cancellazione.

- c) L'incompatibilità con l'esercizio in proprio del commercio relativo alla stessa specie di mediazione che si intende esercitare.

Questo è un costante principio che deriva dalla considerazione che il mediatore deve presentarsi come imparziale rispetto alle parti ed al mercato e non può immettersi nel mercato stesso, in eventuale concorrenza con la propria clientela che a lui si rivolge confidando nella sua imparzialità.

In sostanza la norma significa che colui che svolge ad esempio l'attività di agente immobiliare non può fare la compravendita immobiliare inte-

sa come attività di commercio cioè attività svolta quale fonte di reddito. Non gli sarà quindi certo vietato di acquistare l'immobile da adibire ad ufficio, a prima o seconda casa, ma gli sarà vietato di effettuare operazioni di compravendita a puro fine di lucro.

V'è da aggiungere che questa norma sull'incompatibilità veniva applicata anche verso i legali rappresentanti di società che esercitavano il commercio nello stesso genere di mediazione o che comunque nell'oggetto sociale prevedevano l'esercizio di tale attività. E tra tali attività incompatibili con quella di agenzia immobiliare erano previste la compravendita ed anche la costruzione di immobili.

Per quanto riguarda la attività di amministratore condominiale la stessa era stata valutata come compatibile non rientrando in nessuna delle fattispecie previste ed in particolare nella lettera b) in quanto non esistente alcun ruolo o albo riconosciuto dallo Stato, cui debbano necessariamente iscriversi gli amministratori per svolgere tale attività.

L'art.18 della L.57/01 ha così sostituito il precedente art.5 comma 3: "L'esercizio dell'attività di mediazione è incompatibile:

- a) con l'attività svolta in qualità di dipendente da persone, società o enti, privati e pubblici, ad esclusione delle imprese di mediazione;
- b) con l'esercizio di attività imprenditoriali e professionali, escluse quelle di mediazione comunque esercitate."

La lettera a) sostanzialmente non muta la previsione precedente stabilendo che colui che esercita l'attività di mediazione non può lavorare quale dipendente di persone, società o enti né pubblici né privati.

Sono eccezioni a tale norma ancora la prestazione di lavoro part-time per enti pubblici laddove non superi il 50% del tempo e la dipendenza da imprese di mediazione, essendo ovvio che il dipendente di agenzie immobiliari possa, ed in alcuni casi debba, essere iscritto all'apposito ruolo, come peraltro previsto dall'art.3 n.5 della Legge 39/89.

La lettera b) ha invece compatto le previsioni di cui alle precedenti lettere b) e c) mutandone notevolmente lo spirito.

La precedente previsione di incompatibilità con il commercio nello stesso genere di mediazione è stata estesa alla incompatibilità con l'esercizio di qualunque altra attività imprenditoriale. In sostanza mentre con la norma precedente non era vietato esercitare l'attività di mediazione immobiliare e nello stesso tempo ad esempio aprire un negozio per la

vendita di calzature o gestire un bar, ora questa ulteriore attività è vietata costituendo comunque un'attività imprenditoriale.

La norma prevede che non rientri nella previsione di incompatibilità unicamente l'esercizio di altra attività imprenditoriale di mediazione. Ad esempio è stato chiarito che l'agente immobiliare iscritto al ruolo dei mediatori ed operante in tale attività potrà iscriversi all'albo dei mediatori creditizi presso l'Ufficio Italiano Cambi ed esercitare anche tale attività così come peraltro qualunque altra attività di mediazione, ovviamente in possesso dei requisiti e nel rispetto delle specifiche leggi relative alle stesse.

Per quanto riguarda la posizione dell'amministratore condominiale alla luce dell'attuale normativa, non è stata ancora chiaramente definita la posizione di tale figura nei confronti dell'attività di mediazione.

Il Ministero dell'attività produttiva con circolare prot. n.554611del 4 luglio 2003 ha stabilito che: "... non rientrando l'attività di amministratore di condominio tra quelle descritte al comma 3 dell'articolo 5 della Legge n.39/1989, come modificato dall'articolo 18 della Legge 57/2001, non sembra sussistere incompatibilità con l'attività di mediazione".

Di conseguenza ne risulterebbe che l'esercizio di tale attività non sia incompatibile con quella di mediazione. In tema è opportuno però rilevare che alcune camere di commercio ritengono che vi sia incompatibilità laddove l'attività di amministratore condominiale sia esercitata in forma imprenditoriale e ravvisano tale fattispecie nell'ipotesi in cui venga svolta tramite una società iscritta al registro delle imprese.

La questione comunque non appare attualmente ancora chiaramente definita.

Da notare nella nuova norma di cui al citato art.18 L.57/01 il fatto che lo stesso prevede la fattispecie dell'incompatibilità nel caso di esercizio delle attività e non della semplice iscrizione ad un albo o ruolo. Ne deriva che mentre sotto la disciplina precedente affinché la Camera di Commercio ravvisasse l'incompatibilità era sufficiente verificare che l'agente immobiliare fosse iscritto ad un albo, ad esempio quello dei geometri, ora elemento essenziale è diventato non la semplice iscrizione, ma l'effettivo esercizio delle altre attività o professioni.

Quindi l'agente immobiliare potrà esercitare l'attività rimanendo iscritto ad altro ruolo o albo professionale purché non eserciti tale professione e

sempre che la Legge regolante la sua professione non lo vieti.

Nel caso in cui l'attività di mediazione sia esercitata in forma societaria l'incompatibilità non potrà più essere ravvisata alla luce della semplice enunciazione nell'oggetto sociale di attività incompatibili, ma unicamente in presenza dell'effettivo esercizio di tale attività imprenditoriale.

Restano valide le considerazioni ed interpretazioni relative ai legali rappresentanti ed in particolare alla legale rappresentanza di altre società, sostituendo unicamente, al fine di ravvisare eventuale incompatibilità, l'enunciazione dell'attività imprenditoriale con l'effettivo esercizio della stessa.

Occorre osservare che tale principio dovrà essere applicato con valenza di reciprocità e cioè il professionista che esercita un'attività professionale potrà essere iscritto nel ruolo dei mediatori, purché non eserciti l'attività di mediatore, non abbia cioè dato inizio a tale attività. Lo stesso principio dovrà applicarsi all'attività imprenditoriale qualora sia esercitata sia come impresa individuale, che in forma societaria con i relativi riflessi per i legali rappresentanti delle stesse.

Lo spirito della previsione di incompatibilità formulata dal legislatore nelle leggi speciali in tutte le ipotesi previste deve ritenersi ispirato all'imposizione di un rigore professionale necessario in un'attività divenuta elemento di notevole portata economico-sociale.

In particolare per quanto riguarda il lavoro dipendente il divieto è ricollegabile alla norma dell'art.1754 del Codice Civile laddove sancisce che il mediatore non può essere in rapporti di collaborazione, dipendenza, rappresentanza con una delle parti. In realtà la norma della Legge speciale è andata oltre quella del Codice Civile perché ha previsto che il mediatore non potrà essere alla dipendenza non solo di una delle parti interessate direttamente alla conclusione di un affare, ma nemmeno di terzi estranei alla trattativa.

Se ne può ricavare che il Legislatore ha ritenuto che la fiducia degli utenti nell'imparzialità del mediatore possa venire meno, o quantomeno diminuire, laddove il mediatore eserciti un lavoro quale dipendente con l'eventuale possibile rischio che nell'esplicare la propria attività di mediatore possa essere influenzato dagli interessi del suo datore di lavoro o comunque possa trarne vantaggio dalla sua qualifica ad esempio di pubblico impiegato.

Nell'altra fattispecie di incompatibilità prevista circa l'esercizio di attività professionali o imprenditoriali il principio informatore della previsione sembra essere che l'imparzialità e trasparenza del mediatore possano essere diminuite, quanto meno agli occhi degli utenti, ove siano possibili delle eventuali connessioni con altre attività esercitate dal mediatore. Fermo restando che il mediatore potrà comunque occuparsi di ogni attività complementare o necessaria per la conclusione dell'affare; potrà quindi svolgere tutte le necessarie ricerche presso l'Agenzia del Territorio, l'ufficio del Catasto, gli uffici tecnici comunali, etc. (art.3 n.1 Legge) e potrà inoltre effettuare perizie e consulenze tecniche anche per conto di enti pubblici (art.3 n.3) ed essere incluso nei ruoli dei periti ed esperti delle Camere di Commercio e dei consulenti tecnici presso i Tribunali (art.3 n.4), dopo tre anni di anzianità di iscrizione al ruolo, come previsto dall'art.13 del Regolamento.

E) Il segreto professionale

L'art. 25 dal D.P.R. 6/11/1960 n.1926 “Regolamento per l'esecuzione della Legge 21/3/1958 n.253 relativa alla disciplina della professione di mediatore” recita: “Gli iscritti nei ruoli hanno l'obbligo del segreto professionale”.

Si ricorda che l'art.10 della L.39/89 ha stabilito che “Sono abrogate la legge 21 marzo 1958, n.253, e le norme del relativo regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 novembre 1960, n.1926, incompatibili con la presente legge”.

Poiché la norma sul segreto professionale contenuta nel citato regolamento non può intendersi come incompatibile con l'attuale legge, si deve ritenere la stessa tuttora in vigore nei confronti dei mediatori.

Una prima riflessione riguarda il fatto che l'obbligo del segreto professionale è normalmente inteso quale norma operante nei confronti di professionisti (ingegneri, geometri, avvocati, medici, etc.).

Non potendo qualificarsi il mediatore come professionista lo spirito della norma dovrà intendersi quale applicazione di tale obbligo in analogia a quanto previsto per i professionisti, avendo il legislatore ritenu-

to evidentemente che il mediatore nell'ambito della propria attività venga portato a conoscenza di fatti o gli vengano fornite notizie da parte di clienti in via riservata confidando in un rapporto fiduciario.

Tale norma è stata altresì riproposta nel D.P.R. 66/73 riguardante i mediatori marittimi. Inoltre la circolare n.3547 del 17/06/02 del Ministro delle attività produttive in tema di mediatore su merci, sia quale iscritto nel ruolo ordinario come agente merceologico che quale iscritto nel ruolo speciale dei mediatori pubblici, ha ribadito che tali operatori “sono tenuti al rispetto del segreto professionale in base all'art. 25 del D.P.R. n. 1926 del 1960, che richiama implicitamente l'art. 622 Codice Penale”. L'art.622 c.p. recita: “Chiunque, avendo notizia, per ragione del proprio stato o ufficio, o della propria professione o arte, di un segreto, lo rivela, senza giusta causa, ovvero lo impiega a proprio o altrui profitto, è punito, se dal fatto può derivare nocumento, con la reclusione fino a un anno o con la multa da lire sessantamila a un milione”.

Il concetto di “nocumento” che dal fatto possa derivare, come previsto nella norma, è stato inteso dalla Corte di Cassazione, sentenza 1723/62, nel senso che sia “punibile la rivelazione solo quando sia fatta senza giusta causa”. In sostanza la rivelazione del segreto non è punibile quando vi è giusta causa nella rivelazione, rientrando ad esempio nel dovere di fornire informazioni al cliente.

Per correttamente interpretare il limite dell'obbligo di segreto professionale occorre pertanto tenere presente che il mediatore non opera nell'interesse di una parte, ma ha il compito di favorire la conclusione di un affare nell'interesse di tutte le parti con i relativi conseguenti obblighi verso le stesse.

Inoltre ciò comporta che al mediatore si applichi il disposto dell'art.1759 Codice Civile che recita al primo comma: “Il mediatore deve comunicare alle parti le circostanze a lui note, relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, che possono influire sulla conclusione di esso”.

È quindi indubbio che, ove il mediatore venga a conoscenza di un fatto che possa influire sulla conclusione dell'affare, sia tenuto a comunicarlo alle parti e la rivelazione non costituisca violazione dell'obbligo di segreto professionale, non procurando un nocumento ingiusto, ma venga fatta in forza di “giusta causa”.

Ad esempio nel campo immobiliare qualora l'agente venga a conoscen-

za durante le trattative che è stato trascritto un pignoramento sul bene proposto in vendita, dovrà immediatamente comunicarlo alle parti essendo di tutta evidenza che tale fatto influisce sulla conclusione dell'affare e non potrà tacerlo accampando il rispetto della norma sul segreto professionale.

L'obbligo di rispettare il segreto pertanto si riferisce in assoluto al dovere di non divulgare le notizie a terzi non parti della trattative e nel non portarle a conoscenza delle parti solo nel caso in cui non possano influire sulla conclusione dell'affare, ad esempio nel caso in cui il venditore confidi all'agente immobiliare di voler vendere il bene onde poter investire il ricavato in una fondazione ai fini sociali (borse di studio per studenti, assistenza per animali abbandonati, etc.) non avendo interesse che lo stesso bene, in caso di decesso, venga trasferito a propri congiunti che ritiene non meritevoli.

In sostanza non sussistono notizie cui, possa attribuirsi carattere di riservatezza, laddove possano influire sulle decisioni delle parti in merito alla conclusione dell'affare, e quindi in tali casi sussisterà sempre l'obbligo di informazione verso le parti interessate alla conclusione dell'affare.

In ultimo si evidenzia come il segreto professionale debba intendersi come una norma applicabile nei confronti di terzi ed intesa cioè come “dovere” dell'agente immobiliare, ma non possa essere invocata dallo stesso come “diritto” di tacere nei confronti della magistratura in caso di indagini. Ed infatti la Cass. Penale Sez. V 13/04/77 recita: “Nell'elencazione tassativa di cui all'art. 351 Codice Procedura Penale non sono compresi gli agenti di affari in mediazione; pertanto l'art. 25 del D.P.R. n. 1926 del 1960 che obbliga i suddetti agenti al segreto professionale è una norma di comportamento applicabile nei confronti di terzi e non già dell'autorità giudiziaria”.

F) L'uso della modulistica

Dalla vigente normativa si ricava che il mediatore che opera usando una propria modulistica sia tenuto all'osservanza di alcune norme a tutela del

consumatore.

Per modulistica si intendono soprattutto le scritture denominate “incarico di mediazione” e “proposta di acquisto” o “proposta di locazione”.

I principali obblighi generali posti a carico del mediatore in tema sono:

- di deposito preventivo degli stessi presso la competente Camera di Commercio (in precedenza presso la Commissione Provinciale della stessa);
- di identificare sugli stessi con precisione l'agente immobiliare indicando altresì il numero di ruolo dello stesso ed in caso di società, la ragione sociale, la carica ed il nominativo del legale rappresentante ed il numero di ruolo dello stesso e della società;
- prevedere negli stessi di far versare ai clienti acconti o caparre con assegni non trasferibili tratti a favore del venditore e non dell'agenzia immobiliare;
- di indicare l'immobile oggetto della trattativa, in modo che lo stesso sia chiaramente descritto anche in riferimento alla situazione di conformità urbanistico-edilizia;
- di indicare in modo fisso il prezzo di compravendita dell'immobile, avendo molte Camere di Commercio ravvisato nella previsione di un “sovrapprezzo”, un'attività non lecita in quanto poco trasparente e possibile causa di valutazione del bene immobile non corrispondente alla realtà di mercato;
- di conformare le clausole dei moduli al Codice del Consumo dovendo gli obblighi del consumatore corrispondere alla normativa sulle clausole vessatorie e da ultimo del Codice del Consumo;
- di formulare gli stessi in modo che siano “chiari, facilmente, comprensibili ed ispirati al principio della buona fede contrattuale” (Art.17 Regolamento).

Si tratta di una dizione indeterminata che le Camere di Commercio hanno interpretato come una previsione di trasparenza e di tutela del consumatore.

Nel rispetto di tale interpretazione può intendersi necessaria l'osservanza delle seguenti regole:

- divieto di prevedere l'obbligo di pagamento da parte del cliente di spese indicate in modo forfetario e non supportato quindi da specifiche ricevute o fatture;

- indeterminata nell'indicazione del prezzo (ad esempio 300.000,00 Euro + mutuo senza indicare l'ammontare dello stesso) o delle modalità e termini di pagamento (ad esempio acconto di Euro 30.000,00, saldo di Euro 300.000,00 all'atto notarile, ma senza indicazione in alcun modo del termine entro il quale il rogito deve essere effettuato).

I moduli o formulari di cui sopra debbono essere tenuti dalla Camera di Commercio (prima dalla Commissione Provinciale) a disposizione di chiunque abbia interesse a visionarli (art. 7 Regolamento).

L'art.21 del Regolamento prevede che: “1. Fatte salve le sanzioni disciplinari, l'agente che si avvale di moduli o formulari per l'esercizio della propria attività senza ottemperare al deposito di cui all'art.5 della legge, è punito con la sanzione di tre milioni - 2. L'agente che si avvale di moduli o formulari diversi da quelli depositati è punito con la sanzione di lire un milione”.

Occorre osservare che le sanzioni amministrative ivi previste, ovviamente da trasformarsi in Euro, saranno cumulate con la sanzione disciplinare, che non potrà che essere la sospensione dal ruolo, non rientrando la fattispecie nelle ipotesi di cancellazione o radiazione. Infatti la norma prevede la sanzione pecuniaria “fatte salve le sanzioni disciplinari ...”.

Pare opportuno evidenziare che, anche nel caso di uso della modulistica con inosservanza degli obblighi posti dalla normativa a carico del mediatore, gli obblighi assunti dalle parti e contenuti negli stessi sono operanti, riguardando l'inosservanza alle norme di cui sopra unicamente gli obblighi a carico del mediatore e potendo tale inosservanza essere unicamente causa di provvedimenti amministrativi emessi dalla Camera di Commercio nei confronti dello stesso.

Le clausole vessatorie

La Legge 52/96 al capo 3° denominato “Protezione del Consumatore” ha integrato quanto previsto dalla precedente normativa in tema di clausole vessatorie ove presenti in contratti predisposti da una parte (v. supra Cap.II).

La legge 52/96 ha introdotto nel Codice Civile una serie di norme agli art.1469 bis, ter, etc., il cui principio ispiratore generale si può indicare nell'aver rilevato come non possa essere l'apposizione di una o più firme del consumatore a rendere valida una clausola particolarmente vessato-

ria, ma che il contratto deve comunque essere fin dall'origine in equilibrio tra le parti restando talune prescrizioni comunque invalide ed altre valide solo a certe condizioni.

Successivamente è stato emanato il D.L. 206/05 denominato “Codice del Consumo” che ha riorganizzato tutta la normativa inerente la tutela del consumatore.

Si ricorda che la normativa del Codice del Consumo a tutela del consumatore è applicabile unicamente laddove vi sia un contratto posto in essere tra “professionista”, inteso come operatore professionale, ed un “consumatore”, inteso unicamente come persona fisica che non agisca nell'ambito di un'attività d'impresa (quindi sono escluse tutte le società). In particolare per quanto riguarda il metodo operativo degli agenti immobiliari le clausole ritenute interessate dalla normativa in questione e determinanti uno squilibrio significativo tra mediatore e cliente sono:

- la previsione di “esclusiva” dell'incarico a favore del mediatore con divieto a carico del cliente di rivolgersi ad altro agente o di vendere direttamente il bene, salvo il pagamento di una somma a titolo di penale.

In tale previsione è stata ravvisata una restrizione della libertà contrattuale del cliente.

- la previsione dell'irrevocabilità dell'incarico per un periodo troppo ampio.
- la previsione di penali a carico del cliente nel caso di inadempimento a propri obblighi, ove le stesse siano di entità “manifestamente eccessiva”.
- l'indicazione di un foro competente, in caso di controversia giudiziaria, diverso da quello di residenza o domicilio del cliente.
- La previsione dell'obbligo a carico del cliente di comunicare l'eventuale disdetta dell'incarico affidato al mediatore stabilendo per la validità della stessa un termine eccessivamente anticipato rispetto alla scadenza del contratto.

La FIMAA ha fin dal 1996 riformulato i modelli contrattuali al fine di uniformarsi alla normativa europea e specificamente a quella nazionale dettata in tema di “tutela del consumatore”. Riteniamo opportuno specificare la formulazione delle clausole contenute nella modulistica FIMAA in merito alle limitazioni di cui sopra:

- **Esclusiva:** la normativa vigente prevede non la nullità assoluta di tale clausola, ma la validità della stessa nell'ipotesi di specifica contrattazione avvenuta tra le parti. Conseguentemente il modulo FIMAA ha previsto nell'incarico due opzioni A e B contenenti due diverse offerte di servizi da parte dell'agente immobiliare alla clientela.

Comparendo sullo stesso modulo le due possibilità di opzione per il cliente ed avendo le stesse un contenuto differenziato si è ritenuto che, avendo il consumatore la possibilità di scelta, la clausola possa ritenersi “trattata”. Peraltro a tutt'oggi tale soluzione non è stata invalidata da alcun provvedimento inibitorio, anzi è stata specificamente approvata da alcune Camere di Commercio ed associazioni dei consumatori.

o **Irrevocabilità:** gli attuali modelli sono stati predisposti in forma contrattuale, in ossequio all'orientamento oramai consolidato che riconosce la natura contrattuale all'attività di mediazione (v. capitolo precedente). Pertanto il requisito dell'irrevocabilità utilizzato nella precedente modulistica diventa pleonastico essendo il modello in questione, in quanto contratto, espressamente accettato e sottoscritto anche dall'agente immobiliare.

- **Clausole penali:** preso atto che la normativa non prevede in assoluto la nullità di tali clausole, ma che le stesse sono ritenute invalide ove “manifestamente eccessive”, il modello FIMAA ha previsto diverse casistiche sottese all'applicazione della clausola penale, prevedendo anche differenti misure della stessa, mai comunque superiori all'eventuale provvigione dovuta, in modo che la clausola stessa non possa mai apparire manifestamente eccessiva.
- La previsione di un foro competente per il caso di controversia è stato eliminato. Pertanto, occorrendo, le parti si adegueranno alle previsioni del Codice di Procedura Civile dettate in tema.
- Per il termine di disdetta la modulistica prevede la scadenza automatica o il rinnovo automatico per una sola volta e la facoltà per il cliente di comunicare la disdetta con preavviso prima della scadenza con termini da concordare, tenendo conto quindi della durata dell'incarico.

Altra peculiarità della modulistica FIMAA consiste nella costruzione della proposta di acquisto tale per cui diverrà contratto preliminare a seguito della comunicazione al proponente dell'avvenuta accettazione della proposta stessa, a sensi dell'art.1326 Codice Civile (v. infra parte seconda, capitolo II).

G) La garanzia assicurativa

L'art. 18 lettera b) della L.57/01 recita: “Per l'esercizio della professione di mediatore deve essere prestata idonea garanzia assicurativa a copertura dei rischi professionali ed a tutela dei clienti”.

Il Legislatore italiano ha istituito quindi l'obbligo per il mediatore di essere adeguatamente assicurato per eventuali danni che possa provocare ai suoi clienti nell'esercizio della propria attività.

Si noti che il legislatore francese aveva posto tale obbligo a carico dei mediatori sin dal 1967 con la legge “Huguet”.

La lettera stessa della norma prevede il rispetto di tale obbligo non in ipotesi di mera iscrizione al ruolo, ma unicamente nel caso di esercizio dell'attività.

Ciò comporta che l'adempimento dell'obbligo non sarà verificato dalla Camera di Commercio al momento della domanda di iscrizione al ruolo, non essendo incluso tra i requisiti, bensì al momento della dichiarazione d'inizio attività con produzione della polizza all'atto di iscrizione al registro delle imprese.

Trattasi di una norma avente quale fine la tutela del cliente in quanto lo garantisce di poter ottenere il dovuto risarcimento nel caso in cui subisca un danno causato dal comportamento del mediatore, che, ove non coperto di idonea garanzia assicurativa, potrebbe non avere le risorse economiche necessarie per risarcire il cliente per il danno procurato.

Si noti che tale norma peraltro al momento non è prevista nei confronti dei professionisti, per il quale la copertura assicurativa rappresenta unicamente una facoltà, ma non un obbligo.

Il Ministero delle attività produttive con nota del 18 dicembre 2001 Prot.515950 ha fornito le seguenti indicazioni:

- la polizza dovrà essere stipulata per responsabilità civile derivante da negligenze o errori professionali;
- l'ammontare minimo della copertura è fissato in € 258.228,45 per le ditte individuali, € 516.456,90 per le società di persone, € 1.549.370,70 per le società di capitali;
- la polizza assicurativa dovrà coprire anche l'attività di mediazione di tutti i dipendenti o collaboratori dell'impresa.

H) Le competenze delle commissioni Provinciali e Centrale

La Legge prevede che presso ogni Camera di Commercio sia istituita una commissione che provvede all'iscrizione a ruolo ed alla tenuta del medesimo (art.7) ed il Regolamento specifica che a tale fine essa dovrà esaminare l'istanza ed i titoli prodotti dal richiedente deliberando quindi l'iscrizione o l'eventuale diniego motivato. Inoltre tale norma attribuisce alla Commissione il compito di vigilare sull'esercizio dell'attività degli iscritti, l'eventuale obbligo di inoltrare denuncia all'autorità giudiziaria nell'ipotesi di esercizio abusivo dell'attività, nonché di curare la conservazione dei moduli usati dal mediatore, quali proposta, incarico, etc.

A sensi della Legge tale commissione deve essere composta da nove membri di cui cinque rappresentanti degli agenti di affari in mediazione, nominati dalla Giunta della Camera di Commercio, ma designati dalle organizzazioni di categoria più rappresentative a livello nazionale.

L'art.4) della Legge ed il 6) del Regolamento prevedono poi la nomina di una Commissione "centrale" presso il Ministero dell'Industria e Commercio, con il compito di provvedere sui ricorsi degli agenti di affari in mediazione, definire le materie e modalità di esame da valersi su tutto il territorio nazionale, ed assicurare un'omogenea valutazione dei requisiti necessari per l'iscrizione a ruolo.

In tale Commissione è prevista la presenza di sette rappresentanti dei mediatori, sempre designati dalle associazioni più rappresentative a livello nazionale.

La Legge 248/06, cosiddetta Legge Bersani, ha statuito la soppressione delle Commissioni sia provinciali che centrale, i cui compiti sono assegnati a funzionari delle Camere di Commercio e del Ministero.

Per gli esami la normativa prevede una prova scritta ed una prova orale, gestita da una commissione esaminatrice formata dal segretario della Giunta della Camera di Commercio, due tecnici, due agenti di affari in mediazione, con un'indicazione di materie, espressamente individuate (v. D.M.21/2/90 n.300 e D.M. 7/12/93 n.589).

Sempre la Legge "Bersani" ha stabilito che i mediatori non possono più far parte di tale commissione d'esame e pertanto la stessa attualmente è formata unicamente dagli altri tre componenti.

1) Le sanzioni

In analogia a quanto previsto per gli ordinamenti professionali, ove ai rispettivi Consigli dell'Ordine viene attribuito il potere disciplinare che ha come fine quello di garantire un corretto esercizio dell'attività a tutela degli utenti, dei colleghi ed in definitiva del mercato in generale, alle singole Camere di Commercio spetta il potere disciplinare in merito all'attività svolta dagli iscritti al ruolo degli agenti di affari in mediazione.

Il Regolamento all'art.18 n.1 prevede: “L'agente che viola i suoi doveri e manca a qualcuno degli obblighi che la legge gli impone per la sua attività è soggetto alle seguenti sanzioni disciplinari:

la sospensione;

la cancellazione:

la radiazione.”

Ad un primo esame della norma si evidenzia come non sia prevista la “censura”, cioè quel “richiamo” che è la sanzione più frequentemente usata dagli Ordini Professionali in presenza di un fatto, deontologicamente non irrilevante, ma non così grave da comportare un provvedimento di sospensione. Ad esempio laddove un cliente cerchi ripetutamente di avere informazioni sullo stato della pratica tramite un contatto telefonico o di persona con il professionista incaricato e tale contatto gli venga negato, a seguito di un esposto il Consiglio dell'Ordine in un primo tempo ammonirà l'iscritto e lo inviterà a fornire al cliente le informazioni richieste.

Nel caso del mediatore la legge non prevede tale opportunità che si ritiene sarebbe opportuno inserire in una prossima revisione della normativa.

- la sospensione dal ruolo

A sensi dell'art.19 del Regolamento tale sanzione non può essere inflitta per un periodo superiore a sei mesi, salvo che il mediatore sia imputato per uno dei delitti che impedirebbero, in caso di condanna, l'iscrizione al ruolo ed elencati come già visto nell'art.2 c.3 lettera f) della Legge, in quanto in tale ipotesi la Camera di Commercio ha facoltà discrezionale di disporre la sospensione dal ruolo fino al termine del giudizio.

La sospensione è di norma la sanzione che viene comminata al mediatore che abbia compiuto irregolarità nell'esercizio dell'attività, riguarda cioè il comportamento dell'agente verso la clientela.

Caratteristica del provvedimento disciplinare è che lo stesso prescinde da

procedimenti penali o civili nei confronti dell'iscritto. Pertanto possono essere comminate sanzioni disciplinari anche nell'ipotesi di provvedimenti già adottati da altre autorità o addirittura in caso di assoluzione da parte delle stesse in quanto il criterio valutativo dei fatti posti in essere dal soggetto nell'ipotesi di provvedimento disciplinare deve unicamente essere riferito all'etica e non costituire necessariamente un illecito civile o penale.

Ovviamente il provvedimento da parte della Camera di Commercio di sospensione fino al termine del giudizio nel caso di talune imputazioni viene emanato con estrema prudenza in quanto tale termine può consistere in un lasso di tempo molto lungo e quindi risultare tale da danneggiare anche in modo irreparabile il mediatore.

Ad esempio è possibile che la Camera di Commercio ricorra a tale sanzione nell'ipotesi in cui un mediatore venga imputato di appropriazione indebita o truffa a seguito di accuse formulate da numerosi clienti in fattispecie diverse.

In tale ipotesi pare doversi ritenere che l'adozione del provvedimento di sospensione di tale entità più che una sanzione sia una tutela del mercato, apparendo evidentemente rischioso per i consumatori che tale operatore continui ad esercitare l'attività.

• La Cancellazione

L'art. 19 del Regolamento prevede che tale sanzione venga applicata quando l'agente eserciti un'attività incompatibile con quella di mediazione o quando venga a mancare uno dei requisiti previsti dalla legge e necessari per l'iscrizione a ruolo.

Di norma le Camere di Commercio danno avviso con lettera raccomandata all'interessato dell'apertura del procedimento di cancellazione dal ruolo e lo invitano a chiarire la posizione entro 15 giorni.

In sostanza la cancellazione più che una sanzione per un comportamento scorretto o comunque contrario alla deontologia professionale consiste in un provvedimento che comporta l'estromissione dal ruolo essendo venuto meno uno di quei requisiti necessari per ottenere l'iscrizione o essendo sopravvenuta un'incompatibilità, che, ove presente prima dell'iscrizione, ne avrebbe impedito l'accesso.

L'art. 20 n. 6 del Regolamento prevede infatti che ove venga a cessare la

causa che aveva determinato la cancellazione, il mediatore che ne dia prova possa essere nuovamente iscritto nel ruolo.

L'esempio del più frequente caso di cancellazione per venir meno di un requisito è quello relativo al cambio di residenza. Infatti un mediatore iscritto al ruolo di Roma in quanto ivi residente, ove si trasferisca a Milano, verrà iscritto a Milano e quindi cancellato dal Ruolo di Roma. Ove l'agente in seguito ritorni a risiedere a Roma, presentando l'idonea documentazione, verrà iscritto nuovamente nel ruolo della Camera di Commercio di Roma.

Altro caso che comporta il provvedimento di cancellazione è quello ad esempio di un geometra che eserciti l'attività di mediazione con regolare iscrizione all'apposito ruolo, mantenendo l'iscrizione all'albo dei geometri, ma non esercitando tale professione. Orbene qualora intenda non esercitare più l'attività di agente immobiliare potrà esercitare la professione di geometra facendosi cancellare dal ruolo degli agenti d'affari in mediazione. E qualora in seguito intenda nuovamente operare come mediatore dovrà dichiarare di non esercitare più la professione di geometra.

Per quanto riguarda le società le fattispecie di cancellazione più ricorrenti riguardano la cessazione dell'attività di mediazione ed il trasferimento di sede in altra provincia.

L'art.19 del Regolamento prevede inoltre che l'agente possa richiedere volontariamente la cancellazione nel caso in cui intenda esercitare una professione o attività incompatibile o venga meno uno dei requisiti previsti o qualora comunque non intenda più esercitare l'attività di mediazione. In tema si ricorda che l'art.15 del D.P.R. 1926/60, norma tuttora in vigore in quanto non incompatibile con le vigenti leggi, prevede in caso di avvenuta cancellazione per volontarie dimissioni la possibilità di reinscrizione entro cinque anni dalla cancellazione senza essere sottoposto ad alcun ulteriore esame.

L'attuale normativa (art.3 Regolamento) prevede che la Camera di Commercio effettui la revisione del ruolo ogni quattro anni. In tal modo le Camere di Commercio provvederanno pertanto a controllare periodicamente la sussistenza dei necessari requisiti degli iscritti e l'eventuale situazione di incompatibilità degli stessi.

- La radiazione

L'art. 19 n. 2 del Regolamento prevede: “La radiazione dal ruolo si verifica:

- a) nei confronti degli agenti che abbiano turbato gravemente il normale andamento del mercato;
- b) nei confronti degli agenti che, nel periodo di sospensione loro inflitta, compiano atti inerenti al loro ufficio;
- c) nei confronti di coloro ai quali sia stata irrogata per tre volte la misura della sospensione.”

La fattispecie di cui alla lettera sub a) comporta che l'agente abbia posto in essere un comportamento tale da provocare un grave turbamento del mercato. Dalla lettura della norma si ricava che:

- si tratterà per lo più di un comportamento scorretto non inerente unicamente la trattativa in corso con due clienti e riguardante unicamente questi, in tali ipotesi dovendosi applicare la sanzione della sospensione;
- dovrà trattarsi di una turbativa “del normale andamento del mercato”.

È intanto opportuno considerare cosa debba intendersi per “mercato”.

All'uopo ci pare possa definirsi tale una estensione territoriale con regole socio-economiche omogenee e si può anche fare riferimento alla definizione dell'Antitrust per cui: “...trattasi di servizi che la clientela tende a richiedere all'interno di un ambito territoriale prossimo a quello di attività, o a quello di residenza, dato il carattere fiduciario comune che deve necessariamente esistere con l'agente immobiliare cui affidare un incarico di compra/vendita o di locazione di un immobile, nonché per ragioni di comodità e praticità connesse alla vicinanza dell'impresa di mediazione” nonché a quella del Consiglio di Stato 9.11.2001 sez. IV n.5732 che delimita il mercato come “la zona geograficamente circoscritta in cui - dato un prodotto o una gamma di prodotti considerati fra loro sostituibili - le imprese che forniscono quel prodotto si pongono fra loro in rapporto di concorrenza”.

Se ne ricava che affinché l'agente influisca sull'andamento di un “mercato” occorrerà che prima di tutto ne abbia il potere. Sarà assai improbabile quindi che il singolo agente immobiliare sia in grado di rientrare in tale fattispecie, dovendo piuttosto più facilmente farsi riferimento ad un franchisor o ad una società con più filiali operative.

- Alla lettera b) il Legislatore prevede l'ipotesi in cui un agente al quale sia

stata comunicata la sanzione della sospensione e questa sia divenuta definitiva, in quanto non sia stato proposto ricorso o questo sia stato respinto, abbia continuato ad esercitare l'attività.

- La lettera c) prevede l'ipotesi di radiazione degli agenti che siano stati sospesi per tre volte.

Non essendo diversamente specificato deve intendersi che i tre provvedimenti di sospensione comportanti la radiazione siano stati emanati senza distinzione di tempi, e cioè in tutto il periodo di esercizio dell'attività, e che non influisca sul provvedimento di radiazione la durata della sospensione dell'attività inflitta dalla Camera di Commercio.

Quindi, al limite, anche tre provvedimenti di sospensione per un giorno ciascuno, e comminati a distanza di anni, comporteranno il provvedimento di radiazione.

Da ultimo si osserva che il provvedimento di radiazione è ovviamente particolarmente grave comportando l'esclusione definitiva dal ruolo, al quale l'agente non potrà reinscrivere dopo aver scontato la sanzione, come invece accade nel caso di sospensione, o qualora abbia nuovamente i requisiti necessari, come nell'ipotesi di cancellazione.

Tale provvedimento rappresenta invece un giudizio definitivo per il quale il soggetto non può ritenersi idoneo moralmente ad appartenere alla categoria.

Il Regolamento in tema di sanzioni prevede altresì che:

- il ricorso avverso il provvedimento possa essere presentato entro 30 giorni alla Commissione Centrale, ora al Ministero;
- il deposito del ricorso sospende la sanzione fino alla pronuncia definitiva;
- l'adozione del provvedimento disciplinare è competenza della Giunta della Camera di Commercio, previa convocazione dell'interessato, concessione di un termine per comparire avanti alla stessa, audizione personale, stesura di un regolare verbale dell'interrogatorio ed emanazione di un provvedimento motivato (art.20 Regolamento). In definitiva trattasi per lo più dei principi che regolano il processo civile o penale nel rispetto della garanzia del cittadino.

In sostanza infatti l'agente:

- sarà avvisato del procedimento ed avrà tempo per poter raccogliere documenti e preparare le difese, anche a mezzo di un avvocato dal quale

potrà farsi assistere, esaminando i fatti che gli vengono imputati e la relativa documentazione;

- potrà depositare le proprie deduzioni, verrà interrogato e di quanto dichiarerà verrà redatto un apposito verbale che dovrà sottoscrivere, e quindi riceverà la notifica del provvedimento della Giunta che dovrà motivare la sua decisione.

Ciò affinché l'agente possa verificare la rispondenza della sanzione applicata all'inadempimento contestato, nonché su quali fatti si fondi la decisione al fine di poter predisporre eventualmente il ricorso contro la decisione della Giunta, confutando l'applicabilità della sanzione comminata o l'interpretazione dei fatti posti a fondamento della stessa.

L) L'abusivismo

La normativa attuale ha introdotto una serie di obblighi per il mediatore tali per cui l'attività dello stesso sia più rispondente alle esigenze del mercato in cui opera, non potendo più prescindere dalla “professionalità” dello stesso agente, in sostanza non potendo più ravvisarsi la caratteristica del mediatore nel mero “mettere in relazione le parti”, ma ritenendosi che lo stesso debba fornire ai clienti servizi che non possono prescindere da una specifica conoscenza e competenza del settore.

Le “linee guida” dettate dalla Camera di Commercio di Milano specificano che: “La Legge con le successive modificazioni si è posta i seguenti obiettivi:

- assicurare l'accesso all'attività soltanto a persone preparate professionalmente; - condurre con metodi efficaci la lotta all'abusivismo a tutela dei consumatori; - offrire specificità alla figura del mediatore attraverso l'introduzione di un più severo regime delle incompatibilità”.

Tali obiettivi si può ritenere che siano stati almeno parzialmente raggiunti per quanto riguarda la maggior competenza professionale con la richiesta di un titolo di studio superiore, obbligo di frequenza a corsi preparatori, esami scritti e orali, etc., nonché per quanto riguarda la specificità della figura con la normativa in tema di incompatibilità per cui in sostanza l'agente immobiliare non può esercitare nessun'altra attività professionale o imprenditoriale.

Purtroppo occorre rilevare che il fine di tutelare il consumatore attraverso metodi efficaci di lotta all'abusivismo non solo non è stato raggiunto, ma neppure è stato sufficientemente regolamentato.

Infatti esaminando le conseguenze dell'esercizio dell'attività senza iscrizione al ruolo e le sanzioni previste si evince che le stesse sono:

- art.6 n.1 della Legge: “Hanno diritto alla provvigione soltanto coloro che sono iscritti nei ruoli”.
- art.8 della Legge: “1. Chiunque esercita l'attività di mediazione senza essere iscritto nel ruolo è punito con la sanzione amministrativa del pagamento di una somma compresa tra lire un milione e lire quattro milioni ed è tenuto alla restituzione alle parti contraenti delle provvigioni percepite. Per l'accertamento dell'infrazione, per la contestazione della medesima e per la riscossione delle somme dovute si applicano le disposizioni di cui alla legge 24 novembre 1981, n.689. - 2. A coloro che siano incorsi per tre volte nella sanzione di cui al comma 1, anche se vi sia stato pagamento con effetto liberatorio, si applicano le pene previste dall'art. 348 del Codice Penale, nonché l'art. 2231 del Codice Civile. -

3. La condanna importa la pubblicazione della sentenza nelle forme di legge.”

Da quanto sopra si ricava che il mediatore abusivo è soggetto a due conseguenze di indole economica e cioè non può pretendere provvigioni e se le ha percepite è tenuto a restituirle. Ma quanto sopra, pur necessaria ed evidente conseguenza della mancata iscrizione, non appare certo sufficiente a convincere tale operatore a cessare di esercitare abusivamente, essendo inoltre favorito nell'applicare prezzi inferiori per la sua prestazione ai clienti tenendo conto dell'evasione fiscale sia IRPEF che IVA nonché dal non adempiere a tutti gli altri obblighi di legge (privacy, antiriciclaggio, Legge Bersani, etc.). La sanzione amministrativa prevista nella Legge ammonta ad un importo da Lire 1.000.000 a Lire 4.000.000 tradotti in Euro da circa 500,00 a 2.000,00 ed appare attualmente irrisoria nell'importo e comunque non tale da scoraggiare l'attività abusiva, considerati gli introiti di ogni operazione, esentasse. L'unica norma penale prevista e cioè l'applicazione dell'art.348 Codice Penale comporta l'applicabilità della stessa solo dopo che sia stata comminata per tre volte la sanzione amministrativa di cui sopra.

E francamente non è dato comprendere perché non venga applicata immediatamente alla prima contestazione, considerato anche che tale norma è stata

“depenalizzata” e cioè anch'essa tramutata in pena pecuniaria. Mentre infatti all'origine l'art. 348 c.p. prevedeva: “Chiunque abusivamente esercita una professione, per la quale è richiesta una speciale abilitazione dello Stato, è punito con la reclusione fino a sei mesi o con la multa da lire duecentomila a un milione” ora devono intendersi applicabili le sanzioni sostitutive previste dagli artt.53 e segg. della Legge 689/81.

Il quadro normativo sopra illustrato appare palesemente non sufficiente a tutelare il consumatore dal rischio di incorrere in un mediatore abusivo. Per di più le garanzie di intervento delle Camere di Commercio, anche se di poca rilevanza come su illustrato, appaiono di fatto ancora diminuite dalle Legge “Bersani” che ha sancito lo scioglimento delle Commissioni Provinciali alle quali era stato affidato il compito di segnalare all'autorità giudiziaria i soggetti “abusivi”, considerato anche che di quelle Commissioni Provinciali facevano parte i mediatori indicati dalle Associazioni di Categoria che certo avevano più informazioni e interesse a dare impulso alle azioni previste. Ora tali compiti ed azioni saranno trasferite ad un ufficio della Camera di Commercio che viene così privata di un patrimonio culturale specifico dell'attività e di forze umane direttamente interessate alle azioni come peraltro accade nei consigli dell'ordine professionale, dove gli interventi dei Collegi sono a tutela dei consumatori nonché degli iscritti in regola con la normativa di Legge.

PARTE SECONDA

COMPRAVENDITA E LOCAZIONE

cap. I
**La compravendita
immobiliare**

1.1 Nozione

La compravendita immobiliare è il contratto che ha per oggetto il trasferimento della proprietà di un immobile, ovvero il trasferimento di un diritto su un bene immobile, verso il corrispettivo di un prezzo (art.1470 c.c.).

Da un punto di vista giuridico è un contratto a effetti reali ossia produce, in virtù del consenso legittimamente manifestato, il trasferimento della proprietà della cosa o del diritto oggetto di vendita (art. 1376 c.c.). La vendita è inoltre un contratto consensuale: per il suo perfezionamento non occorre infatti la consegna della cosa che - come vedremo nel paragrafo seguente - costituisce invece una delle obbligazioni del venditore.

Di regola quindi la vendita ha effetto reale immediato, cioè il trasferimento di proprietà dell'oggetto venduto si verifica alla conclusione del contratto, per effetto del semplice consenso manifestato dalle parti.

Si ha invece la vendita obbligatoria quando il venditore è obbligato a procurare al compratore l'acquisto, che si verificherà (se si verificherà) in un momento successivo. Ciò accade:

- a) nel caso di vendita di cosa futura (art. 1472 c.c.) ove l'acquisto da parte dell'acquirente si verificherà nel momento in cui la cosa (ad esempio l'appartamento in costruzione) verrà ad esistenza. In caso contrario il contratto si considera nullo.
- b) Nel caso di vendita di cosa altrui (art. 1478 c.c.) ove l'acquirente diventerà proprietario nel momento in cui il venditore acquisterà la proprietà dal titolare di essa.

1.2 Obbligazioni del venditore

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1476 c.c., sul venditore gravano:

L'obbligo di consegnare la cosa al compratore

La consegna dell'immobile deve essere fatta nel tempo e nel luogo stabilito in contratto: generalmente detto momento coincide con la stipula del contratto definitivo di compravendita, ma nulla esclude che le parti possano stabilire diversamente e pertanto accordarsi per una consegna successiva, ovvero dare atto che il bene è già stato consegnato.

A titolo esemplificativo si pensi al caso in cui l'acquirente sia già conduttore dell'immobile in forza di un precedente contratto di locazione, ovvero all'ipotesi di un preliminare nel quale si convenga la consegna anticipata del possesso a fronte del pagamento anticipato del prezzo (c.d. preliminare a effetti anticipati).

All'atto della consegna dell'immobile, anche se anticipato rispetto alla stipula del definitivo²⁰, il venditore è tenuto a consegnare i titoli ed i documenti relativi alla proprietà ed all'uso della cosa venduta (art. 1477, comma 3).

Tra i documenti che il promittente venditore o l'alienante deve mettere a disposizione del promissario o dell'acquirente, deve ricomprendersi il **certificato di abitabilità o di agibilità**, in quanto il possesso di tale documento è ritenuto indispensabile ai fini della piena realizzazione della funzione socio-economica del contratto (Cass. Civ., 26 gennaio 1995, n. 953).

E' bene ricordare che, in mancanza di tale documento, il promissario acquirente può legittimamente rifiutare la stipula del contratto di compravendita definitivo e ciò - a giudizio della giurisprudenza (Cass. Civ.

²⁰ Cfr. Cass. Civ. 28 marzo 2001, n.4513: *“In tema di promessa di vendita, qualora il contratto preliminare preveda espressamente che il saldo del prezzo debba essere corrisposto dal promissario acquirente (non alla stipula del definitivo) ma alla consegna dell'appartamento e tale consegna sia prevista in data anteriore rispetto a quella fissata per la redazione dell'atto pubblico, rientra tra le obbligazioni gravanti sul promittente venditore anche quella di allegare il certificato di abitabilità dell'immobile contestualmente alla consegna dell'appartamento (e non anche in sede di stipula del definitivo)”*.

19 dicembre 2000, n.15969) - anche se il mancato rilascio dipende da inerzia del Comune.

L'obbligo di fargli acquistare la proprietà della cosa o il diritto, se l'acquisto non è effetto immediato del contratto

Detto obbligo generalmente non sorge in ipotesi di compravendita immobiliare atteso che, generalmente, l'acquisto costituisce sempre effetto immediato del contratto (**contratto a effetti reali**, vedi sopra). Molto raramente, in dipendenza di particolari circostanze ovvero di ulteriori adempimenti, può avvenire che il trasferimento del diritto sia differito ad un momento successivo alla conclusione del contratto (vendita a **effetti obbligatori**, vedi sopra).

L'obbligo di garantire il compratore dall'evizione e dai vizi della cosa

a) garanzia per evizione;

L'evizione si verifica quando il compratore, dopo aver acquistato la proprietà dell'immobile, venga poi a perderla per effetto di diritti che un terzo abbia fatto valere su di essa.

Il termine "evizione" indica, in genere, la situazione di chi sia rimasto soccombente nel giudizio instaurato nei suoi confronti da un terzo che pretenda di essere l'effettivo proprietario del bene (ad es. in caso di "doppia alienazione" dello stesso bene da parte del venditore).

Altra ipotesi esemplificativa di evizione è quella in cui, e in conseguenza di accertate irregolarità urbanistiche, sia dato l'ordine amministrativo di demolizione dell'opera illegittima (Cass. Civ., 6 dicembre 1984, n.6399).

Se il compratore subisce l'evizione (c.d. **evizione totale**) ha diritto di chiedere la risoluzione del contratto di compravendita ed anche il risarcimento del danno subito se, quando ha acquistato, ignorava l'altruità della cosa (art. 1479 c.c.).

In ogni caso il compratore può pretendere dal venditore la restituzio-

ne del prezzo pagato e delle spese subite a causa dell'evizione (art.1483 c.c.).

Nel caso invece di **evizione parziale** (ad esempio perdita solo di una parte dell'immobile acquistato), il compratore può chiedere la risoluzione del contratto ed il risarcimento del danno solo ove debba ritenersi che non avrebbe acquistato la cosa senza quella parte di cui non è divenuto proprietario; altrimenti, può solo ottenere la riduzione del prezzo, oltre al risarcimento del danno (art. 1480 c.c.).

In entrambi i casi il nostro codice civile impone al compratore convenuto da un terzo che pretenda di avere diritti sulla cosa l'onere di chiamare in causa il venditore: se non lo fa, e quest'ultimo riesce a dimostrare che esistevano ragioni sufficienti per far respingere la domanda, l'acquirente perde il diritto alla garanzia (art. 1485, 1° comma, c.c.).

Identica conseguenza deriva dal riconoscimento spontaneo del diritto del terzo da parte del compratore, se lo stesso non dimostra che non esistevano ragioni sufficienti per impedire l'evizione (art.1485, 2° comma, c.c.).

La garanzia per evizione di cui si è detto costituisce un effetto naturale del negozio e pertanto opera anche se non espressamente prevista nel contratto: poiché però la stessa è posta nell'interesse della parte acquirente, questa può sempre rinunziarvi, come altresì può convenire un'attenuazione ovvero un rafforzamento della garanzia (art. 1487 c.c.).

Nel caso in cui sia stata esclusa la garanzia il compratore evitto può comunque pretendere la restituzione del prezzo ed il rimborso delle spese: è escluso, invece, il risarcimento del danno (art. 1488, 1° comma, c.c.).

Sempre nell'ambito della libertà contrattuale delle parti può tuttavia convenirsi che la vendita avvenga a rischio e pericolo del compratore, per cui il venditore è esonerato anche dai predetti obblighi (art.1488, 2° comma, c.c.).

Il nostro codice contempla, da ultimo, un'ulteriore ipotesi di evizione, la c.d. **evizione limitativa**, che riguarda i casi in cui, dopo avere acquistato il bene, l'acquirente scopra che lo stesso è gravato da oneri o da diritti reali o personali non apparenti di terzi (art.1489 c.c.).

Si pensi all'ipotesi in cui, successivamente all'acquisto dell'apparta-

mento, l'acquirente venga a sapere che questo è locato a terzi, ovvero che sul medesimo incombe un vincolo urbanistico, o di interesse storico o artistico, ovvero ancora un vincolo di inedificabilità²¹.

Il compratore, anche in detta ipotesi, potrà domandare la risoluzione del contratto ed il risarcimento del danno se dimostra che non avrebbe acquistato la cosa senza quella parte di cui non è divenuto proprietario; altrimenti può ottenere la riduzione del prezzo, oltre al risarcimento del danno (art. 1480 c.c.).

b) garanzia per i vizi;

E' possibile, ed anzi frequente, che chi acquisti un immobile rilevi che lo stesso è affetto da difetti od imperfezioni non riscontrati prima dell'acquisto.

E' evidente, tuttavia, che non per qualsiasi vizio sia possibile intentare azione nei confronti della parte venditrice: quest'ultima è infatti tenuta a garantire unicamente che la cosa sia immune da vizi che la rendano inidonea all'uso cui è destinata o che ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore (c.d. **vizio redibitorio**, art.1490 c.c.).

La garanzia non è dovuta se al momento del contratto il compratore conosceva il vizio, ovvero se questo era facilmente riconoscibile salvo,

²¹ "Il vincolo di inedificabilità, imposto dagli strumenti urbanistici su un terreno venduto come edificatorio, configura un onere limitativo del godimento del bene, e, pertanto, nel concorso delle condizioni contemplate dall'art. 1489 cod. civ. (inclusa la non apparenza del vincolo stesso), abilita il compratore alle azioni da tale norma previste." Cass. 11-1-92, n. 253; "Se nel contratto definitivo di compravendita il venditore abbia espressamente garantito la destinazione edificatoria del suolo compravenduto, specificando l'indice di edificabilità, il compratore, appresa l'esistenza di un vincolo urbanistico di inedificabilità che riduca la cubatura realizzabile sull'area (nella specie, parte dell'area era risultata attraversata da una strada nel Piano particolareggiato), può avvalersi, essendo anche il vincolo non agevolmente riconoscibile per effetto delle asserzioni del venditore, della garanzia prevista dall'art. 1489 cod. civ., in materia di cosa gravata da oneri non apparenti"; Cass. Civ., 17 dicembre 99, n. 14226, Cass. Civ., 13 gennaio 1984 n.276; "Il vincolo di destinazione, imposto su un immobile da un piano regolatore particolareggiato, deliberato e pubblicato mediante deposito nella segreteria comunale, ma non ancora approvato, costituisce, in considerazione della sua immediata operatività per effetto delle cosiddette misure di salvaguardia (rese obbligatorie dalla legge 6 agosto 1967, n. 765), un onere non apparente, limitativo del godimento del bene, secondo la previsione dell'art. 1489 cod. civ. Nell'ignoranza del suddetto vincolo, pertanto, non conoscibile e non dichiarato dalla controparte, l'acquirente del bene può conseguire una riduzione del prezzo, in base all'effettiva diminuzione del valore di mercato del medesimo, e, correlativamente, il promissario acquirente può chiedere l'esecuzione in forma specifica del preliminare, mediante una sentenza che disponga il trasferimento della proprietà previo pagamento di un prezzo ridotto, rispetto a quello fissato con la promessa di vendita, secondo il criterio indicato." Cass. 11-5-83, n. 3263.

in questo caso, che il venditore abbia dichiarato che la cosa era esente da vizi (art.1491 c.c.).

Il compratore, se intende far valere la garanzia, ha l'onere di denunciare l'esistenza dei vizi entro otto giorni, che decorrono dalla scoperta, salvo il diverso termine stabilito dalle parti (art. 1495 c.c.).

In concreto, la denuncia può essere effettuata con qualsiasi mezzo che si riveli idoneo a portare a conoscenza del venditore i vizi riscontrati (in ipotesi, anche con una telefonata, come in Cass. Civ. 3 aprile 2003, n.5142).

Pur non richiedendosi formule particolari è evidentemente consigliabile che la denuncia venga inoltrata per atto scritto, risultando all'occorrenza di immediata dimostrazione.

La denuncia non è però necessaria se il venditore ha riconosciuto l'esistenza del vizio o l'ha occultato.

In ogni caso l'esercizio dell'azione si prescrive in un anno dalla consegna, ma il compratore che abbia fatto denuncia tempestiva dei vizi e che sia convenuto per l'esecuzione del contratto può sempre far valere la garanzia (art.1495, comma 2, c.c.).

Ove l'immobile sia affetto da vizio redibitorio, e con la ricorrenza delle condizioni di cui sopra, il compratore può chiedere, a sua scelta, o la risoluzione del contratto (actio redibitoria) restituendo il bene e facendosi restituire il prezzo pagato o liberandosi dall'obbligo di pagarlo (art. 1493 c.c.), ovvero la riduzione del prezzo (actio quanti minoris).

E' fatto sempre salvo il risarcimento del danno a meno che il venditore non provi di avere ignorato senza colpa i vizi della cosa (art.1494 c.c.). L'azione di riduzione del prezzo e l'azione di risarcimento del danno sono rivolte a ristabilire il rapporto di corrispettività tra prestazione e controprestazione, nonché a porre il compratore nella situazione economica in cui si sarebbe trovato se il bene fosse stato immune da vizi.

La diminuzione del prezzo deve quindi essere rapportata alla percentuale di disvalore della cosa derivante dall'esistenza dei vizi, in base al prudente apprezzamento del giudice (Cass. Civ. 6 ottobre 2000, n.13332), mentre il danno va commisurato nella differenza fra gli utili ricavabili dalla concreta utilizzazione del bene nelle diverse situazioni, ottimale e deficitaria (Cass. Civ. 21 luglio 1984, n.4278).

La risoluzione del contratto può altresì essere richiesta, con i medesimi

vincoli in ordine alla denuncia ed ai termini di prescrizione, nel caso in cui il bene compravenduto difetti delle qualità promesse ovvero essenziali per l'uso cui è destinata (art.1497 c.c.)

Dalla garanzia per i vizi occulti o per la mancanza delle qualità promesse va accuratamente tenuta distinta l'ipotesi, molto più grave, della c.d. consegna di **aliud pro alio**, che si verifica nel caso in cui il bene compravenduto risulti completamente diverso da quello che era stato previsto nel contratto.

In tali casi il compratore ha diritto di esperire la normale azione di risoluzione del contratto (art.1453 c.c.), che non è soggetta ai termini di prescrizione e di decadenza sopra menzionati.

Tipica ipotesi di vendita di aliud pro alio, in tema di compravendita immobiliare, è rappresentata dalla vendita di un "appartamento" che non possa essere dichiarato abitabile, o comunque privo della licenza di abitabilità, inerendo l'abitabilità l'intrinseca capacità di soddisfare le esigenze abitative dell'acquirente (Cass. 23 gennaio 1988, n.521, Cass. 10 giugno 1991, n.6576).

1.3 Obbligazioni del compratore

L'obbligazione precipua dell'acquirente è quella di pagare il prezzo nei tempi e nei modi stabiliti dal contratto (art.1498 c.c.).

Generalmente il prezzo viene integralmente saldato - direttamente o tramite finanziamento - all'atto della stipula del contratto definitivo, o comunque entro la data prevista per lo stesso.

Ove al contrario accada che, in seguito al trasferimento, residui il pagamento di una parte di prezzo, ovvero di altri oneri incombenti sull'acquirente in relazione all'acquisto, la legge stabilisce che si costituisca sull'immobile un'ipoteca legale a favore dell'alienante per gli obblighi che derivano dall'atto di alienazione (art. 2817 c.c.).

L'iscrizione ipotecaria attribuisce al venditore, in caso di mancato pagamento del prezzo da parte del compratore, il diritto di espropriare il bene e di soddisfarsi preferenzialmente sul prezzo ricavato dalla vendita forzata.

In alternativa il venditore può tuttavia sempre chiedere la risoluzione del

contratto per inadempimento: in tal caso conseguendo con la restituzione del bene solo in parte la riparazione del pregiudizio subito, ha diritto anche all'ulteriore risarcimento connesso alla mancata disponibilità dell'immobile, risarcimento determinato in genere con riferimento al valore locativo dell'immobile maturato nel periodo di tempo intercorrente tra la data della consegna all'acquirente e quella della sua restituzione (Cass. Civ., 20 aprile 1994, n.3750).

Sull'acquirente gravano anche le spese del contratto di vendita e le altre accessorie, salvo che non sia stato pattuito diversamente (art.1475 c.c.).

1.4 Forma e trascrizione della compravendita immobiliare.

E' fin pleonastico ricordare che i contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili devono avere la forma scritta, per atto pubblico o per scrittura privata, sotto pena di nullità (art. 1350 n.1 c.c.).

Una volta trasferita la proprietà del bene attraverso la stipulazione, per iscritto, del contratto definitivo, l'atto di acquisto deve essere trascritto nei registri immobiliari del luogo in cui si trova il bene (art.2663 c.c.).

E' importante comprendere a quale fine il contratto debba essere trascritto, dal momento che all'atto dell'iscrizione la proprietà del bene è già passata all'acquirente e quindi, evidentemente, la trascrizione non ha effetto costitutivo, cioè non trasferisce la proprietà.

La trascrizione nei registri immobiliari ha, invece, un semplice effetto dichiarativo, ovvero ha la funzione di rendere conoscibile ed opponibile ai terzi l'atto di acquisto del bene.

Questo significa anzitutto che, una volta trascritto, l'atto è reso pubblico ovvero conoscibile da parte di chi vi abbia interesse: chiunque può quindi effettuare ricerche all'interno dei registri immobiliari per conoscere, ad esempio, se un dato appartamento è stato trasferito da Tizio a Caio.

In secondo luogo la trascrizione rende opponibile l'atto di acquisto ad eventuali terzi che abbiano acquistato diritti incompatibili con questo o, in altre parole, risolve il conflitto fra più acquirenti dallo stesso titolare. Per comprendere tale principio supponiamo, ad esempio, che Tizio alieni a Caio un appartamento con regolare contratto ed il giorno successi-

vo alieni la stessa unità immobiliare a Sempronio.

Secondo logica Caio dovrebbe essere preferito, dal momento che ha acquistato per primo; Tizio, infatti, disponendo del bene in suo favore, si è spogliato della proprietà dell'appartamento, perdendo così il potere di disporre in favore di Sempronio.

Tuttavia un sistema così congegnato intralcerebbe la sicurezza della circolazione dei beni, poiché nessun acquirente potrebbe essere mai sicuro del fatto che il venditore non abbia già trasmesso ad altri la proprietà del bene.

Il nostro ordinamento giuridico, dunque, per garantire tale sicurezza appresta il sistema della trascrizione.

Il conflitto fra più acquirenti dallo stesso titolare viene risolto in base al principio secondo cui l'acquirente che per primo ha fatto trascrivere nei pubblici registri il trasferimento è preferito rispetto a chi non lo ha trascritto affatto o lo ha trascritto successivamente (art. 2644 c.c.).

Nell'esempio fatto, quindi, l'acquisto di Caio prevarrà su quello di Sempronio solo se trascritto prima; diversamente, il primo non potrà opporre il suo acquisto al secondo.

L'opponibilità dell'atto anteriormente trascritto è però subordinata al principio della continuità delle trascrizioni: il codice civile stabilisce infatti che la trascrizione nei confronti dell'alienante non ha effetto se non è stato trascritto in suo favore il precedente atto di acquisto.

Un volta trascritto l'atto anteriore di acquisto le successive trascrizioni ed iscrizioni producono effetto secondo il loro ordine rispettivo (art. 2650 c.c.).

Supponiamo, ad esempio, che A alieni a B un immobile e che B lo alieni a sua volta a C. Supponiamo poi che C abbia trascritto il suo titolo di acquisto da B, mentre non sia stata trascritta la vendita da A a B. L'efficacia della trascrizione del trasferimento da B a C è subordinata alla trascrizione del trasferimento da A a B: se e quando detta trascrizione verrà eseguita, l'omissione sarà riparata.

Va comunque rilevato che il contraente che, dopo aver acquistato, vede sacrificato il suo acquisto per effetto dell'applicazione dei principi della trascrizione, ha comunque diritto ad ottenere il risarcimento del danno dal suo autore per l'inadempimento del contratto.

Devono, in definitiva, essere trascritti:

- i contratti che trasferiscono la proprietà o che costituiscono, trasferiscono, modificano o estinguono diritti reali di godimento su beni immobili, nonché gli atti di rinuncia a tali diritti (art. 2643, n.1, 2, 3, 4, 5, 7, 13 c.c.)
- i contratti che conferiscono diritti personali di godimento su beni immobili, se superano una certa durata (art.2643 n.8, 9, 10, 11, 12, 13).
- le sentenze costitutive, i provvedimenti giudiziari di espropriazione forzata e altri provvedimenti che abbiano gli effetti sopraindicati (art.2643 n.6, 7, 14, e 2645)
- le domande giudiziali riguardanti atti soggetti a trascrizione (art.2652 c.c.).

Per comprendere appieno il regime della trascrizione è opportuno infine descrivere brevemente i criteri di organizzazione dei registri immobiliari in Italia.

I registri immobiliari italiani non sono impostati su base reale, cosicché accanto a ciascuna unità immobiliare se ne possono trascrivere le vicende giuridiche, ma su base personale, per cui i libri hanno come indici di riferimento le persone: l'atto viene trascritto a favore dell'acquirente e contro il suo dante causa.

Se quindi, ad esempio, Tizio offrirà in vendita un terreno, bisognerà cercare sotto il suo nome per verificare se vi siano trascrizioni contro di lui, per verificare se egli ha venduto quel terreno ad altri, o se ha già costituito su di esso dei diritti reali; e saranno esaminate le trascrizioni in suo favore, per risalire al suo dante causa Caio, da questi ulteriormente al suo dante causa Sempronio, e così via.

Ha invece carattere reale, e fa quindi riferimento ai singoli immobili, il sistema tavolare vigente in Friuli Venezia Giulia ed in Trentino Alto Adige. In queste regioni, inoltre, l'iscrizione nei libri fondiari ha natura costitutiva, ovvero determina il trasferimento della proprietà.

1.5 Vendita a corpo e vendita a misura

E' noto che la compravendita degli immobili possa avvenire a corpo ovvero a misura.

Se l'immobile è venduto **a misura**, ossia con l'indicazione della metratura e per un prezzo stabilito ad es. per un tanto al metro, il compratore ha diritto ad una riduzione del prezzo se la misura è inferiore a quella indicata nel contratto.

Per converso dovrà corrispondere un supplemento se la misura è superiore; ove, tuttavia, l'eccedenza oltrepassi la ventesima parte della misura dichiarata, lo stesso potrà decidere di recedere liberamente dal contratto (art.1537 c.c.).

Se invece la vendita è effettuata **a corpo**, si fa luogo a supplemento o a diminuzione del prezzo solo ove la misura reale sia inferiore o superiore di oltre un ventesimo rispetto alla misura dichiarata nel contratto. Nel caso in cui dovesse pagare un supplemento di prezzo il compratore può decidere, in alternativa, di recedere dal contratto (art. 1538 c.c.).

In entrambi i casi ove il compratore decida di recedere, il venditore è obbligato a restituirgli il prezzo ed a rimborsare le spese del contratto (art. 1539 c.c.).

Nel caso di vendite a corpo la norma che esclude diminuzioni o supplementi di prezzo ove la differenza tra la misura reale e la misura dichiarata non superi il ventesimo ha natura dichiarativa: ciò significa che le parti possono liberamente pattuire una diversa regolamentazione e quindi anche la rinuncia all'esperibilità delle predette azioni (Cass. Civ. 30 gennaio 1976, n.316, Cass. Civ. 26 maggio 1995, n.7238²²).

Sia nella vendita a corpo che nella vendita a misura ciò che rileva è la misura concreta e reale del bene, cioè quella dell'estensione dei terreni e della superficie o cubatura dei fabbricati e non la misura della edificabilità (Cass. Civ. 27 dicembre 1993, n.129791).

L'art. 1538 cod. civ. si applica alle vendite a corpo validamente stipulate ed a quelle inficiate da mero errore, mentre non opera quando la stipulazione a corpo sia stata determinata da dolo del venditore, ossia quando l'errore sull'esatta estensione del fondo sia conseguenza del rag-

²² Cass. 26-6-95: "Anche nella vendita immobiliare «a corpo», la menzione nel contratto della misura dell'immobile costituisce, nella previsione dell'art. 1538 cod. civ., un elemento cui la norma stessa, ricorrendo determinati presupposti di carattere oggettivo (misura reale del bene inferiore o superiore di un ventesimo rispetto a quella indicata in contratto), attribuisce importanza al fine della possibilità di chiedere la rettifica del prezzo, che può essere ritenuta esclusa solo nel caso in cui, dalla interpretazione del contratto, risulti che le parti abbiano inteso derogare alla norma medesima, escludendone l'applicabilità, per avere esse considerato irrilevante del tutto l'effettiva estensione dell'immobile, quale che essa sia."

giro posto in essere dal venditore e sia la ragione che ha determinato il compratore ad acquistare l'immobile a corpo e non a misura, nel qual caso quest'ultimo ben può invocare l'annullamento del contratto ai sensi dell'art. 1427 cod. civ. (Cass. 12-4-83, n. 2575).

Il diritto del venditore al supplemento e quello del compratore alla diminuzione del prezzo o al recesso si prescrivono in un anno dalla consegna dell'immobile (art. 1541 c.c.).

1.6 Vendita con riserva di proprietà.

In materia di compravendita posto che l'acquirente diventa proprietario al momento del consenso anche se non ha ancora versato interamente il prezzo, si pone il problema dell'eventuale insolvenza del compratore, insolvenza che comporterebbe il rischio per il venditore di non vedersi più corrisposto il saldo dovuto e di aver perso la proprietà del bene.

Tale inconveniente si risolve con l'utilizzo di una clausola che differisca il trasferimento della proprietà al momento in cui il prezzo sia completamente pagato. Per cui, se il prezzo non viene interamente corrisposto, il venditore può rivendicare la proprietà della cosa.

Si tratta pertanto di un contratto a condizione sospensiva: finché il prezzo non viene completamente versato, il compratore non ha la proprietà della cosa (e quindi non può alienarla), ma ha solo il godimento di essa. Nella vendita di immobili il venditore solitamente si garantisce iscriven-do un'ipoteca, ma la vendita con riserva di proprietà risulta più conveniente in quanto gli consente di risparmiare il costo fiscale dell'iscrizione dell'ipoteca e di evitare la macchinosa procedura di esecuzione forzata sul bene ipotecato.

Se la vendita ha ad oggetto immobili il venditore dovrà curare che essa sia trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari se vorrà che la riserva di proprietà sia opponibile agli eventuali terzi subacquirenti.

Assai spesso il patto di riserva della proprietà appare in contratti di vendita a rate, nei quali *“il compratore acquista la proprietà della cosa col pagamento dell'ultima rata di prezzo, ma assume i rischi dal momento della consegna”*: ciò significa che l'acquirente dovrà quindi pagare il prezzo anche se la cosa perisce fortuitamente (art. 1523 c.c.).

La legge dispone che il mancato pagamento di una sola rata dà luogo alla risoluzione contrattuale solo se essa supera l'ottava parte del prezzo. Se il contratto si risolve per inadempimento dell'acquirente il venditore deve restituire le rate riscosse, salvo il diritto a un equo compenso per l'uso della cosa, oltre al risarcimento del danno (art. 1526 c.c.)

1.7 Vendita con patto di riscatto

Un'altra ipotesi particolare di vendita è rappresentata dalla vendita con patto di riscatto ove il venditore può riservarsi il diritto di riavere la cosa venduta mediante la restituzione del prezzo unita al rimborso di certe spese (art. 1500 cod. civ.).

Di solito il venditore si riserva la possibilità del riscatto quando vende malvolentieri (per es. perché ha urgente necessità di denaro), ma spera che la situazione possa mutare.

La vendita con patto di riscatto è un contratto sottoposto a condizione risolutiva, la quale consiste nella dichiarazione di riscatto effettuata da parte del venditore.

Tale patto deve rivestire la stessa forma del contratto di compravendita (e quindi la forma scritta in caso di vendita immobiliare) ed è soggetto a trascrizione ai fini dell'opponibilità ai terzi.

Il riscatto ha effetto anche rispetto al terzo al quale l'acquirente abbia alienato la cosa nel frattempo: questi dovrà rilasciare la cosa, salvo che ne abbia acquistato la proprietà per effetto delle regole sulla trascrizione.

La legge dispone che il riscatto, nella vendita dei beni immobili, debba essere esercitato nel termine massimo di cinque anni.

cap. II
Il contratto preliminare

2.1 Nozione

La conclusione del contratto definitivo di compravendita immobiliare è spesso preceduta dalla stipula del preliminare, ossia del contratto con il quale le parti si obbligano reciprocamente ad addivenire, in un successivo momento, alla conclusione del contratto definitivo.

Il contratto preliminare deve indicare, quantomeno negli aspetti essenziali, il contenuto del definitivo (individuazione delle parti contraenti, identificazione del bene e determinazione/determinabilità del prezzo).

La conclusione del preliminare segna il termine della trattativa, generando a carico dei contraenti l'obbligo di perfezionare la compravendita.

Come vedremo detto contratto è fonte di obblighi per le parti e pertanto riveste una grande importanza nella dinamica contrattuale costituendo, fra l'altro, il "momento" perfezionativo del sorgere del diritto alla provvigione in favore del mediatore.

Dal contratto preliminare devono pertanto rigorosamente distinguersi quelle scritture (c.d. **intese preparatorie**) nelle quali le parti si danno atto di avere raggiunto l'accordo su alcuni aspetti della compravendita, ma dalle quali non sorge alcun obbligo reciproco.

Tali scritti (lettere di intenti, puntuazioni, ecc.) sono rilevanti solo ai fini della valutazione di un'eventuale sussistenza di responsabilità precontrattuale (art.1337²³ c.c.), ossia legata alla buona fede nella conduzione delle trattative, ma ad essi non possono in alcun modo ricondursi gli effetti (che esamineremo di seguito) legati alla stipula di un vero e proprio preliminare.

Occorre quindi sempre porre grande attenzione nella redazione del testo contrattuale tenendo presente che non può parlarsi di contratto preliminare laddove non risulti la reciproca obbligazione delle parti alla stipula del successivo contratto definitivo.

²³ **Art. 1337. Trattative e responsabilità precontrattuale.** - Le parti, nello svolgimento delle trattative e nella formazione del contratto, devono comportarsi secondo buona fede.

2.2 Requisiti di forma

Ai sensi dell'art 1351 cod. civ. il contratto preliminare deve essere redatto, a pena di nullità, nella stessa forma prevista per il contratto definitivo. Pertanto, ad esempio, il contratto preliminare relativo ad una compravendita immobiliare (così come quello relativo ad una locazione ad uso abitativo ex art. 13 legge 431/98) deve essere redatto in forma scritta.

2.3 Formazione del contratto

Il contratto si perfeziona, in base a quanto stabilito dall'art. 1326 cod. civ., nel momento in cui colui che ha fatto la proposta ha conoscenza dell'accettazione dell'altra parte.

Nel caso in cui acquirente e venditore sottoscrivano contestualmente il contratto, anche se redatto attraverso la compilazione di un modello standard, il momento perfezionativo coincide evidentemente con il momento stesso della sua sottoscrizione.

Diversamente è a dirsi se alla conclusione del contratto preliminare si addiuvano attraverso lo “scambio” di proposta ed accettazione effettuata, ad esempio, per il tramite dell'agente immobiliare.

Per tali ipotesi, numericamente prevalenti nella pratica, valgono le regole dettate dal codice civile in materia di proposta che andiamo di seguito ad esaminare:

la proposta di acquisto

La **proposta** può correttamente definirsi come l'atto unilaterale idoneo a determinare la conclusione del contratto in caso di accettazione dell'altra parte.

In base ai principi generali dettati dal codice civile la proposta contrattuale può essere liberamente revocata dalla parte che l'ha formulata fino al momento in cui il contratto non sia concluso.

Nelle compravendite immobiliari effettuate per il tramite dell'agente immobiliare, tuttavia, è generalmente stabilita l'**irrevocabilità della proposta** per un dato tempo e pertanto il proponente nel corso di tale periodo non può ritirare l'offerta formulata (art. 1328, 1° comma, c.c.).

La scadenza del termine di irrevocabilità determina l'automatica caducazione della proposta, senza che all'uopo occorra una sua espressa revoca da parte del proponente (Cass. Civ. 29 agosto 1991, n.9229).

Ne discende che, ove la comunicazione dell'avvenuta accettazione pervenga alla proprietà oltre il termine di irrevocabilità della proposta, la stessa dovrà considerarsi priva di alcuna efficacia.

Stante il comune utilizzo di moduli prestampati per la redazione delle proposte di acquisto, vi è poi da chiedersi che cosa avvenga nell'ipotesi in cui l'acquirente ometta di indicare nell'apposito spazio il termine di irrevocabilità della proposta.

La giurisprudenza sul punto non è copiosa; si ritiene tuttavia in genere che, in mancanza dell'indicazione del termine, la proposta irrevocabile debba considerarsi quale proposta semplice e come tale revocabile fino a che il contratto non sia concluso (Cass. Civ., 7 aprile 1987, n. 3339).

L'accettazione

L'accettazione della proposta di acquisto, per essere idonea a determinare la conclusione del contratto, **deve essere conforme** alla proposta stessa.

L'accettazione non conforme alla proposta vale come controproposta (art. 1326, 5° comma, c.c.).

Ciò significa che, ove la parte venditrice in sede di accettazione modifichi una delle condizioni della vendita (ad es.: i termini per i pagamenti intermedi del prezzo, etc.), il preliminare potrà ritenersi perfezionato solo nel momento in cui la parte che ha accettato con modifiche l'originaria proposta abbia, a sua volta, avuto conoscenza dell'accettazione alla controproposta da parte dell'originario proponente (Cass. 28 febbraio 1985, n.1738). E' evidente che la proposta debba essere accettata da tutti i soggetti che rappresentino la proprietà del bene, diversamente il preliminare non potrà ritenersi perfezionato²⁴.

²⁴ Cfr. Cass. S.U. 8 maggio 1993, n.7481: "La promessa di vendita di un bene in comunione è, di norma, considerata dalle parti attinente al bene medesimo come unicum inscindibile e non come somma delle singole quote che fanno capo ai comproprietari, di guisa che questi ultimi costituiscono un'unica parte complessa e le loro dichiarazioni si fondono in un'unica volontà negoziale. Ne consegue che, quando una di tali dichiarazioni manchi (o sia invalida) non si forma (o si forma invalidamente) la volontà di una delle parti del contratto preliminare, escludendosi pertanto in toto la possibilità di ottenere la sentenza costitutiva di cui all'art.2932 nei confronti dei soli comproprietari promittenti, sull'assunto di una mera inefficacia del contratto stesso rispetto a quelli rimasti estranei".

Anche l'accettazione può essere revocata, ma la revoca per essere efficace deve giungere a conoscenza del proponente prima dell'accettazione stessa (art. 1328, 2° comma, c.c.).

la conclusione del contratto preliminare

L'intervenuta accettazione della proposta di acquisto non è tuttavia di per sé sufficiente, e quindi idonea, a determinare il perfezionamento del contratto.

Il preliminare si conclude infatti solo nel momento in cui chi ha fatto la proposta ha conoscenza dell'accettazione dell'altra parte (art. 1326 c.c., 1° comma).

Comunicare quindi tempestivamente, e con le corrette modalità, l'accettazione della proposta di acquisto riveste importanza determinante poiché ove non si sia tempestivamente verificata la comunicazione dell'accettazione il preliminare non potrà considerarsi concluso.

Sebbene quindi la legge non imponga forme particolari per la comunicazione e quest'ultima possa essere data con ogni mezzo, è sempre consigliabile avvalersi di strumenti (es. raccomandata a.r., telegramma, ecc.) atti a garantire, in caso di contestazione, una prova certa dell'avvenuto perfezionamento del contratto.

Modalità diverse, parimenti idonee ai fini sopraindicati, potranno essere indicate dal proponente contestualmente alla formulazione della proposta (ad es. con l'indicazione di un numero fax cui potrà essere inviata la comunicazione).

Per ciò che riguarda invece il termine per l'effettuazione della comunicazione in caso di proposta irrevocabile si è già ricordato che l'accettazione deve essere comunicata entro il termine di irrevocabilità, poiché diversamente il preliminare non potrà considerarsi concluso.

Si badi che quello che rileva è il momento (la data) in cui la comunicazione perviene al domicilio del proponente, non quello della sua spedizione.

E si badi altresì che, per espressa previsione legislativa, ciascuno risponde del vettore di cui si serve per effettuare le comunicazioni.

Ciò significa che, ad esempio, se il termine di irrevocabilità della proposta fosse indicato alla data del 10 gennaio, la comunicazione dell'accet-

tazione della proposta deve pervenire al domicilio del proponente entro detta data, e non che la comunicazione deve essere spedita entro detta data.

Pertanto se viene effettuata la comunicazione con un telegramma inviato in data 8 gennaio e lo stesso telegramma giunge l'11 di gennaio la comunicazione dell'accettazione non è regolarmente avvenuta e la proposta deve ritenersi risolta.

Ove invece la proposta sia revocabile l'art. 1326 c.c., comma 2, stabilisce che l'accettazione debba giungere al proponente nel termine da lui stabilito ovvero in quello ordinariamente necessario secondo la natura dell'affare o secondo gli usi.

E' sufficiente, ai fini predetti, che la comunicazione giunga all'indirizzo del destinatario (art. 1335 c.c.).

Non assume invece alcuna rilevanza l'eventuale rifiuto del destinatario (proponente) di ricevere la comunicazione (ad es. con il mancato ritiro della raccomandata), poiché come detto ciò che rileva è esclusivamente il fatto che la comunicazione sia pervenuta al suo indirizzo (Cass. Civ., 5 giugno 2001, n. 7620).

2.4 La caparra confirmatoria

Alla sottoscrizione della proposta di acquisto il proponente consegna generalmente all'agente immobiliare in deposito fiduciario una somma di denaro da imputarsi a caparra confirmatoria in caso di accettazione della proposta.

Il mediatore che riceve l'assegno è tenuto a custodirlo con la diligenza del buon padre di famiglia (art. 1768 c.c.) e potrà consegnarlo alla parte venditrice solo dopo aver comunicato al proponente l'accettazione.

E' evidente che in nessun caso l'intermediario potrà incassare la somma; ove infatti ciò avvenisse non solo ne deriverebbero tutte le conseguenze civilistiche del caso (condanna alla restituzione della somma ed al risarcimento del danno), ma altresì conseguenze di tipo penalistico (incorrendo il mediatore nel delitto di appropriazione indebita).

La caparra confirmatoria ha due funzioni fondamentali: in primo luogo

é un versamento in acconto del prezzo di compravendita, e quindi ha la funzione di rafforzare il vincolo contrattuale, ponendosi a garanzia del vincolo obbligatorio.

In secondo luogo rappresenta una “liquidazione convenzionale del danno da inadempimento” (cfr. Cass. 24 gennaio 2002, n. 849).

Ciò significa che se la parte che ha dato la caparra (e quindi per ipotesi il compratore) si rende inadempiente agli obblighi assunti, l'altra parte può recedere dal contratto, trattenendo la caparra.

Se, al contrario, è il venditore a rendersi inadempiente l'acquirente potrà recedere dal contratto ed esigere il doppio della caparra (art. 1385, comma 2, c.c.).

In tal modo la caparra ha l'effetto pratico di esimere la parte adempiente dalla prova dell'entità del danno subito e della sua quantificazione, che spesso può risultare assai difficoltosa in un eventuale giudizio.

Nulla esclude, tuttavia, che la parte adempiente, ove lo preferisca, domandi l'adempimento (o la risoluzione) del contratto in base ai principi generali, unendo a tale domanda la richiesta di risarcimento del danno secondo gli schemi ordinari (Cass. 20 maggio 1997, n.4465, Cass. 28 marzo 1988, n.2613).

2.5 L'inadempimento del contratto preliminare

La stipula del contratto preliminare è generalmente seguita dalla conclusione del contratto definitivo.

Può tuttavia avvenire che una delle due parti si renda inadempiente agli obblighi assunti in sede preliminare e pertanto rifiuti di addivenire alla stipula del contratto definitivo ovvero non possa o non voglia eseguire quanto indicato nel contratto preliminare.

Concretamente può accadere, ad esempio, che il promissario acquirente di un immobile, pur avendo più volte sollecitato la stipula del rogito, veda trascorrere il termine fissato nel preliminare nella più totale inerzia della parte venditrice.

Deve in merito sempre tenersi presente che il termine di stipula del rogito indicato nel preliminare, salvo che non sia precipuamente specificato,

non è di solito un termine essenziale²⁵.

Il solo decorso di tale termine quindi di per sé non può implicare, salve particolari circostanze, la sussistenza di un inadempimento che comporti l'automatica risoluzione del contratto preliminare.

Pertanto, una volta trascorsa la data prevista per la stipula del rogito, la parte non inadempiente potrà diffidare l'altra ad adempiere entro un determinato termine, che di prassi non deve essere inferiore a 15 giorni (ex art. 1454 c.c., 2° comma); dopodiché, persistendo l'inerzia dell'altra parte, sarà libera di agire per l'adempimento o per la risoluzione del contratto.

Per converso può avvenire che sia l'acquirente a rendersi inadempiente, omettendo di effettuare i versamenti c.d. intermedi e che pertanto sia la parte venditrice a doversi attivare con la “costituzione in mora” onde poter risolvere il contratto.

2.6 La risoluzione del contratto

L'art. 1453 c.c. stabilisce che nei contratti con prestazioni corrispettive quando uno dei contraenti non adempia alle proprie obbligazioni, l'altro potrà chiedere a sua scelta l'adempimento ovvero la risoluzione del contratto.

La risoluzione può essere domandata anche quando si sia promosso un giudizio per ottenere l'adempimento, mentre non vale il contrario, per cui non può più chiedersi l'adempimento quando è stata chiesta la risoluzione.

Invocata la risoluzione del contratto l'inadempiente non può più adempiere la propria obbligazione.

Il contratto non può peraltro risolversi in presenza di un qualunque inadempimento, poiché lo stesso deve essere di “non scarsa importanza” (art. 1455 c.c.).

²⁵ Cfr. Cass. Civ. 27 febbraio 1996, n. 1537: “Il carattere essenziale del termine, dovendo risultare da una inequivoca ed espresa manifestazione di volontà delle parti, non può desumersi unicamente da formule di stile, come, fra le altre, quella “entro e non oltre”, non accompagnate da altri dati che esplicitamente od implicitamente rivelino che il soggetto o i soggetti interessati non hanno più interesse all'adempimento dopo il termine indicato” (nello stesso senso vedasi, ad es., Cass. Civ. 18 giugno 1999, n. 6086)

La sentenza che pronuncia la risoluzione del contratto ha effetto retroattivo tra le parti (art. 1458 c.c.), ovvero farà retrocedere i propri effetti al momento della domanda.

2.7 L'adempimento coattivo

La risoluzione non costituisce, contrariamente a quanto sovente si pensi, l'unico rimedio per il caso di inadempimento del preliminare.

Se, infatti, chi si è obbligato con il preliminare rifiuti di adempiere alla propria obbligazione, è sempre facoltà dell'altra parte chiedere ed ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso (ex art. 2932 c.c.) e che quindi in ipotesi di compravendita trasferisca la proprietà del bene all'acquirente, dietro pagamento del residuo prezzo di vendita.

E' sempre fatto salvo comunque il diritto al risarcimento del danno (art.1453 c.c.).

Il contratto preliminare costituisce, in tal senso, lo strumento giuridico atto a fornire a ciascuna delle parti la garanzia di poter ottenere, indipendentemente dalla persistente volontà di vendere (o di acquistare) dell'altro contraente, il trasferimento del bene.

E' quindi possibile per la parte acquirente promuovere un giudizio nel quale chiedere che il bene gli venga trasferito coattivamente, ovvero sia in forza di un provvedimento dell'autorità giudiziaria.

La sentenza che, in ipotesi, accolga la domanda disporrà il trasferimento del bene, subordinatamente alla corresponsione del saldo del prezzo da parte dell'acquirente.

A tutela della parte che chiede l'esecuzione specifica del contratto preliminare di compravendita il nostro codice prevede la possibilità (rectius: l'onere) di trascrivere nei pubblici registri la domanda di trasferimento coattivo ex art. 2932 c.c.

Con la trascrizione della predetta domanda, e poi della successiva sentenza di accoglimento, l'acquisto dell'attore prevale su quello eventuale degli altri acquirenti che abbiano trascritto il loro acquisto dopo la trascrizione della domanda giudiziale.

In altre parole la trascrizione della domanda di adempimento ex art.2932 c.c. “blocca” il bene in favore del promissario acquirente, che quindi non potrà vedersi pregiudicato da eventuali trasferimenti, o da pignoramenti, o iscrizioni che possano avere ad oggetto il bene compravenduto trascritti successivi alla sua domanda giudiziale.

Ad ulteriore rafforzamento dei diritti dei contraenti, nel 1997 è stata introdotta una norma, l'art. 2645 bis c.c., che consente la trascrizione dello stesso contratto preliminare di compravendita.

Il contraente che voglia assicurarsi che chi vende, una volta sottoscritto il preliminare, non possa cambiare idea e vendere ad altri, ovvero che il bene possa essere intaccato da eventuali creditori, può tutelarsi trascrivendo il contratto preliminare presso i registri immobiliari.

Detto contratto, per poter essere trascritto, dovrà essere redatto in forma di atto pubblico ovvero di scrittura privata autenticata o accertata giudizialmente (art. 2645 bis, 1° comma, c.c.).

Una volta trascritto il preliminare la trascrizione del suo definitivo o della sentenza eventualmente data ai sensi di cui all'art. 2932 c.c., prevarrà sulle trascrizioni ed iscrizioni eseguite contro il promittente alienante dopo la trascrizione del contratto preliminare (art. 2645 bis, 2° comma, c.c.).

Affinché detti effetti possano prodursi è tuttavia necessario che la trascrizione del definitivo, ovvero della sentenza di cui sopra, sia eseguita entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo ed in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione predetta (art. 2645 bis, 3° comma, c.c.).

La trascrizione del preliminare è possibile anche per gli immobili da costruire: in tal caso i contratti, per essere trascritti, dovranno indicare la superficie utile della porzione di edificio e la quota del diritto spettante al promissario acquirente relativa all'intero costruendo edificio espressa in millesimi.

Non appena l'edificio verrà ad esistenza gli effetti della trascrizione si produrranno rispetto alle porzioni materiali corrispondenti alle quote di proprietà predeterminate nonché alle relative parti comuni.

cap.III
La locazione

3.1 Parte generale

Il contratto di locazione è un contratto tipico in quanto previsto e regolamentato dal Codice Civile agli artt. 1571 e seguenti e da leggi speciali. L'art. 1571 del Codice Civile definisce la locazione “... il contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo”.

La parte che concede in locazione ad un terzo il bene viene denominata “locatore” e sarebbe improprio denominarlo “proprietario” in quanto in talune ipotesi il locatore non è il proprietario. Si pensi ad esempio al caso in cui su un bene immobile vi sia l'usufrutto di un terzo: in tale fattispecie sarà l'usufruttuario ad avere il diritto di concedere in locazione il bene e non il nudo proprietario, in virtù delle disposizioni coordinate degli articoli 981, 984 e 999 del Codice Civile.

In sostanza la qualità di locatore non presuppone necessariamente quella di proprietario, essendo sufficiente per locare un bene averne la disponibilità, come più volte sancito dalla Corte di Cassazione che ha precisato essere tuttavia necessario che tale disponibilità non sia unicamente di fatto, ma derivi da un titolo o rapporto giuridico che comprenda il potere di trasferire al conduttore il godimento del bene, prescindendo comunque dall'esistenza e titolarità nel locatore di un diritto reale sulla cosa.

In presenza di più aventi diritto a disporre del bene, ad esempio nell'ipotesi di comproprietari o più usufruttuari, si presume che chi stipuli il contratto di locazione agisca anche per conto degli altri aventi diritto. Nel caso in cui questi non siano d'accordo dovranno pertanto comunicare la loro opposizione anche al terzo.

Fatta salva infatti l'ipotesi di locazione ultranovennale, la stipula di un contratto di locazione è un atto di ordinaria amministrazione della cosa comune per il quale è sufficiente la maggioranza semplice degli aventi diritto con la presunzione che il consenso della maggioranza vi sia stato, salvo espresso diniego.

La parte che riceve il bene in godimento può invece essere denominata “locatario” o “conduttore”. Nel caso di locazione immobiliare viene anche comunemente usato il termine di “inquilino”. La stipula di un con-

tratto di locazione comporta che il conduttore divenga detentore del bene, mentre la qualifica di possessore resta al locatore.

Per specifica giurisprudenza, conduttore è colui che ha stipulato il contratto di locazione nonché il suo nucleo familiare, da intendersi costituito dalle persone che abitualmente vivono con lui.

Si ricorda infine che, nel caso di separazione dei coniugi, ove a seguito di provvedimento del giudice l'alloggio coniugale venga assegnato al coniuge non sottoscrittore del contratto, ciò comporterà la cessione di diritto del contratto in capo all'assegnatario dell'alloggio che diverrà quindi a tutti gli effetti il nuovo conduttore, dovendosi ritenere estinto il rapporto in capo all'originario conduttore.

Ovviamente il tutto dovrà essere portato tempestivamente a conoscenza del locatore per quanto del caso.

Si evidenzia ancora che ove il contratto di locazione sia stato originariamente stipulato con più persone, tutti costoro sono soggetti portatori di singoli diritti per cui ogni comunicazione del locatore o decisione del Giudice dovrà essere estesa a tutti, non vincolando una pronuncia nei confronti di uno degli stessi anche gli altri.

Dalla definizione dell'art.1571 del Codice Civile si ricava quindi che oggetto della locazione possa essere sia una cosa mobile che un immobile. Ed invero si può locare una bicicletta, un vestito, un'autovettura, un alloggio o un capannone industriale.

Per quanto riguarda la locazione di immobili esamineremo più avanti le leggi speciali che sono intervenute in materia (equo canone, patti in deroga, Legge 431/98). Ove oggetto della locazione sia un'azienda si parlerà invece di "affitto di azienda" intendendosi per tale fattispecie quella in cui l'immobile non sia considerato come l'oggetto principale della stipulazione, avendo maggiore rilevanza il complesso di beni mobili ed immobili legati da un vincolo di complementarità per il conseguimento di un determinato fine produttivo, trattandosi di un complesso di beni organizzati per l'esercizio di un'attività imprenditoriale.

Sempre dalla definizione contenuta nell'art.1571 del Codice Civile si ricava che il contratto di locazione presuppone il pagamento di un corrispettivo.

Tale previsione è uno degli elementi distintivi del contratto di locazione da quello di comodato, la cui caratteristica consiste nell'uso gratuito di

un bene. Da ricordare comunque che l'eventuale previsione di semplici oneri o di un "modus" a carico del comodatario non sono sufficienti di per sé a trasformare il contratto da comodato in locazione, purché la prestazione a carico del comodatario non sia tale da snaturare il rapporto ponendosi quale corrispettivo del godimento.

Nel campo immobiliare ad esempio può stipularsi validamente un contratto di comodato con previsione di pagamento delle spese condominiali ordinarie a carico del comodatario.

Nell'esame delle leggi speciali in tema di locazione immobiliare avremo modo di esaminare la questione relativa al corrispettivo ed in particolare alla possibilità di stabilire liberamente lo stesso o per contro, in talune ipotesi, di dover rispettare alcuni parametri.

Ulteriore caratteristica del contratto di locazione è la previsione di una durata, sempre a norma dell'art.1571 del Codice Civile che stabilisce che la concessione in godimento dovrà essere "per un certo tempo".

Fermo restando che nel campo immobiliare occorrerà in riferimento a tale previsione adeguarsi alle norme contenute nelle leggi speciali, il Codice Civile comunque già individua alcuni limiti di durata o vincoli relativi alla stessa.

L'art. 1573 Codice Civile recita: "Salvo diverse norme di legge, la locazione non può stipularsi per un tempo eccedente i trent'anni. Se stipulata per un periodo più lungo o in perpetuo, è ridotta al termine suddetto". Da tale norma si può ricavare che la riduzione di durata operi anche contro la volontà del locatore, quasi fosse necessario tutelare la piena proprietà per principi di interesse generale della collettività. Una deroga a tale norma è rappresentata dall'art.1607 che in tema di fondi urbani recita: "La locazione di una casa per abitazione può essere convenuta per tutta la durata della vita dell'inquilino e per due anni successivi alla sua morte".

In particolare poi l'art.1572 Codice Civile prevede che il contratto di locazione stipulato per una durata superiore a nove anni debba ritenersi "atto eccedente l'ordinaria amministrazione".

Ciò comporta che la stipula di un tale contratto dovrà rispettare le norme dettate in tema di atti eccedenti l'ordinaria amministrazione, quali ad esempio la eventuale necessità di firma congiunta di più amministratori di una società, la necessità dell'autorizzazione del giudice tutelare ove a

contrarre sia il genitore nell'interesse del figlio minore, etc.

Sempre per i contratti aventi durata superiore a nove anni, l'art.1350 n.8 Codice Civile stabilisce altresì che gli stessi debbano necessariamente essere stipulati per atto scritto e l'art.2643 Codice Civile prevede che detti contratti siano soggetti a trascrizione, cioè si debbano rendere pubblici affinché possano avere validità nei confronti dei terzi.

In sostanza una durata della locazione superiore a nove anni viene interpretata come un'imposizione di limite di disponibilità superiore al normale per cui è opportuno che i terzi, ad esempio interessati all'acquisto del bene, sappiano l'effettiva durata della locazione a favore del conduttore, in considerazione del fatto che saranno tenuti a rispettarla non potendo quindi disporre liberamente del bene.

L'art.1575 Codice Civile prevede che le obbligazioni principali del locatore sono:

- 1) consegnare al conduttore la cosa in buono stato di manutenzione;
- 2) mantenerla in stato da servire all'uso convenuto;
- 3) garantirne il pacifico godimento durante la locazione”.

La consegna della cosa in buono stato può essere derogata dalle parti nell'ambito della loro autonomia negoziale. Ad esempio può essere locato un immobile in parte da ristrutturare con previsione che le opere debbano essere eseguite in parte dal conduttore, come talvolta avviene nelle locazioni ad uso non abitativo di capannoni unitamente ad uffici, onde meglio adattarle alle necessità dello stesso.

In merito alla idoneità della cosa all'uso pattuito in relazione alla necessità che il bene sia munito di specifiche licenze amministrative, la giurisprudenza ha ritenuto che la presenza delle stesse diventi rilevante, quale condizione di efficacia, solo se abbia formato oggetto di specifica pattuizione e comunque nel contratto sia specificatamente indicata la destinabilità del bene ad un determinato uso.

Quanto su espresso interessa sia il momento della consegna del bene che il periodo successivo di durata contrattuale e pertanto può incidere sia sull'obbligo di consegna del bene idoneo all'uso che sull'obbligo di mantenimento dello stesso in stato tale da servire all'uso convenuto.

Poiché la giurisprudenza, per determinare eventuali responsabilità, pone l'attenzione sulla precisa individuazione dell'uso convenuto nel contratto, è necessario che le parti e l'agente immobiliare impieghino la massi-

ma attenzione nell'indicare con precisione tale uso, verificandone la possibilità sia da un punto di vista strutturale che amministrativo.

Il locatore avrà in generale l'obbligo di provvedere alle riparazioni necessarie affinché il bene possa servire all'uso convenuto ed il conduttore dovrà dare comunicazione al locatore della necessità degli interventi (art.1577 c.c.).

Il mancato godimento del bene per riparazioni urgenti è regolamentato dagli art.1583 - 1584 Codice Civile che prevedono un'ampia gamma di situazioni che vanno dall'obbligo di tollerare gli interventi, alla possibilità di una riduzione di parte del corrispettivo dovuto dal conduttore e proporzionato al mancato uso, sino alla previsione di richiesta di risoluzione del contratto nei casi di maggior disagio.

Da ultimo, l'obbligo di garantire al conduttore il pacifico godimento va inteso nel senso dell'obbligo di tutela nei confronti di chi vanta diritti sulla cosa locata e ponga in essere molestie che diminuiscano l'uso o il godimento del bene (art.1585 Codice Civile).

Le principali obbligazioni del conduttore sono invece contenute nell'art.1587 Codice Civile: "Il conduttore deve: 1) prendere in consegna la cosa e osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene per l'uso determinato nel contratto o per l'uso che può altrimenti presumersi dalle circostanze; 2) dare il corrispettivo nei termini convenuti".

Ne deriva che il conduttore ha l'obbligo di usare il bene in modo diligente e deve servirsene unicamente per l'uso pattuito. Il deterioramento per un uso improprio effettuato dal conduttore costituisce inadempienza che può legittimare la domanda di risoluzione del contratto nonché il risarcimento dei danni causati.

E ciò ci riporta a quanto già espresso circa la necessità che il contratto indichi con precisione l'uso cui il bene sarà destinato.

Ed infatti si pensi alla locazione di un capannone: converrà specificare se sarà adibito a magazzino o ad uso industriale e per di più a che tipo di attività industriale onde verificare se la struttura potrà sopportare tale uso.

Infatti laddove l'attività posta in essere dovesse causare gravi danni alla struttura dell'immobile e conseguente blocco della produzione del conduttore, per decidere quale sia la parte responsabile occorrerà fare riferimento all'uso specificato in contratto cosicché se il conduttore ha rispettato la destinazione d'uso prevista, non avrà responsabilità nei

danni alla struttura ed il locatore sarà tenuto a risarcire i danni per il blocco della produzione, avendo consegnato un bene non idoneo all'uso pattuito.

Per contro se il conduttore non avrà rispettato l'uso pattuito, dovrà risarcire i danni causati alla struttura e nulla potrà rivendicare per il proprio danno subito.

Per quanto riguarda invece il mutamento d'uso inteso come qualifica che comporti un diverso regime giuridico, ad esempio da abitativo a ufficio, saranno le leggi speciali ad intervenire in materia ed in particolare l'art.80 L.392/78 ove prevede “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. 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”.

L'art. 1590 Codice Civile prevede: “Il conduttore deve restituire la cosa al locatore nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, in conformità della descrizione che ne sia stata fatta dalle parti, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto.

In mancanza di descrizione, si presume che il conduttore abbia ricevuto la cosa in buono stato di manutenzione...”.

Pertanto nel ricevere il bene in consegna sarà opportuno che sia il conduttore a verificare attentamente la presenza di eventuali vizi facendola risultare nel contratto.

Questa norma e gli art.1592 e 1593 Codice Civile, in tema di addizioni e miglioramenti posti in essere dal conduttore, comportano che al momento della restituzione del bene il locatore abbia diritto di ricevere lo stesso nelle medesime condizioni in cui lo aveva consegnato al momento dell'inizio del contratto e non sia tenuto a riconoscere nessuna indennità al conduttore che abbia effettuato lavori e migliorie, salvo che egli stesso abbia autorizzato le opere.

È buona norma, onde evitare successive spiacevoli discussioni, che conduttore e locatore nel caso, piuttosto comune, che il conduttore intenda eseguire interventi nell'immobile (ad esempio sostituire il pavimento o

le piastrelle del bagno, etc.) si accordino preventivamente sulle opere e sulla ripartizione delle spese o eventuali indennità a fine rapporto.

Il secondo obbligo del conduttore indicato all'art.1587 Codice Civile è quello di pagare il corrispettivo, intendendosi per tale il canone e le spese accessorie.

L'omissione di pagamento dei canoni di locazione costituisce indubbiamente la violazione di una delle obbligazioni essenziali nascenti dal contratto di locazione. Pertanto, anche in presenza del mancato pagamento di un solo canone, il locatore sarà legittimato ad agire per la risoluzione del contratto, con le modalità previste nel campo immobiliare dalle leggi speciali.

Salvo diverse previsioni contrattuali il canone dovrà essere pagato al domicilio del locatore.

Sempre in ossequio al principio della diligenza del buon padre di famiglia cui è tenuto il conduttore anche per le prestazioni accessorie, questi dovrà consentire la visita del bene al locatore che ha la facoltà di ispezionare la cosa locata; il conduttore che opponga ingiustificati motivi incorre nella fattispecie di inadempimento che può costituire causa di risoluzione, oltre che essere tenuto al risarcimento dei danni causati dal proprio comportamento. Ad esempio si pensi alle difficoltà di vendita di un immobile occupato ove il conduttore non consenta la visita agli aspiranti acquirenti.

3.2 Locazione di immobili adibiti ad uso abitativo

La locazione di immobili ad uso abitativo è regolata attualmente dalla Legge 431 del 9 dicembre 1998 e dagli articoli della Legge 392/78 non abrogati.

Sono state pertanto abrogate le normative precedenti dei cosiddetti “patti in deroga” e la legge dell’“equo canone” almeno nella sua struttura principale.

Con la L.431/98 il Legislatore consente alle parti di scegliere tra diversi tipi di contratto a seconda della volontà o delle esigenze delle stesse. In pratica vengono posti in essere due canali principali: contratti stipu-

lati in forma libera e contratti stipulati in forza di convenzioni.

Oltre a queste due tipologie di contratti, il legislatore ha previsto la possibilità di stipulare un contratto per locazioni transitorie ed un quarto per esigenze di studio del conduttore ove sia studente universitario, sempre rientranti nel canale “convenzionato”.

L'art. 1 della L.431/98 precisa che le disposizioni della nuova Legge non si applicano:

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 Legge;

Trattasi degli immobili sottoposti a vincoli delle “Belle Arti” ex Legge 1089/39 e gli immobili di lusso (A1), le ville (A8) ed i castelli (A9).

Per dette tipologie di immobili le norme prevedono che il contratto di locazione debba essere regolato dagli artt.1571 e segg. del Codice Civile e cioè senza i particolari vincoli posti dalle leggi speciali oppure debba stipularsi nel rispetto delle convenzioni fissate sia per la durata che per l'importo del canone.

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.

La finalità turistica, così come già nella precedente legge dell'equo canone (art.26 L.392/78) non è sottoposta ad alcun vincolo né di durata né di canone, venendo meno lo scopo principale della legge di tutelare il conduttore per quanto attiene la locazione della residenza stabile sua e della sua famiglia.

Per tali locazioni pertanto le parti saranno libere di stipulare contratti nel rispetto unicamente degli articoli 1571 e seguenti del Codice Civile.

Ulteriore novità introdotta dalla Legge in esame è la previsione della necessità della stipula del contratto di locazione in forma scritta per la validità dello stesso (art.1 n.4). Finora abbiamo visto che la necessità della forma scritta era prevista unicamente per le locazioni ultranovennali che necessitano altresì di trascrizione. V'è da considerare sull'argomento la stranezza del fatto che, a seguito della norma in esame, la loca-

zione di camera e cucina è assoggettata all'obbligo di forma scritta, mentre la locazione di un complesso di capannoni per durata di 6 anni + 6 possa essere ancora stipulata con accordo verbale, in quanto la L.431/98 disciplina unicamente gli immobili adibiti ad uso abitativo, come precisato nel titolo stesso della Legge.

Esaminando le diverse tipologie di contratti su esposti si osserva:

Contratti liberi

È il contratto denominato 4+4. Le norme cui detto contratto deve essere assoggettato non si discostano di molto da quelle previste dalla L.359/92, nota come “patti in deroga”. Il fine del contratto è quello di consentire al locatore di percepire un canone liberamente stabilito e quindi ai valori “di mercato” ed, in caso di provata necessità, di rientrare in possesso del bene alla scadenza del contratto; per contro al conduttore viene garantita una durata non inferiore a quattro anni con rinnovo di ulteriori quattro anni, salvi i casi di necessità del locatore tassativamente previsti. E quindi, canone di libero mercato in cambio di stabilità di abitazione principale del nucleo familiare nonché di canone.

Per quanto riguarda il canone detto contratto prevede, come si è visto, il libero accordo delle parti per la somma iniziale e per gli aumenti successivi.

Normalmente per tale tipologia di contratto è previsto un aumento annuale di una percentuale pari al 100% dell'indice ISTAT. Le parti potranno liberamente contrattare altresì il pagamento di somme da parte del conduttore a seguito di lavori di straordinaria manutenzione o di rilevante entità per i quali secondo la legge precedente era previsto un aumento del canone pari all'interesse legale della somma spesa dal locatore per l'effettuazione di tali lavori. Per lo più anche ora nei contratti posti in essere con il regime “libero” viene dalle parti concordato un aumento percentuale del canone, più che un rimborso della spesa, quale riconoscimento di un valore e qualità maggiore del bene a seguito degli interventi effettuati.

L'art.3 della Legge citata elenca i casi tassativi in cui alla prima scadenza il locatore può avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto, con comunicazione di preavviso al conduttore di almeno sei mesi:

- 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.

Da notare che la previsione di cui al punto g) (vendita dell'unità immobiliare) rappresenta la novità più importante dei casi in cui è prevista la facoltà di disdetta del locatore, e cioè il riconoscimento che questi abbia necessità di vendere l'alloggio libero, onde poter realizzare una maggior somma.

Correlata a tale ipotesi è stata inserita la norma per cui, nel caso succitato, il locatore debba concedere il diritto di prelazione al conduttore da

esercitarsi con le modalità previste dagli artt.38 e 39 della L.392/78.

In sostanza a fronte del diritto che il locatore ha di vendere l'alloggio libero senza essere vincolato dall'obbligo di rinnovo, pare logico che debba, prima di venderlo a terzi, consentire al conduttore di acquistare l'alloggio onde poter mantenere la stabilità di abitazione per il nucleo familiare, ovviamente alle stesse condizioni offerte da un terzo e con le formalità di legge quali notifica del prezzo e delle condizioni di vendita a mezzo ufficiale giudiziario e obbligo di risposta con le stesse modalità entro sessanta giorni.

Considerata la portata della norma che consente al locatore di dare disdetta al conduttore dichiarando di essere in uno dei casi di necessità previsti dalla Legge, l'art.3 c.5 prevede il ripristino del conduttore o il pagamento di 36 mensilità a titolo di risarcimento di danni per l'ipotesi in cui l'immobile nei 12 mesi dal rilascio non venga adibito dal locatore agli usi per i quali era stata esercitata la facoltà di disdetta.

L'art.3 c.6 prevede che il conduttore possa recedere in presenza di gravi motivi in qualunque momento con preavviso di sei mesi. Di fatto la maggior parte dei contratti di locazione attualmente in uso stabiliscono che il conduttore possa recedere sempre con preavviso di mesi sei in ogni caso e cioè anche senza la necessità di avere gravi motivi.

Alla scadenza del rinnovo quadriennale ciascuna delle parti può dare corso alla procedura di rinnovo a nuove condizioni o di rinuncia dandone comunicazione a mezzo raccomandata da inviarsi almeno sei mesi prima della scadenza, con previsione di obbligo di risposta entro sessanta giorni dalla ricezione.

In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà cessato alla data naturale di scadenza. Per contro in caso di mancanza delle comunicazioni di richiesta di rinnovo o di rinuncia il contratto si intenderà rinnovato tacitamente alle stesse condizioni (art.2 c.1 l.c.).

Il contratto Convenzionato

L'art. 2 c.3- 4- 5 e l'art. 5 della l.c. prevedono la possibilità che le parti stipolino un diverso tipo di contratto sulla base di accordi territoriali definiti fra le organizzazioni della proprietà edilizia e quelle dei conduttori maggiormente rappresentative.

Tale tipologia di contratto è stata successivamente pubblicata quale allegato al D.M. 30/12/02 per cui il contratto convenzionato può essere stipulato tra le parti unicamente utilizzando quello pubblicato (art.1 c.11 D.M. 30/12/02).

Elementi caratterizzanti di tale contratto sono:

- la durata;
- la previsione di agevolazioni fiscali;
- la determinazione del canone.

Durata

Per quanto riguarda la durata di tali contratti l'art.2 c.5 della L.431/98 prevede che la stessa non possa essere inferiore a tre anni con proroga di diritto di due anni, ove le parti non concordino sul rinnovo e fatta salva la possibilità di disdetta per il locatore per i motivi di necessità elencati nell'art.3 e già esaminati nell'ipotesi di contratto libero. Alla scadenza del biennio l'eventuale rinnovo a nuove condizioni o rinuncia allo stesso, è disciplinato dalla stessa normativa prevista per il contratto libero ed a cui si rinvia.

Stante la lettera della Legge che prevede per la stipula di tale contratto una durata “non inferiore a tre anni” sono stati previsti anche contratti di durata di quattro, di cinque o sei anni, sempre con proroga di diritto di due anni ed ovviamente con previsione di canoni diversi a seconda della durata.

Agevolazioni fiscali

Onde favorire la stipula di contratti convenzionati, la normativa (art.5 D.M. 30/12/02 e art.2 n.4 L.431/98) prevede alcune agevolazioni fiscali per le parti contraenti ed in particolare:

- ai fini della dichiarazione dei redditi, il reddito imponibile derivante al proprietario è ulteriormente ridotto del 30% rispetto ai contratti a mercato libero;
- ai fini dell'imposta di registro la stessa verrà calcolata sul 70% del canone annuo;
- riduzione dell'aliquota ICI da stabilirsi dai singoli comuni (a Torino dal 7 per mille delle case affittate a mercato libero è ridotta allo 0,1 per mille).

Determinazione del canone

L'art. 2 n. 3 della L. 431/98 prevede che lo stesso venga determinato sulla base di quanto stabilito in appositi accordi su base locale fra le organizzazioni della proprietà e dei conduttori ed il D.M. 30/12/02 detta i criteri cui le organizzazioni devono attenersi.

In buona sostanza devono essere determinate delle fasce di oscillazione all'interno delle quali verrà concordato il canone. Per la determinazione delle fasce devono essere individuate delle aree omogenee delle città nonché quindi le dotazioni della specifica unità immobiliare quali: presenza di autorimessa singola o posto auto coperto; presenza di cantina o sottotetto o soffitta; presenza di impianto di riscaldamento; comodità di salita (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano - 3° f.t.; presenza di area verde di pertinenza dei condomini; presenza di posto auto scoperto; presenza di impianto di condizionamento; presenza di doppi servizi; presenza di allacciamento alla rete gas; presenza di porta blindata; presenza di doppi vetri; presenza di servizio interno (bagno - tazza - lavabo).

All'interno delle aree omogenee possono essere evidenziate aree di particolare pregio o degrado con determinazione quindi di valori particolari. Quindi per un alloggio sito in una certa zona e con certe dotazioni verrà individuato un valore minimo e massimo al metro quadro, ed in questa "forbice" dovrà essere concordato il canone al metro quadro.

Per il calcolo globale dei metri quadri della superficie dell'alloggio si dovrà conteggiare l'abitazione al 100%, il box auto all'80%, le cantine, soffitte, balconi e terrazzi al 25%.

La normativa prevede altresì che venga effettuata una revisione periodica degli accordi territoriali, per avere maggiore rispondenza con la reale situazione delle città, dell'unità immobiliare, nonché del mercato.

Per quanto riguarda poi gli aumenti di canone nel caso dei contratti in esame, l'art.1 c.9 del D.M. 30/12/02 prevede che l'aumento non possa superare il 75% delle variazioni ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatosi nell'anno precedente.

L'art. 4 del citato decreto prevede inoltre che venga adottata la tabella degli oneri accessori allegata al decreto stesso contenente la definizione delle spese di competenza del conduttore e quelle spettanti al locatore.

Da ultimo si evidenzia che il D.M. 14/07/04 pubblicato sulla Gazzetta

Ufficiale n.266 del 12/11/04 per quanto riguarda il contratto in esame ha previsto che nei Comuni nei quali fra le organizzazioni di categoria non siano mai stati definiti gli accordi previsti dall'art.2 c.3 della L.431/98, si potranno comunque stipulare accordi convenzionati facendo riferimento all'accordo in vigore nel Comune “demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale anche situato in altra regione”.

Detto provvedimento prevede altresì che ove siano già state invece individuate le fasce di oscillazione dei canoni le stesse siano incrementate applicando la variazione ISTAT agli accordi previgenti.

Il contratto Transitorio

Con l'art. 5 c. 1 della L. 431/98 il Legislatore ha consentito alle parti “per soddisfare particolari esigenze” di stipulare contratti di durata più breve di quelli previsti ai paragrafi precedenti.

Il D.M. 30/12/02 all'art. 2 precisa anche in questa ipotesi che il contratto in esame dovrà essere stipulato esclusivamente utilizzando i tipi di contratto allegati al provvedimento stesso.

Le esigenze particolari dei locatori e/o dei conduttori, di cui le rispettive organizzazioni di categoria dovranno tenere conto nella contrattazione territoriale, devono, a sensi della norma in esame, fare particolare riferimento a quelle derivanti dalla mobilità lavorativa.

Tale contratto “transitorio” può avere durata non inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi.

Nel contratto tipo è inserita una specifica clausola in forza della quale le parti devono descrivere la particolare esigenza di transitorietà da provarsi con apposita documentazione allegata e specifica conferma scritta.

Per il conteggio del canone si applicano gli stessi criteri stabiliti per il contratto convenzionato 3+2 e cioè la concertazione a livello locale tra le organizzazioni di categoria per l'individuazione delle aree omogenee, verifica della presenza di dotazioni particolari, calcolo dei metri quadri. Per quanto riguarda gli oneri accessori si applica la apposita tabella allegata al decreto del 2002 con rinvio agli usi locali per quanto non previsto. Poiché la natura transitoria del tipo di contratto in esame comporta che quasi sempre l'alloggio venga locato arredato, gli accordi territoriali stipulati dalle organizzazioni di categoria hanno previsto in tale ipotesi,

una percentuale di aumento (15%) sempre che sia arredata almeno la cucina e la camera da letto.

Il caso più frequente per entrambe le parti per la stipula di tale contratto è il trasferimento temporaneo della sede di lavoro. Per quanto riguarda il locatore altre ipotesi riguardano l'imminenza di un matrimonio proprio o dei figli, la imminente separazione propria o dei figli, il rientro dall'estero, l'intenzione di destinare l'immobile a uso abitativo, commerciale o professionale proprio o del coniuge, dei genitori, dei figli.

Alla stipula del contratto il conduttore, d'altro lato, può trovarsi nella necessità di stipulare un contratto transitorio avendo ottenuto un contratto di lavoro a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza, o per il caso di acquisto di un alloggio disponibile entro diciotto mesi, o di vicinanza momentanea a parenti bisognosi, o di uso seconda casa con permanenza della residenza nella prima casa nello stesso comune o comune confinante, o per esigenze di studio.

Trattandosi di una deroga alla normale durata dei contratti previsti dalla Legge, l'art.2 c.5 del decreto 30/12/02 in caso di inadempimento alle previsioni di legge per la stipula del contratto stesso ovvero nel caso in cui vengano meno le esigenze di transitorietà, stabilisce che il contratto sia ricondotto alla durata prevista dall'art.2 c.1 della L.431/98 e cioè quattro anni con successivo rinnovo, fatte salve le eccezioni di legge.

Il Ministero delle Infrastrutture di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha recentemente emanato - marzo 2006 - un decreto che rende possibile la stipula del contratto nei comuni ove non siano stati conclusi accordi locali tra i sindacati dei proprietari e degli inquilini, dovendosi applicare in tale ipotesi il canone concordato "nel comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale anche se situato in altra regione" in analogia a quanto già previsto nel D.M. 14/7/04 limitatamente al contratto convenzionato 3+2.

Per il contratto in questione non sono invece state previste agevolazioni fiscali.

La locazione a Studenti Universitari

Il contratto in oggetto è stato introdotto nella normativa dal Legislatore tenendo conto delle necessità degli studenti di avere un particolare con-

tratto transitorio.

L'individuazione delle particolari necessità nel caso in esame non è lasciata quindi alle organizzazioni di categoria, ma è già stabilita dalla Legge. In particolare la necessità di contratto transitorio è riferita unicamente al conduttore che deve essere uno studente universitario iscritto ad un corso di laurea in un Comune diverso da quello di residenza.

Il conduttore studente non universitario non potrà quindi stipulare questo tipo di contratto, ma semmai il “transitorio” allegando motivi di studio come esaminato nel paragrafo precedente.

Anche in questo caso il contratto dovrà essere stipulato utilizzando il modello predisposto dal Legislatore ed allegato al decreto.

La durata del contratto potrà essere da sei mesi a trentasei mesi, con rinnovo automatico, salvo disdetta del conduttore.

Il canone è determinato dalle organizzazioni di categoria con il solito metodo dell'individuazione di aree omogenee e della disponibilità di particolari dotazioni delle singole unità immobiliari nonché dei conteggi di metri quadrati.

Gli elementi particolari di dotazione di cui nel caso in specie le organizzazioni di categoria tengono usualmente conto, considerate le esigenze dello studente universitario sono: disponibilità di almeno 14 - 18 mq. a studente abitante (indice di vivibilità); possibilità di collegamento diretto alla sede universitaria con mezzi pubblici; disponibilità di una camera singola per studente; ubicazione dell'alloggio in prossimità della sede universitaria (3 km. di raggio); presenza di doppi servizi oltre i 100 mq.; presenza di impianto di riscaldamento autonomo; presenza di ascensore oltre il 2° piano (3° fuori terra); presenza di spazi commerciali adiacenti all'appartamento.

Qualora l'unità immobiliare sia completamente arredata, il canone determinato con il metodo su esposto, potrà essere aumentato di una percentuale (20%).

Per questo contratto sono previste le agevolazioni fiscali già descritte precedentemente nella disamina del contratto convenzionato 3 + 2.

Considerata la durata dei corsi di laurea detti contratti sono richiesti anche per trentasei mesi, e la norma del decreto contempla il rinnovo automatico per la stessa durata e quindi ulteriori tre anni a discrezione del conduttore che non riesca a completare gli studi entro la prima scadenza.

Di fatto quindi verrebbe a stipularsi un contratto di lunga durata, 3 + 3, a canone concordato e non di libero mercato.

L'art. 5 della L. 431/98 prevede che agli accordi territoriali possano partecipare, oltre che le organizzazioni di categoria, anche le aziende per il diritto allo studio e le associazioni degli studenti. L'Ente Regionale per il diritto allo studio può prestare garanzia per gli impegni assunti dagli studenti ed in tale ipotesi i valori dei canoni vengono determinati in quelli minimi risultanti da ogni fascia.

Per completezza di trattazione si fa presente che per tutti i tipi di contratto convenzionato (3 + 2, transitorio, per studenti universitari) il Legislatore ha allegato al provvedimento i modelli di contratto per le proprietà individuali come già in precedenza accennato (all. A, C, E), ed ha anche provveduto a predisporre ed allegare analoghi modelli per le proprietà di cui ai commi 5, 6 dell'art.1 del D.M.30/12/02 e cioè per le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, gli enti previdenziali pubblici ed i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi le proprietà individuate negli Accordi territoriali e, comunque, quelle caratterizzate dall'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, di più di cento unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale).

Il Ministero con apposito decreto ha reso possibile l'attuazione anche del contratto in esame ove non vi siano stati gli accordi tra le organizzazioni previste, adottando in analogia gli accordi stipulati in Comuni sedi di università a minore distanza territoriale.

3.3 Locazione di immobili ad uso diverso

La locazione degli immobili in questione è tuttora regolamentata dalla L.392/78, cosiddetta dell'equo canone, ed in particolare dagli artt. da 27 a 42, e dagli artt.79 e 80 (disposizioni finali).

Intanto occorre osservare che le attività contemplate dalla normativa in esame sono le industriali, commerciali, artigianali, professionali ed alberghiere.

L'art.42 l.c. comporta che la normativa, almeno in parte, debba essere applicata anche agli immobili adibiti ad “attività ricreative, assistenzia-

li, culturali e scolastiche nonché a sedi di partiti o di sindacati, ed ai contratti stipulati dallo Stato o da altri enti pubblici territoriali in qualità di conduttori ...”.

Rimangono quindi esclusi dall'applicazione della Legge 392/78 gli immobili destinati ad attività agricola, cioè rurali e quelli ad essi collegati.

Le principali norme da esaminare per il contratto in esame riguardano:

- La determinazione del canone;
- La durata;
- La rinnovazione ed il diniego di rinnovo;
- Il recesso;
- L'indennità per la perdita di avviamento;
- La cessione del contratto;
- Il diritto di prelazione.

La determinazione del Canone

Il canone iniziale può essere liberamente concordato tra le parti, senza che il legislatore ponga vincolo alcuno.

Una volta stabilito il canone iniziale, l'art.32 l.c. prevede che le parti possano convenire un aggiornamento annuale dello stesso in misura non superiore al 75% dell'indice ISTAT.

Tale incremento dovrà essere richiesto annualmente dal locatore.

È giurisprudenza costante che nel caso in cui il locatore non richieda l'incremento ISTAT per un anno, l'anno successivo non possa recuperare la somma non percepita, ma possa conteggiare l'incremento assoluto di indice ISTAT, anche relativo all'anno precedente.

A sensi dell'art.9 l.c., richiamato dall'art.41 l.c., sono interamente a carico del conduttore le spese inerenti la fornitura dei servizi comuni, quali pulizia, ascensore, riscaldamento, acqua, energia elettrica, etc. La disposizione può essere derogata dalle parti che hanno facoltà di concordare una ripartizione degli oneri accessori.

Non essendo invece stato richiamato espressamente l'art.23 l.c. in tema di spese straordinarie, deve ritenersi che lo stesso non sia automaticamente applicabile alla normativa in esame. È peraltro da ritenersi lecita, in forza del principio dell'autonomia delle parti, una clausola inerente la ripartizione delle spese straordinarie, senza la quale le stesse però non

sarebbero addebitabili al conduttore neppure in percentuale.

La Durata

La durata non può essere liberamente concordata tra le parti, dovendosi rispettare il minimo di anni sei e di anni nove per le attività alberghiere (art.27).

Un'eccezione è unicamente prevista nel caso di locazione di un immobile adibito ad un'attività che “abbia per sua natura carattere transitorio”, come ad esempio nel caso di una mostra od una fiera.

Per le locazioni di immobili da adibirsi ad attività aventi carattere stagionale la durata dovrà sempre essere non inferiore a sei anni alle medesime condizioni di canone e periodo, a condizione che il conduttore ne faccia richiesta per la stagione successiva prima della scadenza della stagione in corso.

La rinnovazione del Contratto e diniego

A sensi dell'art. 28 l.c. il contratto alla scadenza si rinnoverà tacitamente di sei anni in sei anni o di nove in nove per le attività alberghiere, salvo disdetta da comunicarsi rispettivamente almeno 12 o 18 mesi prima della scadenza, fatto salvo il fatto che “... 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”.

L'art.29 l.c. prevede che il diniego di rinnovo sia consentito al locatore solo ove 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'art.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)...”.

La dichiarazione di diniego, da effettuarsi dal locatore nel rispetto dei termini di preavviso su indicati di 12 o 18 mesi, deve tassativamente contenere a pena di nullità l'indicazione specifica del motivo del diniego.

Anche nella presente fattispecie, così come per l'uso abitativo, sono comminate sanzioni al locatore che abbia ottenuto la liberazione dell'unità immobiliare a seguito della procedura di diniego del rinnovo e non abbia quindi entro sei mesi attuato quanto enunciato come necessità. Tali sanzioni consistono nel ripristino del contratto, fatti salvi i diritti dei terzi in buona fede, il rimborso delle spese di trasloco, oppure un risarcimento dei danni subiti dal conduttore non superiore a quarantotto mensilità dell'ultimo canone percepito, oltre le indennità già dovute per legge, ed una sanzione amministrativa sino ad € 1.032,91 da determinarsi dal Giudice a favore del comune in cui si trova l'unità immobiliare ad integrazione del “fondo sociale” dello stesso.

Il Recesso

A sensi dell'art. 27 l.c. il conduttore potrà recedere in qualunque momento dal contratto, qualora ricorrano gravi motivi, con preavviso di almeno sei mesi.

È consentito alle parti di convenire con apposita clausola che il conduttore possa recedere anche senza la presenza di gravi motivi, sempre con l'obbligo di preavviso di almeno sei mesi.

Riteniamo opportuno precisare che tutti i termini indicati dalla legge sono modificabili laddove la variazione rappresenti un vantaggio per il

conduttore, dovendo intendersi le norme come imperative nel senso che le clausole contrattuali non siano valide ove peggiorative per la parte ritenuta debole e cioè il conduttore. Ad esempio sarà valida una clausola che preveda una durata contrattuale di otto anni, o un recesso da comunicarsi con preavviso di tre mesi, mentre sarà nulla una pattuizione di durata di tre anni o la fissazione per il recesso di un termine di preavviso di 12 mesi.

Al locatore per contro non è mai consentito di recedere dal contratto, ma unicamente di comunicare la disdetta nel rispetto della scadenza contrattuale o di invocare la risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore ad esempio nel caso di mutamento d'uso da parte del conduttore rispetto a quello pattuito, o nel caso di morosità.

L'indennità per la perdita di avviamento

A sensi dell'art. 34 l.c. il conduttore, in caso di cessazione della locazione, ha diritto ad un'indennità pari a 18 mensilità dell'ultimo canone pagato ed a 21 mensilità nel caso di locazioni alberghiere.

L'importo dell'indennità deve essere raddoppiato nel caso in cui l'immobile venga adibito ad una stessa attività, entro un anno dalla cessazione del suo esercizio.

Limiti alla norma in esame sono quelli in cui la cessazione della locazione sia dovuta a:

- risoluzione per inadempimento del conduttore;
- disdetta o recesso del conduttore;
- nel caso in cui gli immobili siano utilizzati per 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". (art.35 l.c.);
- nel caso degli immobili adibiti alle particolari attività di cui all'art.42 l.c. (assistenziali, ricreative, etc.) .

Da quanto sopra si ricava che il legislatore con la previsione del pagamento di un'indennità ha inteso risarcire il conduttore del danno che gli viene procurato dal locatore che gli impone di rilasciare l'immobile in

cui svolge la sua attività ed il cui “punto” territoriale è, come nel caso di vendita al minuto, uno degli elementi principali del valore di “avviamento” dell'attività. Ed infatti, ad esempio, l'esercente di un'attività di bar si crea una propria clientela nell'ambito territoriale, quali i dipendenti di banche, assicurazioni, enti, i professionisti che abbiano uffici nei dintorni ed il gestore del bar, cambiando zona, dovrà ricrearsi una sacca di clientela e cioè un nuovo “avviamento”. Per contro nel caso in cui, piuttosto che la posizione del punto vendita, prevalgano nel valore d'avviamento altri fattori quali ad esempio la capacità professionale, il Legislatore ha escluso il diritto all'indennità, ritenendo che il richiamo della clientela non dipenda dall'ubicazione dell'ufficio dell'avvocato o del commercialista. Per quanto riguarda le agenzie immobiliari è stato ritenuto in giurisprudenza che tale attività sia assoggettata alla norma, essendo considerata rilevante l'ubicazione dell'agenzia quale punto di richiamo della clientela ed avendo sicuramente contatto diretto con il pubblico degli utenti.

La cessione del contratto e la successione

L'art. 36 l.c. prevede che il conduttore possa sublocare o cedere il contratto di locazione a terzi anche senza il consenso del locatore “purché venga insieme ceduta o locata l'azienda”.

In sostanza la titolarità di un contratto di locazione viene considerato come elemento facente parte del patrimonio aziendale, per cui unitamente all'azienda può essere ceduto il contratto, con i relativi diritti e doveri. Dell'affitto o cessione dell'azienda deve essere data comunicazione al locatore che potrà opporsi unicamente per gravi motivi.

Pertanto il contratto di locazione continuerà a decorrere, sino alla naturale scadenza, in capo al nuovo conduttore, ed il locatore manterrà comunque la possibilità di far valere i propri diritti anche nei confronti del conduttore cedente nel caso in cui il cessionario divenga inadempiente ai propri doveri.

L'art. 37 l.c. regola la successione nel contratto.

Ai fini contrattuali il decesso del locatore è ininfluenza essendo tenuti gli aventi causa a rispettare il contratto in tutte le clausole.

Nel caso di morte del conduttore, trattandosi di esercizio di attività, suc-

cederanno nel contratto coloro che per successione o precedente rapporto hanno diritto a proseguire la stessa.

Il diritto di Prelazione

Il locatore, nel caso in cui abbia intenzione di trasferire a titolo oneroso l'immobile locato, è tenuto a comunicare al conduttore, con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario, il prezzo e le condizioni di vendita. Il conduttore avrà il diritto di prelazione nell'acquisto rispetto ai terzi ed alle stesse condizioni, ove dia comunicazione in tal senso entro sessanta giorni, sempre a mezzo ufficiale giudiziario (art.37 l.c.).

Trattasi anche in questo caso di una norma posta a tutela del conduttore esercente un'attività nell'ipotesi in cui la privazione del "punto" di riferimento possa costituire una perdita di richiamo della clientela e quindi di avviamento.

Ed infatti l'art. 41 l.c. esclude dall'obbligo di osservanza della norma la fattispecie di locazione indicata nell'art.35 l.c. e cioè il caso in cui il conduttore non eserciti attività di contatto con il pubblico dei consumatori. In tema valgono le stesse riflessioni fatte precedentemente per il diritto all'indennità di avviamento, per cui è da escludersi, salvo che sia stato oggetto di apposita pattuizione, il diritto del professionista alla prelazione, mentre l'agente immobiliare potrà goderne.

Da osservare alcune precisazioni in tema, fatte dalla legge stessa e dalla giurisprudenza:

- nel caso di immobile locato a più conduttori la comunicazione in oggetto deve essere fatta a tutti gli interessati i quali possono esercitare il diritto anche congiuntamente;
- la norma non si applica nel caso di esistenza del diritto di prelazione operante a favore dei coeredi ex art.732 c.c. e nell'ipotesi di trasferimento effettuato a favore del coniuge o dei parenti entro il secondo grado;
- la norma non si applica nel caso di donazioni o comunque di trasferimento gratuito del bene;
- la norma non si applica nel caso di vendita in blocco di un edificio con più unità immobiliari nel quale sia ubicato l'immobile locato "... costituendo tale complesso un bene diverso dalle singole unità che lo com-

pongono, sia strutturalmente, sia dal punto di vista giuridico e amministrativo, sia sotto il profilo economico (Cass. n.7872 del 19/07/95). Qualora il locatore non osservi le disposizioni della norma in esame o il prezzo di vendita risultante nell'atto pubblico sia inferiore a quello comunicato, il conduttore avrà il diritto di riscattare il bene entro sei mesi dalla trascrizione della vendita, con versamento del relativo prezzo.

La legge prevede altresì il diritto di prelazione del conduttore nel caso di nuova locazione. Ai sensi dell'art. 40 l.c. almeno 60 giorni prima della scadenza del contratto come prevista dall'art.28, il locatore dovrà comunicare le nuove condizioni al conduttore e questi avrà il diritto di prelazione rispetto ai terzi, salvo che abbia comunicato che non intende rinnovare la locazione.

PARTE TERZA

ALLEGATI

Articoli del codice civile aventi ad oggetto la mediazione

LIBRO IV

CAPO XI Della Mediazione

1754 - Mediatore - È mediatore colui (1758) che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, senz a essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza (1761).

1755 - Provvigione - Il mediatore ha diritto alla provvigione da ciascuna delle parti, se l'affare è concluso per effetto del suo intervento. La misura della provvigione e la proporzione in cui questa deve gravare su ciascuna delle parti, in mancanza di patto, di tariffe professionali o di usi, sono determinate dal giudice secondo equità.

1756 - Rimborso delle spese - Salvo patti o usi contrari, il mediatore ha diritto al rimborso delle spese nei confronti della persona per incarico della quale sono state eseguite anche se l'affare non è stato concluso.

1757 - Provvigione nei contratti condizionali o invalidi - Se il contratto è sottoposto a condizione sospensiva, il diritto alla provvigione sorge nel momento in cui si verifica la condizione (1353). Se il contratto è sottoposto a condizione risolutiva, il diritto alla provvigione non viene meno col verificarsi della condizione. La disposizione del comma precedente si applica anche quando il contratto è annullabile (1425 s.) o rescindibile (1447 s.) se il mediatore non conosceva la causa d'invalidità.

1758 - Pluralità di mediatori - Se l'affare è concluso per l'intervento di più mediatori, ciascuno di essi ha diritto a una quota della provvigione.

1759 - Responsabilità del mediatore - Il mediatore deve comunicare alle parti le circostanze a lui note, relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, che possono influire sulla conclusione di esso (1746). Il mediatore risponde dell'autenticità della sottoscrizione delle scritture e dell'ultima girata dei titoli trasmessi per il suo tramite.

1760 - Obblighi del mediatore professionale - Il mediatore professionale in affari su merci e su titoli deve (1764):

- 1) conservare i campioni delle merci vendute sopra campione, finché sussista la possibilità di controversia sull'identità della merce;
- 2) rilasciare al compratore una lista firmata dei titoli negoziati, con la indicazione della serie e del numero;
- 3) annotare su apposito libro gli estremi essenziali del contratto che si stipula col suo intervento e rilasciare alle parti copia da lui sottoscritta di ogni annotazione.

1761 - Rappresentanza del mediatore - Il mediatore può essere incaricato da una delle parti di rappresentarla negli atti relativi all'esecuzione del contratto concluso con il suo intervento (1388).

1762 - Contraente non nominato - Il mediatore che non manifesta ad un contraente il nome dell'altro risponde all'esecuzione del contratto e, quando lo ha eseguito, subentra nei diritti verso il contraente non nominato.

Se dopo la conclusione del contratto il contraente non nominato si manifesta all'altra parte o è nominato dal mediatore, ciascuno dei contraenti può agire direttamente contro l'altro, ferma restando la responsabilità del mediatore.

1763 - Fideiussione del mediatore - Il mediatore può prestare fideiussione per una delle parti (1936 s.).

1764 - Sanzioni - Il mediatore che non adempie gli obblighi imposti dall'art. 1760 è punito con l'ammenda da lire 2.000 a lire 200.00.

Nei casi più gravi può essere aggiunta la sospensione dalla professione fino a sei mesi.

Alle stesse pene è soggetto il mediatore che presta la sua attività nell'interesse di persona notoriamente insolvente o della quale conosce lo stato d'incapacità.

1765 - Leggi speciali - Sono salve le disposizioni delle leggi speciali.

LEGGE 03/02/1989 n. 39

(in Gazz. Uff. 9 febbraio, n.33)

Articolo 1

1. Le norme previste dalla presente legge si applicano ai mediatori di cui al capo XI del titolo III del libro IV del codice civile, eccezion fatta per gli agenti di cambio, per i mediatori pubblici e per i mediatori marittimi, categorie per le quali continuano ad avere applicazione le disposizioni attualmente in vigore.

Articolo 2

1. Presso ciascuna camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura è istituito un ruolo degli agenti di affari in mediazione, nel quale devono iscriversi coloro che svolgono o intendono svolgere l'attività di mediazione, anche se esercitata in modo discontinuo o occasionale.
2. Il ruolo è distinto in tre sezioni: una per gli agenti immobiliari, una per gli agenti merceologici ed una per gli agenti muniti di mandato a titolo oneroso, salvo ulteriori distinzioni in relazione a specifiche attività di mediazione da stabilire con il regolamento di cui all'art. 11.
3. Per ottenere l'iscrizione nel ruolo gli interessati devono:
 - a) essere cittadini italiani o cittadini di uno degli Stati membri della Comunità economica europea, ovvero stranieri residenti nel territorio della Repubblica italiana e avere raggiunto la maggiore età;
 - b) avere il godimento dei diritti civili;
 - c) risiedere nella circoscrizione della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura nel cui ruolo intendono iscriversi;
 - d) aver assolto agli impegni derivanti dalle norme relative agli obblighi scolastici vigenti al momento della loro età scolare;
 - e) avere conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado di indirizzo commerciale o la laurea in materie commerciali o giuridiche ovvero aver superato un esame diretto ad accertare l'attitudine e la capacità professionale dell'aspirante in relazione al ramo di mediazione prescelto.

L'accesso all'esame è consentito a quanti hanno prestato per almeno due anni la propria opera presso imprese esercenti l'attività di mediazione

oppure hanno frequentato un apposito corso preparatorio.

Le materie e le modalità dell'esame sono stabilite dal Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato sentita la commissione centrale di cui all'art.4;

- f) salvo che non sia intervenuta la riabilitazione, non essere stati sottoposti a misure di prevenzione, divenute definitive, a norma delle leggi 27 dicembre 1956, n. 1423; 10 febbraio 1962, n. 57, 31 maggio 1965, n. 575, 13 settembre 1982, n. 646; non essere incorsi in reati puniti con la reclusione ai sensi dell'articolo 116 del regio decreto 21 dicembre 1933, n. 1736, e successive modificazioni; non essere interdetti o inabilitati, falliti, condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, l'economia pubblica, l'industria ed il commercio, ovvero per delitto di omicidio volontario, furto, rapina, estorsione, truffa, appropriazione indebita, ricettazione, emissione di assegni a vuoto e per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni.
4. L'iscrizione al ruolo deve essere richiesta anche se l'attività viene esercitata in modo occasionale o discontinuo, da coloro che svolgono, su mandato a titolo oneroso, attività per la conclusione di affari relativi ad immobili od aziende.

Articolo 3

1. L'iscrizione nel ruolo abilita all'esercizio dell'attività di mediazione su tutto il territorio della Repubblica, nonché a svolgere ogni attività complementare o necessaria per la conclusione dell'affare.
2. L'iscrizione nel ruolo è a titolo personale; l'iscritto non può delegare le funzioni relative all'esercizio della mediazione, se non ad altro agente di affari in mediazione iscritto nel ruolo.
3. Agli agenti immobiliari iscritti nell'apposita sezione del ruolo possono essere affidati incarichi di perizie e consulenza tecnica in materia immobiliare da parte di enti pubblici.
4. Essi hanno titolo per essere inclusi nel ruolo dei periti e degli esperti, tenuto dalle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, nonché negli elenchi dei consulenti tecnici presso i tribunali.

5. Tutti coloro che esercitano, a qualsiasi titolo, le attività disciplinate dalla presente legge per conto di imprese organizzate, anche in forma societaria, per l'esercizio dell'attività di mediazione debbono essere iscritti nel ruolo.

Articolo 4

1. Presso il Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato è istituita la commissione centrale per l'esame dei ricorsi degli agenti di affari in mediazione e per la definizione delle materie e delle modalità degli esami di cui all'articolo 2.
2. La commissione centrale è nominata con decreto del Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato ed è composta da:
 - a) un rappresentante del Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato, che la presiede;
 - b) un rappresentante del Ministero del commercio con l'estero;
 - c) un rappresentante delle regioni, designato dalla commissione interregionale di cui all'articolo 13 della legge 16 maggio 1970, n. 281;
 - d) un rappresentante del Ministero di grazia e giustizia;
 - e) un rappresentante del Ministero dell'agricoltura e delle foreste;
 - f) un rappresentante del Ministero dei lavori pubblici;
 - g) tre membri designati rispettivamente dalle organizzazioni più rappresentative, a livello nazionale, del commercio, dell'agricoltura e dell'industria;
 - h) un rappresentante delle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura designato dalla Unione italiana delle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura;
 - i) sette rappresentanti dei mediatori scelti tra le persone designate dalle associazioni sindacali nazionali di categoria, per i mediatori immobiliari e per gli agenti merceologici.
3. La commissione dura in carica quattro anni; i membri svolgono il loro incarico in forma gratuita e possono essere riconfermati.
4. La commissione nomina al suo interno un vicepresidente; le funzioni di segretario sono esercitate da un funzionario del Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato.
5. Per ciascun componente effettivo della commissione è nominato un membro supplente con gli stessi criteri stabiliti per la nomina dei membri effettivi.

Articolo 5

1. Per l'esercizio dell'attività disciplinata dai precedenti articoli, compreso l'espletamento delle pratiche necessarie ed opportune per la gestione o la conclusione dell'affare, non è richiesta la licenza prevista dall'articolo 115 del testo unico delle leggi di pubblica sicurezza, approvato con regio decreto 18 giugno 1931, n. 773.
2. La licenza di cui al comma 1 non abilita all'esercizio dell'attività di mediazione.
3. L'esercizio dell'attività di mediazione è incompatibile:
 - a) con qualunque impiego pubblico o privato, fatta eccezione per l'impiego presso imprese o società aventi per oggetto l'esercizio dell'attività di mediazione;
 - b) con l'iscrizione in altri albi, ordine, ruoli o registri e simili;
 - c) con l'esercizio in proprio del commercio relativo alla specie di mediazione che si intende esercitare.
4. Il mediatore che per l'esercizio della propria attività si avvalga di moduli o formulari, nei quali siano indicate le condizioni del contratto, deve preventivamente depositarne copia presso la commissione di cui all'articolo 7.

Articolo 6

1. Hanno diritto alla provvigione soltanto coloro che sono iscritti nei ruoli.
2. La misura delle provvigioni e la proporzione in cui questa deve gravare su ciascuna delle parti, in mancanza di patto, sono determinate dalle giunte camerali, sentito il parere della commissione provinciale di cui all'articolo 7 e tenendo conto degli usi locali.

Articolo 7

1. Presso ciascuna camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura è istituita una commissione che provvede alle iscrizioni nel ruolo ed alla tenuta del medesimo.

La commissione è nominata con deliberazione della giunta camerale e dura in carica quattro anni.

Essa è composta:

- a) da un membro della giunta camerale;
- b) da un rappresentante degli agricoltori, uno degli industriali e uno dei

commercianti, designati rispettivamente dalle organizzazioni a livello nazionale e scelti dalla giunta camerale sulla base della maggiore rappresentatività;

- c) da cinque rappresentanti degli agenti di affari in mediazione designati dalle organizzazioni di categoria più rappresentative a livello nazionale.
2. Con le stesse modalità si provvede alla nomina dei membri supplenti per lo stesso numero e le medesime categorie.
3. La commissione nomina al suo interno il presidente ed un vicepresidente.
4. In caso di morte o di decadenza di un membro, la commissione è integrata dalla giunta camerale con le stesse modalità previste per la costituzione.
5. Le funzioni di segretario della commissione sono esercitate dal segretario generale della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura o da un funzionario da lui designato in servizio presso la camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura.
6. La commissione è tenuta a denunciare all'autorità giudiziaria coloro che esercitano abusivamente, anche se in modo discontinuo, la professione di mediatore.
7. Le spese per il funzionamento delle commissioni sono a carico del bilancio di ciascuna camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura.

Articolo 8

1. Chiunque esercita l'attività di mediazione senza essere iscritto nel ruolo è punito con la sanzione amministrativa del pagamento di una somma compresa tra lire un milione e lire quattro milioni ed è tenuto alla restituzione alle parti contraenti delle provvigioni percepite. Per l'accertamento dell'infrazione, per la contestazione della medesima e per la riscossione delle somme dovute si applicano le disposizioni di cui alla legge 24 novembre 1981, n. 689.
2. A coloro che siano incorsi per tre volte nella sanzione di cui al comma 1, anche se vi sia stato pagamento con effetto liberatorio, si applicano le pene previste dall'articolo 348 del codice penale, nonché l'articolo 2231 del codice civile.
3. La condanna importa la pubblicazione della sentenza nelle forme di legge.

Articolo 9

1. Le commissioni provinciali istituite ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 novembre 1960, n. 1926, continuano ad esercitare la propria attività fino alla nomina delle commissioni di cui all'articolo 7.
2. Nella prima applicazione della presente legge le commissioni provinciali provvedono ad iscrivere nel nuovo ruolo tutti gli agenti di affari in mediazione che, all'atto dell'entrata in vigore della presente legge, risultano iscritti nei ruoli costituiti in base alla legge 21 marzo 1958, n. 253.
3. Fino all'insediamento della Commissione centrale di cui all'articolo 4 le materie e le modalità di esame sono stabilite dal Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato, sentite le organizzazioni sindacali nazionali del commercio, dell'industria e delle categorie interessate.

Articolo 10

1. Sono abrogate la legge 21 marzo 1958, n. 253, e le norme del relativo regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 novembre 1960, n. 1926, incompatibili con la presente legge.

Articolo 11.

1. Il Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato, sentite le organizzazioni nazionali dei commercianti, degli industriali, degli agricoltori e dei mediatori, emana le norme regolamentari e di attuazione della presente legge.
2. Il regolamento, che deve essere emanato entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, può prevedere, per le infrazioni alle sue norme, sanzioni amministrative del pagamento di una somma non inferiore a lire tre milioni, salvo che il fatto non costituisca reato ai sensi del codice penale e salva l'azione civile dei danni agli interessati a termini di legge.
3. Per l'applicazione delle sanzioni amministrative si osservano le disposizioni della legge 24 novembre 1981, n. 689, e del decreto del Presidente della Repubblica 29 luglio 1982, n. 571.

DM 21/12/1990 Num. 452

(in Gazz. Uff. 5 marzo n. 54)

Regolamento recante norme di attuazione della legge 3 febbraio 1989, n. 39, sulla disciplina degli agenti di affari in mediazione.

Articolo 1

1 Nel presente regolamento col termine <<legge>> si intende la legge 3 febbraio 1989, n. 39, e col termine <<agente>> l'agente d'affari in mediazione.

Articolo 2

1 Il presente regolamento non si applica ai mediatori marittimi, ai mediatori pubblici, agli agenti di cambio, agli esercenti attività di intermediazione nei servizi turistici, e a coloro che esercitano attività di intermediazione nei servizi assicurativi; alle predette categorie continuano ad applicarsi, rispettivamente, la legge 12 marzo 1968, n. 478 e successive modificazioni; la legge 30 marzo 1913, n. 272 e successive modificazioni e integrazioni; la legge 29 maggio 1967, n. 402 e successive modificazioni; l'art. 9 della legge 17 maggio 1983, n. 217 e le successive leggi regionali, la legge 28 novembre 1984, n. 792; nonché le relative disposizioni regolamentari di esecuzione e di attuazione.

Articolo 3

1 Il ruolo di cui all'art. 2 della legge è distinto nelle seguenti sezioni:

- a) agenti immobiliari;
- b) agenti merceologici;
- c) agenti con mandato a titolo oneroso;
- d) agenti in servizi vari.

2 Nella sezione sub a) sono iscritti gli agenti che svolgono attività per la conclusione di affari relativi ad immobili ed aziende, in quella sub b), gli agenti che svolgono attività per la conclusione di affari concernenti merci, derrate e bestiame; nella sezione sub c), gli agenti muniti di mandato a titolo oneroso; in quella sub d) vengono iscritti gli agenti che svolgono attività per la conclusione di affari relativi al settore dei

servizi, nonché tutti gli altri agenti che non trovano collocazione in una delle sezioni precedenti.

3 Ciascuna sezione del ruolo deve indicare:

- a) nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza dell'iscritto;
- b) data dell'iscrizione ed estremi della relativa deliberazione;
- c) se l'attività dell'iscritto è svolta in nome proprio o per conto di una impresa organizzata.

4. Nel ruolo sono altresì annotati i provvedimenti disciplinari, amministrativi e penali.

5. In base al ruolo le camere di commercio istituiscono uno schedario degli iscritti con l'indicazione della sezione o delle sezioni di iscrizione.

6. Il ruolo è sottoposto a revisione ogni quattro anni ed è pubblicato annualmente a cura della camera di commercio, industria, agricoltura e artigianato.

7. Nulla è innovato per quanto riguarda l'iscrizione nel ruolo speciale di cui all'art. 2 della legge 21 marzo 1958, n. 253.

Articolo 4

1 Possono accedere all'esame previsto dall'art. 2, comma 3, lettera e), della legge, coloro i quali abbiano prestato per almeno un biennio la propria opera con mansioni operative, in qualità di dipendenti da imprese esercenti l'attività di mediazione, come attestato dal libretto di lavoro, oppure in qualità di familiari coadiutori delle precitate imprese iscritti come tali negli elenchi nominativi degli esercenti attività commerciali di cui alla legge 27 novembre 1960, n. 1397 e successive modificazioni.

Articolo 5

1. Per l'iscrizione nel ruolo l'interessato deve presentare domanda, in regola con l'imposta di bollo, alla camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia nella quale risiede, o nella quale ha eletto domicilio se trattasi di cittadino della Comunità economica europea, indicando la sezione o le sezioni del ruolo in cui intende essere iscritto.

2. Nella domanda l'aspirante deve dichiarare di avere un'età non inferio-

re agli anni 18; di essere cittadino italiano o cittadino di uno degli Stati membri della Comunità economica europea, ovvero straniero residente nel territorio della Repubblica italiana; di aver eletto domicilio in un comune della provincia se cittadino di uno degli Stati membri della Comunità economica europea; di non svolgere attività in qualità di dipendente da persone, associazioni o enti pubblici o privati, fatta eccezione per l'impiego presso imprese o società aventi per oggetto l'esercizio dell'attività di mediazione; di non svolgere attività per la quale è prescritta l'iscrizione in albi, ruoli, ordini, registri o elenchi; di aver assolto agli impegni derivanti dalle norme relative agli obblighi scolastici vigenti al momento della sua età scolare.

3. Alla domanda devono essere allegati:
 - a) certificato di residenza per i cittadini italiani e per quelli extra-comunitari;
 - b) certificato di cittadinanza per i cittadini italiani e per quelli di uno degli Stati membri della CEE;
 - c) certificazione relativa al superamento dell'esame previsto dall'art. 2, lettera e della legge, oppure titolo di scuola secondaria di secondo grado d'indirizzo commerciale o certificato di laurea in materie commerciali o giuridiche in originale o in copia autentica. I cittadini degli Stati della CEE e gli stranieri debbono allegare l'originale o una copia autenticata di un titolo di studio che il Ministero della pubblica istruzione abbia riconosciuto equipollente a uno di quelli innanzi indicati.
4. La commissione di cui all'art. 7 della legge provvede d'ufficio ad accertare i requisiti indicati nell'art. 2, comma 3, lettere b) ed f), della legge stessa, nonché ad espletare gli accertamenti previsti dalla normativa contro la delinquenza mafiosa.
5. L'iscrizione nel ruolo decorre dalla data della deliberazione della commissione di cui al comma quarto.

Articolo 6

1 Alla commissione centrale di cui all'art. 4 della legge, sono attribuite le seguenti competenze:

- 1) decidere sui ricorsi avverso i provvedimenti delle commissioni

istituite presso le camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura;

- 2) curare ed assicurare l'uniformità dei criteri di valutazione dei requisiti soggettivi relativi all'art. 2, lettera e), della legge;
- 3) definire le materie e le modalità dell'esame previsto dal citato art. 2, lettera e), della legge.

Articolo 7

1 Ai fini previsti dall'art. 7, comma 1, della legge, la commissione istituita presso ciascuna camera di commercio:

- 1) esamina l'istanza e i titoli prodotti dal richiedente l'iscrizione;
- 2) delibera con provvedimento motivato, entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, l'iscrizione o il diniego di iscrizione, dandone comunicazione all'interessato entro i quindici giorni successivi a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento;
- 3) vigila avvalendosi anche dell'ufficio provinciale dell'industria, del commercio e dell'artigianato, sull'esercizio dell'attività degli iscritti, ferma restando la competenza delle giunte camerali in materia disciplinare;
- 4) provvede ad inoltrare denuncia all'autorità giudiziaria nei casi previsti dall'art. 8, comma 2, della legge;
- 5) cura la conservazione dei moduli e formulari depositati ai sensi dell'art. 5, comma 4, della legge, in modo da assicurare la consultazione a chiunque ne abbia interesse.

Articolo 8

1. Ai fini dell'istituzione delle commissioni di cui agli articoli 6 e 7, la rappresentatività a livello nazionale delle organizzazioni di categoria è indicata, per la scelta dei membri della commissione centrale, dal Ministero del lavoro e della previdenza sociale e, per la scelta dei membri delle commissioni provinciali, dai competenti uffici provinciali del lavoro.

Articolo 9

1 Per la validità delle deliberazioni delle commissioni di cui agli articoli 6 e 7 è necessaria la presenza di almeno due terzi dei componenti,

- effettivi o supplenti, fra i quali il presidente o il vicepresidente.
2. Le commissioni deliberano a maggioranza assoluta dei presenti. In caso di parità prevale il voto del presidente.
 3. L'ordine del giorno deve essere inviato ai membri effettivi almeno otto giorni prima della riunione e può essere modificato solo in presenza e con il consenso di tutti i membri della commissione stessa.
 4. I membri delle commissioni che non partecipano a tre sedute consecutive senza giustificato motivo, decadono dall'incarico.

Articolo 10

1. Avverso i provvedimenti di sospensione, di cancellazione e di radiazione, gli interessati possono presentare ricorso davanti alla commissione centrale entro il termine di trenta giorni dall'avvenuta comunicazione.

Articolo 11

1. Quando l'attività di mediazione sia esercitata da una società, i requisiti per l'iscrizione nel ruolo devono essere posseduti dai legali o dal legale rappresentante della società stessa ovvero da colui che è preposto dalla società a tale ramo d'attività.
2. La domanda di iscrizione deve essere presentata alla camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia nel cui territorio ha sede legale la società.
3. La società è tenuta a comunicare alla camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura le eventuali variazioni del o dei rappresentanti legali ovvero dell'istitutore, nonché di tutti coloro che concludono affari per suo conto.

Articolo 12

1. Qualora il soggetto iscritto nel ruolo trasferisca la residenza in altra provincia, deve chiedere, entro novanta giorni dalla fissazione della sua nuova sede, l'iscrizione nel ruolo della circoscrizione camerale nella quale fissa la propria residenza. In tal caso la commissione di cui all'art. 7 competente provvede a chiedere alla commissione della provincia di provenienza la relativa documentazione.
2. Ove risulti in possesso dei requisiti la commissione concede l'iscrizio-

ne provvedendo contemporaneamente a richiedere la cancellazione dell'istante dal ruolo di provenienza.

3. La commissione che effettua la cancellazione annota nel ruolo che questa avviene per trasferimento.

Articolo 13

- 1 Gli agenti iscritti da almeno un triennio in una sezione del ruolo possono, a domanda, essere iscritti nel ruolo dei periti e degli esperti, corrispondente alla loro specializzazione, tenuto dalle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura.
- 2 Con le stesse modalità possono essere inclusi negli elenchi dei consulenti tecnici presso i tribunali.

Articolo 14

1. La licenza di cui all'art. 115 del testo unico di pubblica sicurezza, approvato con regio decreto 18 giugno 1931, n. 773, è richiesta per gli agenti e le imprese comunque organizzate che alla mediazione e alle attività complementari o necessarie per la conclusione dell'affare affiancano l'esercizio di altre attività individuate dall'art. 205, comma 2, del regio decreto 6 maggio 1940, n. 635. Tale licenza deve essere riferita, ai sensi dell'art. 5, comma 1, della legge, esclusivamente alle predette altre attività.

Articolo 15

1. I corsi preparatori di cui all'art. 2, comma 3, lettera e), della legge, sono istituiti dalle regioni o, previo riconoscimento di queste, dalle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura o da soggetti di cui all'art. 5 della legge 21 dicembre 1978, n. 845. Tali corsi devono essere organizzati almeno ogni semestre e devono prevedere un numero minimo di ottanta ore di insegnamento da svolgersi al massimo in un semestre. Il piano di studi deve obbligatoriamente contenere le materie oggetto delle prove d'esame.

Articolo 16

1. La commissione esaminatrice, nominata per ciascun corso dal presi-

dente della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura, è presieduta da un membro della giunta camerale ed è composta dal segretario generale o suo delegato e da tre docenti di scuola secondaria di secondo grado delle materie oggetto della prova d'esame e da due agenti scelti fra i membri effettivi della commissione di cui all'art. 6. Le funzioni di segretario della commissione sono esercitate da un funzionario della camera di commercio di qualifica non inferiore alla settima.

Articolo 17

1. I moduli o formulari indicati nell'art. 5, comma 4, della legge, devono essere chiari, facilmente comprensibili e ispirati ai principi della buona fede contrattuale. Non possono essere utilizzati se non recano gli estremi della iscrizione nel ruolo dell'agente o, nel caso trattasi di società, del legale o dei legali rappresentanti ovvero del preposto.

Articolo 18

1 L'agente che viola i suoi doveri e manca a qualcuno degli obblighi che la legge gli impone per la sua attività è soggetto alle seguenti sanzioni disciplinari:

- a) la sospensione;
- b) la cancellazione;
- c) la radiazione.

2. Le sanzioni amministrative pecuniarie previste dalla legge e dal presente regolamento sono irrogate dall'ufficio provinciale dell'industria, del commercio e dell'artigianato ai sensi della legge 24 novembre 1981, n. 689 e dal decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1982, n. 571, ed i proventi sono devoluti allo Stato.

Articolo 19

1 La cancellazione dal ruolo è pronunciata:

- a) nei casi di incompatibilità riportati nell'art. 5, comma 3, della legge;
- b) quando viene a mancare uno dei requisiti o delle condizioni pre-

visti dall'art. 2, comma 3, della legge;

c) su richiesta dell'interessato.

2 La radiazione dal ruolo si verifica:

a) nei confronti degli agenti che abbiano turbato gravemente il normale andamento del mercato;

b) nei confronti degli agenti che, nel periodo di sospensione loro inflitta, compiano atti inerenti al loro ufficio;

c) nei confronti di coloro ai quali sia stata irrogata per tre volte la misura della sospensione.

3. La sospensione è inflitta per un periodo non superiore a sei mesi, nei casi meno gravi di cui alla lettera a) del comma 2 e nei casi di irregolarità accertate nell'esercizio dell'attività di mediazione.

4. In caso di assunzione della qualità di imputato per uno dei delitti indicati nell'art. 2, comma 3, lettera f), della legge, la sospensione dall'esercizio dell'attività può essere disposta fino al termine del giudizio nei suoi confronti.

Articolo 20

1. L'adozione dei provvedimenti disciplinari è preceduta dalla citazione dell'interessato a comparire davanti alla giunta camerale con l'assegnazione di un termine non inferiore a quindici giorni.

2. Del procedimento disciplinare va redatto apposito processo verbale sottoscritto dal presidente e dal segretario. La decisione motivata viene comunicata all'interessata entro i quindici giorni successivi dalla data stessa mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

3. Le deliberazioni relative ai provvedimenti disciplinari sono affisse all'albo camerale.

4. La cancellazione dal ruolo di cui ai punti a) e b) dell'art. 19 è pronunciata previa comunicazione all'interessato, con l'assegnazione di un termine non inferiore a quindici giorni per le controdeduzioni.

5. Nel caso specifico dall'art. 19, comma 1, lettera c), la commissione di cui all'art. 7 della legge provvede entro sessanta giorni dalla richiesta.

6. L'agente cancellato dal ruolo può essere nuovamente iscritto purché provi che è venuta a cessare la causa che ne aveva determinato la cancellazione.

7. Il ricorso proposto dall'interessato alla commissione centrale contro i provvedimenti disciplinari adottati, ha effetto sospensivo.

Articolo 21

1. Fatte salve le sanzioni disciplinari, l'agente che si avvale di moduli o formulari per l'esercizio della propria attività senza ottemperare al deposito di cui all'art. 5 della legge, è punito con la sanzione di lire tre milioni.
2. L'agente che si avvale di moduli o formulari diversi da quelli depositati è punito con la sanzione di lire un milione.

Articolo 22

1. Nell'applicazione dell'art. 9 della legge le commissioni provinciali istituite ai sensi dell'art. 7 della legge, provvedono all'iscrizione nel nuovo ruolo degli agenti dopo aver verificato la sussistenza dei requisiti richiesti per la permanenza nel ruolo disciplinato dall'abrogata legge 21 marzo 1958, n. 253.

Articolo 23

1. Per tutti i casi non contemplati nel presente regolamento si osservano, in quanto applicabili, le disposizioni contenute nel regolamento per l'esecuzione della legge 21 marzo 1958, n. 253, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 novembre 1960, n. 1926.

LEGGE 5 MARZO 2001 – ARTICOLO 18

Legge 5 marzo 2001, n. 57 – ARTICOLO 18 – (in Gazz. Uff., 20 marzo 2001, n. 66) Modifiche alla legge 3 febbraio 1989 n. 39

1. Alla legge 3 febbraio 1989, n. 39, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 2, comma 3, la lettera e) è sostituita dalla seguente:

“e) avere conseguito un diploma di scuola secondario di secondo grado, avere frequentato un corso di formazione ed avere superato un esame diretto ad accertare l'attitudine e la capacità professionale dell'aspirante in relazione al ramo di mediazione prescelto, oppure avere conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado ed avere effettuato un periodo di pratica di almeno dodici mesi continuativi con l'obbligo di frequenza di uno specifico corso di formazione professionale. Le modalità e le caratteristiche di titolo di formazione, dell'esame e quello della tenuta del registro dei praticanti sono determinate con decreto del Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato;

b) all'articolo 3, dopo il comma 5 è aggiunto il seguente:

“5 – bis. Per l'esercizio della professione di mediatore deve essere prestata idonea garanzia assicurativa a copertura dei rischi professionali ed a tutela dei clienti”;

c) all'articolo 5, il comma 3 è sostituito dal seguente:

“3. L'esercizio dell'attività di mediazione è incompatibile:

a) con l'attività svolta in qualità di dipendente da persone, società o enti, privati e pubblici, ad esclusione delle imprese di mediazione;

b) con l'esercizio di attività imprenditoriali e professionali, escluse quelle di mediazione comunque esercitate”.

Legge numero 392 del 27 luglio 1978 (G.U. n. 211 del 29 luglio 1978)

Disciplina delle locazioni di immobili urbani

TITOLO I

DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Capo I

Locazione di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione

Articolo 1

Durata della locazione

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

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.

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 sentenza 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.

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. 28 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 (1).

(1) Comma aggiunto dall'art. 67, d.l. 30 agosto 1993, n. 331, conv. in l. 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

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.

Articoli 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26

Equo canone degli immobili adibiti ad uso di abitazione

Superficie convenzionale

Costo base

Coefficienti correttivi del costo base

Tipologia

Classe demografica dei comuni

Ubicazione

Livello di piano

Vetustà

Stato di conservazione e manutenzione

Immobili ultimati dopo il 31 dicembre 1975

Riparazioni straordinarie

Aggiornamento del canone

Adeguamento del canone

Ambito di applicazione

Articoli abrogati dall'art. 14, l. 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:

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

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche ai contratti relativi ad immobili adibiti all'esercizio abituale e professionale di qualsiasi attività di lavoro autonomo. La durata della locazione non può essere inferiore a nove anni se l'immobile, anche se ammobiliato, è adibito ad attività alberghiera. 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.

Articolo 28

Rinnovazione del contratto

Per le locazioni di immobili nei quali siano esercitate le attività indicate nei commi primo e secondo dell'articolo 27,

il contratto si rinnova tacitamente di sei anni in sei anni, e per quelle di immobili adibiti ad attività alberghiere, 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.

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.

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 effettuar-

si 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, nella legge 28 luglio 1967, n. 628, qualora l'immobile sia oggetto di intervento sulla base di un programma comunale pluriennale di attuazione ai sensi delle leggi vigenti. Nei casi suddetti il possesso della prescritta licenza o concessione è condizione per l'azione di rilascio. Gli effetti del provvedimento di rilascio si risolvono alle condizioni previste nella precedente lettera c).

Il locatore può altresì negare la rinnovazione se intende esercitare personalmente nell'immobile o farvi esercitare dal coniuge o da parenti entro il secondo grado in linea retta la medesima attività del conduttore, osservate le disposizioni di cui all'art. 5 della L. 2 marzo 1963, n. 191, modificato dall'art. 4-bis del D.L. 27 giugno 1967, n. 460, convertito, con modificazioni, nella L. 28 luglio 1967, n. 628. Ai fini di cui ai commi precedenti il locatore, a pena di decadenza, deve dichiarare la propria volontà di conseguire, alla scadenza del contratto, la disponibilità dell'immobile locato; tale dichiarazione deve essere effettuata, con lettera raccomandata, almeno 12 o 18 mesi prima della scadenza, rispettivamente per le attività indicate nei commi primo e secondo dell'articolo 27 e per le attività alberghiere.

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

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

(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).

(Omissis) (2).

(Omissis) (3).

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'art. 89, l. 26 novembre 1990, n. 353, a far data dal 30 aprile 1995.

(2) Comma abrogato dall'art. 6, l. 30 luglio 1984, n. 399.

(3) Comma abrogato dall'art. 89, l. 26 novembre 1990, n. 353, a decorrere 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 ter-

mini 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] (1), 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.

(1) Ora regione.

Articolo 32

Aggiornamento del canone

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

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

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche ai contratti di locazione stagionale (1).

(1) Articolo così sostituito dall'art. 1, comma 9-sexies, d.l. 7 febbraio 1985, n. 12, conv. in l. 5 aprile 1985, n. 118

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 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

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 continuare 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.

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.

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 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.

Capo III

Disposizioni processuali

Articoli 43, 44

Articoli abrogati dall'art. 89, l. novembre 1990, n. 353, a decorrere dal 30 aprile 1995.

Articolo 45

Ricorso al giudice

(Omissis) (1).

(Omissis) (1).

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

(1) Comma abrogato dall'art. 89, l. 26 novembre 1990, n. 353, a decorrere dal 30 aprile 1995

Articoli 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53

Articoli abrogati dall'art. 89, l. 26 novembre 1990, n. 353, a decorrere dal 30 aprile 1995

Articolo 54

Clausola compromissoria

Articolo abrogato dall'art. 14, l. 9 dicembre 1998, n. 431

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 comprova-

te 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

Col provvedimento che dispone il rilascio, il giudice, tenuto conto delle disposizioni del conduttore e del locatore e delle ragioni per le quali viene disposto il rilascio stesso, fissa anche la data della esecuzione entro il termine massimo di mesi sei ovvero, in casi eccezionali, di mesi dodici dalla data del provvedimento. Nelle ipotesi di cui all'articolo 55 per il caso in cui il conduttore non provveda al pagamento nel termine assegnato, la data dell'esecuzione non può essere fissata oltre sessanta giorni dalla scadenza del termine concesso per il pagamento. Trascorsa inutilmente la data fissata, il locatore promuove l'esecuzione ai sensi degli articoli 605 e seguenti del codice di procedura civile.

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.

E' 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).

(1) La Corte costituzionale, con sentenza 27 febbraio 1980, n. 22, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del combinato disposto degli artt. 58, 59, n. 1 e 65 della presente legge, nella parte in cui esclude il diritto di recesso per necessità del locatore dei contratti in corso alla data del 30 luglio 1978 e non soggetti a proroga. Con successiva sentenza 28 luglio 1983, n. 250, la Corte cost. ha dichiarato l'illegittimità cost. del combinato disposto degli artt. 58, 59 nn. 2, 3, 6 e 8 nonché 65 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; la stessa Corte ha dichiarato l'illegittimità cost. 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 cit. art. 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, mutualistiche, cooperativistiche, assistenziali o di culto che voglia disporre dell'immobile per l'esercizio delle proprie funzioni, offra al conduttore altro immobile idoneo per cui sia dovuto un canone di locazione proporzionato alle condizioni del conduttore medesimo e comunque non superiore del 20 per cento al canone del precedente immobile e assuma a suo carico le spese di trasloco. Quando l'opposizione del conduttore all'azione del locatore risulti infondata, questi potrà essere esonerato dalle spese di trasloco;
- 3) quando l'immobile locato sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore impedisca di compiere gli indispensabili lavori;
- 4) quando il proprietario intenda demolire o trasformare notevolmente l'immobile locato per eseguire nuove costruzioni o, trattandosi di appartamento sito all'ultimo piano, quando intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge, e per eseguire sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'appartamento stesso;
- 5) quando l'immobile locato sia di interesse artistico o storico, ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089, nel caso in cui la competente sovrintendenza riconosca necessario ed urgente che si proceda a riparazioni o restauri, la cui esecuzione sia resa impossibile dallo stato di occupazione dell'immobile;
- 6) quando il conduttore può disporre di altra abitazione idonea alle proprie esigenze familiari nello stesso comune ovvero in un comune confinante;
- 7) quando il conduttore, avendo sublocato parzialmente l'immobile, non lo occupa nemmeno in parte, con continuità. Si presume l'esistenza della sublocazione quando l'immobile risulta occupato da persone

che non sono alle dipendenze del conduttore o che non sono a questo legate da vincoli di parentela o di affinità entro il quarto grado, salvo che si tratti di ospiti transitori. La presunzione non si applica nei confronti delle persone che si sono trasferite nell'immobile assieme al conduttore;

8) quando il conduttore non occupa continuativamente l'immobile senza giustificato motivo.

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

Alla procedura per il rilascio dell'immobile si applicano le norme di cui ai precedenti articoli 30 e 56 (1).

(1) La Corte Costituzionale, con sentenza 27 febbraio 1980, n. 22, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del combinato disposto degli artt. 58, 59, n. 1 e 65 della presente legge, nella parte in cui esclude il diritto di recesso per necessità del locatore dei contratti in corso alla data del 30 luglio 1978 e non soggetti a proroga. Con successiva sentenza 28 luglio 1983, n. 250, la Corte cost. ha dichiarato l'illegittimità cost. del combinato disposto degli artt. 58, 59 nn. 2, 3, 6 e 8 nonché 65 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; la stessa Corte ha dichiarato l'illegittimità cost. 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 cit. art. 59 nn. 4, 5 e 7 dai contratti in corso alla data del 30 luglio 1978 e non soggetti a proroga.

Articoli 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66

Ripristino del rapporto e risarcimento del danno

Acquirente dell'immobile locato

Canone dei contratti soggetti a proroga

Aggiornamento del canone dei contratti in corso soggetti a proroga

Particolari contratti soggetti a proroga

Contratti in corso non soggetti a proroga

Oneri accessori conglobati nel canone

Articoli abrogati 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'articolo 27 in corso al momento dell'entrata in vigore della presente legge e soggetti a proroga secondo la legislazione vigente si considerano prorogati ed hanno la seguente durata:

- a) anni 4, i contratti stipulati prima del 31 dicembre 1964 (1) (2);
- b) anni 5, i contratti stipulati tra il 1° gennaio 1965 ed il 31 dicembre 1973 (1);
- c) anni 6, i contratti stipulati dopo il 31 dicembre 1973 (1).

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

(1) Vedi, ora l'art. 15 – bis, d.l. 23 gennaio 1982, n. 9, conv. in l. 25 marzo 1982, n. 94

(2) Termine così prorogato dall'art. 2, l. 25 luglio 1984, n. 377

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'articolo 29. Tale obbligo non ricorre quando il conduttore abbia comunicato al locatore che non intende rinnovare la locazione e nei casi di cessazione del rapporto per inadempimento o recesso del conduttore o qualora sia in corso una delle procedure previste dal R.D. 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni, a carico del conduttore medesimo. Il conduttore deve rendere noto al locatore, entro trenta giorni dalla comunicazione di cui al primo comma, se intende proseguire la locazione alle nuove condizioni. Il conduttore ha diritto di prelazione se, entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione di cui al primo comma, offre condizioni uguali a quelle comunicategli dal locatore. Egli conserva tale diritto anche nell'ipotesi di cui al quarto comma dell'art. 40. 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 fideiussione 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).

(1) Articolo così sostituito dall'art. 1, d.l. 9 dicembre 1986, n. 832, conv. in l. 6 febbraio 1987, n. 15.

(2) 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 42 si applicano le disposizioni degli articoli 67 e 68.

Articolo 71

Contratti in corso non soggetti a proroga

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

La durata non può comunque essere inferiore a due anni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai contratti di cui sopra per i quali, alla data di entrata in vigore della presente legge, è in corso procedimento per convalida di licenza o di sfratto. Il canone potrà essere aggiornato annualmente su richiesta del locatore dal giorno della scadenza contrattualmente prevista, in base al 75 per cento della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

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 preavviso di cui all'articolo 59. Nei casi previsti dalle lettere a), e b) dell'ultimo periodo del secondo comma dell'articolo 29 tale facoltà è riconosciuta soltanto ove ricorra la necessità del locatore o del coniuge o dei parenti entro il secondo grado in linea retta, verificatasi dopo la costituzione del rapporto locatizio. Si applicano le disposizioni degli articoli 30 e 31 e degli articoli da 35 a 39, nonché quelli dell'articolo 69, settimo, ottavo e nono comma (1) (2).

(1) Articolo così 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 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, della presente 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, 76, 77, 78

Istituzione del fondo sociale

Ripartizione del fondo

Integrazione del canone

Copertura finanziaria

Articoli abrogati 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]. (1)

(1) Articolo abrogato dall'art. 14, l. 9 dicembre 1998, n. 431, limitatamente alle locazioni abitative

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, nella parte in cui dispone «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

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 nella Gazzetta Ufficiale.

Legge numero 431 del 9 dicembre 1998

(G.U. n° 292) del 15 dicembre 1998)

Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo

Capo I

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, 7, 8 e 13 della presente legge non si applicano:
 - 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.
3. Le disposizioni di cui agli articoli 2, 3, 4, 7 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.
4. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, per la stipula di validi contratti di locazione è richiesta la forma scritta.

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.
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, che provvedono alla definizione di contratti-tipo. 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.
4. Per favorire la realizzazione degli accordi di cui al comma 3, i comuni possono deliberare, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, aliquote del-

l'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 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.

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.
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.

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 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 conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dando comunicazione al locatore con preavviso di sei mesi.

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 costituisce condizione per l'applicazione dei benefici di cui all'articolo 8.
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, 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.

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.

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 di durata inferiore ai limiti previsti dalla presente legge per soddisfare particolari esigenze delle parti.
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 di contratti-tipo definiti dagli accordi di cui al comma 3.
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, di contratti-tipo relativi alla 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.

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 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.
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.

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.

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.

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.
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 dell'interno e di grazia e 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.

5. Al comma 1 dell'articolo 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.

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'articolo 2, comma 3,

della presente legge. Nel primo caso, tuttavia, i redditi derivanti dalle locazioni dei suddetti immobili sono soggetti all'IRPEG.

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 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.

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.
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, nonché, qualora le disponibilità del Fondo

lo consentano, per sostenere le iniziative intraprese dai comuni anche attraverso la costituzione di agenzie o istituti per la locazione o attraverso attività di promozione in convenzione con cooperative edilizie per la locazione, tese a favorire la mobilità nel settore della locazione attraverso il reperimento di alloggi da concedere in locazione per periodi determinati.

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 tra le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano. La ripartizione è effettuata ogni anno, su proposta del Ministro dei lavori pubblici, dal CIPE, previa intesa in sede di Conferenza permanente per i rapporti fra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano anche in rapporto alla quota di risorse messe a disposizione dalle singole regioni e province autonome ai sensi del comma 6.
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.
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 nonché di quelle ad esse attribuite ai sensi del comma 5, sulla base di parametri che premiano anche la disponibilità dei comuni a concorrere con proprie risorse alla realizzazione degli interventi di cui al comma 3.
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.
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, 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.

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.

Articolo 13

Patti contrari alla legge

1. È nulla ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato.
2. Nei casi di nullità di cui al comma 1 il conduttore, con azione proponibile nel termine di sei mesi dalla riconsegna dell'immobile locato, può chiedere la restituzione delle somme corrisposte in misura superiore al canone risultante dal contratto scritto e registrato.
3. È 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 è nulla ogni pattuizione volta ad attribuire al locatore un canone superiore a quello massimo definito, per immobili aventi le medesime caratteristiche e appartenenti alle medesime tipologie, dagli accordi definiti in sede locale. Per i contratti stipulati in base al comma 1 dell'articolo 2, sono nulli, ove in contrasto con le disposizioni della presente legge, qualsiasi obbligo del conduttore nonché qualsiasi clausola o altro vantaggio economico o normativo diretti ad attribuire al locatore un canone superiore a quello contrattualmente stabilito.

5. Nei casi di nullità di cui al comma 4 il conduttore, con azione proponibile nel termine di sei mesi dalla riconsegna dell'immobile locato, può richiedere la restituzione delle somme indebitamente versate. Nei medesimi casi il conduttore può altresí richiedere, con azione proponibile dinanzi al pretore, che la locazione venga ricondotta a condizioni conformi a quanto previsto dal comma 1 dell'articolo 2 ovvero dal comma 3 dell'articolo 2. Tale azione è altresí consentita nei casi in cui il locatore ha preteso l'instaurazione di un rapporto di locazione di fatto, in violazione di quanto previsto dall'articolo 1, comma 4, e nel giudizio che accerta l'esistenza del contratto di locazione il pretore determina il canone dovuto, che non può eccedere quello definito ai sensi del comma 3 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; nei casi di cui al presente periodo il pretore stabilisce la restituzione delle somme eventualmente eccedenti.
6. I riferimenti alla registrazione del contratto di cui alla presente legge non producono effetti se non vi è obbligo di registrazione del contratto stesso.

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'articolo 11 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, nonché gli articoli 1-bis, 2, 3, 4, 5 e 8 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61.
4. Sono altresí 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 economica è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.

Allegato A

LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA

TIPO DI CONTRATTO

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3)

Il/La sig./soc. (1) di seguito denominato/a locatore (assistito/a da (2) in persona di) concede in locazione al/ alla sig. (1) di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante (3) (assistito/ a da (2) in persona di), che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in via n. piano ... scala ... int. .. composta di n. ... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

TABELLE MILLESIMALI: proprietà riscaldamento acqua altre

COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n.333 convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359:

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :
- b) codice fiscale del locatore

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:.....

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di anni (5), dal

al , e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 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 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero 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 stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisitato tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

**Articolo 2
(Canone)**

A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale definito tra e depositato il presso il Comune di , è convenuto in euro , che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date:(4)

Nel caso in cui l'Accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del , che comunque non può superare il 75% della variazione Istat.

B. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro , importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario,

ovvero in n. rate eguali anticipate di euro
 ciascuna, alle seguenti date (4)
 Nel caso in cui nel predetto decreto sia previsto, il canone è aggiornato
 annualmente nella misura contrattata del,che comunque non
 può superare il 75% della variazione Istat.(6)

Articolo 3

(Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva - salvo che la durata contrattuale minima non sia superiore ad anni quattro, ferma la proroga del contratto per due anni - di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.
 Altre forme di garanzia:..... (4)

Articolo 4

(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato G al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A.
 Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo - entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di

sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

Articolo 5

(Spese di bollo e di registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Articolo 6

(Pagamento, risoluzione e prelazione)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale viene /non viene (4) concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 7

(Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi

.....
Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione, sia totale sia parziale.

Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito dell'assenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

Articolo 8

(Recesso del conduttore)

E' facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

Articolo 9

(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue:.....

.....

ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. (4)

Articolo 10

(Modifiche e danni)

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 11

(Assemblee)

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese

ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

Articolo 12

(Impianti)

Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore in caso di inosservanza autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, del citato DPR.

Articolo 13

(Accesso)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità.....

..... (4)

Articolo 14

(Commissione di conciliazione)

La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98,

è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

Articolo 15

(Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge n. 675/96).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.

Altre clausole:.....

Letto, approvato e sottoscritto

....., li,

Il locatore

Il conduttore

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

NOTE

- (1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.
- (2) L'assistenza è facoltativa.
- (3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n.59 convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.
- (4) Cancellare la parte che non interessa.
- (5) La durata minima è di anni tre.
- (6) Cancellare la lettera A oppure B.

LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA TIPO DI CONTRATTO

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 1)

Il/La sig./soc. (1) di seguito denominato/ a locatore (assistito/ a da (2) in persona di.....) concede in locazione al/ alla sig. (1) di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante (3) (assistito/ a da (2) in persona di.....), che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in via n. piano scala int. composta di n.vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

TABELLE MILLESIMALI: proprietà riscaldamento acqua altre

COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n.333 convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359:

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:
- b) codice fiscale del locatore.....

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata dimesi (5), dal al, allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2 cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

Articolo 2

(Esigenza del locatore) (4)

Il locatore, nel rispetto di quanto previsto dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98 - di cui il presente tipo di contratto costituisce l'allegato C- e dall'Accordo tra depositato il presso il Comune di, dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto:

Il locatore ha l'onere di confermare il verificarsi di quanto ha giustificato la stipula del presente contratto di natura transitoria tramite lettera raccomandata da inviarsi al conduttore entro giorni prima della scadenza del contratto. In caso di mancato invio della lettera oppure del venire meno delle condizioni che hanno giustificato la transitorietà, il contratto s'intende ricondotto alla durata prevista dall'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98. In ogni caso, ove il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla scadenza dichiarando di volerlo adibire ad un uso determinato e non lo adibisca, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, a tale uso, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 3

(Esigenza del conduttore) (4)

Ai sensi di quanto previsto dall'Accordo tra depositato il presso il Comune di, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore

tore espressamente ha l'esigenza di abitare l'unità immobiliare per un periodo non eccedente i mesi per il seguente motivo:....., che documenta allegando al presente contratto

Articolo 4

(Canone)

A. Il canone di locazione è convenuto in euro , importo che conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero , in n. rate eguali anticipate di eurociascuna, alle seguenti date:(4)

B. Il canone di locazione (per le aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo e Catania, nei comuni con essi confinanti e negli altri comuni capoluogo di provincia) è convenuto in euro , importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero , in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date:(4).

C. Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro....., che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero....., in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date: (4) (6)

Articolo 5

(Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di europari a n. mensilità del canone (7), non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni periodo di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare

e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Altre forme di garanzia:(4)

Articolo 6

(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato G al decreto emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98.

Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo - entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

Articolo 7

(Spese di bollo e registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Articolo 8

(Pagamento, risoluzione e prelazione)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone),

costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392/78.

La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione della quale viene/non viene (4) concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 9

(Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi:

.....

Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. Per la successione nel contratto, si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404 del 1988.

Articolo 10

(Recesso del conduttore)

Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno prima.

Articolo 11

(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'ar-

articolo 1590 del Codice civile, di quanto segue:
ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. (4)

Articolo 12

(Modifiche e danni)

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 13

(Assemblee)

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

Articolo 14

(Impianti)

Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, dello stesso.

Articolo 15

(Accesso)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata il conduttore deve consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità(4)

Articolo 16

(Commissione di conciliazione)

La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

Articolo 17

(Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge n. 675/96).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.

Altre clausole

Letto, approvato e sottoscritto

....., li

Il locatore

Il conduttore

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

NOTE

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita Iva, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

(2) L'assistenza è facoltativa.

(3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59 convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.

(4) Cancellare la parte che non interessa.

(5) La durata minima è di mesi uno e quella massima è di mesi diciotto.

(6) Cancellare delle lettere A, B e C le due che non interessano.

(7) massimo tre mensilità.

Allegato E

LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI TIPO DI CONTRATTO

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 2)

Il/La sig./ soc. (1)di seguito denominato/a locatore (assistito/a da (2)..... in persona di) concede in locazione al/ alla sig. (1)..... di seguito denominato/ a/ i conduttore/ i, identificato/ a/ i mediante (3) (assistito/a/ i da (2)in persona di), che accetta/ no, per sé e aventi causa, l'unità immobiliare posta in vian. piano scala int. composta di n.vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.)..... non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

TABELLE MILLESIMALI: proprietà riscaldamento acqua altre

COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n.333 convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359:

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare.....
- b) codice fiscale del locatore.....

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:.....

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di mesi (5), dalal Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se il conduttore non comunica al locatore disdetta almeno tre mesi prima della data di scadenza del contratto.

Articolo 2

(Natura transitoria)

Secondo quanto previsto dall'Accordo territoriale stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della legge n. 431/98, tra depositato ilpresso il Comune di, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile per un periodo non eccedente i frequentando il corso di studi dipresso l'Università di

Articolo 3

(Canone)

Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo di cui all'articolo 2 è convenuto in euro, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero , in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date..... (4)

Articolo 4

(Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/ non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di europari a mensilità del canone (6), non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni periodo di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Altre forme di garanzia:

Articolo 5

(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato G al decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato E.

Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo - entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

Articolo 6

(Spese di bollo e di registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Articolo 7

(Pagamento, risoluzione e prelazione)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392/78.

La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale viene/non viene (5) concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 8

(Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore. Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

Articolo 9

(Recesso del conduttore)

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno tre mesi prima della scadenza. Tale facoltà è consentita anche ad uno o più dei conduttori firmatari ed in tal caso, dal mese dell'intervenuto recesso, la locazione prosegue nei confronti degli altri, ferma restando la solidarietà del conduttore recedente per i pregressi periodi di conduzione.

Articolo 10

(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e – così - di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna altresì a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue:
ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. (4)

Articolo 11

(modifiche e danni)

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 12

(Assemblee)

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

Articolo 13

(Impianti)

Il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore in caso di inosservanza autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, dello stesso DPR.

Articolo 14

(Accessi)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi ovvero con le seguenti modalità:..... (4)

Articolo 15

(Commissione di conciliazione)

La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo – che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

Articolo 16

(Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto. Il Locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge n. 675/96).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comun-

que dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed agli Accordi di cui agli articoli 2 e 3.

Altre clausole

.....

Letto, approvato e sottoscritto

....., li

Il locatore

Il conduttore

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

NOTE

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

(2) L'assistenza è facoltativa.

(3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59 convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191.

Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.

(4) Cancellare la parte che non interessa.

(5) La durata minima è di sei mesi e quella massima di trentasei mesi.

(6) Massimo tre mensilità.

Allegato G

TABELLA ONERI ACCESSORI RIPARTIZIONE FRA LOCATORE (L) E CONDUTTORE (C)

AMMINISTRAZIONE

Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile	C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	L

ASCENSORE

Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni	C
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	L
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	L
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione	C
Ispezioni e collaudi	C

AUTOCLAVE

Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)	L
Manutenzione ordinaria	C
Imposte e tasse di impianto	L
Forza motrice	C
Ricarico pressione del serbatoio	C
Ispezioni, collaudi e lettura contatori	C

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI

Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	L
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione	C
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	L
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme	C
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni	L
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni	C

Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	L
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	C

**IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO,
PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA**

Installazione e sostituzione degli impianti	L
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	L
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario	C
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale	C
Lettura dei contatori	C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua	C

IMPIANTI SPORTIVI

Installazione e manutenzione straordinaria	L
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.)	C
Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es.: terra rossa)	C

IMPIANTO ANTINCENDIO

Installazione e sostituzione dell'impianto	L
Acquisti degli estintori	L
Manutenzione ordinaria	C
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi	C

IMPIANTO TELEVISIVO

Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato	L
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato	C

PARTI COMUNI

Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico	L
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico	C
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari	L
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari	C
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	L
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione	

dei condotti e pozzetti	C
Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere	L
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni	C
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni	C
Installazione e sostituzione di serrature	L
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati	C
Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	L
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	C

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	L
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti	C
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario	C
Rifacimento di chiavi e serrature	C
Tinteggiatura di pareti	C
Sostituzione di vetri	C
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità e del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico	C
Verniciatura di opere in legno e metallo	C
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento	L

PORTIERATO

Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.	L10% C90%
Materiale per le pulizie	C
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.	L10% C90%
Manutenzione ordinaria della guardiola	L10% C90%
Manutenzione straordinaria della guardiola	L

PULIZIA

Spese per l'assunzione dell'addetto	L
-------------------------------------	---

Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.	C
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta	L
Spese per le pulizie appaltate a ditta	C
Materiale per le pulizie	C
Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia	L
Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia	C
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie	C
Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti	C
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva	C
Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori	L
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti	C
SGOMBERO NEVE	
Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso	C

Decreto Ministeriale 30 dicembre 2002

(G.U. n° 85 del 11 aprile 2003)

Criteri generali per la realizzazione gli Accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione agevolati ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 2 e 3, della stessa legge.

Articolo 1

Criteri per la determinazione dei canoni di locazione agevolati nella contrattazione territoriale

1. Gli Accordi territoriali, in conformità delle finalità indicate all'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, stabiliscono fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, è concordato, tra le parti, il canone per i singoli contratti.
2. A seguito delle convocazioni avviate dai comuni, singolarmente o in forma associata, le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello locale, al fine della realizzazione degli Accordi di cui al comma 1, dopo aver acquisito le informazioni concernenti le delimitazioni – ove effettuate - delle microzone del territorio comunale definite ai sensi del Dpr 23 marzo 1998, n. 138, individuano, anche avvalendosi della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio, insiemi di aree aventi caratteristiche omogenee per:
 - valori di mercato;
 - dotazioni infrastrutturali (trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali, ecc.);
 - tipologie edilizie, tenendo conto delle categorie e classi catastali.

All'interno delle aree omogenee individuate ai sensi del presente comma, possono essere evidenziate zone di particolare pregio o di particolare degrado.

3. Per ogni area od eventuale zona, gli Accordi locali, con riferimento agli stessi criteri di individuazione delle aree omogenee, prevedono un valore minimo ed un valore massimo del canone.

4. Nella definizione del canone effettivo, collocato tra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione, le parti contrattuali, assistite - a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto dei seguenti elementi:
- tipologia dell'alloggio;
 - stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile;
 - pertinenze dell'alloggio (posto auto, box, cantina, ecc.);
 - presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde, impianti sportivi interni, ecc.);
 - dotazione di servizi tecnici (ascensore, riscaldamento autonomo o centralizzato, condizionamento d'aria, ecc.);
 - eventuale dotazione di mobilio.
5. Per le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi le proprietà individuate negli Accordi territoriali e, comunque, quelle caratterizzate dall'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, di più di cento unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale) i canoni sono definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e le eventuali zone individuate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi Accordi integrativi fra la proprietà interessata e organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori partecipanti al tavolo di confronto per il rinnovo della Convenzione nazionale o comunque firmatarie degli Accordi territoriali relativi. Tali Accordi integrativi, da stipularsi per zone territoriali da individuarsi dalle associazioni sindacali predette, possono prevedere speciali condizioni per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori nonché la possibilità di derogare dalla tabella oneri accessori (allegato G).
6. Per gli enti previdenziali pubblici, si procede, in analogia a quanto indicato al comma 5, tenuta presente la vigente normativa. I canoni relativi a tale comparto sono determinati in base alle aree e/o zone omogenee nonché agli elementi individuati negli Accordi territoriali.
7. Alla sottoscrizione degli Accordi integrativi di cui ai commi 5 e 6, possono partecipare imprese o associazioni di imprese di datori di lavoro in relazione alla locazione di alloggi destinati al soddisfacimento di esigenze abitative di

lavoratori non residenti e di immigrati comunitari o extracomunitari. I contratti, da stipulare con i diretti fruitori, sono regolati dall'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

8. Gli Accordi territoriali possono stabilire, per durate contrattuali superiori a quella minima fissata dalla legge, misure di aumento dei valori (minimo e massimo) delle fasce di oscillazione dei canoni definiti per aree omogenee nonché particolari forme di garanzia.
9. Gli Accordi in sede locale possono prevedere l'aggiornamento del canone in misura contrattata e comunque non superiore al 75% della variazione Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.
10. È nella attribuzione esclusiva del proprietario dell'immobile, la facoltà di concedere il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile con le modalità previste dagli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.
11. Sono approvati i tipi di contratto, rispettivamente per le proprietà individuali (allegato A) e per le proprietà di cui ai commi 5, 6 e 7 del presente articolo (allegato B).
12. I contratti di locazione di cui al presente articolo sono stipulati esclusivamente utilizzando i tipi di contratto di cui al precedente comma.
13. Le disposizioni del presente articolo si applicano sia agli Accordi territoriali sottoscritti nei comuni di cui all'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, che a quelli sottoscritti negli altri comuni.
14. Le parti contrattuali possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni sindacali.

Articolo 2

Criteria per definire i canoni dei contratti di locazione di natura transitoria e durata degli stessi

1. I contratti di locazione di natura transitoria di cui all'articolo 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, hanno durata non inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi. Tali contratti sono stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari e/o dei conduttori per fattispecie - con particolare riferimento a quelle derivanti da mobilità lavorativa - da individuarsi

nella contrattazione territoriale tra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative.

2. I canoni di locazione dei contratti di natura transitoria relativi ad immobili ricadenti nelle aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo e Catania, nei comuni con esse confinanti e negli altri comuni capoluogo di provincia, sono definiti dalle parti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per le aree omogenee, come individuate dall'articolo 1. Gli Accordi territoriali relativi a questo tipo di contratti possono prevedere variazioni, fino ad un massimo del 20 per cento, dei valori minimi e massimi anzidetti per tenere conto, anche per specifiche zone, di particolari esigenze locali. In caso di inesistenza di accordo a livello locale, i valori di riferimento sono quelli definiti dalle condizioni previste dal decreto ministeriale di cui all'articolo 4, comma 3, della legge 9 dicembre 1998 n. 431.
3. Per le proprietà di cui all'articolo 1, commi 5 e 6, si procede - per i comuni di cui al comma 2 del presente articolo - mediante Accordi integrativi, stipulati fra i soggetti e con le modalità indicate nell'articolo 1 medesimo.
4. I contratti di cui al presente articolo devono prevedere una specifica clausola che individui l'esigenza di transitorietà del locatore e/o del conduttore - da provare quest'ultima con apposita documentazione da allegare al contratto - i quali dovranno confermare il permanere della stessa tramite lettera raccomandata da inviarsi prima della scadenza del termine stabilito nel contratto.
5. I contratti di cui al presente articolo sono ricondotti alla durata prevista dall'articolo 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in caso di inadempimento delle modalità di conferma delle esigenze transitorie stabilite nei tipi di contratto di cui al comma 6, ovvero nel caso le esigenze di transitorietà vengano meno.
6. Sono approvati i tipi di contratto, rispettivamente per le proprietà individuali (allegato C) e per le proprietà di cui all'articolo 1, commi 5 e 6 (allegato D).
7. I contratti di locazione di cui al presente articolo sono stipulati utilizzando esclusivamente i tipi di contratto di cui al precedente comma.
8. Le parti contrattuali possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni sindacali.

Articolo 3

Criteria per definire i canoni dei contratti di locazione per studenti universitari e durata degli stessi

1. Nei comuni sede di università o di corsi universitari distaccati e di specializzazione nonché nei comuni limitrofi e qualora il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea o di perfezionamento ovvero di specializzazione in un comune diverso da quello di residenza, possono essere stipulati contratti per studenti universitari di durata - precisata negli allegati tipi di contratto - da sei mesi a tre anni (rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore). Tali contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti universitari o dalle aziende per il diritto allo studio.
2. I canoni di locazione sono definiti in appositi Accordi locali sulla base dei valori per aree omogenee ed eventuali zone stabiliti negli Accordi territoriali di cui all'articolo 1.
3. Per le proprietà di cui all'articolo 1, commi 5 e 6, si procede mediante Accordi integrativi, stipulati fra i soggetti e con le modalità indicate nel medesimo articolo 1.
4. Sono approvati i tipi di contratto, rispettivamente per le proprietà individuali (allegato E) e per le proprietà di cui all'articolo 1, commi 5 e 6 (allegato F).
5. I contratti di locazione di cui al presente articolo sono stipulati utilizzando esclusivamente i tipi di contratto di cui al precedente comma.
6. Le parti contrattuali possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni sindacali.

Articolo 4

Tabella degli oneri accessori

1. Per i contratti di locazione di cui agli articoli 1, 2 e 3 è adottata la Tabella degli oneri accessori allegata al presente decreto (allegato G). Per le voci non considerate nella citata Tabella si rinvia alle leggi vigenti e agli usi locali.

Articolo 5

Agevolazioni fiscali

1. Ai contratti di locazione di immobili ad uso abitativo situati nel territorio dei comuni di cui all'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, stipulati o rinnovati ai sensi delle

disposizioni dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, a seguito di accordo definito in sede locale e nel rispetto delle condizioni fissate dal presente decreto, nonché ai contratti di cui agli articoli 1, comma 3, e 5, comma 2, della medesima legge n. 431 del 1998, si applica la disciplina fiscale di cui ai seguenti commi.

2. Il reddito imponibile dei fabbricati locati, 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, è ulteriormente ridotto del 30 per cento, a condizione che nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui si intende usufruire della agevolazione siano indicati gli estremi di registrazione del contratto di locazione, l'anno di presentazione della denuncia dell'immobile ai fini dell'imposta comunale sugli immobili e il comune di ubicazione dello stesso fabbricato. Ai fini di quanto previsto dall'articolo 4, comma 1, ultimo periodo, della citata legge n. 431/98, i tipi di contratto di cui all'articolo 4-bis della stessa legge si intendono utilizzati ove le pattuizioni negli stessi previste siano state tutte integralmente accettate da entrambe le parti contraenti ed integrate quando richiesto.
3. In sede di prima applicazione del presente decreto e fino all'eventuale aggiornamento periodico eseguito ai sensi dell'articolo 8, comma 4, della citata legge n. 431 del 1998, la base imponibile per la determinazione dell'imposta di registro è assunta nella misura del 70 per cento del corrispettivo annuo pattuito.
4. In relazione a quanto stabilito dall'articolo 10 della citata legge n. 431 del 1998 e dall'articolo 13-ter del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, come modificato dall'articolo 2, comma 1, lettera h) della legge 23 dicembre 2000, n. 388, ai soggetti titolari di contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale degli stessi, stipulati o rinnovati a norma degli articoli 2, comma 3 e 4, commi 2 e 3, della citata legge 9 dicembre 1998, n. 431, spetta una detrazione, rapportata al periodo dell'anno durante il quale sussiste tale destinazione, nei seguenti importi:
 - a. euro 495,80 se il reddito complessivo non supera euro 15.493,71;
 - b. euro 247,90 se il reddito complessivo supera euro 15.493,71 ma euro 30.987,41.

Articolo 6

Commissioni di conciliazione

1. Per ogni controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti di cui al presente decreto nonché in ordine all'esatta applicazione degli Accordi territoriali e/o integrativi, ciascuna parte può richiedere, prima di adire l'Autorità giudiziaria, che si pronunci una Commissione di conciliazione stragiudiziale che deve decidere non oltre sessanta giorni dalla data della richiesta.
2. È altresì nella facoltà di ciascuna parte ricorrere alla Commissione di conciliazione affinché attesti la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli Accordi di riferimento.
3. In caso di variazione dell'imposizione fiscale gravante sull'unità immobiliare locata, in più o in meno, rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata può adire la Commissione di cui al presente articolo, la quale determina, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone da corrispondere.
4. La richiesta di decisione della Commissione, costituita con le modalità indicate negli allegati tipi di contratto, non comporta oneri a carico della parte richiedente.

Articolo 7

Decorrenza dell'obbligatorietà dei tipi di contratto

1. L'adozione dei tipi di contratto allegati diviene obbligatoria, negli ambiti territoriali interessati, a partire dalla sottoscrizione, sulla base dei criteri indicati nel presente decreto, degli Accordi territoriali da parte delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori.
2. In mancanza di sottoscrizione degli Accordi in sede locale, i contratti vengono stipulati sulla base degli Accordi territoriali e integrativi previgenti, fino all'emanazione del decreto ministeriale di cui all'articolo 4, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

Articolo 8

1. Il presente decreto sarà pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.

LOCAZIONE IN IMMOBILE STORICO

(D.L. 42/2004 – ARTICOLO 59)

Capo IV

Circolazione in ambito nazionale

SEZIONE I

Alienazione e altri modi di trasmissione

Articolo 59

Denuncia di trasferimento

1. Gli atti che trasferiscono, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, la proprietà o la detenzione di beni culturali sono denunciati al Ministero.
2. La denuncia è effettuata entro trenta giorni:
 - a) dall'alienante o dal cedente la detenzione, in caso di alienazione a titolo oneroso o gratuito di trasferimento della detenzione;
 - b) dall'acquirente, in caso di trasferimento avvenuto nell'ambito di procedure di vendita forzata o fallimentare ovvero in forza di sentenza che produca gli effetti di un contratto di alienazione non concluso;
 - c) dall'erede o dal legatario, in caso di successione a causa di morte. Per l'erede il termine decorre dall'accettazione dell'eredità o dalla presentazione della dichiarazione ai competenti uffici tributari; per il legatario, il termine decorre dall'apertura della successione, salva rinuncia ai sensi della disposizione del codice civile.

3. La denuncia è presentata al competente soprintendente del luogo ove si trovano i beni.
4. La denuncia contiene:
 - a) i dati identificativi delle parti e la sottoscrizione delle medesime o dei loro rappresentanti legali;
 - b) i dati identificativi dei beni;
 - c) l'indicazione del luogo dove si trovano i beni;
 - d) l'indicazione della natura e delle condizioni dell'atto di trasferimento;
 - e) l'indicazione del domicilio in Italia delle parti ai fini delle eventuali comunicazioni previste dal presente Titolo.
5. Si considera non avvenuta la denuncia priva delle indicazioni previste dal comma 4 o con indicazioni incomplete o imprecise.

Editore Fimaa News

Piazza Giocchino Belli, 2 - Roma

Progetto grafico, impaginazione e stampa

Albatros soc.coop.

Via Pavia, 38 - 00161 Roma

www.albatrosweb.com

Finito di stampare dicembre 2006