

MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

SUBLOCAZIONE

LOCAZIONE di PORZIONE di IMMOBILE


ALTRI CONTRATTI

(Comodato)

e DIRITTI

(Usufrutto e nuda proprietà – Diritto di abitazione – Diritto di uso)

Avv. Marina Figini



Locazione – codice civile

Contratto con il quale una parte (locatore) si obbliga a far godere all'altra (conduttore) una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo.

(Art. 1571 c.c.)

Contratto “a prestazioni corrispettive”: locatore e conduttore hanno reciproci obblighi e diritti.



Durata della locazione – codice civile

Salvo diverse norme di legge, la locazione non può stipularsi per un tempo eccedente i 30 anni. Se stipulata per un periodo più lungo o in perpetuo, è ridotta al suddetto termine.

(Art. 1573 c.c.)

Durata della locazione – codice civile

Quando le parti non hanno determinato la durata della locazione, questa si intende convenuta:

- 1) se si tratta di case senza arredamento di mobili o di locali per l'esercizio di una professione, di un'industria o di un commercio, per la durata di un anno, salvi gli usi locali;
- 2) se si tratta di camere o di appartamenti mobiliati, per la durata corrispondente all'unità di tempo a cui è commisurata la pigione;
- 3) se si tratta di cose mobili, per la durata corrispondente all'unità di tempo a cui è commisurato il corrispettivo;
- 4) se si tratta di mobili forniti dal locatore per l'arredamento di un fondo urbano, per la durata della locazione del fondo stesso.

(Art. 1574 c.c.)



Fine della locazione – codice civile

La locazione per un tempo determinato dalle parti cessa con lo spirare del termine senza che sia necessaria la disdetta.

La locazione senza determinazione di tempo non cessa, se prima della scadenza stabilita a norma dell'art. 1574 una delle parti non comunica all'altra disdetta nel termine fissato dalle norme corporative o, in mancanza, di quello determinato dalle parti o dagli usi.

(Art. 1596 c.c.)



Rinnovazione tacita – codice civile

La locazione si ha per rinnovata se scaduto il termine di essa, il conduttore rimane ed è lasciato nella detenzione della cosa locata o se, trattandosi di locazione a tempo indeterminato non è stata comunicata la disdetta a norma dell'articolo precedente.

La nuova locazione è regolata dalle stesse condizioni della precedente, ma la sua durata è quella stabilita per le locazioni a tempo indeterminato. Se è stata data licenza, il conduttore non può opporre la tacita rinnovazione, salvo che consti la volontà del locatore di rinnovare il contratto.

(Art. 1597 c.c.)



Locazione nelle leggi speciali


Legge 27 luglio 1978 n. 392

Disciplina delle locazioni di immobili urbani, applicabile agli usi diversi da abitazione e in parte agli usi abitativi.

Legge 9 dicembre 1998 n. 431

Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili urbani ad uso abitativo.

Contengono norme inderogabili sulla durata minima dei contratti e sui rinnovi obbligatori alla prima scadenza contrattuale.



Sublocazione – codice civile

Il conduttore, salvo patto contrario, ha facoltà di sublocare la cosa locatagli, ma non può cedere il contratto senza il consenso del locatore.

(Art. 1594, 1° comma)

Locatore e subconduttore – codice civile

Il locatore, senza pregiudizio dei suoi diritti verso il conduttore, ha azione diretta contro il subconduttore per esigere il prezzo della sublocazione, di cui questi sia ancora debitore al momento della domanda giudiziale, e per costringerlo ad adempiere tutte le altre obbligazioni derivanti dal contratto di sublocazione.

Il subconduttore non può opporgli pagamenti anticipati, salvo che siano stati fatti secondo gli usi locali.

Senza pregiudizio delle ragioni del subconduttore verso il sublocatore, la nullità o la risoluzione del contratto di locazione ha effetto anche nei confronti del subconduttore, e la sentenza pronunciata tra locatore e conduttore ha effetto anche contro di lui.

(Art. 1595 c.c.)

Sublocazione – Usi abitativi – Legge 392/78

Art. 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.



Sublocazione – Usi abitativi – L. 392/78 – durata

Art. 2 – Disciplina della sublocazione

Il conduttore che subloca parzialmente l'immobile deve comunicare al locatore la durata della sublocazione, che non potrà eccedere la durata della locazione in corso.



Sublocazione – Usi abitativi – L. 392/78 – canone

Il canone della sublocazione è completamente libero.

Sublocazione – Usi diversi – L. 392/78 – art. 36

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 30 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'art. 34 sono liquidate a favore di colui che risulta conduttore al momento della cessazione effettiva della locazione.

(Art. 36 L. 392/78)



Sublocazione – Usi diversi – L. 392/78 – art. 36

La sublocazione o la cessione del contratto di locazione sono sempre consentite a norma dell'art. 36 (ossia qualora venga locata o ceduta contestualmente l'azienda) anche senza il consenso del locatore e pure nel caso in cui un apposito patto contrattuale contenga il divieto espresso di sublocare l'immobile o di cedere il contratto.

(Cass. 13 aprile 2000 n. 4802)

Sublocazione – Usi diversi – L. 392/78 – art. 36

L'art. 36 si applica anche ai contratti per i quali non è prevista l'indennità per perdita di avviamento commerciale, ma solo quando il conduttore è titolare di azienda che esercita la sua attività nell'immobile locato; non è invece applicabile alle locazioni elencate nell'art. 42 (contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani adibiti ad attività ricreative, assistenziali, culturali e scolastiche, nonché a sede di partiti o di sindacati, nonché quelli stipulati dallo Stato o da altri enti pubblici territoriali in qualità di conduttori).

Sono esclusi inoltre i professionisti.

Sublocazione – Usi diversi – L. 392/78 – art. 36

La comunicazione di cessione non costituisce requisito di validità della cessione nel rapporto tra conduttore cedente e terzo cessionario, tuttavia condiziona l'efficacia della cessione stessa nei confronti del contraente ceduto, nel senso che essa non è opponibile al locatore sino a quando la comunicazione non avvenga (e salva comunque la possibilità che il locatore vi si opponga per gravi motivi nel termine di trenta giorni) sicché la conoscenza *aliunde* della cessione da parte del locatore non rileva, a meno che egli, avendola conosciuta, l'abbia accettata secondo la disciplina comune dell'art 1407 c.c. .

(Cass. 20 febbraio 2014 n. 4067)

Sublocazione – Usi diversi – L. 392/78 – art. 36

Tra il conduttore cedente e il cessionario, divenuto successivo conduttore dell'immobile, si instaura un vincolo di responsabilità sussidiaria caratterizzato dal *beneficium ordinis* che consente al locatore di agire nei confronti del cedente solo dopo che si sia venuto a configurare l'inadempimento del nuovo conduttore nei cui confronti è necessaria la preventiva richiesta di adempimento mediante la semplice modalità della messa in mora.

(Cass. 20 aprile 2007 n. 9486, Cass. 4 giugno 2009 n. 12896)

Sublocazione – Usi diversi – L. 392/78 – art. 36

In caso di cessioni plurime dello stesso contratto ai sensi dell'art. 36, delle obbligazioni contrattuali risponde, solidalmente con l'ultimo conduttore, non solo il primo cedente ma anche il precedente cessionario resosi a sua volta cedente del contratto, salvo che non sia stato liberato dal locatore ceduto.

(Cass. 4 dicembre 2002 n. 17201)



Affitto azienda e sublocazione

La cessione o l'affitto di azienda relativi ad attività svolta in immobile condotto in locazione non producono l'automatica successione del cessionario nel contratto di locazione dell'immobile, in quanto la successione è solo eventuale e deve risultare da apposito negozio volto a porre in essere la sublocazione o la cessione del contratto di locazione senza necessità, in tale seconda ipotesi, del consenso del locatore.

(Cass. 2 luglio 2010 n. 15700)



Affitto azienda e locazione – differenze

Affitto di azienda o di ramo d'azienda un imprenditore concede a un altro soggetto la disponibilità e il godimento di un complesso di beni organizzati per l'esercizio di un'impresa a fronte di un corrispettivo (canone di affitto). Viene ceduta la gestione ma non la proprietà.

Locazione viene ceduto il godimento dell'immobile per un determinato tempo a fronte di un corrispettivo (canone di locazione).



Co-working

Condivisione di spazio lavorativo tra professionisti/imprenditori che operano in reciproca autonomia godendo dei servizi e delle attrezzature offerte nello spazio allo scopo destinato.

Non si tratta di locazione, ma di prestazione di servizi resi nello spazio messo a disposizione.



Locazione di porzione di immobile

Oggetto della locazione può essere una sola porzione dell'immobile, che dovrà essere nel dettaglio precisata in una piantina allegata al contratto.

Dovranno essere altresì concordate le modalità di utilizzo della residua parte dell'immobile, nel caso in cui la porzione locata non sia materialmente separata.



Comodato (articoli da 1803 a 1812 c.c.)

Contratto con il quale una parte (comodante) consegna all'altra (comodatario) a titolo gratuito una cosa mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta.

Il comodato è un contratto essenzialmente gratuito, caratteristica che lo distingue dalla locazione nella quale è espressamente previsto il versamento di un corrispettivo.



Comodato – comodato «modale»

Il carattere essenzialmente gratuito del comodato non viene meno per l'apposizione a carico del comodatario di un onere, purché esso non sia di consistenza tale da snaturare il rapporto contrattuale, non deve essere una controprestazione.

(Cass. 485/2003)

Può trattarsi del versamento di una somma periodica a titolo di rimborso spese, Si deve trattare di somma di lieve entità, simbolica.

(Cass. 3021/2001)



Comodato – restituzione della cosa

Il comodatario è obbligato a restituire la cosa alla scadenza del termine convenuto o, in mancanza di termine, quando se ne è servito in conformità del contratto.

Se non è stato convenuto un termine, né questo risulta dall'uso a cui la cosa doveva essere destinata, il comodatario è tenuto a restituirla non appena il comodante la richiede (cosiddetto comodato "precario").

Se però sopravviene un urgente e imprevisto bisogno del comodante, questi può esigerne la restituzione immediata.



Comodato – mancata restituzione

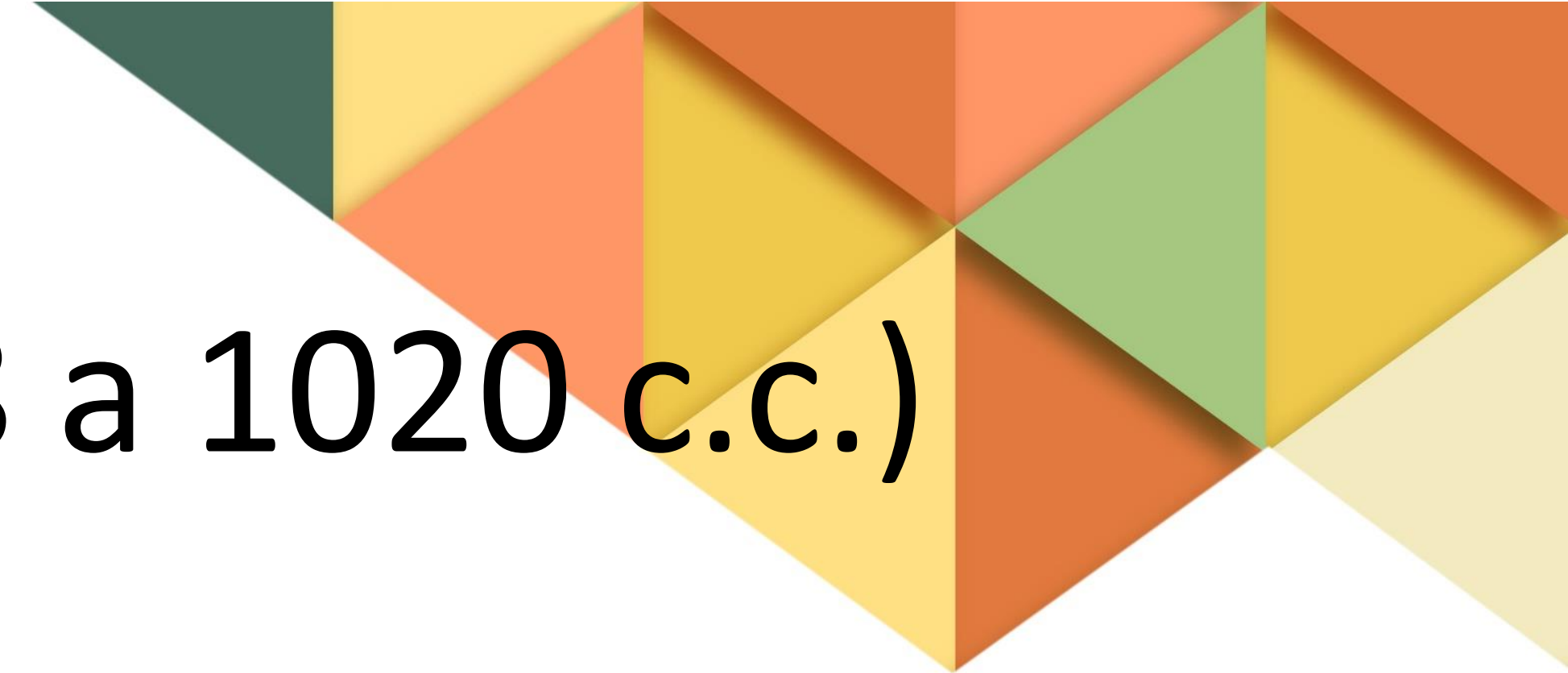
Se il comodatario non restituisce la cosa, il comodante può rivolgersi al Tribunale per ottenere l'ordine di restituzione, previa l'attivazione obbligatoria della procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione.



I diritti reali di godimento

Usufrutto – Uso – Abitazione

Attribuiscono al titolare un “potere” sulla cosa altrui che non è non completo ma limitato nel tempo e nelle modalità di esercizio.



Usufrutto (articoli da 978 a 1020 c.c.)

L'usufrutto è stabilito dalla legge o dalla volontà dell'uomo. Può anche acquistarsi per usucapione.

La durata dell'usufrutto non può eccedere la vita dell'usufruttuario. L'usufrutto costituito a favore di una persona giuridica non può durare più di trent'anni.




Usufrutto – cessione del diritto

L'usufruttuario può cedere il proprio diritto per un certo tempo o per tutta la sua durata, se ciò non è vietato dal titolo costitutivo. La cessione deve essere notificata al proprietario; finché non sia stata notificata, l'usufruttuario è solidalmente obbligato con il cessionario verso il proprietario.



Usufrutto – estinzione

- Per decorso del termine trentennale in caso di persona giuridica.
- Per prescrizione per effetto del non uso durato per venti anni.
- Per la riunione dell'usufrutto e della proprietà nella stessa persona.
- Per il totale perimento della cosa su cui è costituito.



Usufrutto – restituzione della cosa

L'usufruttuario deve restituire le cose che formano oggetto del suo diritto al termine dell'usufrutto.

Nel godimento della cosa deve usare la diligenza del buon padre di famiglia.



Usufrutto – contenuto

L'usufruttuario ha diritto:

- di conseguire il possesso della cosa di cui ha usufrutto
- di godere della cosa dovendone però rispettare la destinazione economica
- di percepire un'indennità per i miglioramenti che sussistono al momento della restituzione della cosa

e può trarre dalla cosa ogni utilità che questa può dare, fermi i limiti stabiliti dalla legge.



Usufrutto – ripartizione delle spese


A carico dell'usufruttuario:

- le spese e, in genere, gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria della cosa;
- le riparazioni straordinarie rese necessarie dall'inadempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione;
- l'interesse delle somme spese dal nudo proprietario per le riparazioni straordinarie.

Usufrutto – ripartizione delle spese


A carico del nudo proprietario:

- le riparazioni straordinarie necessarie ad assicurare la stabilità dei muri maestri e delle volte, la sostituzione delle travi, il rinnovamento, per intero o per una parte notevole, dei tetti, solai, scale, argini, acquedotti, muri di sostegno o di cinta;
- le spese necessarie per le opere di cui sopra, sostenute dall'usufruttuario che le ha eseguite per mancata o ritardata esecuzione senza giusto motivo da parte del nudo proprietario. Le spese devono essere rimborsate alla fine dell'usufrutto senza interesse. A garanzia del rimborso l'usufruttuario ha diritto di ritenere l'immobile riparato.



Usufrutto e condominio registro di anagrafe condominiale


Il Registro di Anagrafe condominiale, obbligatorio per legge, deve contenere, tra l'altro, le generalità dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio.



Usufrutto e condominio diritto di visione documenti

I condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese.


(Art. 1130 bis, 1° comma c.c.)



Usufrutto e condominio diritto di voto

L'usufruttuario ha diritto di voto e contribuisce alle spese relative all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni.


Ha diritto di voto anche quando si tratta di riparazioni eseguite per mancato intervento del proprietario, oppure di miglioramenti e addizioni, per i quali l'usufruttuario ha diritto a indennità.



Usufrutto e condominio responsabilità solidale

Nudo proprietario e usufruttuario rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale.


All'interno dei rapporti tra proprietario e usufruttuario, vale il principio per cui ciascuno è obbligato a rispondere e a pagare solo quanto è disposto dalla legge. Il soggetto che avrà pagato quanto spettante all'altro, potrà esercitare diritto di rivalsa.



Usufrutto

locazioni stipulate dall'usufruttuario

L'usufruttuario ha la legittima disponibilità del bene, può trarne ogni utilità, dunque può validamente concedere in locazione il bene oggetto dell'usufrutto.




Usufrutto

locazioni stipulate dall'usufruttuario

Le locazioni concluse dall'usufruttuario, in corso al tempo della cessazione dell'usufrutto, purché constino da atto pubblico o da scrittura privata di data certa anteriore, continuano per la durata stabilita, ma non oltre il quinquennio dalla cessazione dell'usufrutto (Art. 999, 1° comma c.c.).

quand'anche in tale ultima data non sia ancora scaduto il termine legale minimo (6 anni + 6 anni) previsto dalla legge.

(Cass. sent. n. 9345/2008)




Usufrutto

locazioni stipulate dall'usufruttuario

Se dopo la morte dell'usufruttuario/locatore il proprietario rimane del tutto silente ed estraneo al rapporto, gli eredi dell'usufruttuario diventano titolari del rapporto di locazione, senza che il conduttore possa contestarne la legittimazione per il solo fatto che sia venuto meno il diritto di usufrutto.

(Cass. sent. 20 luglio 2016 n. 14834)



Usufrutto

locazioni stipulate dall'usufruttuario

L'art. 999 c.c. è norma derogabile sull'accordo delle parti, in senso favorevole o sfavorevole al conduttore; può anche essere oggetto di una clausola risolutiva espressa.

La disposizione di cui al 1° comma non si applica se l'usufrutto si estingue per "consolidazione" conseguente all'acquisto della proprietà da parte dell'usufruttuario.



Diritto di uso

Chi ha il diritto d'uso di una cosa può servirsene e, se è fruttifera, può raccoglierne i frutti per quanto occorre ai bisogni suoi e della sua famiglia. I bisogni si devono valutare secondo la condizione sociale del titolare del diritto (Art. 1021 c.c.).



Diritto di abitazione

Chi ha il diritto di abitazione di una casa può abitarla limitatamente ai bisogni suoi e della sua famiglia (Art. 1022 c.c.).



Diritto di abitazione

Nella famiglia si comprendono:

- i figli nati dopo che è cominciato il diritto d'uso o di abitazione, anche se quando il diritto è sorto la persona non aveva contratto matrimonio;
- i figli adottivi e i figli riconosciuti, anche se l'adozione o il riconoscimento sono seguiti dopo che il diritto era già sorto;
- le persone che convivono con il titolare del diritto per prestare a lui o alla sua famiglia i loro servizi.

(Art. 1023 c.c.)



Diritto di abitazione e di uso


I diritti di uso e di abitazione non si possono cedere o dare in locazione
(Art. 1024 c.c.).



Diritto di abitazione e di uso

Le norme in materia di usufrutto si applicano, in quanto compatibili, all'uso e all'abitazione (Art.1026 c.c.).

Dunque diritto di uso e abitazione non possono eccedere la vita del titolare, il quale deve rispettare la destinazione economica e la funzione cui la cosa è oggettivamente e in concreto adibita, non potendo eseguire opere che alterino l'originaria struttura e destinazione del bene oggetto del suo diritto.



Diritto di abitazione e abitazione della casa coniugale

Il godimento della casa familiare è attribuito tenendo prioritariamente conto dell'interesse dei figli. Dell'assegnazione il Giudice tiene conto nella regolazione dei rapporti economici tra i genitori, considerato l'eventuale titolo di proprietà. Il diritto al godimento della casa familiare viene meno nel caso che l'assegnatario non abiti o cessi di abitare stabilmente nella casa familiare o conviva more uxorio o contragga nuovo matrimonio. Il provvedimento di assegnazione e quello di revoca sono trascrivibili e opponibili ai terzi ai sensi dell'articolo 2643 c.c.....*omissis*.....”

(Art. 337 sexies c.c.)

Avv. Marina Figini

Studio Legale Figini

Consulente Legale FIMAA MiLoMB

Consulente Legale ANACI



MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

COLLEGIO AGENTI D'AFFARI IN MEDIAZIONE DI MILANO, LODI, MONZA BRIANZA E PROVINCE DAL 1945