

IMPOSTE SUL REDDITO

Lo “Sblocca Italia” liberalizza (forse) le locazioni non abitative

di Leonardo Pietrobon

(c.d. “
”) rappresenta la disposizione normativa con la quale il Legislatore nazionale di fatto
di immobili
, ossia le c.d. locazioni di immobili strumentali, comunemente indicate anche come locazioni
commerciali.

La citata disposizione normativa pone in essere tale opera di liberalizzazione introducendo un
nuovo comma all'articolo 79 della L. n.392/78, in base al quale “
*in deroga alle disposizioni del comma primo, nei contratti di locazione di immobili adibiti ad uso
diverso da quello di abitazione, anche se adibiti ad attività alberghiera, per i quali sia pattuito un
canone annuo superiore ad euro 150 mila, è facoltà delle parti concordare contrattualmente
termini e condizioni in deroga alle disposizioni della presente legge. I contratti di cui al periodo
precedente devono essere provati per iscritto*”.

Da un punto di vista operativo, la novella normativa
non procede ad una
modifica “mirata” della normativa riguardante la locazione di immobili non abitativi, con una
rettifica specifica di una determinata condizione contrattuale, bensì mette nelle
condizioni le parti contrattuali di
derogare ad
ogni disposizione normativa prevista dalla L. n.392/78, che rappresenta l'impianto normativo
di riferimento per una corretta gestione dei contratti di locazione.

La modifica normativa rappresenta un'importante novità per il settore delle locazioni ed il
settore dell'edilizia in genere, in quanto
permette una ampia autonomia contrattuale delle parti coinvolte. Tale
liberalizzazione, come si legge nel testo normativo,
riguarda tutti contratti di locazione di immobili ad uso non abitativo, ricomprensivo anche
quelli relativi alla locazione di strutture alberghiere e di immobili teatrali.

Sulla base di tale considerazione e richiamando
l'articolo 27, L. n.392/78, rientrano nel campo di applicazione della modifica normativa
i contratti relativi agli immobili adibiti alle seguenti attività:

- **industriali, commerciali e artigianali;**
- **di lavoro autonomo;**
- **alberghiere.**

La circostanza che l'articolo 18 D.L. n.133/14 richiami i contratti di locazione “*di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione*”, porta a ritenere che **possono essere oggetto di “liberalizzazione”** anche le locazioni di **immobili inerenti lo svolgimento delle attività** previste **dall'art. 42 L. n.392/78**, quali le attività ricreative, assistenziali, culturali e scolastiche, nonché quelle relative a sede di partito o di sindacati e le attività svolte dallo Stato o da altri enti pubblici territoriali.

Una delle clausole contrattuali che più interessa alle parti, a fronte di tale novità, è sicuramente costituita dalla **durata del contratto di locazione**, di cui al già citato articolo 27 della L. n.392/78. L'interesse a tale aspetto è determinato dalla circostanza che, secondo quanto stabilito dalla citata norma, un contratto di locazione di immobile strumentale **non può avere una durata inferiore ad anni 6**, che diventano nove se l'oggetto della locazione è un immobile adibito ad attività alberghiera o teatrale. **Ora, invece**, sulla base di quanto stabilito dal D.L. n.133/14, **le parti contrattuali possono stabilire una durata inferiore**, senza incorrere in alcuna violazione dello stesso articolo 27.

Le medesime considerazioni possono essere svolte anche con riferimento a tutte le altre clausole contrattuali, quali ad esempio il **diritto di recesso** in capo al conduttore, per il quale possono prevederne il divieto, il **trasferimento del contratto per effetto di un affitto o di una cessione** d'azienda, regolamentandone le modalità di esecuzione, sino alla previsione di un divieto espresso. In sostanza, quindi, le parti contrattuali godono di **illimitata autonomia contrattuale**.

La stessa norma, tuttavia, **non prevede un'applicazione generalizzata** di tale piena autonomia contrattuale. Infatti, viene individuata quale **condizione necessaria ed indispensabile** per l'accesso a tale “libertà contrattuale” la circostanza che **il canone annuo**, concordato dalle parti, **sia superiore ad € 150.000**.

Le premesse normative, come sopra esposto, appaiono ottime, tuttavia, è doveroso ricordare che le disposizioni richiamante si riferiscono ad un **Decreto Legge**, al cui **efficacia è stabilita trascorsi 60 giorni dalla sua pubblicazione in Gazzetta Ufficiale** (12 settembre 2014) se lo stesso

**non viene convertito in Legge e cioè
entro l'11 novembre 2014.**