



Casi e questioni attuali di diritto locatizio

Cod.: P25023

Sede e data: Castelpulci, 17 - 19 Marzo 2025

Responsabili del corso: Gian Andrea Chiesi, Ines Maria Luisa Marini, Mauro Paladini, componenti del Comitato Direttivo della S.S.M.

Esperta formatrice: Barbara Di Tonto, giudice del Tribunale di Napoli

Presentazione

Quella locatizia rappresenta, da sempre, una materia generatrice di vasto contenzioso, confrontandosi, tanto le scelte del legislatore, quanto quelle dell'autorità giudiziaria, non solo con un alto tasso di tecnicismo, ma anche con esigenze socio-economiche contrapposte: locatori e conduttori sono, infatti, portatori di interessi (apparentemente) collimanti (solo) nella fase genetica del rapporto, laddove le differenze emergono con tutta evidenza durante lo svolgimento di esso e, soprattutto, nella sua fase conclusiva del medesimo.

D'altra parte, che plurime siano le vicende (e le connesse tutele) è reso evidente dai numerosi interventi "vincolistici" adottati dal legislatore nel corso degli anni, dalle peculiarità che connotano le locazioni che coinvolgono la P.A. e, non ultimo, dalla diversa disciplina riservata alle locazioni ad uso abitativo rispetto a quella destinata a regolare, da un lato, le locazioni ad uso diverso e, dall'altro, quelle integralmente soggette al codice civile: tanto da potersi ipotizzare di essere al cospetto di una tipologia contrattuale che, muovendo da uno schema base, in realtà contiene e sviluppa, al suo interno, più sotto-specie anche estremamente distanti tra loro.

Così, ad esempio, a fronte di regole comuni alle diverse tipologie di locazioni (si pensi agli obblighi del locatore e del conduttore o alla disciplina dei vizi della cosa locata), ve ne sono altre applicabili solo ad alcune di esse (forma scritta, obbligo di registrazione, durata minima legale, sublocazione, cessione del contratto), con la conseguente necessità per l'interprete, al fine di ricavarne la disciplina di dettaglio, di ricostruire analiticamente la singola operazione conclusa in concreto.

Le diverse esigenze delle parti contrattuali si devono necessariamente misurare, poi, con il trascorrere del tempo, quale elemento certamente estraneo al tipo contrattuale, ma nondimeno



idoneo, di per sé, ad incidere sensibilmente tanto sui soggetti, quanto sull'entità del canone pattuito: sotto il primo profilo, oltre al caso della morte del conduttore o del locatore, si possono verificare il fallimento dell'uno o dell'altro, come la vendita (volontaria o forzata) del bene locato, con ulteriori complicazioni a proposito dell'operatività del rinnovo tacito in pendenza di pignoramento immobiliare.

Relativamente al canone, invece, oltre ai noti problemi di diritto intertemporale sorti a seguito dell'entrata in vigore della l. n. 431/1998, si presentano con insistenza, nelle aule giudiziarie e nell'elaborazione della dottrina, le questioni dell'ammissibilità del canone c.d. a scalare o "a scaletta" (cfr. Cass. 26 settembre 2019, n. 23986), la sua simulabilità (Cass., sez. un., 17 settembre 2015, n. 18213 e Cass., sez. un., 9 ottobre 2017, n. 23601), nonché – ultima in ordine di tempo – della sua rinegoziabilità.

Anche sotto il profilo processuale la materia espone all'interprete un sottosistema, che vive di regole parzialmente proprie: al rito "ordinario-speciale", disciplinato dall'art. 447-bis c.p.c. (e che, secondo alcuni, potrebbe essere affiancato dal nuovo rito semplificato), si accompagna, infatti, per le ipotesi di sfratto o licenza, un procedimento parallelo ed "accelerato", che tuttavia necessita di essere ancora approfondito, non solo in relazione a questioni classiche (sanatoria della morosità, introducibilità di domande nuove nelle memorie ex art. 426 c.p.c., sorte dell'ordinanza ex art. 665 c.p.c. in caso di estinzione del giudizio, tempistica di svolgimento della mediazione a seguito del mutamento di rito), ma anche questioni emerse a seguito delle novelle legislative (perentorietà del termine di registrazione ex art. 13, comma 1, l. n. 431/1998, utilizzabilità del domicilio digitale professionale per la notifica dell'intimazione relativa ad un contratto concluso per finalità estranea all'attività professionale, estensibilità della disciplina dello sfratto per morosità all'affitto di azienda).

D'impatto non minore sul contenzioso sono, ancora e tra le altre, le questioni in tema di locazione con parti plurisoggettive e di contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato, le intersezioni tra diritto locatizio e diritto condominiale (sia in relazione all'applicabilità degli artt. 1102 c.c. e 67 disp. att. c.c., sia avuto riguardo alla complessa materia delle case-vacanza e dei bed and breakfast, nell'intreccio con le limitazioni dei regolamenti di condominio), le interazioni tra la



disciplina della locazione e quella dell'esecuzione forzata, le problematiche connesse all'indennità di avviamento commerciale (dalla sua negoziabilità in pendenza di rapporto, alle interferenze con il rilascio dell'immobile).

PROGRAMMA

Lunedì 17 marzo 2025

Sessione unica pomeridiana

ore 15.00-15:15: Presentazione del corso.

ore 15.15-16:00: Dal contratto di locazione ai "contatti" di locazione: *ex uno plures?*

Vincenzo Cuffaro (Professore ordinario di Istituzioni di Diritto Privato presso l'Università di Roma Tre)

ore 16:00-16:45: Affitti brevi e locazioni turistiche.

Luca Marzullo (Giudice del Tribunale di Perugia)

ore 16:45-17:30: Le locazioni ad uso diverso: forma, caratteristiche del bene ed indennità di avviamento commerciale. Dialogo tra merito e legittimità

Marcello Sinisi (Presidente di sezione del Tribunale di Napoli)

e

Fulvio Troncone (Sostituto procuratore generale della Corte di cassazione)

ore 17.30: Dibattito

ore 18.00: Sospensione dei lavori



Martedì 18 marzo 2025

Sessione antimeridiana

ore 9.10-10:00: Nullità contrattuali, interpretazione delle clausole, obbligo di registrazione.

Francesco Rossi (Professore ordinario di Istituzioni di diritto privato presso l'Università degli Studi di Napoli "Federico II")

ore 10:00-10:20 Dibattito

ore 10.20-11:10 Condominio e rapporti locativi: alla ricerca di un difficile equilibrio.

Alberto Celeste (Presidente della sezione lavoro della Corte di appello di Roma)

ore 11:10-11:30 Dibattito

ore 11:30-11:50 *Coffee Break*

ore 11.50-12:40: "I mutamenti" delle parti del rapporto negoziale

Antonietta Scrima (Presidente di sezione della Corte di cassazione)

ore 12.40-13:00 Dibattito

ore 13.00: Sospensione dei lavori

Martedì 18 marzo 2025

Sessione pomeridiana

ore 14.15-16:15: Divisione dei partecipanti in 3 gruppi di lavoro:

GRUPPO A - Le "specialità" del rito locatizio

Arianna Chiarentin (Giudice del Tribunale di Milano)

GRUPPO B – Contratto di locazione e procedure esecutive

Elmelinda Mercurio (Giudice del Tribunale di S.M.C.V.)

GRUPPO C – La locazione degli spazi all'interno dei centri commerciali: questioni problematiche.

Sebastiana Ciardo (Consigliere della Corte di appello di Palermo)

ore 16:15-17:00: Ripresa dei lavori in seduta plenaria, con esposizione dei principali temi emersi nel corso dei lavori di gruppo.

ore 17.00: Sospensione dei lavori



Mercoledì 19 marzo 2025

Sessione unica antimeridiana

ore 9:10-10:00: Il canone di locazione e l'indennità di occupazione.

Stefano Sajeve (Giudice del Tribunale di Palermo)

ore 10:00-10:45: La “rinegoziazione” del canone di locazione: vecchie questioni ancora irrisolte.

Roberta Nardone (Giudice del Tribunale di Roma)

ore 10.45 -11:15: Dibattito

ore 11.15 – 11.30: *Coffee Break*

ore 11.30–12.30: La durata del contratto di locazione tra disdetta, recesso e rinnovo tacito del rapporto.

Ivana Peila (Giudice del Tribunale di Torino)

ore 12:30 -13:00 Dibattito

ore 13.00: Chiusura dei lavori