

Legge 27-07-1978, n. 392 Disciplina delle locazioni di immobili urbani.

CAPO II

Locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione

Art. 27 - Durata della locazione

[1] 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'[art. 2 della legge 12 marzo 1968, n. 326](#).

[2] 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.

[3] La durata della locazione non può essere inferiore a nove anni se l'immobile, anche se ammobiliato, è adibito ad attività alberghiere o all'esercizio di attività teatrali. [1]

[4] 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.

[5] 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.

[6] 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.

[7] E' 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.

[8] 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.

Note:

1 Comma modificato dall'[art. 7, comma 1, lett. a\), L. 8 febbraio 2007, n. 9](#), a decorrere dal 15 febbraio 2007; a norma del comma 2 del medesimo [art. 7, L. 9/2007](#), le disposizioni del presente comma si applicano anche agli immobili adibiti all'esercizio di attività teatrali per i quali, alla data del 15 febbraio 2007, siano stati stipulati contratti di locazione aventi scadenza successiva a tale data, salvo che, per gli stessi, non sia stata pronunciata convalida di sfratto per morosità.

Art. 28 - Rinnovazione del contratto

[1] Per le locazioni di immobili nei quali siano esercitate le attività indicate nei commi primo e secondo dell'art. 27, il contratto si rinnova tacitamente di sei anni in sei anni, e per quelle di immobili adibiti ad attività alberghiere o all'esercizio di attività teatrali, di nove anni in nove anni; tale rinnovazione non ha luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata, rispettivamente almeno 12 o 18 mesi prima della scadenza. [1]

[2] 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'[art. 29](#) con le modalità e i termini ivi previsti

Note:

1 Comma modificato dall'[art. 7, comma 1, lett. b\)](#), [L. 8 febbraio 2007, n. 9](#), a decorrere dal 15 febbraio 2007; a norma del comma 2 del medesimo [art. 7, L. 9/2007](#), le disposizioni del presente comma si applicano anche agli immobili adibiti all'esercizio di attività teatrali per i quali, alla data del 15 febbraio 2007, siano stati stipulati contratti di locazione aventi scadenza successiva a tale data, salvo che, per gli stessi, non sia stata pronunciata convalida di sfratto per morosità.

Art. 29 - Diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza

[1] 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'[art. 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) [\[1\]](#).

[2] 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'[art. 7 della legge 2 marzo 1963, n. 191](#), modificato dall'[art. 4-bis del D.L. 27 giugno 1967, n. 460](#), convertito, con modificazioni, nell'[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 legge 2 marzo 1963, n. 191](#), modificato dall'[art. 4bis del D.L. 27 giugno 1967, n. 460](#), convertito, con modificazioni, nell'[legge 28 luglio 1967, n. 628](#).

[3] 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'[art. 27](#) e per le attività alberghiere.

[4] Nella comunicazione deve essere specificato, a pena di nullità, il motivo, tra quelli tassativamente indicati nei commi precedenti, sul quale la disdetta è fondata.

[5] Se il locatore non adempie alle prescrizioni di cui ai precedenti commi il contratto s' intende rinnovato a norma dell'articolo precedente.

Note:

1 La Corte costituzionale, [consentenza 9 ottobre 1998, n. 348](#), ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'ultima parte della presente lettera, in relazione all'ultima parte della precedente lettera c), nel punto 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.

Art. 30 - Procedura per il rilascio

[1] Avvenuta la comunicazione di cui al terzo comma dell'[art. 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](#) [\[1\]](#) .

[2] [\[2\]](#)

[3] Competente per territorio è il giudice nella cui circoscrizione è posto l'immobile. Sono nulle le clausole derogative dalla competenza per territorio.

[4] 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'[art. 29](#).

[5] l'ordinanza costituisce titolo esecutivo e definisce il giudizio.

[6] Nel caso di opposizione del convenuto il giudice esperisce il tentativo di conciliazione.

[7] Se il tentativo riesce viene redatto verbale che costituisce titolo esecutivo. In caso contrario o nella contumacia del convenuto si procede a norma dell'[art. 420 e segg. del Codice di procedura civile](#).

[8] 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.

Note:

1 Comma modificato dall'[art. 89, comma 4, L. 26 novembre 1990, n.353](#)

2 Comma abrogato dall'[art. 6, L. 30 luglio 1984, n. 399](#) e dall'[art. 89, comma 3, L. 26 novembre 1990, n. 353](#).

Art. 31 - Sanzioni

[1] Il locatore che abbia ottenuto la disponibilità dell'immobile per uno dei motivi previsti dall'[art. 29](#) e che, nel termine di sei mesi dall'avvenuta consegna, non abbia adibito l'immobile ad abitazione propria, del coniuge o dei parenti entro il secondo grado in linea retta, o non abbia adibito l'immobile ad esercizio in proprio di una delle attività indicate all'[art. 27](#), ovvero non abbia rispettato i termini della concessione o quelli del piano comunale di intervento per quanto attiene l'inizio dei lavori di demolizione, ricostruzione, ristrutturazione o restauro dell'immobile ovvero, in caso di immobili adibiti ad esercizio di albergo, pensione o locanda, non abbia completato i lavori di ricostruzione nel termine stabilito dal Ministero del turismo e dello spettacolo, è tenuto, se il conduttore lo richiede, al ripristino del contratto, salvi i diritti acquistati da terzi in buona fede, e al rimborso delle spese di trasloco e degli altri oneri sopportati, ovvero al risarcimento del danno nei confronti del conduttore in misura non superiore a quarantotto mensilità del canone di locazione percepito prima della risoluzione del contratto, oltre alle indennità previste ai sensi dell'[art. 34](#).

[2] Il giudice, oltre a determinare il ripristino o il risarcimento del danno, ordina al locatore il pagamento di somma da lire 500.000 a lire 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.

Art. 32 - Aggiornamento del canone [\[1\]](#)

[1] Le parti possono convenire che il canone di locazione sia aggiornato annualmente su richiesta del locatore per eventuali variazioni del potere di acquisto della lira.

[2] Le variazioni in aumento del canone, per i contratti stipulati per durata non superiore a quella di cui all'[articolo 27](#), non possono essere superiori al 75 per cento di quelle, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. [\[2\]](#)

[3] Le disposizioni del presente articolo si applicano anche ai contratti di locazione stagionale ed a quelli in corso al momento dell'entrata in vigore del limite di aggiornamento di cui al secondo comma del presente articolo. [\[3\]](#)

Note:

1 Articolo sostituito dall'[art. 1, comma 9-sexies, D.L. 7 febbraio 1985, n. 12](#).

2 Comma così modificato dall'[art. 41, comma 16-duodecies, lett. a\), D.L. 30 dicembre 2008, n. 207](#), convertito, con modificazioni, dalla [L. 27 febbraio 2009, n. 14](#).

3 Comma così modificato dall'[art. 41, comma 16-duodecies, lett. b\), D.L. 30 dicembre 2008, n. 207](#), convertito, con modificazioni, dalla [L. 27 febbraio 2009, n. 14](#).

Art. 33 - Canone delle locazioni stagionali

[1] Il canone delle locazioni stagionali può essere aggiornato con le modalità di cui all'[art. 32](#).

Art. 34 - Indennità per la perdita dell'avviamento [1]

[1] In caso di cessazione del rapporto di locazione relativo agli immobili di cui all'[art. 27](#), che non sia dovuta a risoluzione per inadempimento o disdetta o recesso del conduttore o a una delle procedure previste dal [R.D. 16 marzo 1942, n. 267](#), il conduttore ha diritto, per le attività indicate ai nn. 1) e 2) dell'[art. 27](#), ad una indennità pari a 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto; per le attività alberghiere l'indennità è pari a 21 mensilità.

[2] 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.

[3] 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.

[4] 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 [2] .

Note:

1 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 all'indennità per la perdita dell'avviamento.

2 Comma aggiunto dall'[art. 9, comma 1, D.L. 30 dicembre 1988, n. 551](#).

Art. 35 - Limiti

[1] 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.