



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI PADOVA

Dipartimento di Diritto Privato e Critica del Diritto

**Corso di Laurea in
Consulente del Lavoro
2021-2022**

ATTIVITA' ALBERGHIERA: LOCAZIONE E AFFITTO

RELATRICE

PROFESSORESSA SUSANNA TAGLIAPIETRA

CANDIDATO

ENRICO ZANATTA

INDICE

CAPITOLO 1

LOCAZIONE

1. Definizione di locazione
2. Durata del rapporto
3. Oggetto
4. Obbligazioni del locatore
5. Garanzia per i vizi della cosa e obbligo di garantirne il pacifico godimento
6. Obbligazioni del conduttore
7. Pagamento del corrispettivo e della cosa locata
8. Vicende del rapporto
9. Sublocazione del contratto

CAPITOLO 2

AFFITTO

1. Definizione
2. Oggetto
3. Gestione del bene produttivo
4. Obblighi e poteri del locatore
5. Obblighi e poteri dell'affittuario
6. Estinzione del rapporto di affitto
7. Affitto di azienda e affitto di fondi rustici

CAPITOLO 3

CONTRATTO D'ALBERGO

1. Definizione
2. Forma del contratto
3. Le parti: obblighi dell'albergatore e obblighi del cliente
4. Conclusione del contratto

5. Risoluzione del contratto
6. Risarcimento del danno
7. Determinazione del danno

CAPITOLO 4

LOCAZIONE DI IMMOBILI URBANI

1. Disciplina delle locazioni ad uso diverso dall'abitazione
2. Durata dei contratti ad uso diverso dall'abitazione
3. Rinnovazione e diniego di rinnovazione
4. Recesso del conduttore
5. Indennità
6. Diritto di prelazione
7. Diritto di riscatto
8. Sublocazione nei contratti di locazione ad uso diverso dall'abitazione

CAPITOLO 5

LOCAZIONE ALBERGHIERA O AFFITTO DI AZIENDA ALBERGHIERA

1. Locazione di immobili destinati all'attività alberghiera
2. Considerazioni finali: attività alberghiera locazione e affitto

BIBLIOGRAFIA E SITOGRAFIA

CAPITOLO 1

LOCAZIONE

1. Definizione di locazione

La locazione è disciplinata all'articolo 1571 del Codice Civile come 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 corrispettivo¹.

Da questa definizione si nota come il negozio in esame sia rivolto allo scambio di due concorrenti utilità: da un lato il conduttore deve poter godere per un certo lasso di tempo di una cosa che non gli appartiene; dall'altro lato permettere al locatore, che si priverà della materiale disponibilità della cosa, anche se solo in via temporanea, di continuare a goderla seppur non direttamente attraverso il reddito dato dal corrispettivo stabilito tra le due parti².

Si tratta di un contratto tipico³ previsto e regolato dalla legge, in particolare dal nostro Codice Civile, inoltre la locazione va però fatta rientrare anche tra i contratti a prestazioni corrispettive⁴ o sinallagmatici⁵, assumendo anche la qualifica di contratto commutativo⁶.

Si tratta inoltre di un contratto meramente consensuale, ovvero l'accordo avvenuto tra le parti risulta sufficiente affinché il negozio possa ritenersi validamente concluso e quindi in grado di produrre i propri effetti sulla base di detto accordo. In questo la locazione si differenzia dal comodato e dal precariato, così come da tutti gli altri contratti cosiddetti reali, che prevedono la consegna della cosa oggetto del negozio per venire ad esistenza.

Al fine di concludere un contratto di locazione, avente anche ad oggetto beni immobili, è sufficiente un consenso da cui sono esclusi eventuali obblighi formali.

Per le locazioni immobiliari di durata superiore ai nove anni è richiesta la forma scritta a pena di nullità⁷ e inoltre la trascrizione⁸.

¹ A. Checchini – G. Amadio, *lezioni di diritto privato, locazione e affitto disciplina generale*, Torino, 2017, p. 550

² P. Zannini, *Digesto delle discipline privatistiche, sezione civile, La locazione*, Torino, 1994, p. 96

³ Con un contratto tipico intendiamo uno schema contrattuale espressamente previsto dall'ordinamento giuridico, la cui disciplina è contenuta in un codice o in una legge speciale.

⁴ Si tratta della categoria di contratti in cui le prestazioni dovute dalle parti sono tra loro connesse, al punto che l'una costituisce il corrispettivo dell'altra.

⁵ Si parla in tal caso di nesso sinallagmatico tra le obbligazioni nascenti dal contratto.

⁶ Il contratto commutativo è quell'atto negoziale in cui la misura delle prestazioni non dipende dal verificarsi di un evento incerto, le parti conoscono subito l'entità delle loro obbligazioni, riducendo il margine di rischio insito nel contratto.

⁷ Articolo 1350, n. 8

⁸ Articolo 2643, n. 8

Vengono invece ricompresi tra gli atti eccedenti l'ordinaria amministrazione le locazioni ultranovennali, precedentemente considerate, ma anche quelle relative a beni mobili.⁹

2. Durata del rapporto

Dalla lettura dell'articolo 1571 del Codice Civile emerge come un elemento fondamentale della locazione sia costituito dal tempo.

E' stato dunque disposto in generale che salvo diverse norme di legge, la locazione non può stipularsi per un periodo eccedente i trenta anni. Se è stipulata per un periodo più lungo o in perpetuo è ridotta al termine suddetto¹⁰¹¹.

Da quest'ultimo articolo la locazione viene definita come un tipico contratto di durata, in quanto si tratta di un requisito essenziale per la causa stessa del negozio. In mancanza di determinazione convenzionale interviene la legge, con l'articolo 1574 del Codice Civile, a stabilire quale debba intendersi per la durata del rapporto locatizio posto in essere: se si tratta di casa senza arredamento di mobili o di locali per l'esercizio di una professione, di una industria o di un commercio, debba intendersi convenuta per la durata di un anno, salvi gli usi locali mentre una locazione che abbia ad oggetto mobili forniti dal locatore per l'arredamento di un fondo urbano si intenderà convenuta per la durata della locazione del fondo stesso.

Per quanto riguarda la locazione di immobili è stata introdotta una nuova disciplina introdotta dalla legge di riforma 392/1978. Questa nuova legge disciplina termini minimi di durata per le locazioni di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione e all'esercizio di attività industriali, commerciali e artigianali nonché professionali e alberghiere, in questi particolari casi opera con automatica conversione nei minimi di legge per le locazioni stipulate con una durata inferiore o senza determinazione di tempo ad eccezione soltanto di quelle destinate a soddisfare esigenze di natura transitoria. Per le locazioni abitative la durata minima è di quattro anni, mentre è di sei anni per le altre designate ad un uso diverso.

A differenza di quanto disposto dall'articolo 1574 del Codice Civile, inoltre, non rileva nella legge di riforma per quanto riguarda la durata del rapporto, la circostanza che l'immobile locato sia provvisto o meno di mobili per l'arredamento¹².

⁹ Articolo 1572 c.c.

¹⁰ P. Zannini, *Digesto delle discipline privatistiche, la locazione*, cit., pag. 97

¹¹ Articolo 1573 c.c.

¹² Rileva invece per le locazioni abitative per la determinazione del canone legale che potrà essere aumentata fino a un massimo del 30% qualora l'immobile risulti completamente arredato con mobili forniti dal locatore e idonei per consistenza e qualità all'uso convenuto.

3. Oggetto

Altro elemento fondamentale della locazione è l'oggetto. L'oggetto della prestazione di godimento che qualifica la causa del negozio è la cosa mobile o immobile che il locatore si impegna a mettere a disposizione del conduttore per consentirgli di ricavarne, attraverso l'uso continuato per un certo tempo, le utilità pattuite¹³.

Non potranno essere oggetto di locazione le cose consumabili in quanto non sarebbero adatte ad un uso ripetuto nel tempo e il solo fatto di utilizzarle equivarrebbe a distruggerne l'essenza economica, ovvero ad alienarle trattandosi di denaro, inoltre il conduttore non potrebbe far fronte al proprio impegno di restituirla al locatore alla scadenza del rapporto.

Diversamente le cose meramente deteriorabili risultano suscettibili di un uso ripetuto anche se limitato nel tempo, in particolare l'articolo 1590 del Codice Civile al comma 1 prevede espressamente che il conduttore deve restituire la cosa locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deterioramento o il consumo risultante dalla cosa in conformità del contratto.

Invalida sarebbe una locazione avente ad oggetto beni demaniali¹⁴ in quanto non possono formare oggetto di diritti a favore di terzi se non nei modi e nei limiti stabiliti dalle leggi che li riguardano¹⁵; o comunque appartenenti al patrimonio indisponibile dello Stato o di altro ente pubblico territoriale perché non possono essere sottratti alla loro destinazione, se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano¹⁶.

Può essere oggetto di locazione una cosa futura in virtù del principio generale enunciato dall'articolo 1348 che prevede espressamente sia dedotta nel contratto, salvi i particolari divieti di legge, la prestazione di cose future.

Nel caso in cui vi sia una comunione i partecipanti potranno, rinunciando al godimento diretto della cosa comune, cederla in locazione a terzi o anche a uno dei consorti. L'articolo 1103 al comma 1 chiarisce che ciascun partecipante può disporre del suo diritto e cedere ad altri il godimento della cosa nei limiti della sua quota.

Non possono essere oggetto di locazione in quanto non sono cose i diritti, anche se idonei ad essere concessi in godimento ad altri in cambio di un corrispettivo.

¹³ P. Zannini, *digesto delle discipline privatistiche, la locazione*, cit., pag. 99

¹⁴ I beni demaniali sono beni immobili o universalità di beni mobili appartenenti necessariamente ad enti pubblici territoriali

¹⁵ Articolo 823 comma 1

¹⁶ Articolo 828 comma 2

La stessa cosa vale anche per i beni immateriali quali le creazioni dell'intelletto, artistiche e letterarie, le invenzioni industriali e i segni distintivi che sono oggetto di norme speciali.

4. Obbligazioni del locatore

L'articolo 1575 del Codice Civile tratta quelle che sono le principali obbligazioni del locatore: consegnare al conduttore la cosa locata in buono stato di manutenzione; mantenerla in stato da servire all'uso convenuto e garantirne il pacifico godimento durante la locazione¹⁷.

Per quanto concerne il primo obbligo del locatore è di difficile interpretazione l'espressione "in buono stato di manutenzione". Un primo orientamento sosteneva che il legislatore voleva imporre al locatore l'obbligo specifico di consegnare una cosa il cui stato di manutenzione non sia ridotto al minimo strettamente necessario e sufficiente per poterla utilizzare, ma corrisponda effettivamente a qualità e caratteristiche di livello non inferiore a quello medio. Secondo un altro orientamento che è risultato poi prevalente, essendo la locazione un contratto di durata si comprende come, l'impegno di far godere assunto dal locatore non possa esaurirsi nell'immettere il conduttore nella detenzione di un bene che solo all'inizio risulti idoneo all'uso convenuto, l'impegno del locatore si traduce in una prestazione che si verifica durante un arco di tempo che dovrà necessariamente coincidere con l'intera durata del rapporto locatizio. In definitiva è essenziale che la cosa locata non venga meno durante lo svolgimento del rapporto ai requisiti richiesti al momento della consegna conservando quel livello di qualità ed efficienza necessario affinché il conduttore possa trarre da essa le utilità pattuite.

Una serie di particolari contenute nel nostro Codice Civile indicano alcune incombenze che gravano sul locatore, in particolare il dovere di eseguire nel corso del rapporto tutte le riparazioni che si rendano necessarie, tranne quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore, il locatore deve essere comunque informato dalla necessità di provvedere alle riparazioni che lo riguardano, di conseguenza vi è l'obbligo per il conduttore di darne avviso. Nel caso in cui si trattino di riparazioni urgenti potrà direttamente provvedervi lo stesso conduttore, avvisando tempestivamente l'altra parte¹⁸.

Altre disposizioni del Codice Civile prevedono il divieto per il locatore di effettuare innovazioni che diminuiscano il godimento della cosa¹⁹ mentre per il conduttore il dovere di tollerare le riparazioni non differibili al termine del rapporto anche se tali da privarlo del godimento della cosa²⁰. E' in ogni caso prevista una riduzione del corrispettivo proporzionata all'intera durata delle riparazioni e

¹⁷ P. Zannini, *digesto delle discipline privatistiche, la locazione*, cit., p. 101

¹⁸ Articolo 1577 Codice Civile

¹⁹ Articolo 1582 Codice Civile

²⁰ Articolo 1583 Codice Civile

all'entità del mancato godimento o nel caso in cui il compimento di esse si proroghi per oltre un sesto della durata della locazione, e in ogni caso, per oltre venti giorni.

5. Garanzia per i vizi della cosa e obbligo di garantirne il pacifico godimento

Un altro aspetto importante disciplinato nel nostro Codice Civile è quello che riguarda la garanzia per i vizi della cosa²¹.

L'articolo 1578 del Codice Civile stabilisce che se al momento della consegna la cosa è affetta da vizi che ne diminuiscano apprezzabilmente l'idoneità all'uso pattuito, il conduttore può domandare la risoluzione del contratto o una riduzione del corrispettivo, salvo trattarsi di vizi da lui conosciuti o facilmente riconoscibili. Il locatore è poi tenuto a risarcire il conduttore dei danni derivati dai vizi della cosa a meno che non provi di avere senza colpa ignorato detti vizi al momento della consegna.

Quando si parla di vizio si intende il difetto che riguarda la struttura della cosa o la materia che lo compone oltre la circostanza che non sia normalmente eliminabile mediante una semplice riparazione ma solo mediante attraverso interventi di risanamento dal costo eccessivo tali da esporre il locatore ad un sacrificio economico non compatibile con le caratteristiche strutturali e funzionali di un contratto tipicamente commutativo qual è la locazione.

L'articolo 1579 del Codice Civile tratta l'ipotesi in cui vi siano dei patti diretti a escludere o limitare la responsabilità del locatore per i vizi taciuti in mala fede al conduttore tali da rendere impossibile il godimento della cosa stabilendo che tali patti risultino improponibili in quanto nulli.

L'articolo 1580 del Codice Civile stabilisce che è diritto del conduttore di ottenere la risoluzione del contratto in presenza di vizi della cosa che esponano a serio pericolo la salute del conduttore o dei suoi familiari o dipendenti, pur se si tratti di vizi a lui già noti.

Infine l'articolo 1581 disciplina i cosiddetti vizi sopravvenuti²² nel corso del rapporto stabilendo che anch'essi siano in grado di pregiudicare o escludere, in tutto o in parte, l'effettivo godimento della cosa locata e quindi di determinare un inaccettabile squilibrio a danno del conduttore.

L'articolo 1575 del Codice Civile n. 3 disciplina il pacifico godimento della cosa durante la locazione, questo istituto rientra tra le obbligazioni del locatore, esso risulta tenuto a garantire il conduttore dalle molestie arrecate da terzi che pretendano di avere diritti sulla cosa locata, mentre per le molestie cosiddette di fatto²³, derivanti da terzi ma che non pretendano di avere diritti, non vi sarebbe nessun

²¹ P.Zannini, *Digesto delle discipline privatistiche, la locazione*, cit., p.103

²² Si intende i soli vizi presenti al momento della consegna, ma allora occulti e scoperti solo in seguito.

²³ Si differenziano dalle molestie di diritto che fuoriescono dall'articolo 1585 e riguardano molestie provenienti dal locatore o dai suoi dipendenti.

obbligo in capo al locatore ma spetterebbe al conduttore la facoltà di agire contro di essi in nome proprio.

6. Obbligazioni del conduttore

Il conduttore è la controparte del locatore necessaria affinché il negozio della locazione possa venire ad esistenza, è infatti obbligo del conduttore quello di pagare il corrispettivo pattuito anche noto impropriamente come “prezzo” della locazione²⁴.

Il conduttore è tenuto puntualmente ad osservare la diligenza del buon padre di famiglia cioè la prudenza e correttezza dell'uomo medio nell'esercizio del suo diritto di godimento, implica quindi l'impegno specifico di adottare, per tutta la durata del rapporto, le misure opportune atte ad impedire la perdita o il deterioramento del bene locato.

Di tale principio se ne occupa espressamente una norma del Codice Civile l'articolo 1588 che addossa al conduttore la responsabilità per la perdita e il deterioramento della cosa avvenuti nel corso della locazione, anche se derivanti da incendio, salvo provare che siano accaduti per causa a lui non imputabile. La stessa responsabilità viene attribuita al conduttore per i danni prodotti da persone che abbia ammesso, anche solo per breve tempo, all'uso o al godimento della cosa locata.

Non si tratta dunque di un solo generico dovere di custodia strumentale rispetto a quello di restituire la cosa locata al termine del rapporto nelle medesime condizioni in cui si trovava al momento della consegna ma si tratta di un preciso obbligo contrattuale la cui violazione non potrà che legittimare il locatore, in ogni fase del rapporto, a chiedere la risoluzione contratto per inadempimento del conduttore²⁵.

Il conduttore è inoltre tenuto a servirsi della cosa locata nei limiti fissati nell'accordo o comunque desumibili dalle circostanze, di conseguenza il mutamento della destinazione d'uso sia idoneo a realizzare gli estremi di un abuso della cosa locata, con le conseguenze che ne derivano ai fini della risoluzione del contratto.

Un'attenzione particolare è riservata nel nostro codice all'ipotesi di incendio di una casa occupata da più inquilini, l'articolo 1611 del Codice Civile disciplina che la responsabilità di ciascun inquilino non si estende all'intero pregiudizio economico subito dal locatore in conseguenza dell'incendio, ma rimane circoscritta al valore della parte dell'edificio occupata dall'inquilino, detratta la quota relativa alla superficie eventualmente abitata dal locatore. E' dunque consentito al singolo inquilino al fine di

²⁴ P. Zannini, *digesto delle discipline privatistiche, la locazione*, cit., p. 105

²⁵ Ai sensi dell'articolo 1453 del Codice Civile

liberarsi dalla responsabilità di dimostrare tramite la prova che l'incendio è iniziato dall'abitazione di uno degli altri inquilini, o in ogni caso fuori dalla propria.

7. Pagamento del corrispettivo e restituzione della cosa locata

Ai sensi dell'articolo 1188 comma 1 del Codice Civile destinatario del pagamento è il locatore o il suo rappresentante ovvero colui che sia stato indicato dal locatore o autorizzato dalla legge o dal giudice a riceverlo: quindi non il proprietario del bene locato se persona diversa dal locatore, in coerenza con le caratteristiche strutturali del rapporto sottostante. Al comma 2 dispone poi che il pagamento effettuato a soggetto non legittimato a riceverlo libera egualmente il conduttore se il locatore lo ratifica o ne ha tratto profitto. La mancata prestazione del corrispettivo nei termini convenuti conferisce naturalmente al locatore il diritto di chiedere la risoluzione del contratto per inadempimento²⁶.

Per quanto riguarda il luogo del pagamento, resta fermo il principio generale enunciato al comma 3 dell'articolo 1188 secondo cui l'obbligazione avente ad oggetto una somma di denaro deve essere adempiuta al domicilio del creditore al tempo della scadenza, pur se diverso da quello che il creditore aveva quando è sorta l'obbligazione: soltanto se il pagamento al nuovo domicilio sia tale da rendere al debitore più gravoso l'adempimento questi avrà diritto previa dichiarazione al creditore di eseguirlo al proprio domicilio.

Un altro impegno essenziale del conduttore è quello di restituire la cosa locata al termine del rapporto. Come disciplinato dall'articolo 1590 del Codice Civile la cosa deve essere restituita nel medesimo stato in cui si trovava al momento della consegna, in conformità alla descrizione che ne sia stata fatta dalle parti, salvo il normale deterioramento o consumo derivante dall'uso pattuito: in ogni caso il conduttore non risponde del perimento o del deterioramento dovuti a vetustà.

Dato che si tratta di cosa mobile, la restituzione va fatta nel luogo della consegna, quindi l'obbligazione di consegnare una cosa certa e determinata deve essere adempiuta nel luogo in cui essa si trovava quando l'obbligazione è sorta.

Il conduttore è dunque tenuto al risarcimento dei danni derivanti dalla mancata o ritardata restituzione del bene locato qualora non provi che l'inadempimento è dipeso da causa a lui non imputabile.

²⁶ P. Zannini, *digesto delle discipline privatistiche, la locazione*, cit., p. 108

L'articolo 1591 del Codice Civile stabilisce poi che il conduttore in mora nella restituzione della res locata è obbligato oltre che a risarcire il maggior danno a prestare il corrispettivo pattuito sino al momento della riconsegna.

8. Vicende del rapporto

Alla scadenza del termine finale del rapporto locatizio possono verificarsi diversi effetti, questi ultimi non sempre coincidono con l'estinzione ipse iure del rapporto locatizio²⁷.

Se le parti hanno determinato congiuntamente la durata della locazione questa cessa di diritto col decorso del termine di scadenza²⁸, a prescindere se quest'ultimo sia stato espressamente stabilito oppure sia desumibile dall'intero contenuto dell'accordo negoziale. Al contrario la locazione stipulata senza determinazione di tempo, sottoposta dunque a scadenza legale, non cessa di produrre i suoi effetti se prima di tale scadenza nessuna delle parti abbia comunicato all'altra disdetta nel termine fissato dalle parti o dagli usi²⁹.

La disdetta è quindi intesa ad impedire la rinnovazione del contratto, diverso è l'istituto del recesso che ha lo scopo di far cessare un rapporto di durata a tempo indeterminato³⁰ o di porvi termine prima della sua naturale scadenza³¹. Nell'ambito della legge sull'equo canone il diritto di recesso è previsto a favore del solo conduttore e in presenza di gravi motivi anche a prescindere da eventuali accordi tra le parti.

Un altro istituto diverso dai precedenti è quello del rinnovo, secondo l'articolo 1597 del Codice Civile il contratto di locazione a tempo determinato deve intendersi rinnovato se dopo la scadenza del termine finale il conduttore rimane ed è lasciato nella detenzione della cosa locata. Per le locazioni a durata legale è invece sufficiente a produrre il rinnovo del rapporto la circostanza che nessuna delle parti abbia comunicato all'altra disdetta. La nuova locazione sarà regolata dalle stesse clausole della prima.

9. Sublocazione del contratto

A differenza di quanto stabilito per la locazione non è prevista nel nostro ordinamento una definizione legislativa della sublocazione.

²⁷ P. Zannini, *digesto delle discipline privatistiche, la locazione*, cit., p. 112

²⁸ Articolo 1596 Codice Civile comma 1

²⁹ Articolo 1596 Codice Civile comma 2

³⁰ Articolo 1616 Codice Civile

³¹ Articoli 1613 e 1614 Codice Civile

Si tratta di un'ipotesi particolare di subcontratto in cui il conduttore si impegna a sua volta ad assicurare ad altri, in tutto o in parte, il godimento della cosa locatagli in cambio di un corrispettivo.

L'articolo 1594 del Codice Civile riconosce al conduttore, salvo patto contrario, la facoltà di sublocare l'immobile locatogli e al contrario necessita per i beni mobili che la sublocazione sia autorizzata dal locatore o consentita dagli usi³².

E' previsto poi un diverso regime dalla legge dell'equo canone per quel che riguarda le locazioni abitative e le locazioni di immobili. Nel caso delle locazioni abitative è fatto divieto al conduttore di sublocare totalmente l'immobile senza il consenso del locatore, è invece ammessa la sublocazione parziale, previa comunicazione al locatore con lettera raccomandata indicante la persona del subconduttore, la durata del contratto e i vani sublocati. Per quanto riguarda la locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo, il conduttore può sublocare l'immobile anche senza il consenso del locatore fatto salvo il diritto del locatore di opporsi, per gravi motivi, entro 30 giorni dalla relativa comunicazione.

³² P. Zannini, *digesto delle discipline privatistiche, la locazione*, cit., p. 116

CAPITOLO 2

AFFITTO

1. Definizione

L'affitto è trattato all'articolo 1615 del Codice Civile secondo cui si parla di affitto quando la locazione ha per oggetto il godimento di una cosa produttiva, mobile o immobile, l'affittuario deve curarne la gestione in conformità della destinazione economica della cosa e dell'interesse della produzione. A lui spettano i frutti e le altre utilità della cosa.

La disciplina ad esso applicabile è contenuta all'interno della sezione III del capo VI del Codice Civile dedicato all'istituto della locazione, l'affitto costituisce un sottotipo della locazione con caratteristiche distinte e ben determinate³³.

Il proprietario, anche chiamato affittante o locatore, consente l'uso e il godimento di un bene produttivo all'affittuario, che in cambio del pagamento di un canone si impegna a condurne la gestione con un'attività volta a valorizzarne e incrementarne la produttività, senza però mutarne la destinazione economica originaria.

L'affitto così come la locazione è un contratto consensuale, a prestazioni corrispettive e ad effetti obbligatori ma una sostanziale differenza la ricaviamo dall'articolo 1624 del Codice Civile. Nella locazione infatti come previsto dall'articolo 1594 del Codice Civile che riconosce al conduttore, salvo patto contrario, la facoltà di sublocare l'immobile locatogli. Così invece non è per l'affitto dove l'articolo 1624 del Codice Civile prevede che l'affittuario non può subaffittare la cosa senza il consenso del locatore, è dunque previsto un divieto di subaffitto.

2. Oggetto

L'oggetto dell'affitto può essere qualunque bene mobile, immobile oppure un complesso di beni mobili e immobili in grado di produrre altri beni valutabili economicamente, come aziende, fondi rustici, fondi destinati alla caccia, stagni destinati alla pesca, cave e torbiere.

E' inoltre opportuno sottolineare nell'ambito delle differenze tra affitto e locazione che, se oggetto del contratto è un singolo bene introdotto in un vasto complesso produttivo o se oggetto di concessione in godimento è un capannone industriale o un negozio dove dovrà essere esercitata la vendita al pubblico, si tratterà di locazione e non di affitto.

³³ E. Romagnoli, *affitto disposizioni generali, gestione e godimento della cosa produttiva*, Bologna, 1978, p. 115

3. Gestione del bene produttivo

Per quanto riguarda la gestione del bene produttivo rileva nell'attuale disciplina l'interesse superiore della produzione nazionale. Il codice del 1865 prevedeva per la locazione dei fondi rustici il riferimento agli interessi del locatore e alla capacità di adibire il fondo alla coltivazione più redditizia, senza danneggiare i fondi vicini, indipendentemente da altri fattori correlati all'interesse macroeconomico collettivo.

La nuova disciplina del codice attuale prevede invece il dovere di esercitare il diritto di godimento secondo criteri di gestione della cosa che siano strumentali alla realizzazione dell'interesse superiore³⁴.

E' evidente come l'obiettivo della disciplina sia il contemperamento delle diverse esigenze tra proprietà e impresa, secondo una visione tesa all'incremento economico, secondo l'articolo 1618 del Codice Civile l'affittuario è obbligato ad una conduzione conforme alla destinazione economica della cosa, che non può essere mutata stabilmente, e alle regole della buona tecnica³⁵, se queste caratteristiche vengono a mancare il locatore può chiedere la risoluzione del contratto. Da un lato è così preservata l'idoneità della cosa stessa alla produzione, mentre la percezione dei frutti e delle altre sue utilità, non destinate come vorrebbe la regola generale al proprietario del bene che li produce, costituisce per l'affittuario un chiaro incentivo a realizzare una corretta e redditizia gestione.

Al fine di favorire dinamicità economica e impedire rapporti giuridici indeterminati opera la configurabilità di un vincolo temporalmente limitato tra le parti. L'articolo 1616 del Codice Civile prevede infatti che se non è stata determinata la durata dell'affitto, entrambe le parti possono recedere dal contratto, dando l'una un congruo preavviso all'altra.³⁶

4. Obblighi e poteri del locatore

L'articolo 1617 del Codice Civile tratta quelli che sono gli obblighi del locatore, richiamando in particolare l'obbligo di consegna della cosa con i suoi accessori e le sue pertinenze, così come previsto nella locazione con l'unica differenza determinata dalla consegna di un bene non solo

³⁴ Più precisamente definito all'interno della relazione del guardasigilli al Progetto ministeriale – Libro delle Obbligazioni 1941 in cui si precisa che è attribuito all'affittuario il potere di trarre dalla cosa la massima utilità e ciò come stimolo per una attività diretta all'incremento della produzione; ma questo potere conferito per fini di carattere collettivo, si contempera con l'interesse del proprietario a non subire oneri che finirebbero per ripercuotersi unicamente nella sua sfera

³⁵ E. Romagnoli, *affitto disposizioni generali, inadempimenti dell'affittuario*, cit., p. 143

³⁶ E. Romagnoli, *affitto disposizioni generali, affitto senza determinazione di tempo*, cit., p. 126

idoneo al godimento, ma nella condizione necessaria all'uso e alla produzione cui, salvo stipulazione contraria, è destinato³⁷.

Accessori e pertinenze comprendono tutti quei beni, che dal punto di vista organico e strutturale sono collegati alla cosa, comprendendo dunque anche gli animali necessari alla coltivazione o il bestiame la cui mancanza comprometterebbe una produttiva gestione ma che comunque, consente di trarre dalla conduzione le maggiori utilità possibili.

Per quel che riguarda le riparazioni straordinarie l'articolo 1621 del Codice Civile prevede che il locatore sia tenuto a eseguirle a sue spese, rimanendo tutte le altre, ordinarie e di piccola manutenzione, a carico dell'affittuario secondo anche quanto stabilito dall'articolo 1576 del Codice Civile.³⁸

Il codice civile non fissa criteri assoluti per distinguere la manutenzione ordinaria da quella straordinaria, si ritiene comunque che la prima riguardi tutti quegli interventi normalmente prevedibili, mentre la seconda dovrebbe riferirsi a interventi volti a incrementare il valore del bene e a migliorare la sua efficienza e produttività.

L'inadempimento da parte del locatore nel compimento della manutenzione straordinaria determina a carico dell'affittuario il dovere di sostituirlo per mantenere il bene nella normale dotazione. In questa ipotesi l'affittuario avrà diritto ad una riduzione del canone di affitto, oppure, nel caso di manutenzione straordinaria essenziale, alla risoluzione del contratto di affitto.

La riduzione del canone o lo scioglimento del contratto sono le misure previste anche nel caso in cui il costo delle riparazioni ecceda la misura di un quinto del reddito annuale nel caso in cui il rapporto s'interrompa entro l'anno, potendo l'affittuario, anche se la norma non lo prevede esplicitamente, avvalersi dell'eccezione d'inadempimento con la sospensione del versamento dell'affitto nel caso in cui il locatore non ottemperi all'obbligo di eseguire le riparazioni straordinarie, urgenti e comunque sorte dopo la stipula dell'affitto.

L'articolo 1619 del Codice Civile autorizza infine il locatore ad accertare in ogni tempo, anche con accesso in luogo, la corretta osservanza degli obblighi previsti per l'affittuario. Si tratta di un potere di natura eccezionale, un'ingerenza nell'attività del gestore motivata dalla tutela degli interessi e dalle esigenze generali³⁹.

³⁷ E. Romagnoli, *affitto disposizioni generali, obblighi del locatore*, cit., p. 134

³⁸ E. Romagnoli, *affitto disposizioni generali, riparazioni*, cit., p. 168

³⁹ E. Romagnoli, *affitto disposizioni generali, diritto di controllo*, cit., p. 156

5. Obblighi e poteri dell'affittuario

L'articolo 1615 del Codice Civile dispone che l'affittuario ha il diritto di godere della cosa locata, predisponendo i mezzi necessari per la sua gestione, secondo le regole della buona tecnica e senza mutare l'originaria destinazione economica della cosa stessa.

Secondo l'articolo 1618 del Codice Civile l'eventuale inadempimento dei suoi obblighi da parte dell'affittuario porta alla risoluzione contrattuale, rilevando negativamente una conduzione non conforme, né strumentale all'intento legislativo finalizzato all'incremento della produzione

Ci potrà essere risoluzione contrattuale nel caso in cui la non azione dell'affittuario abbia prodotto danni permanenti al bene concesso e lesa in modo rilevante la capacità produttiva del bene con mutamento della sua destinazione economica.

Inserita nel quadro delle dinamiche superiori di economia nazionale, l'articolo 1620 del Codice Civile consente all'affittuario di adottare le iniziative finalizzate a incrementare il reddito della cosa, purché non penalizzino il locatore con l'imposizione di ulteriori obblighi o infliggerli un pregiudizio, essendo evidente come tutti i beni produttivi possano acquisire un diverso e maggiore valore in base alle tecniche di gestione e ai diversi mezzi adottati.

In merito al potere attribuito all'affittuario di trarre la massima utilità dalla cosa affidatagli, la Relazione del Ministro Guardasigilli Dino Grandi al Codice Civile del 4 aprile 1942 sottolineava la prevalenza degli interessi superiori, pur senza gravare su quelli privati del locatore: "la proprietà" si precisa "implica certamente il dovere di utilizzare le cose in modo da recare benefici alla generalità. Sanzione di questo dovere può essere l'espropriazione del bene; ma non si dovevano addossare al proprietario oneri connessi con un incremento di frutti, che dà vantaggio immediato solo all'affittuario." Nel caso ciò comunque avvenga, ai sensi degli articoli 1632 e 1633 del Codice Civile, il proprietario sarà legittimato a richiedere il risarcimento del danno e, sussistendo irreparabile pregiudizio, la risoluzione del contratto.

Alla scelta, riservata all'affittuario, delle tecniche di gestione e miglioramento della cosa è correlato il divieto di modificarne la destinazione economica, anche nel caso in cui da ciò dovesse derivarne un vantaggio per il locatore.

La facoltà di iniziativa dell'affittuario è essenzialmente condizionata, nella selezione dei metodi di gestione, dalla loro compatibilità con la destinazione economica e naturale del bene.

Per quanto riguarda ulteriori obblighi per l'affittuario, il corrispettivo può essere costituito da una somma di denaro o prestazioni di altra natura che l'articolo 1618 del Codice Civile indica

espressamente nella quota dei frutti prodotti dal bene stesso, mentre l'articolo 1624 del Codice Civile dispone il divieto di subaffitto, a meno che esso non sia autorizzato dal proprietario⁴⁰.

6. Estinzione del rapporto di affitto

Oltre che per le vicende previste per la locazione, l'affitto può estinguersi per una serie di cause:

Il recesso delle parti in mancanza di una durata del rapporto stabilita nel contratto; la necessità di dare un congruo preavviso al locatore per gestire direttamente il bene o concederlo ad altri in affitto e all'affittuario per riorganizzarsi in una nuova attività.

La risoluzione per inadempimento prevista all'articolo 1618 del Codice Civile, nelle ipotesi di mancato rispetto da parte dell'affittuario delle regole tecniche richieste per la conduzione, di un utilizzo inadeguato della cosa attraverso mezzi insufficienti o di mutamento della sua destinazione economica.

La modificazione sopravvenuta del rapporto contrattuale, disciplinata all'articolo 1623 del Codice Civile⁴¹, che può verificarsi quando, a seguito di una disposizione di legge o di un provvedimento dell'autorità riguardanti la gestione produttiva, le parti accusino rispettivamente una perdita e un vantaggio. Può così essere richiesto un aumento o una diminuzione del fitto o lo scioglimento del contratto, in particolare nell'ipotesi di vincoli imposti alla produttività della cosa e in contrasto con gli interessi delle parti, tali che, se preventivati, avrebbero indotto le parti a non contrarre.

Le riparazioni che comportino una diminuzione del reddito dell'affittuario come previsto all'articolo 1622 del Codice Civile.⁴²

L'alienazione della cosa locata, se prevista come causa di scioglimento del contratto. L'acquirente che voglia ottenere il rilascio del bene dovrà osservare le disposizioni sul recesso comune a entrambe le parti di cui all'articolo 1616 del Codice Civile e nel caso di affitto di fondo rustico la licenza dovrà essere data col preavviso di sei mesi, maturando effetto per la fine dell'anno agrario in corso alla scadenza del termine di preavviso.

L'incapacità, l'interdizione, l'inabilitazione o l'insolvenza dell'affittuario disciplinato all'articolo 1626 del Codice Civile, a conferma della chiara connotazione dell'affitto come contratto *intuitus personae*.⁴³

⁴⁰ E. Romagnoli, *affitto disposizioni generali, divieto di subaffitto*, cit., p.194

⁴¹ E. Romagnoli, *affitto disposizioni generali, modificazioni sopravvenute del rapporto contrattuale*, cit., p. 185

⁴² E. Romagnoli, *affitto disposizioni generali, perdita determinata da riparazioni*, cit., p. 177

⁴³ E. Romagnoli, *affitto disposizioni generali, incapacità o insolvenza dell'affittuario*, cit., p.211

La morte dell'affittuario, disposta all'articolo 1627 del Codice Civile, e il recesso comunicato entro tre mesi, dal locatore e dagli eredi con un preavviso di sei mesi.⁴⁴

7. Affitto di azienda e affitto di fondi rustici

Le ipotesi più diffuse dell'affitto sono costituite dall'affitto di azienda e dall'affitto di fondi rustici.

L'affitto di azienda, di cui parleremo più dettagliatamente successivamente, è Regolato dall'articolo 2562 del Codice Civile, ed è il contratto con il quale è concesso all'affittuario, a fronte del pagamento di un canone, il godimento di un complesso di beni organizzati per l'esercizio di un'azienda o un ramo d'azienda. Le disposizioni applicabili, per quanto non direttamente disciplinate, sono quelle dell'affitto di bene produttivo, gli articoli 1615 e seguenti del Codice Civile, e quelle relative alla cessione di azienda, articoli 2558, 2559, 2560 del Codice Civile⁴⁵.

Le caratteristiche essenziali del rapporto riguardano l'automatica successione dell'affittuario nei contratti stipulati dal locatore e nei rapporti di lavoro, mentre la titolarità dei crediti aziendali esistenti al momento della stipula rimane in capo al locatore che ugualmente, salvo diversa pattuizione e consenso dei creditori, rimane unico soggetto obbligato per i debiti preesistenti, dovendosi astenere da ogni forma di concorrenza aziendale, limitandosi a esercitare un diritto di controllo sulla corretta gestione produttiva dell'azienda.

L'affittuario risponde dei debiti maturati successivamente alla stipula dell'affitto e ha l'obbligo di conservare l'efficienza dell'organizzazione e degli impianti, rispettando la destinazione dell'azienda, senza modificarne l'oggetto e l'attività.

L'affitto di fondi rustici è invece il contratto che consente al coltivatore, unico titolare dell'impresa agricola, di utilizzare, dietro corrispettivo, il fondo altrui e di farne propri i frutti.

Un'ulteriore ma diversa sottospecie è l'affitto a coltivatore diretto in cui l'utilizzazione del fondo avviene prevalentemente con il lavoro manuale dell'affittuario e della propria famiglia come disposto dall'articolo 1647 del Codice Civile⁴⁶.

⁴⁴ E. Romagnoli, *affitto disposizioni generali, morte dell'affittuario*, cit., p. 215

⁴⁵ E. Romagnoli, *affitto disposizioni generali, affitto di azienda*, cit., p.14

⁴⁶ E. Romagnoli, *affitto disposizioni generali, affitto di fondi rustici*, cit., p. 5

CAPITOLO 3

CONTRATTO D'ALBERGO

1. Definizione

La legge italiana non disciplina espressamente il contratto di albergo: non se ne trova menzione, infatti, né nel codice civile né nelle leggi speciali. Esiste una particolare disciplina relativa ad aspetti specifici del rapporto tra albergatore e cliente come ad esempio gli articoli dal 1783 al 1786 del Codice Civile che trattano il deposito in albergo e la responsabilità dell'albergatore per le cose portate o consegnate in albergo e l'articolo 2930 del Codice Civile che parla del privilegio dei crediti dell'albergatore sulle cose del cliente e la prescrizione del credito dell'albergatore.

Si tratta dunque di un contratto formalmente atipico che è molto diffuso all'interno della prassi sociale.

Il contratto d'albergo viene definito come il contratto con cui l'albergatore, dietro corrispettivo di un prezzo, si obbliga a fornire al cliente una unità abitativa arredata e tutti i servizi, necessari o eventuali che consentano un soggiorno in locali organizzati a tale scopo⁴⁷.

Si tratta di una fattispecie complessa, il cui contenuto consiste in prestazioni molteplici, di dare e di fare, dovute dall'albergatore, alcune di queste risultano essenziali come quelle di fornire l'alloggio e i servizi ad esso collegati e altre accessorie ed eventuali.

Come evidenziato dalla Cassazione Civile, terza sezione, sentenza n. 707 del 22 Gennaio 2002 e la Cassazione civile, terza sezione n. 19769 del 23 Gennaio 2003 il contratto di albergo "ha per oggetto una molteplicità di prestazioni che si estendono dalla locazione dell'alloggio alla fornitura di servizi, senza che la preminenza da riconoscere alla locazione dell'alloggio possa valere a fare assumere alle altre prestazioni carattere accessorio sotto il profilo causale".

Una particolare caratteristica è la non accessorialità dei servizi ulteriori rispetto all'alloggio; se fossero semplicemente accessori, ci troveremmo di fronte ad un contratto di locazione. La particolarità principale del contratto d'albergo è da individuarsi nell'unitarietà tra la prestazione di alloggio e le prestazioni ad esso collegate che ne possano consentire un'immediata e continuata fruizione.

⁴⁷ F. M. D'ettore – D. Marasciulo, *il contratto d'albergo, nozione e profilo funzionale del contratto alberghiero*, Milano, 2008, p. 19

La nozione e le regole del contratto d'albergo si estendono a tutte le tipologie di strutture ricettive, indipendentemente dalla terminologia usata per i vari tipi.

Per quanto riguarda la natura giuridica, il contratto d'albergo viene considerato un contratto di tipo misto⁴⁸, infatti le prestazioni cui si obbliga l'albergatore sono molteplici ed eterogenee e rimangono regolate dalle norme dettate per i contratti nominati cui le stesse sono riconducibili: locazione, comodato, somministrazione, contratto di prestazione d'opera, contratto di trasporto.

2. Forma del contratto

Il contratto di albergo è un contratto a forma libera che può essere concluso per iscritto, attraverso telegramma, fax, lettera cartacea o elettronica, oppure verbalmente, di persona o telefonicamente o attraverso un comportamento concludente⁴⁹.

E' necessario formulare una richiesta di alloggio e inoltre ci deve essere la relativa disponibilità, indipendentemente dalla concreta assegnazione e dall'occupazione dell'alloggio.

Si legga anche: "Il contratto d'albergo nel Codice del Consumo – Corte di Cassazione, Sezione VI Civile Ordinanza 18 settembre 2013 n. 21419" La forma scritta dovrebbe essere preferita, perché se dovessero sorgere dei contrasti in relazione all'accordo, ai termini, alle modalità di esecuzione del contratto, lo scritto costituirà prova di obbligazioni e diritti.

Il contratto di albergo può anche essere concluso per via telematica, attraverso la compilazione degli appositi moduli disponibili sui siti internet degli alberghi.

Nel caso in cui venga utilizzata la modalità telematica si applicano le disposizioni della Direttiva sul commercio elettronico CE 31/2000, recepita dall'ordinamento italiano con d.lgs. 70/2003, secondo la quale l'albergatore deve dare conferma dell'ordine al cliente senza ritardo e per via elettronica.

3. Le parti: obblighi dell'albergatore e obblighi del cliente

L'albergatore va inquadrato come imprenditore commerciale e il contratto di albergo come contratto di impresa. Il cliente è il beneficiario dei servizi di ospitalità offerti dall'albergatore; non sempre coincide con il contraente dal momento che il contratto può essere concluso da una persona che non corrisponde al fruitore del servizio.

⁴⁸ Per contratto misto si intende un contratto atipico che risulta dalla combinazione di distinti schemi negoziali fusi insieme dall'unicità della causa

⁴⁹ F. M. D'ettore – D. Marasciulo, *il contratto d'albergo, nozione e profilo funzionale del contratto alberghiero*, cit., p.20

Gli obblighi a carico del cliente e dell'albergo possono essere desunti dalle norme generali sui contratti e dalla disciplina particolare dei contratti di locazione, appalto e somministrazione.

L'albergatore ha varie tipologie di obblighi: la fornitura dell'alloggio e dei servizi accessori necessari e degli altri servizi dedotti in contratto; l'utilizzo degli spazi comuni e di tutti i servizi offerti dalla struttura dell'hotel; gli articoli 1575 e 1576 del Codice Civile che trattano gli obblighi relativi alla consegna dell'alloggio in buono stato di manutenzione e il mantenimento della stessa in stato tale da servire all'uso convenuto, garantendo per la mancanza di vizi che ne diminuiscono in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito come disciplinato dall'articolo 1578 del Codice Civile; l'articolo 1783 del Codice Civile riguardante l'obbligo di custodia delle cose appartenenti ai clienti portate o consegnate in albergo; l'articolo 1659 del Codice Civile sul divieto di apportare variazioni al contenuto del contratto e alle modalità convenute se il cliente non le ha autorizzate; obblighi di protezione, che si possono desumere agli articoli 1175⁵⁰ e 1375⁵¹, indicando con tale espressione l'obbligo, per l'albergatore, di garantire la sorveglianza, l'igiene, e la sicurezza dei luoghi dove si svolge il servizio, nel rispetto delle normative vigenti e quindi di garantire la sicurezza e l'incolumità fisica del cliente. L'albergatore è esonerato, totalmente o parzialmente, da tale responsabilità se l'evento dannoso è causato dalla condotta negligente del cliente o se a tale negligenza vi ha concorso.

L'eventuale danno patito dal cliente a causa della mancata predisposizione di tali cautele è fonte di responsabilità contrattuale.

La ratio della responsabilità dell'albergatore è data dal fatto che il cliente entra in una struttura all'interno della quale non può esercitare alcuna forma di controllo, ha diritto al risarcimento poiché non è in grado di salvaguardare da pericoli se stesso e i propri beni, non si trova nella propria abituale abitazione dove ha eventualmente collocato dispositivi idonei a preservarlo da furti e danneggiamenti. In sostanza il cliente si è completamente affidato all'albergatore, che dovrà comportarsi in modo da garantirgli un soggiorno sicuro. Il verificarsi di eventi dannosi si presume che derivi da una mancanza o da un difetto dell'organizzazione predisposto dall'albergo e va perciò necessariamente a lui imputato prescindendo dalla sua colpa e dal suo comportamento proprio per questo si deve parlare di responsabilità oggettiva nel senso che la responsabilità si fonda soltanto su di un nesso di causalità tra l'evento dannoso e l'attività alberghiera⁵².

⁵⁰ Comportamento secondo correttezza

⁵¹ Buona fede contrattuale

⁵² F. M. D'ettore – D. Marasciulo, *il contratto d'albergo, la responsabilità dell'albergatore*, cit., p. 42

Anche la controparte dell'albergatore, ovvero, il cliente, ha diversi obblighi da rispettare, in particolare il cliente ha l'obbligo di pagare il corrispettivo, a meno che il pagamento non avvenga tramite agenzia o tramite altra azienda o persona; ha l'obbligo, come disciplinato dall'articolo 1591 del Codice Civile di occupare e rilasciare i locali occupati nel termine stabilito; se libera la camera in ritardo dovrà corrispondere il corrispettivo anche per il periodo di ritardo, salva la possibilità di risarcire all'albergo il maggior danno consistente nella più alta tariffa che l'albergatore avrebbe ottenuto da altra persona; è tenuto al rispetto dei locali nei quali è alloggiato, che non vanno danneggiati secondo gli articoli 1587 e 1588 del Codice Civile utilizzando la struttura con diligenza nel rispetto dei regolamenti interni; è tenuto al rispetto degli spazi comuni; deve custodire le cose con la diligenza del buon padre di famiglia a lui consegnate o che trova in camera e può servirsene solo per l'uso a cui sono destinati, secondo l'articolo 1804 del Codice Civile, restituendole alla partenza come sottolineato all'articolo 1809 del Codice Civile; deve restituire l'alloggio all'albergatore nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta come evidenziato all'articolo 1590 del Codice Civile.

Per quanto riguarda il pagamento, secondo quanto disposto dall'articolo 2760 del Codice Civile per i crediti verso i clienti, l'albergatore gode di un privilegio sulle cose portate in albergo, sulle quali può esercitare un diritto di ritenzione anche in pregiudizio di eventuali diritti vantati da terzi; su di esse. Tale credito, tuttavia, si prescrive con il decorso di sei mesi, come disciplinato all'articolo 2954 del Codice Civile. Si tratta di prescrizione relativa: l'albergatore può sempre dimostrare che il pagamento non è avvenuto, l'onere della prova, in questo caso, è a suo carico⁵³.

4. Conclusione del contratto

Il momento in cui il contratto d'albergo è concluso non è chiaro né in dottrina né in giurisprudenza. Per quanto riguarda il perfezionamento e la conclusione del contratto si sono sviluppate due teorie. La prima vede la prenotazione del cliente come momento nel quale il contratto si perfeziona, la seconda, invece vede la prenotazione come un atto preparatorio dal quale possono sorgere obbligazioni solo a carico dell'albergatore o carico di entrambe le parti, sottolineando quindi che il contratto d'albergo si perfeziona solo nel momento dell'arrivo del cliente.

In generale, secondo l'articolo 1326 del Codice Civile, un contratto si perfeziona quando chi ha fatto la proposta viene a conoscenza dell'accettazione dell'altra parte.

⁵³ F. M. D'ettore – D. Marasciulo, *il contratto d'albergo, il cliente quale consumatore dei servizi alberghieri*, cit., p. 143

Detto questo, appare più corretto sostenere che il momento perfezionativo del contratto è costituito dalla prenotazione del servizio da parte del cliente; la prenotazione ha la funzione di accettazione di una proposta contrattuale formulata dall'albergatore e il contratto si intende quindi concluso quando l'albergatore ha avuto conoscenza della avvenuta accettazione tramite la prenotazione. Nel caso in cui il cliente arrivi in albergo senza prenotazione, il contratto si intende concluso, quando il cliente accetti la tariffa offerta dall'albergo e occupi l'alloggio assegnato.

La giurisprudenza condivide questa tesi, specificando come il momento in cui si perfeziona l'accordo contrattuale si verifica con l'accettazione, da parte del cliente o dell'agenzia di viaggio, dell'offerta dell'albergatore e questo è valido anche per una prenotazione effettuata per un periodo futuro e indipendentemente dall'assegnazione o dalla occupazione della camera⁵⁴.

Non essendo un contratto formale, l'accettazione da parte del cliente può avvenire verbalmente ad esempio telefonicamente ma l'albergo può richiedere espressamente per l'accettazione la forma scritta e pertanto l'accettazione del cliente non ha effetto se data in forma diversa, come disciplinato al comma 4 dell'articolo 1326 del Codice Civile.

La proposta può essere revocata finché il contratto non venga concluso.

Si può trattare di proposta irrevocabile disciplinata all'articolo 1329 del Codice Civile o di opzione trattata all'articolo 1331 del Codice Civile; la differenza tra le due proposte sta nella struttura giuridica in quanto la prima ha natura di atto unilaterale da parte dell'albergo, mentre la seconda è un accordo tra le parti. Nella prassi alberghiera si è soliti usare il termine opzione indifferentemente a seconda che si tratti di proposta irrevocabile o di opzione.

Fino al momento di presentazione del cliente in albergo, l'albergatore è l'unica parte a carico della quale sorgono obbligazioni. Il cliente non ha obblighi ed è libero di usufruire o meno dei servizi alberghieri. Nel caso in cui questo non avvenisse, non risponde dei danni derivanti dall'inadempimento; ovviamente, in base al principio del comportamento secondo correttezza, il cliente dovrebbe usare l'accortezza di avvisare in caso di disdetta.

In questi casi gli alberghi si tutelano, inserendo nel contratto un cosiddetto time limit; ovvero la camera viene tenuta a disposizione del cliente fino ad un determinato orario. Il time limit configura

⁵⁴ Cassazione civile, terza sezione, n. 707 del 22 gennaio 2002; Cassazione civile, terza sezione, n. 17150 del 3 dicembre 2002; Cassazione civile, terza sezione n. 707 del 22 gennaio 2002; Cassazione civile, terza sezione, n. 6633 del 18 Luglio 1997

un termine essenziale cioè un termine di carattere perentorio la cui inosservanza comporta l'automatica risoluzione del contratto come previsto all'articolo 1457 del Codice Civile. Si tratta di termine soggettivo in quanto sono le parti che collegano all'infruttuosa scadenza del termine gli effetti di risoluzione del contratto. La violazione del time limit comporta lo scioglimento del contratto; si ha una risoluzione automatica⁵⁵.

5. Risoluzione del contratto

Causa di risoluzione tipica del contratto d'albergo è l'inadempimento. Dato che si tratta di contratto commutativo a prestazioni corrispettive è applicabile anche la disciplina della risoluzione per impossibilità sopravvenuta e eccessiva onerosità, anche se nella pratica sono fattispecie non molto utilizzate.

Gli inadempimenti più comuni da parte del cliente sono: il mancato arrivo; l'arrivo ritardato o la partenza anticipata, che comporta per l'albergo l'impossibilità di destinare ad altri clienti le camere di cui era stata effettuata la prenotazione; il mancato pagamento del conto da parte del cliente. In questo caso l'albergatore ha diritto a far sequestrare il bagaglio del cliente, a garanzia del suo credito.

Tra gli inadempimenti più comuni dell'albergatore invece rientrano: il caso in cui il cliente, che ha effettuato la prenotazione dell'hotel, non la trova disponibile; il cliente è accomodato in una stanza di tipologia inferiore; il cliente è alloggiato per un numero di notti inferiori a quelle originariamente prenotate⁵⁶.

Il mancato arrivo del cliente e la mancata predisposizione della camera configurano un inadempimento totale.

Configurano invece una fattispecie di inadempimento inesatto l'ipotesi del cliente che soggiorna un numero di notti inferiori a quelle prenotate oppure l'ipotesi in cui l'albergo accomoda il cliente in un alloggio di categoria inferiore rispetto alla camera prenotata.

⁵⁵ F. M. D'ettore- D. Marasciulo, *il contratto d'albergo, la prenotazione alberghiera nell'interpretazione giurisprudenziale e dottrinale*, cit., p. 130

⁵⁶ F. M. D'ettore – D. Marasciulo – *il contratto d'albergo, interessi diffusi della clientela e regime di tutela*, cit., p. 190

6. Determinazione del danno

Nel caso di inadempimento del cliente, l'entità del danno è in genere già preventivamente determinata dall'albergo con apposita clausola penale. Se invece è versata una caparra confirmatoria, l'albergo ha diritto di trattenerla a titolo di risarcimento, fatta salva la possibilità di richiedere il risarcimento del danno effettivo.

Secondo il codice di comportamento ECTAA HOTREC⁵⁷, deve equivalere alla tariffa della camera per un minimo di una notte e un massimo di tre notti.

Secondo il disposto del Règlement international de l'hotellerie del 1954, l'indennizzo è limitato al costo di una giornata di soggiorno.

Secondo la Cassazione Civile, terzo sezione, sentenza n. 6633 del 18 Luglio 1997 il quantum di tale risarcimento non può ammontare all'intero costo del soggiorno per i rinunzianti: dallo stesso devono essere detratte, le spese che l'albergatore avrebbe dovuto sostenere in caso di corretta esecuzione del rapporto e che, invece, non ha sostenuto. Anche secondo la Cassazione civile, terza sezione, con la sentenza n. 17150 del 3 dicembre 2002, l'entità del risarcimento non deve ricomprendere i servizi non prestati; "la revoca della prenotazione da parte del cliente integra unilaterale sottrazione al vincolo contrattuale e determina l'obbligazione di tenere indenne della perdita subita l'albergatore. E' comunque escluso che, se debbano essere forniti anche prestazioni accessorie, le dette perdite possano coincidere con il prezzo del mancato soggiorno, dovendo detrarsi da questo l'importo dei servizi non resi".

7. Risarcimento del danno

L'articolo 1218 del Codice Civile disciplina il risarcimento del danno stabilendo che le parti hanno il dovere di eseguire esattamente le prestazioni dedotte in contratto. La parte che non adempie alle proprie obbligazioni è tenuto al risarcimento del danno, se non prova che ciò sia dipeso da impossibilità della prestazione derivante da causa non imputabile.

⁵⁷ L'ECTAA gruppo di associazioni nazionali di agenti di viaggio e tour operators della Unione Europea e l'HOTREC Confederazione delle associazioni nazionali di alberghi, ristoranti, caffè e aziende simili nell'ambito della Unione Europea hanno firmato il 10 Gennaio 1996 un codice di comportamento, destinato a regolamentare i contratti d'albergo e i rapporti tra agenzie e organizzatori di viaggio e alberghi nell'ambito dell'Unione Europea.

L'inadempimento perciò sussiste per il solo fatto che la prestazione sia rimasta ineseguita, salvo l'oggettiva impossibilità.

Possono esserci cause di esclusione o limitazione della responsabilità, Le norme sul deposito alberghiero sono inderogabili e l'albergatore non può esimersi da responsabilità per danni o furti ai bagagli o oggetti personali del cliente. Pertanto sono nulli tutti i patti tendenti ad escludere e limitare preventivamente la responsabilità dell'albergo, come disciplinato all'articolo 1785 quater del Codice Civile.

In determinate situazioni può verificarsi anche il risarcimento in forma specifica, in particolare nel caso di overbooking, quando cioè l'esercizio alberghiero effettui prenotazioni per un numero di camere superiori rispetto alla reale capacità ricettiva, la forma più comoda di risarcimento, e più utile anche per il cliente, è quella in forma specifica: l'albergatore inadempiente deve procurare al cliente una sistemazione alternativa, nello stesso luogo e di pari livello. Il risarcimento in forma specifica è la diretta rimozione della lesione e delle sue conseguenze, è prevista dal codice in tema di illecito extracontrattuale ma la giurisprudenza e la dottrina lo reputano applicabile anche in tema di responsabilità contrattuale. Se l'albergo offre il risarcimento in forma specifica, il rifiuto di tale offerta sarebbe contrario alla buona fede; inoltre è da escludere che il cliente possa pretendere un risarcimento in forma specifica che comporti un costo superiore al prezzo di mercato. In tali casi siamo in presenza di un accordo tra albergo e cliente sul risarcimento in forma specifica.

In altre situazioni può verificarsi anche la sostituzione della prestazione, l'albergo può rimpiazzare la prestazione dedotta in contratto con altra conforme a quella dovuta; accade quando l'albergo non dispone della camera prenotata e assegna una tipologia differente. La tariffa pagata dal cliente dovrà essere proporzionalmente diminuita in base alla reale inesattezza qualitativa della prestazione fornita dall'albergo; nel caso del cliente che è ospitato in singola anziché in doppia uso singola, questi dovrà pagare la tariffa di singola⁵⁸.

Il codice in realtà non prevede espressamente il diritto del creditore alla sostituzione della prestazione. La dottrina ne ammette la rilevanza sulla base del principio di correttezza e sul dovere del creditore di evitare o ridurre i danni procurati dall'inadempimento.

⁵⁸ F. M. D'ettore – D. Marasciulo, *il contratto d'albergo, protezione degli interessi della clientela*, cit., p. 199

CAPITOLO 4

LOCAZIONE DI IMMOBILI URBANI

1. Disciplina delle locazioni ad uso diverso dall'abitazione

Dopo aver analizzato nel primo capitolo il negozio della locazione è ora importante distinguerla sotto un altro punto di vista ovvero quello che riguarda la locazione ad uso diverso dall'abitazione⁵⁹.

A differenza della locazione che trova la sua disciplina all'interno del Codice Civile, la locazione ad uso diverso dall'abitazione viene regolata dalla legge 392/1978, in particolare gli articoli da 7 a 11 e da 27 a 41 disciplinano i contratti di locazione ad uso diverso dall'abitazione aventi come oggetto immobili adibiti ad una delle seguenti attività elencate all'interno dell'articolo 27: attività industriali⁶⁰, attività commerciali⁶¹ e artigianali; attività di interesse turistico; attività alberghiera; affittacamere, attività di lavoro autonomo esercitate in modo abituale e professionale; immobili destinati a particolari attività; aree nude e infine depositi.

2. Durata dei contratti ad uso diverso dall'abitazione

Per quanto riguarda la durata dei contratti di locazione precedentemente elencati, questi hanno una durata minima di sei anni, ad eccezione di quelli che hanno per oggetto immobili adibiti ad attività alberghiere la cui durata minima è di nove anni.

La normativa sulla durata minima è imperativa e inderogabile, nel senso che, come trattato all'interno dell'articolo 27 comma 4, nel caso in cui venga convenuta una durata inferiore a quella minima, la locazione si intende pattuita per la durata rispettivamente prevista dai precedenti commi dell'articolo 27.

Per quanto riguarda la durata massima invece viene applicato l'articolo 1573 del Codice Civile che stabilisce un limite di trent'anni e precisa che se la locazione è stipulata per un periodo più lungo o in perpetuo quest'ultima è ridotta al termine trentennale⁶².

3. Rinnovazione e diniego di rinnovazione

L'articolo 28 della legge 392/1978 stabilisce che per le locazioni di immobili nei quali vengano esercitate le attività elencate all'interno dell'articolo 27 il contratto si rinnovi tacitamente di sei anni in sei anni e per quelli di immobili adibiti ad attività alberghiere di nove anni in nove anni.

⁵⁹ V. Nasini, *Digesto delle discipline privatistiche, sezione civile, locazione di immobili urbani*, Torino, 1994, p. 868

⁶⁰ Dirette alla produzione di beni e servizi

⁶¹ Finalizzate allo scambio di beni e servizi

⁶² V. Nasini, *Digesto delle discipline privatistiche, locazione di immobili urbani*, cit., p. 870

Tale rinnovo non avviene se viene comunicata disdetta all'altra parte tramite lettera raccomandata almeno 12 o 18 mesi prima della scadenza.

Nel caso in cui il locatore abbia manifestato con la disdetta la sua volontà di terminare il rapporto, la rinnovazione non può desumersi dalla permanenza del locatario nell'immobile locato dopo la scadenza o dal fatto che il locatore abbia continuato a percepire il canone senza proporre immediatamente un'azione di rilascio.

E' stato poi accolto il principio secondo cui, anche nel caso in cui sia stata pattuita una durata più lunga, il contratto, in assenza di disdetta, si rinnovi comunque per sei anni e non per la maggiore durata in ragione del fatto che l'articolo 28, in quanto norma speciale e limitativa dell'autonomia contrattuale, è insuscettibile di interpretazione estensiva⁶³.

Il comma 2 dell'articolo 28 stabilisce che alla prima scadenza contrattuale il locatore possa chiedere il rilascio dell'immobile esercitando la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi elencati all'interno dell'articolo 29 e con le modalità e i termini previsti.

L'articolo 28 configura due diversi aspetti potestativi: quello della disdetta riguardante le scadenze successive alla prima esercitabile anche in assenza di specifici motivi, al fine di impedire la tacita rinnovazione del rapporto e quello del diniego di rinnovazione riferito alla prima scadenza contrattuale, ma consentito solo in presenza di determinati requisiti di forma, temporali e di una delle ipotesi tassativamente previste all'articolo 29.

I motivi tassativamente previsti all'articolo 29 in presenza dei quali può legittimamente esercitarsi dal locatore la facoltà di diniego di rinnovazione alla prima scadenza possono essere distinte in due ipotesi: la prima riguarda i motivi riconducibili all'intenzione del locatore di adibire l'immobile ad abitazione propria o del coniuge o dei parenti entro il secondo grado, o all'esercizio in proprio o da parte del coniuge o dei parenti entro il secondo grado di una delle attività elencate nell'articolo 27. In questa ipotesi la facoltà di diniego incontra dei limiti sul piano soggettivo dato che essa può essere esercitata solo se l'immobile debba essere adibito ad abitazione o ad attività del locatore, del coniuge o dei parenti entro il secondo grado.

La seconda ipotesi riguarda invece motivi ricollegabili all'intento del locatore di operare sull'immobile particolari interventi edilizi consistenti nella demolizione dell'immobile allo scopo di ricostruirlo ovvero di procedere alla sua integrale ristrutturazione o al suo completo restauro.

⁶³ V. Nasini, *Digesto delle discipline privatistiche, locazione di immobili urbani*, cit., p. 871

Sotto quest'ultimo punto di vista rileva la natura dell'intervento da realizzare dato che non tutte le fattispecie legittimano l'esercizio della facoltà di diniego. Secondo la giurisprudenza devono ritenersi escluse le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria caratterizzate dalla parzialità degli interventi che anche nel caso in cui assumano una notevole rilevanza per entità e costo sono comunque circoscritte a specifiche parti strutturali o a singoli impianti dell'immobile locato⁶⁴.

Per il valido esercizio della facoltà di diniego di rinnovazione il locatore deve dichiarare la propria volontà di conseguire, alla scadenza del contratto, la disponibilità dell'immobile locato. Questa dichiarazione deve essere effettuata almeno 12 mesi prima della scadenza e deve arrivare al conduttore sotto forma di lettera raccomandata.

Il penultimo comma dell'articolo 29 precisa che nella comunicazione deve essere specificato il motivo, tra quelli elencati precedentemente, sul quale la disdetta si fonda.

Dal mancato o ritardato inoltro della comunicazione deriva la sanzione della decadenza mentre dalla mancata o insufficiente indicazione del motivo del diniego consegue la nullità della comunicazione stessa.

Si tratta di nullità assoluta in quanto rilevabile d'ufficio e dallo stesso conduttore che provi che dalla dall'incertezza della validità della disdetta gli derivi un danno giuridicamente rilevante.

4. Recesso del conduttore

Mentre per il diniego di rinnovazione da parte del locatore alla prima scadenza è consentito solo nelle ipotesi previste dall'articolo 29, in termini molto più favorevoli l'articolo 27 negli ultimi due commi disciplina il recesso del conduttore.

Il penultimo comma dell'articolo 27 stabilisce che le parti possono prevedere contrattualmente la facoltà del conduttore di 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.

L'ultimo comma dell'articolo 27 prevede che indipendentemente dal fatto che sia stata prevista o meno la facoltà di recesso all'interno del contratto, il conduttore possa recedere in qualsiasi momento con preavviso di sei mesi da comunicare tramite lettera raccomandata nel caso in cui

⁶⁴ V. Nasini, *Digesto delle discipline privatistiche, locazione di immobili urbani*, cit., p. 872

ricorrano gravi motivi. La suprema Corte ha specificato che questi gravi motivi debbano concretarsi in fattori oggettivamente imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto⁶⁵.

5. Indennità

L'articolo 34 della legge 392/1978 prevede che, in caso di cessazione del rapporto di locazione relativo agli immobili di cui all'articolo 27, che non derivi da risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore, disdetta o recesso, il conduttore abbia diritto a un'indennità per la perdita dell'avviamento in misura pari a diciotto mensilità mentre per le attività alberghiere a ventuno mensilità dell'ultimo canone corrisposto.

Il secondo comma dello stesso articolo prevede anche il diritto del conduttore ad un'ulteriore indennità pari all'importo di quelle previste al primo comma, per l'eventualità che l'immobile venga adibito, da chiunque all'esercizio della stessa attività o di attività incluse nella medesima tabella merceologica che siano affini a quella già esercitata dal conduttore uscente e nel caso in cui il nuovo esercizio venga iniziato entro un anno dalla cessazione del precedente.

La norma, dunque, contempla due tipi di indennità per la perdita dell'avviamento: una dovuta in ogni caso mentre un'altra dovuta in via eventuale, cioè in funzione della destinazione che venga data all'immobile locato successivamente al suo rilascio da parte del conduttore.

La previsione normativa è volta a stabilire un trattamento differenziato per le due situazioni che si verificano, una situazione è quella che l'immobile rilasciato venga adibito ad un'attività diversa rispetto a quella svolta precedentemente dal conduttore, o al contrario, ad un'attività identica o quanto meno affine a quella precedente. Infatti chi subentra nell'esercizio di un'attività identica o affine può trarre vantaggio dai risultati conseguiti dalla gestione precedente.

Inoltre affinché sorga il diritto all'indennità "ulteriore" è necessario che il nuovo esercizio venga iniziato entro un anno dalla cessazione del precedente.

Secondo l'ultimo comma dell'articolo 34, inoltre, l'indennità "ulteriore" deve essere corrisposta all'inizio del nuovo esercizio⁶⁶.

L'articolo 35 disciplina i casi in cui l'indennità non è dovuta, essa non è dovuta nel caso in cui si tratti di immobili adibiti ad: attività non comportanti contatti diretti con il pubblico degli utenti o dei consumatori; ad attività professionali; ad attività di carattere transitorio; ad attività esercitate in immobili complementari o interni a stazioni ferroviarie, porti, aeroporti, aree di servizio stradali o

⁶⁵ V. Nasini, *Digesto delle discipline privatistiche, locazione di immobili urbani*, cit., p. 873

⁶⁶ V. Nasini, *Digesto delle discipline privatistiche, locazione di immobili urbani*, cit., p. 875

autostradali ed infine ad attività esercitate in immobili complementari o interni ad alberghi e villaggi turistici.

La giurisprudenza ha invece individuato i casi in cui l'indennità deve essere corrisposta: con riferimento al mediatore professionale, ai botteghini del lotto, agli agenti di assicurazione, all'attività di estetista, all'attività di sarto, all'attività di autoscuola, all'attività di scuola esercitata per fini di lucro, all'esercizio di un impianto sportivo e all'attività di un circolo culturale o ricreativo.

L'ultimo comma dell'articolo 36 dispone, infine, che l'indennità deve essere liquidata a favore di chi riveste la qualità di conduttore al momento della cessazione effettiva della locazione. In caso di cessione l'indennità compete al cessionario mentre nel caso di sublocazione l'indennità spetta al conduttore-sublocatore⁶⁷.

6. Diritto di prelazione

Gli articoli 38 e 40 della legge 392/1978 disciplinano il diritto di prelazione del conduttore, ovvero il suo diritto ad essere preferito rispetto ad altri terzi interessati nel caso in cui il locatore intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato, o dare nuovamente destinazione locatizia all'immobile al termine del contratto.

Al diritto di prelazione spettante al conduttore in caso di vendita dell'immobile locato, corrisponde l'obbligo da parte del locatore di comunicare la propria intenzione specificando il corrispettivo e le altre condizioni della vendita, per consentire al conduttore di esercitare il proprio diritto.

Il comma 1 dell'articolo 38 prevede che la comunicazione debba avvenire con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario anche se può ritenersi consentito l'uso di mezzi equipollenti. Se l'immobile è locato a più persone, la comunicazione deve essere effettuata a ciascuna di esse.

Ai fini della sua validità, è sufficiente che la comunicazione contenga gli elementi essenziali per l'individuazione dei contratti posti in essere e le notizie sulla persona del terzo subentrante, necessarie per consentire al locatore di esercitare il diritto di opposizione per gravi motivi, che l'articolo 38 gli attribuisce. Anche l'esercizio del diritto di prelazione da parte del conduttore deve avvenire con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario, entro sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione. L'atto deve contenere offerta di condizioni uguali a quelle comunicate dal proprietario.

⁶⁷ V. Nasini, *Digesto delle discipline privatistiche, locazione di immobili urbani*, cit., p. 877

Se il diritto di prelazione viene esercitato, il conduttore deve provvedere al versamento del prezzo d'acquisto entro trenta giorni decorrenti dal sessantesimo giorno successivo a quello dell'avvenuta notificazione della comunicazione del proprietario, contestualmente alla stipulazione del contratto di compravendita o del preliminare, a meno che nella comunicazione del locatore non siano indicate condizioni diverse.

Ai sensi del comma 6 dell'articolo 38 la mancata comunicazione da parte di uno degli aventi diritto agli altri, della propria intenzione di avvalersi della prelazione, entro trenta giorni dalla notificazione dell'invito del locatore a esercitarla, equivale, a tutti gli effetti, a una rinuncia da parte sua.

Ci sono poi dei limiti circa l'applicabilità del diritto di prelazione, tale applicabilità è esclusa secondo l'articolo 41 comma 2 in relazione ai rapporti locatizi di cui all'articolo 35 aventi ad oggetto immobili adibiti allo svolgimento di attività non comportanti contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori.

Secondo la giurisprudenza il diritto di prelazione sorge a favore del conduttore solo nell'ipotesi in cui l'immobile sia adibito a rapporti comportanti contatti con la collettività indeterminata di fruitori finali di un servizio, rispetto ai quali abbia rilievo l'ubicazione del luogo in cui esso è prestato e quindi a favore di conduttori che svolgano un'attività rivolta a un pubblico indifferenziato.

La prelazione inoltre non opera nei casi di immobili adibiti all'esercizio di attività professionali, allo svolgimento di attività di carattere transitorio o di immobili complementari o interni a stazioni ferroviarie, porti, aeroporti, alberghi (...). Mentre dal punto di vista soggettivo la prelazione è esclusa nel caso di trasferimento dell'immobile a favore del coniuge o dei parenti entro il secondo grado in linea retta⁶⁸.

7. Diritto di riscatto

L'articolo 39 della legge 392/1978 disciplina il cosiddetto diritto di riscatto a favore dell'avente diritto alla prelazione, quest'ultimo può riscattare l'immobile dall'acquirente e da ogni altro successivo avente causa in due ipotesi: nel caso in cui il proprietario alieni l'immobile a terzi, senza aver provveduto alla notificazione di cui all'articolo 38 oppure nell'ipotesi in cui il corrispettivo indicato nella comunicazione al conduttore sia superiore a quello risultante dall'atto di vendita al terzo.

⁶⁸ V. Nasini, *Digesto delle discipline privatistiche, locazione di immobili urbani*, cit., p. 879

Il diritto di riscatto deve essere esercitato, mediante domanda giudiziale, entro sei mesi dalla trascrizione dell'atto di trasferimento, a pena di decadenza.

In caso di esercizio del diritto di riscatto il conduttore deve provvedere al pagamento del prezzo entro termini diversi a seconda del comportamento delle altre parti e cioè: quando non vi sia opposizione al riscatto, entro tre mesi dalla prima udienza del relativo giudizio o dalla ricezione dell'atto notificato con cui l'acquirente o il successivo avente causa comunichi, prima di tale udienza, di non opporsi al riscatto oppure entro tre mesi dal passaggio in giudicato della sentenza che definisce il giudizio, in caso di opposizione al riscatto da parte dell'acquirente⁶⁹.

8. Sublocazione nei contratti di locazione ad uso diverso dall'abitazione

A differenza della disposizione generale disciplinata all'articolo 1594 del Codice Civile il conduttore ha facoltà di sublocare la cosa locata, salvo patto contrario, e può cedere il contratto senza il consenso del locatore, l'articolo 36 della legge 392/1978 attribuisce al conduttore il diritto sia di sublocare l'immobile che di cedere il contratto di locazione, anche senza il consenso del locatore ed anche in presenza di un espresso patto contrario, purché venga ceduta o locata l'azienda.

Innanzitutto è fatto obbligo al conduttore di dare comunicazione al locatore della sublocazione a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

L'articolo 36 attribuisce al locatore il diritto di opporsi alla sublocazione per gravi motivi entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione la quale deve contenere, oltre agli estremi della sublocazione, anche l'indicazione di tutti gli elementi necessari per consentire al locatore di accertare e valutare l'esistenza dei gravi motivi che legittimano la notifica al conduttore della propria opposizione⁷⁰.

⁶⁹ V. Nasini, *Digesto delle discipline privatistiche, locazione di immobili urbani*, cit., p. 879

⁷⁰ V. Nasini, *Digesto delle discipline privatistiche, locazione di immobili urbani*, cit., p. 881

CAPITOLO 5

LOCAZIONE ALBERGHIERA O AFFITTO DI AZIENDA ALBERGHIERA

1. Locazione di immobili destinati all'attività alberghiera

Come visto precedentemente la Legge 27 luglio 1978 n. 392, agli articoli 27 e seguenti, disciplina la locazione di immobili urbani adibiti ad un uso diverso da quello abitativo.

Nel concetto di immobili ad uso diverso da quello abitativo rientra anche il contratto di locazione di immobili da destinarsi all'esercizio di attività alberghiera.

Per quanto riguarda la durata della locazione di immobili destinati a strutture alberghiere, il Decreto Legislativo 23/2011 ha apportato delle modifiche all'articolo 27 della legge 392/978, prevedendo che nel caso di immobili urbani, anche se ammobiliati, adibiti ad attività alberghiere, la durata del vincolo non possa essere inferiore a nove anni, rinnovabile per lo stesso periodo se non viene comunicata disdetta da una delle parti almeno 18 mesi prima della scadenza⁷¹.

La stessa disposizione normativa prevede un criterio diverso, in merito alla durata della locazione, nel caso di immobili destinati all'esercizio di un'attività turistica non di natura alberghiera, ossia aventi ad oggetto sedi di agenzie di viaggio e turismo, impianti sportivi e ricreativi, aziende di soggiorno, organismi di promozione turistica e di informazione turistica. In tali casi, infatti, la durata non può essere inferiore a sei anni, rinnovabile per lo stesso periodo se non viene data disdetta da una delle parti almeno un anno prima della scadenza.

Ciò che emerge da questa analisi è la specificità di regolamentazione delle locazioni di strutture alberghiere; nonché un'equiparazione delle locazioni di interesse turistico con le locazioni ad uso industriale, commerciale, artigianale.

La legge 392/1978 regola i contratti di locazione di immobili destinati all'esercizio di un'attività alberghiera, la quale disciplina, all'articolo 27 e seguenti, anche il caso di cessazione del rapporto locativo per volontà di una delle parti contrattuali.

In caso di cessazione del rapporto derivante da volontà del locatore, quest'ultimo dovrà corrispondere al conduttore un'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale che, nel caso delle locazioni alberghiere, è pari a ventuno mensilità dell'ultimo canone corrisposto, mentre per le locazioni di interesse turistico, l'importo è di diciotto mensilità, rapportate all'ultimo canone pagato. L'articolo 29, infatti, stabilisce che alla prima scadenza contrattuale il rapporto si rinnova

⁷¹ V. Nasini, *Digesto delle discipline privatistiche, locazione di immobili urbani*, cit., p. 870

automaticamente, sempre che non intervenga disdetta da parte del locatore, ma soltanto per i motivi di cui all' articolo 29 e con le modalità e i termini ivi previsti.

Per le locazioni di immobili adibiti all'esercizio di albergo, pensione o locanda, infatti, secondo quanto stabilito dall'articolo 29 L. n. 392/1978, il locatore può negare la rinnovazione del contratto: nelle ipotesi previste dall'articolo 7 Legge 191/1963, 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 oppure 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'articolo 5 Legge 191/1963.

In merito al recesso da parte del conduttore, si fa presente che il recesso può essere di due tipi: il recesso legale, di cui al comma 8 dell'articolo 27 L. n. 392/1978 e il recesso convenzionale, di cui al comma 7 dell'articolo 27 L. n. 392/1978.

Il recesso legale può avvenire: in qualsiasi momento deve però essere dato un preavviso di sei mesi inoltre devono sussistere gravi motivi.

Dove per gravi motivi si intendono fatti estranei alla volontà del conduttore, sopravvenuti alla conclusione del contratto e tali da impedirne la prosecuzione. I motivi devono essere tali da rendere più gravosa, per il conduttore, la prosecuzione del contratto e la gravosità deve avere una connotazione oggettiva, che non si risolva in una valutazione unilaterale del conduttore sulla convenienza o meno di mantenere il rapporto. Pertanto, non costituisce grave motivo una ragione di convenienza economica, come aver trovato un immobile con un canone inferiore.

Con il recesso convenzionale, di cui al comma 7 dell'articolo 27 della legge 392/178, si intende quel recesso inserito contrattualmente dalle parti in un'apposita clausola contrattuale che consente il recesso a prescindere dai gravi motivi. Di conseguenza il conduttore potrà recedere in qualsiasi momento previo preavviso di sei mesi.

In caso di recesso del conduttore, non è dovuta l'indennità di avviamento.

Nel caso in cui l'attività esercitata nell'immobile abbia natura transitoria, le parti contrattuali possono stabilire un termine di durata più breve; nell'ipotesi quindi di locazione 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.

2. Considerazioni finali: attività alberghiera locazione e affitto

Si ha locazione di immobile e non affitto di azienda solo nei casi in cui l'attività alberghiera sia stata iniziata dal conduttore e nell'ipotesi in cui l'inizio dell'attività alberghiera ad opera del conduttore coincida con la prima destinazione, in assoluto, dell'immobile all'esercizio di una azienda alberghiera.⁷²

La valutazione circa l'avvenuto inizio dell'attività alberghiera da parte del conduttore dell'immobile, compiuta ai fini della qualificazione del contratto come locazione di immobile ad uso alberghiero, assoggettata alla disciplina degli articoli dal 27-42 della legge 27 luglio 1978 n. 392, costituisce accertamento di fatto riservato al giudice di merito, non sindacabile in sede di legittimità ove sorretta da congrua motivazione, esente da errori di diritto.

Nell'ambito dell'affermato principio si è ritenuto che, quando risulti che l'attività alberghiera sia stata iniziata dal locatore, il giudice può accertare se si tratta di contratto di locazione o affitto di azienda solo caso per caso, attraverso l'interpretazione della volontà delle parti.⁷³

Si ha locazione, e non affitto di azienda, nel caso di concessione in godimento di un immobile che, pur essendo attrezzato ad uso alberghiero, non risulti ancora effettivamente gestito dal concedente, a tale stregua difettando l'aspetto dinamico dell'attività d'impresa⁷⁴.

Quest'ultimo criterio non è l'unico riferimento della giurisprudenza per distinguere la locazione di immobile dall'affitto di azienda.

Sussiste, infatti, l'ipotesi della locazione di immobile urbano destinato all'esercizio di pubblici servizi alberghieri nel caso in cui il bene sia stato specificamente considerato nella sua effettiva consistenza e con funzione prevalente sugli altri beni aventi carattere accessorio e non collegati da un vincolo a fini produttivi, mentre sussiste l'affitto d'azienda quando oggetto del contratto sia il complesso unitario dei beni mobili ed immobili concessi in godimento in quanto organizzati per la produzione di beni e servizi⁷⁵

È stato ritenuto affitto di azienda alberghiera la fattispecie in cui il concedente aveva ceduto la licenza di commercio; era stato stipulato un patto di non concorrenza; erano stati ceduti al

⁷² Cassazione 20 Aprile 2004 n. 7498

⁷³ Cassazione 17 Giugno 1993 n. 6749

⁷⁴ Cassazione 19 Dicembre 2005 n. 27934

⁷⁵ Cassazione 29 Gennaio 1991 n. 889

conduttore mobili ed attrezzi; il conduttore aveva assunto l'obbligo di attivarsi per mantenere ed incrementare la clientela⁷⁶.

Ai fini di escludere la configurabilità dell'affitto di azienda non è rilevante la circostanza che, in occasione dell'instaurarsi del rapporto, vi sia stata la vendita contestuale delle attrezzature, del mobilio e dell'arredo⁷⁷.

La mancanza del rilascio della licenza per l'esercizio di un'attività alberghiera non incide sulla validità ed efficacia dell'affitto della relativa azienda da parte del titolare di essa e non esclude la possibilità dell'affittuario di ottenere, ai sensi degli artt. 49 e 51 decreto ministeriale 4 agosto 1988 n. 375, la licenza di subingresso, con conseguente inapplicabilità dell'art. 1, comma 9 septies,

La legge 5 aprile 1985 numero 118 afferma la locazione di immobile; ed esclude l'affitto di azienda in tutti i casi in cui l'attività alberghiera sia stata iniziata dal conduttore.

⁷⁶ Tribunale Sala Consilina 11 Gennaio 1989

⁷⁷ Tribunale Verona 18 Marzo 1981

BIBLIOGRAFIA

- A. Checchini – G. Amadio, *lezioni di diritto privato, locazione e affitto disciplina generale*, Torino, 2017
- P. Zannini, *Digesto delle discipline privatistiche, sezione civile, La locazione*, Torino, 1994
- E. Romagnoli, *affitto disposizioni generali, gestione e godimento della cosa produttiva*, Bologna, 1978
- F. M. D’ettore – D. Marasciulo, *il contratto d’albergo, nozione e profilo funzionale del contratto alberghiero*, Milano, 2008
- V. Nasini, *Digesto delle discipline privatistiche, sezione civile, locazione di immobili urbani*, Torino, 1994

SITOGRAFIA

- Legge 27 luglio 392/1978
<https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/1978/07/29/078U0392/sg>
- Legge 5 aprile 1985 numero 118
<https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:legge:1985-04-05;118>