



[Stampa l'articolo](#) | [Chiudi](#)

CONTRATTI

Commento al Decreto di rigetto n. 13 del Tribunale di Firenze del 14 febbraio 2019

di Avv. Loredana Chiamonte, Partner di FDL Studio Legale e Tributario

Il provvedimento oggetto di queste brevi note, trae origine dal reclamo presentato dai proprietari di un immobile ad uso commerciale sito nel centro storico di Firenze, avverso il rifiuto della Conservatoria dei Registri Immobiliari di trascrivere un contratto di locazione di durata di anni 4+10, contenente clausola di rinuncia dei locatori ad avvalersi della facoltà di diniego di rinnovo alla prima scadenza.

Nel caso di specie, la trascrizione del contratto era stata oggetto di trattativa tra i proprietari (due persone fisiche) e la conduttrice (una prestigiosa multinazionale) ed aveva lo scopo di garantire a quest'ultima il rispetto, anche da parte di eventuali successori a titolo particolare ed universale dell'immobile, della pattuizione con cui i locatori avevano preventivamente rinunciato alla facoltà di dare disdetta alla prima scadenza contrattuale.

Si ricorda infatti che, in assenza di trascrizione (o di altro strumento di tutela di natura pattizia) il nuovo proprietario dell'immobile potrebbe far valere la natura ultra novennale del contratto di locazione sulla base della rinuncia preventiva del locatore alla disdetta e per l'effetto azionare il disposto di cui all'articolo 1599, 3° paragrafo del Codice Civile ai sensi del quale "le locazioni di beni immobili non trascritte non sono opponibili al terzo acquirente, se non nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione".

Il Tribunale di Firenze ha rigettato il reclamo presentato dai locatori statuendo l'insussistenza dei presupposti per la trascrizione del contratto stabiliti dall'art. 2643, n. 8, c.c., essendo la durata della locazione pattuita in anni quattro, "senza che rilevi al riguardo la possibile durata ulteriore nel caso che il conduttore non invii disdetta".

La motivazione del Tribunale fiorentino appare irragionevole in quanto il soggetto che ha interesse alla trascrizione della locazione - affinché la locazione stessa sia opponibile ad eventuali acquirenti dell'immobile locato oltre il limite di un novennio dall'inizio della locazione ex art. 1599, comma tre, c.c. - è proprio il conduttore.

Non ha alcun senso negare il carattere ultra novennale della locazione facendo riferimento alla previsione della possibile disdetta da parte del conduttore dopo il decorso del primo periodo.

Infatti, oltre alla disdetta, il conduttore ha sempre la possibilità di porre termine anticipatamente alla locazione anche mediante il recesso, che è esercitabile sempre in presenza di gravi motivi e anche senza motivazione ove così sia pattuito nel contratto di

locazione. Seguendo il ragionamento del giudice fiorentino, quindi, nessun contratto potrebbe essere considerato ultra novennale (e quindi trascrivibile) stante la possibilità del conduttore di recedere anticipatamente dal contratto! Invero, il Tribunale di Firenze ha sorprendentemente disatteso quanto statuito dalla giurisprudenza di legittimità e dalla Corte d'Appello di Milano (v. Cass. Civ. Sez. I 22 giugno 1985 n. 3757; Cass. Civ. Sez. III 29 ottobre 1993 n. 10779; Corte App. Milano 8 febbraio 2001) e quanto ormai confermato dalle Conservatorie di Milano e Roma, città leader nel settore retail, per le quali, la clausola di rinuncia dei locatori ad avvalersi della facoltà di diniego di rinnovo alla prima scadenza, viene ritenuta sufficiente ad ammettere la trascrizione del contratto secondo la previsione dell'articolo 2643 n. 8 del Codice Civile. Va tuttavia rilevato che questa decisione ha per lo meno il merito di rappresentare una delle prime pronunce in merito alla Legge n. 164/2014 ed alla facoltà delle parti di derogare la durata minima delle locazioni stabilita in anni sei dall'art. 27 della legge n. 392/78.

P.I. 00777910159 - © Copyright Il Sole 24 Ore - Tutti i diritti riservati