



## Compravendita e locazioni

A CURA DI

**Vincenzo Pappa Monteforte****[1978]**

### Vendita di terreni agricoli senza obbligo di perizia

Ai fini della vendita di un piccolo appezzamento di terreno (agricolo), il notaio chiede la perizia

di un tecnico per la determinazione del valore. Tenuto conto che l'acquirente paga le imposte su un valore catastale determinato dal reddito dominicale maggiorato del 25% e moltiplicato per il coefficiente 130, questa perizia è necessaria?

La risposta è negativa, nel senso che la perizia non è essenziale. Può, però, rappresentare un elemento utile per determinare il valore venale in comune commercio del bene alla data dell'atto (articolo 43, comma 1, lettera a, del Dpr 131/1986, Tur - Testo unico del registro), non applicandosi la regola del "prezzo-valore", valida per i beni a uso abitativo e relative pertinenze (articolo 1, comma 497, della legge 266/2005, Finanziaria 2006, e successive modifiche e integrazioni).

L'amministrazione finanziaria, invero, «per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari..., ai fini dell'eventuale rettifica, controlla il valore... avendo riguardo ai trasferimenti a qualsiasi titolo e alle divisioni e perizie giudiziarie, anteriori di non oltre tre anni alla data dell'atto o a quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo, che abbiano avuto per oggetto gli stessi immobili o altri di analoghe caratteristiche e condizioni» (articolo 51, comma 3, del Tur). Quindi, nell'ipotesi di vendita di terreno agricolo, anche la perizia può essere uno strumento prati-

co nei confronti del Fisco per contestare l'accertamento di valore.

A CURA DI

**Matteo Rezzonico****[1979]**

### Cambio di utilizzo e limiti alla risoluzione del contratto

Nel 2000 ho preso in affitto un locale commerciale per l'attività di sviluppo e stampa fotografica mediante minilab. Il contratto è stato tacitamente rinnovato fino a ora, ma ho dovuto abbandonare la vecchia attività per dedicarmi alla vendita di prodotti dolciari e biglietti degli autobus. Il locatore, al corrente della cosa, ora chiede il rilascio del locale per inosservanza dell'articolo contrattuale riguardante l'oggetto dell'attività. Preciso, inoltre, che ho anche stipulato con un'altra ditta un contratto di affitto di ramo di azienda per esercitare la nuova attività. Sono costretto a riconsegnare il locale?

L'articolo 80 della legge 392/1978 dispone che, «se il conduttore adibisce l'immobile ad un uso diverso da quello pattuito, il locatore può chiedere la risoluzione del contratto entro tre mesi dal momento in cui ne ha avuto conoscenza e comunque entro un anno dal mutamento di destinazione. Decorso tale termine senza che la risoluzione sia stata chiesta, al contratto si applica il regime giuridico corrispondente all'uso effettivo dell'immobile. Qualora la destinazione ad uso diverso da quello pattuito sia parziale, al contratto si applica il regime giuridico corrispondente all'uso prevalente».

A prescindere dalla conoscenza da parte del locatore, secondo la giurisprudenza la disposizione





richiamata persegue il fine di evitare al locatore di subire una disciplina del rapporto diversa da quella convenzionalmente pattuita. Senonché, per uso diverso da quello contrattuale che legittima il locatore a chiedere la risoluzione del contratto in base alla disposizione prevista all'articolo 80 della legge 392/1978, non s'intende qualsiasi mutamento di destinazione, ma solo quello che comporti un corrispondente mutamento di regime giuridico, ferma restando l'eventuale azione di risoluzione del contratto per inadempimento, prevista dagli articoli 1453 e seguenti del Codice civile. In questo senso si veda, tra le altre, Cassazione, 11 ottobre 2012, n. 17326, relativa al cambio d'uso tra l'attività di negozio di alimentari e quella di sala giochi, secondo cui «deve escludersi l'applicabilità della disciplina di cui all'articolo 80 della legge n. 392/1978 alla trasformazione di un esercizio commerciale da "negozio di alimentari" a "sala giochi", sul presupposto che esso opera nell'ambito della tipologia prevista dall'articolo 27 della stessa legge e non comporta alcun mutamento di regime giuridico». In tale contesto - salvo esame della fattispecie in concreto, e in assenza di una clausola risolutiva espressa, ex articolo 1456 del Codice civile, contenuta nel contratto di locazione, che "sanzioni" il cambio di destinazione d'uso - si dubita che il mutamento dell'attività da sviluppo e stampa fotografica (con vendita diretta di prodotti fotografici) a vendita di prodotti dolciari e di biglietti per l'autobus comporti l'aggravamento della posizione del locatore o il cambio di regime giuridico, trattandosi, in ambedue i casi, di attività commerciale che comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e consumatori. Né pare che il mutamento di attività in questione comporti un grave inadempimento, tale da giustificare la risoluzione del contratto ex articoli 1453 e 1455 del Codice Civile.

Rispetto a questa situazione - salvo approfondimenti - non si vede quale rilevanza possa avere l'eventuale cessione del ramo di azienda.

Conseguentemente, il locatore non può chiedere la risoluzione del contratto per il cambio d'uso, ma deve inviare la disdetta e attendere la scadenza.

