

Si richiede se, in presenza di contratto di locazione di immobile ad uso alberghiero, il conduttore abbia diritto di prelazione nel caso di volontà, da parte del conduttore, di locare il medesimo immobile a terzi, alla scadenza del contratto di locazione in essere.

Il quesito in esame richiede un'analisi della normativa in tema di locazione, che trova anzitutto la sua disciplina generale nel codice civile agli articoli 1571 c.c. e seguenti.

Tuttavia, le mutevoli ed articolate esigenze pratiche legate a detto contratto hanno richiesto un'ulteriore e più specifica disciplina, la quale è stata fornita, in primis, dalla legge c.d. dell'equo canone (legge 392/1978), la quale, per la prima volta nel nostro ordinamento, ha regolato organicamente il contratto di locazione ad uso abitativo e commerciale.

Detta normativa, in seguito ed in parte superata per quanto concerne la regolamentazione degli immobili ad uso abitativo (oggi normata dalla legge 431/1998), è ancora vigente per quanto concerne la locazione di immobili ad uso commerciale.

La regolamentazione fornita da tale legge è orientata al contemperamento dell'interesse del locatore a disporre liberamente del proprio patrimonio immobiliare nell'ottica di uno sfruttamento economico dello stesso (e della percezione dei relativi frutti) e dell'interesse del conduttore, che nelle locazioni ad uso commerciale è un imprenditore o un professionista lavoratore autonomo¹, al mantenimento dell'avviamento connaturato ad ogni attività a contratto con il pubblico.

Proprio tale ottica di composizione di interessi tra loro, in qualche misura, confliggenti, ha comportato l'adozione di scelte legislative che garantissero una tutela al conduttore di immobile ad uso commerciale, quali il presidio di una durata minima contrattuale (art. 27 legge 392/1978), di meccanismi di rinnovo tacito del contratto (art. 28), di indennità per perdita di avviamento (art. 34), di diritto di prelazione in caso di vendita o nuova locazione (art. 38 – art. 40).

In particolare, quanto al diritto di prelazione, occorre osservare come il medesimo sia garantito non soltanto in caso di trasferimento a titolo oneroso dell'immobile ma, altresì, qualora vi sia la volontà da parte del locatore di concludere un contratto di locazione con un soggetto terzo, al momento della scadenza del contratto di locazione in essere.

¹ Dispone infatti l'art. 27 della legge in esame che: "La durata delle locazioni e sublocazioni di immobili urbani non può essere inferiore a sei anni se gli immobili sono adibiti ad una delle attività appresso indicate industriali, commerciali e artigianali di interesse turistico, quali agenzie di viaggio e turismo, impianti sportivi e ricreativi, aziende di soggiorno ed altri organismi di promozione turistica e simili. La disposizione di cui al comma precedente si applica anche ai contratti relativi ad immobili adibiti all'esercizio abituale e professionale di qualsiasi attività di lavoro autonomo."

I presupposti della sussistenza del diritto di prelazione sono, dunque, duplici: in primis deve sussistere un valido ed efficace contratto di locazione di immobile ad uso commerciale, il quale non sia venuto meno.

Segnatamente il comma 2 dell'art. 40² nega la sussistenza del diritto di prelazione ogni qual volta il contratto di locazione sia cessato a causa di mancata rinnovazione, di recesso o dell'intervento di una procedura di fallimento o concordataria, oppure sia stato oggetto di risoluzione per inadempimento.

Seconda condizione richiesta dalla norma è la volontà del locatore di procedere all'instaurazione di un nuovo rapporto contrattuale con soggetti terzi. Il legislatore, invero, si esprime in termini di "intenzione"³, rimarcando la finalità antielusiva della disposizione nell'ultimo comma dell'art. 40, ove delinea un insieme di fattispecie nelle quali si possa evincere un comportamento "fraudolento" del locatore, riconoscendo anche in tali casi il diritto di prelazione⁴.

Da quanto sin qui delineato, non può che riconoscersi in capo alla società Baglioni Hotel S.p.A. il diritto di prelazione con riferimento all'immobile ad uso alberghiero alla medesima locato e ciò consegue dalla sussistenza di tutti i presupposti richiesti dall'art. 40 della legge 392/1978.

Più precisamente, deve osservarsi come sussista tra la Reale Immobili e la Baglioni Hotel S.p.a. un contratto di locazione, a tutt'oggi in essere (stipulato in data 16 ottobre 2002, con decorrenza dal 1 gennaio 2003), in quanto tacitamente rinnovato ai sensi di legge, in seguito al decorso della sua durata minima novennale (art. 27 co 3 legge 392/1978)⁵.

Detto contratto risulta tempestivamente adempiuto, né sussiste alcuna procedura ai sensi della legge 267/1942 che coinvolga la Baglioni Hotel S.p.A..

Quanto alla volontà della società locatrice di procedere alla conclusione di un contratto di locazione con soggetti terzi, secondo presupposto per la sussistenza del diritto di

² Di cui quivi si riporta il testo: "Tale obbligo non ricorre quando il conduttore abbia comunicato che non intende rinnovare la locazione e nei casi di cessazione del rapporto di locazione dovuti a risoluzione per inadempimento o recesso del conduttore o ad una delle procedure previste dal regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni, relative al conduttore medesimo."

³ Come si evince dalla lettera della norma, che quivi si riporta: "Il locatore che intende locare a terzi l'immobile, alla scadenza del contratto rinnovato ai sensi dell'articolo 28, deve comunicare le offerte al conduttore, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, almeno sessanta giorni prima della scadenza."

⁴ Si veda l'ultimo comma dell'art. 40: "Egli conserva tale diritto anche nel caso in cui il contratto tra il locatore e il nuovo conduttore sia sciolto entro un anno, ovvero quando il locatore abbia ottenuto il rilascio dell'immobile non intendendo locarlo a terzi, e, viceversa, lo abbia concesso in locazione entro i sei mesi successivi."

⁵ Si veda l'art. 27: "La durata della locazione non può essere inferiore a nove anni se l'immobile urbano, anche se ammobiliato, è adibito ad attività alberghiere, all'esercizio di imprese assimilate ai sensi dell'articolo 1786 del codice civile o all'esercizio di attività teatrali."

prelazione in analisi, la medesima si evince dalla raccomandata a.r. inviata alla conduttrice in data 18 aprile 2019, nella quale si legge come la società Reale Immobili abbia “iniziato una procedura competitiva aperta a primari operatori alberghieri avente ad oggetto la locazione dell’immobile condotto successivamente alla riqualificazione dello stesso”.

Sussistendo entrambi i requisiti richiesti dalla legge per la sussistenza del diritto di prelazione, sarà obbligo della società conduttrice comunicare le offerte ricevute alla società conduttrice, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, almeno sessanta giorni prima della scadenza⁶ e diritto della società Hotel Baglioni S.p.A. esercitare il proprio diritto di prelazione, offrendo, entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione e con le medesime forme, condizioni uguali a quelle comunicate dalla società Reale Immobili.

⁶ Come espressamente disciplinato dall’art. 40 co 1: “Il locatore che intende locare a terzi l’immobile, alla scadenza del contratto rinnovato ai sensi dell’articolo 28, deve comunicare le offerte al conduttore, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, almeno sessanta giorni prima della scadenza.”