

GUIDA COMMENTATA

LEGGE 392/1978

"EQUO CANONE"

Disciplina delle locazioni di immobili urbani:
cosa e ancora in vigore, cosa e stato abrogato,
e come si applica oggi nella pratica

2025-2026

CON FOCUS SULLE LOCAZIONI COMMERCIALI

INDICE INDICE DELLA GUIDA

1	Contesto Storico e Struttura Perche questa legge, cosa e cambiato, mappa vigente/abrogato
2	Disposizioni Generali Ancora Vigenti Artt. 2, 5, 7-11: sublocazione, morosita, deposito, spese, riparazioni
3	Locazioni Commerciali: Durata e Rinnovo Artt. 27-28: durata 6+6/9+9, rinnovo tacito, disdetta 12/18 mesi
4	Diniego di Rinnovo del Locatore Art. 29: motivi tassativi, sanzioni, obbligo reale destinazione
5	Canone, Aggiornamento ISTAT, Recesso Artt. 32-33: canone libero, aggiornamento 75% ISTAT, recesso gravi motivi
6	Indennita di Avviamento Commerciale Art. 34: 18 o 21 mensilita, condizioni, calcolo, eccezioni (art. 35)
7	Sublocazione e Cessione d'Azienda Art. 36: cessione senza consenso, comunicazione, opposizione 30 gg
8	Prelazione e Riscatto Artt. 38-39-40: prelazione vendita, riscatto, prelazione nuova locazione
9	Art. 79: Nullita delle Clausole Derogatorie Patti nulli, eccezione grandi locazioni (>250.000 euro/anno)
10	Procedura di Sfratto per Morosita Artt. 5, 55, 56: termine di grazia, sanatoria, convalida
11	Tabella Riepilogativa e FAQ Sintesi completa, domande frequenti

1 CONTESTO STORICO E STRUTTURA DELLA LEGGE

La **Legge 27 luglio 1978, n. 392**, nota come legge sull'"equo canone", è stata per decenni la norma fondamentale sulle locazioni in Italia. Ha introdotto un sistema vincolistico di determinazione dei canoni (l'equo canone appunto) e una serie di tutele per gli inquilini che hanno profondamente segnato il mercato immobiliare.

Con la **L. 431/1998**, il sistema dell'equo canone per le locazioni abitative è stato abrogato e sostituito dal doppio binario canone libero (4+4) / canone concordato (3+2). Tuttavia, **molte disposizioni della 392/1978 restano in vigore**, soprattutto per le locazioni commerciali.

1.1. MAPPA: COSA È VIGENTE E COSA È ABROGATO

PARTE	ARTICOLI	STATO 2026	SOSTITUITA DA
Capo I - Abitativo: Durata	Art. 1	ABROGATO	Art. 2, L. 431/1998
Capo I - Abitativo: Sublocazione	Art. 2	VIGENTE	—
Capo I - Abitativo: Rinnovo tacito	Art. 3	ABROGATO	Art. 2, L. 431/1998
Capo I - Abitativo: Recesso	Art. 4	ABROGATO	Art. 3, co. 6, L. 431/1998
Capo I - Abitativo: Morosità/sanatoria	Art. 5	VIGENTE	—
Capo I - Abitativo: Successione contratto	Art. 6	VIGENTE	—
Capo I - Disposizioni comuni	Artt. 7-11	VIGENTI	—
Capo I - Equo canone (calcolo)	Artt. 12-25	ABROGATO	L. 431/1998 + D.M. 16/01/2017
Capo I - Abitativo: Sfratto	Art. 30	ABROGATO	Art. 3, L. 431/1998
Capo II - Uso diverso (commerciali)	Artt. 27-42	VIGENTI	—
Titolo II - Sfratto per morosità	Artt. 55-56	VIGENTI	—
Titolo III - Procedura sfratto	Artt. 657-669 c.p.c.	VIGENTI	Riforma Cartabia (parziale)

Disposizioni finali	Art. 79 (nullità patti)	VIGENTE	—
---------------------	----------------------------	----------------	---

IN SINTESI: Oggi la L. 392/1978 è fondamentale soprattutto per: 1) le **locazioni commerciali** (artt. 27-42: durata, rinnovo, disdetta, indennità avviamento, prelazione); 2) la **sublocazione abitativa** (art. 2); 3) la **morosità e il termine di grazia** (art. 5); 4) le **disposizioni comuni** (deposito cauzionale, spese, riparazioni: artt. 7-11); 5) la procedura di **sfratto per morosità** (artt. 55-56); 6) la **nullità dei patti derogatori** (art. 79).

2 DISPOSIZIONI GENERALI ANCORA VIGENTI

2.1. ART. 2: SUBLOCAZIONE ABITATIVA

Art. 2: Il conduttore non può sublocare totalmente l'immobile né cedere il contratto senza consenso del locatore. Salvo patto contrario, può sublocare parzialmente previa comunicazione con raccomandata (nome subconduttore, durata, vani).

Questa norma resta il riferimento per la sublocazione di immobili abitativi. Per un'analisi completa si rimanda alla nostra **Guida sulla Sublocazione (art. 1594 c.c.)**.

2.2. ART. 5: MOROSITA E TERMINE DI GRAZIA

Art. 5: La morosità del conduttore nel pagamento del canone o degli oneri accessori (quando superino due mensilità) può essere sanata in udienza o entro il termine di grazia di 90 giorni concesso dal giudice. La sanatoria è ammessa per non più di 3 volte nel corso di un quadriennio.

ASPETTO	REGOLA
Quando scatta la morosità	Ritardo >20 giorni dalla scadenza per il canone; oppure oneri accessori >2 mensilità
Sanatoria in udienza	Il conduttore paga tutto (arretrati + interessi + spese) PRIMA della convalida
Termine di grazia	Il giudice può concedere fino a 90 giorni per pagare (solo abitativo)
Limite sanatorie	Massimo 3 volte in 4 anni; poi non più ammessa
Effetto della sanatoria	Il contratto prosegue come se nulla fosse accaduto

2.3. ARTT. 7-11: DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTE LE LOCAZIONI

AR T.	TITOLO	CONTENUTO CHIAVE
7	Azioni del conduttore	Il conduttore può agire per ottenere l'adempimento degli obblighi del locatore
8	Clausole abusive	Il conduttore può impugnare clausole che limitano la durata o impongono oneri ingiusti
9	Oneri accessori	Elenco tassativo delle spese condominiali a carico del conduttore (tabella allegata)

10	Partecipazione assemblea	Il conduttore ha diritto di voto in assemblea per spese ordinarie e servizi
11	Deposito cauzionale	Massimo 3 mensilita; interessi legali annuali obbligatori a favore del conduttore

ART. 11 - DEPOSITO CAUZIONALE: Il deposito non puo superare 3 mensilita del canone. Produce interessi legali (tasso 2025-2026: 2,5% annuo) che il locatore **deve** corrispondere al conduttore alla fine di ogni anno. Non puo essere usato come sostituto dell'ultimo canone. Alla riconsegna, va restituito con gli interessi maturati.

3 LOCAZIONI COMMERCIALI: DURATA E RINNOVO (Artt. 27-28)

3.1. ART. 27: DURATA MINIMA

Art. 27: La durata delle locazioni di immobili urbani adibiti ad attività industriali, commerciali, artigianali, di interesse turistico, nonché per l'esercizio abituale di attività di lavoro autonomo, non può essere inferiore a **6 anni**. Per le attività alberghiere, la durata minima è di **9 anni**.

TIPO DI ATTIVITÀ	DURATA MINIMA	RINNOVO	PREAVVISO DISDETTA
Commerciale, industriale, artigianale	6 anni	6 anni	12 mesi prima della scadenza
Lavoro autonomo abituale	6 anni	6 anni	12 mesi prima della scadenza
Interesse turistico	6 anni	6 anni	12 mesi prima della scadenza
Alberghiera / teatrale	9 anni	9 anni	18 mesi prima della scadenza
Transitoria (art. 27, co. 5)	Nessun minimo	No rinnovo automatico	Secondo contratto
Art. 42: attività ricreative, culturali, sedi partiti/sindacati	Stesse regole art. 27	Stesse regole	Stesse regole

3.2. ART. 28: RINNOVO TACITO E DISDETTA

Art. 28: Il contratto si rinnova tacitamente di 6 in 6 anni (o 9 in 9). Il rinnovo non ha luogo se una parte invia disdetta con raccomandata rispettivamente almeno 12 o 18 mesi prima della scadenza. Alla **prima scadenza**, il locatore può negare il rinnovo solo per i motivi dell'art. 29.

SCADENZA	LOCATORE	CONDUTTORE
Prima scadenza (6o/9o anno)	Può negare rinnovo SOLO per motivi art. 29	Può recedere con 12/18 mesi di preavviso (o 6 mesi per gravi motivi, art. 27 co. 7)
Seconda scadenza (12o/18o anno)	Può non rinnovare liberamente (disdetta 12/18 mesi)	Può non rinnovare liberamente (disdetta 12/18 mesi)

Scadenze successive	Rinnovo tacito se nessuno comunica disdetta	Rinnovo tacito se nessuno comunica disdetta
Se nessuno comunica nulla	Rinnovo automatico per altri 6/9 anni	Rinnovo automatico per altri 6/9 anni

Art. 29 DINIEGO DI RINNOVO DEL LOCATORE (Prima scadenza)

Art. 29: Il locatore può impedire il rinnovo alla prima scadenza solo per motivi tassativi, comunicando la disdetta con raccomandata A/R almeno 12 (o 18) mesi prima della scadenza.

LET T.	MOTIVO	NOTE
a)	Uso proprio o di familiari: abitazione, commercio, artigianato, professione	Del locatore, coniuge, parenti in linea retta entro il 2o grado
b)	Uso per attività propria (se persona giuridica)	Deve offrire alternativa al conduttore se possibile
c)	Ristrutturazione, demolizione, ricostruzione	Serve concessione edilizia; conduttore ha prelazione al rientro
d)	Ristrutturazione integrale dell'edificio	La permanenza del conduttore ostacola i lavori
e)	L'immobile è compreso in un piano urbanistico di recupero	Il conduttore ha diritto di prelazione
—	Vendita a terzi	NON è motivo legittimo per il diniego alla prima scadenza (a differenza dell'abitativo)

SANZIONE (Art. 31): Se il locatore non adibisce l'immobile all'uso dichiarato entro 6 mesi dal riacquisto, il conduttore ha diritto al **ripristino del contratto** oppure al **risarcimento del danno** (da 12 a 48 mensilità del canone, più spese di trasloco). La sanzione è molto pesante e dissuade le disdette pretestuose.

5 CANONE, AGGIORNAMENTO ISTAT E RECESSO

5.1. ARTT. 32-33: IL CANONE DELLE LOCAZIONI COMMERCIALI

A differenza delle locazioni abitative (dove il canone è libero o concordato), per le locazioni commerciali il canone è **liberamente determinato dalle parti** dal 1992 in poi (D.L. 333/1992). L'equo canone non si applica più alle locazioni commerciali.

5.2. ART. 32: AGGIORNAMENTO ISTAT

Art. 32: Le parti possono convenire che il canone sia aggiornato annualmente su richiesta del locatore per eventuali variazioni del potere d'acquisto. L'aggiornamento non può superare il 75% della variazione ISTAT (indice FOI).

ASPETTO	REGOLA
Misura massima	75% della variazione annuale ISTAT indice FOI
Decorrenza	Dal 2o anno di locazione in poi
Richiesta	Il locatore deve chiedere l'aggiornamento (non è automatico)
Forma	Lettera raccomandata o secondo quanto previsto dal contratto
Con cedolare secca	L'aggiornamento ISTAT NON si applica (rinuncia obbligatoria)
Esempio	Canone 1.000 euro, ISTAT +2%: aumento max $1.000 \times 2\% \times 75\% = 15$ euro/mese

5.3. ART. 27, CO. 7-8: RECESSO DEL CONDUTTORE

Art. 27, co. 7: È in facoltà delle parti consentire che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno 6 mesi. **Co. 8:** Indipendentemente da qualsiasi previsione contrattuale, il conduttore può recedere in qualsiasi momento per **gravi motivi**, con preavviso di 6 mesi.

GRAVI MOTIVI: La giurisprudenza li interpreta come fatti oggettivi, imprevisi, non dipendenti dalla volontà del conduttore, che rendono eccessivamente gravoso il proseguimento della locazione. Esempi: crisi economica grave dell'azienda, trasferimento d'attività per ragioni oggettive, sopravvenuta inidoneità dei locali. **NON** sono gravi motivi: la semplice volontà di cambiare sede, una riorganizzazione aziendale pianificata.

Art. 34 INDENNITA DI AVVIAMENTO COMMERCIALE

L'indennita di avviamento è una delle tutele più importanti e costose per il locatore. Protegge il conduttore che perde l'immobile (e con esso la clientela legata alla sede) alla fine del contratto.

6.1. QUANDO E DOVUTA

Art. 34: E dovuta per le attività che comportano **contatti diretti con il pubblico** degli utenti e dei consumatori. L'esecuzione del provvedimento di rilascio è **condizionata** al pagamento dell'indennita.

SITUAZIONE	INDENNITA A DOVUTA?	IMPORTO
Scadenza contratto senza rinnovo (locatore non rinnova)	SI	18 mensilità ultimo canone (21 per alberghiere)
Locatore nega rinnovo alla 1a scadenza per motivi art. 29	SI	18 mensilità (21 alberghiere) + eventuale doppia se nuova locazione entro 1 anno
Conduttore recede / non rinnova	NO	—
Risoluzione per inadempimento del conduttore	NO	—
Procedure concorsuali del conduttore	NO	—
Attività SENZA contatto diretto con pubblico	NO (art. 35)	—
Immobili ad uso ufficio/studio senza pubblico	NO (art. 35)	—
Attività professionali senza pubblico	NO (art. 35)	—

6.2. LA DOPPIA INDENNITA

ATTENZIONE - DOPPIA INDENNITA: Se il locatore (o un suo avente causa) inizia nello stesso immobile la **stessa attività** del conduttore uscente, o un'attività inclusa nella stessa tabella merceologica, entro 1 anno dalla cessazione, l'indennita è raddoppiata. Un negozio con canone 2.000 euro/mese può costare al locatore fino a **72.000 euro** di indennita (36 mensilità).

6.3. ART. 35: ESCLUSIONI

L'indennità di avviamento, la prelazione e il riscatto **non si applicano** a:

- Immobili adibiti ad attività che non comportano contatti diretti con il pubblico.
- Immobili adibiti ad attività professionali (avvocati, commercialisti, ecc.).
- Immobili adibiti ad attività transitorie (fiere, mercati temporanei).
- Immobili complementari o interni a stazioni ferroviarie, porti, aeroporti, aree di servizio autostradali.
- Immobili il cui conduttore è lo Stato o un ente pubblico.
- Immobili di proprietà dello Stato o di enti pubblici locati a privati (se previsto dall'atto concessorio).

Art. 36 SUBLOCAZIONE E CESSIONE D'AZIENDA

Art. 36: Il conduttore può sublocare l'immobile o cedere il contratto anche senza il consenso del locatore, purché venga insieme ceduta o locata l'azienda, dandone comunicazione con raccomandata. Il locatore può opporsi per gravi motivi entro 30 giorni.

PA SS O	AZIONE	TERMINE
1	Il conduttore cede o loca l'azienda insieme al contratto di locazione	—
2	Comunicazione al locatore con raccomandata A/R	Contestuale o preventiva
3	Il locatore riceve la comunicazione	—
4	Il locatore può opporsi solo per gravi motivi	Entro 30 giorni dal ricevimento
5	Se il locatore non si oppone entro 30 giorni	La cessione è perfezionata
6	Responsabilità del cedente	Resta responsabile se il locatore non lo ha espressamente liberato

NOTA PRATICA: Se il conduttore cede il contratto **SENZA** cedere l'azienda, si torna alla regola generale dell'art. 1594 c.c.: serve il consenso del locatore. La cessione dell'azienda è l'elemento che rende possibile il passaggio senza consenso.

Artt. 38-39-40 PRELAZIONE E RISCATTO

8.1. ART. 38: PRELAZIONE IN CASO DI VENDITA

Art. 38: Il conduttore di immobile commerciale (con attività a contatto con il pubblico) ha diritto di prelazione se il locatore intende vendere l'immobile a terzi. Il locatore deve comunicare con atto notificato le condizioni di vendita; il conduttore ha 60 giorni per esercitare la prelazione.

ASPETTO	REGOLA
Chi ha diritto	Conduttore di immobile con attività a contatto diretto con il pubblico (art. 35 esclude le altre)
Comunicazione del locatore	Atto notificato (ufficiale giudiziario) con prezzo e condizioni
Termine per il conduttore	60 giorni dalla notifica per accettare alle stesse condizioni
Se il conduttore non esercita	Il locatore può vendere a terzi alle condizioni comunicate
Se vende a condizioni diverse	Il conduttore può esercitare il riscatto (art. 39)

8.2. ART. 39: RISCATTO

Se il locatore vende **senza rispettare la prelazione** (non notifica, vende a condizioni diverse, ecc.), il conduttore può esercitare il diritto di **riscatto**: riacquistare l'immobile dal terzo acquirente alle stesse condizioni, entro 6 mesi dalla trascrizione della vendita.

8.3. ART. 40: PRELAZIONE IN CASO DI NUOVA LOCAZIONE

Alla scadenza del contratto rinnovato (seconda scadenza), se il locatore vuole locare a terzi, deve comunicare le offerte ricevute al conduttore, che ha 30 giorni per pareggiare l'offerta. Se non la pareggia, ha comunque diritto all'indennità di avviamento.

Art. 79 NULLITA DELLE CLAUSOLE DEROGATORIE

Art. 79, co. 1: *E nulla ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto o ad attribuire al locatore un canone maggiore di quello legalmente dovuto, ovvero ad attribuirgli altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della presente legge.*

L'art. 79 e il **guardiano** della legge: rende nulle tutte le clausole che cercano di aggirare le tutele del conduttore. Questo vale per:

- Clausole che riducono la durata minima (6 o 9 anni).
- Clausole che limitano il rinnovo automatico.
- Clausole che escludono il diritto all'indennità di avviamento.
- Clausole che escludono la prelazione.
- Clausole che impongono aumenti di canone superiori all'ISTAT 75%.

9.1. L'ECCEZIONE: GRANDI LOCAZIONI (Art. 79, co. 3)

DAL 2014 - GRANDI LOCAZIONI (D.L. 133/2014): Per i contratti con canone annuo superiore a 250.000 euro, le parti possono derogare liberamente a tutte le disposizioni della legge (durata, rinnovo, prelazione, indennità, ISTAT, recesso). La Cassazione ha confermato la piena derogabilità (ord. 3399/2024). Il conduttore, dato l'importo, non è considerato parte debole.

10 PROCEDURA DI SFRATTO PER MOROSITA (Artt. 5, 55, 56)

10.1. ART. 55: TERMINE DI GRAZIA (Solo abitativo)

Art. 55: Nella procedura di sfratto per morosità relativa ad immobili abitativi, il giudice può assegnare un termine non superiore a 90 giorni per il pagamento dei canoni scaduti e degli oneri accessori maturati. Il pagamento dei canoni, interessi legali e spese processuali entro il termine sana la morosità.

ASPETTO	REGOLA
A chi si applica	Solo locazioni ABITATIVE (non commerciali)
Termine massimo	90 giorni dalla prima udienza
Cosa deve pagare il conduttore	Tutti i canoni arretrati + interessi legali + spese di procedura
Quante volte e ammessa	Massimo 3 sanatorie in un quadriennio (art. 5)
Se paga entro il termine	La morosità è sanata, il contratto prosegue
Se NON paga entro il termine	Lo sfratto viene convalidato (titolo esecutivo)
Per le locazioni commerciali	NON esiste termine di grazia; la sanatoria può avvenire solo in udienza

ATTENZIONE PER LE LOCAZIONI COMMERCIALI: Per le locazioni ad uso diverso non esiste il termine di grazia di 90 giorni. Il conduttore moroso può sanare la morosità **solo in udienza**, pagando tutto prima della convalida dello sfratto. Dopo l'udienza, se non ha pagato, lo sfratto viene convalidato senza possibilità di rimedio.

11 TABELLA RIEPILOGATIVA E FAQ

11.1. MAPPA COMPLETA DELLE NORME VIGENTI

ART.	TEMA	RILEVANZA PRATICA
2	Sublocazione abitativa	ALTA
5	Morosita, sanatoria (4 quadriennio)	ALTISSIMA
6	Successione nel contratto abitativo	MEDIA
7-8	Azioni del conduttore, clausole abusive	MEDIA
9	Oneri accessori	ALTA
10	Partecipazione assemblea condominiale	MEDIA
11	Deposito cauzionale (max 3 mensilita + interessi)	ALTISSIMA
27	Durata locazioni commerciali (6+6 / 9+9)	ALTISSIMA
28	Rinnovo tacito commerciale, disdetta 12/18 mesi	ALTISSIMA
29	Diniego rinnovo 1a scadenza: motivi tassativi	ALTISSIMA
31	Sanzione disdetta illegittima (12-48 mensilita)	ALTA
32	Aggiornamento ISTAT (max 75%)	ALTA
34	Indennita avviamento (18/21 mensilita)	ALTISSIMA
35	Esclusioni da indennita e prelazione	ALTA
36	Cessione contratto con cessione azienda	ALTISSIMA
38-39	Prelazione e riscatto in caso di vendita	ALTISSIMA
40	Prelazione nuova locazione	ALTA
55-56	Sanatoria morosita, termine di grazia	ALTISSIMA

79	Nullita patti derogatori (eccezione: >250k/anno)	ALTISSIMA
----	---	-----------

11.2. DOMANDE FREQUENTI

D: Posso stipulare un contratto commerciale di durata inferiore a 6 anni?

R: No, salvo che si tratti di attività transitoria (art. 27, co. 5) o di una grande locazione con canone annuo superiore a 250.000 euro (art. 79, co. 3). Se la durata è inferiore, la clausola è nulla e la durata si intende automaticamente di 6 anni.

D: Il locatore può negare il rinnovo alla prima scadenza perché vuole aumentare il canone?

R: **No**. L'aumento del canone non è tra i motivi dell'art. 29. Il locatore può solo proporre condizioni diverse alla seconda scadenza. Alla prima, il diniego è ammesso solo per i motivi tassativi.

D: L'indennità di avviamento è sempre dovuta?

R: No. È dovuta solo per attività con **contatto diretto con il pubblico**: negozi, bar, ristoranti, alberghi, esercizi commerciali. Non è dovuta per uffici, studi professionali, depositi, magazzini e altre attività senza contatto con il pubblico (art. 35).

D: Quanto costa al locatore non rinnovare un contratto commerciale?

R: Se l'attività ha contatto con il pubblico: **18 mensilità** di canone come indennità di avviamento (21 per alberghi). Se il locatore o un suo avente causa avvia la stessa attività entro 1 anno: **indennità raddoppiata** (36/42 mensilità). Su un canone di 2.000 euro/mese: da 36.000 a 72.000 euro.

D: Il conduttore commerciale può recedere quando vuole?

R: Solo se: 1) il contratto prevede una clausola di recesso libero (art. 27, co. 7); oppure 2) ricorrono **gravi motivi** oggettivi e impreveduti (art. 27, co. 8). In entrambi i casi, il preavviso è di almeno 6 mesi con raccomandata A/R.

D: L'aggiornamento ISTAT è automatico?

R: No. Il locatore deve **richiederlo** espressamente ogni anno. Se non lo chiede, non ha diritto agli arretrati. L'aggiornamento massimo è il 75% della variazione ISTAT. Con la cedolare secca, l'aggiornamento non è applicabile.

D: Il conduttore ha diritto di prelazione se il locatore vende?

R: Sì, ma solo se l'attività comporta contatto diretto con il pubblico (art. 38, con le esclusioni dell'art. 35). Il locatore deve notificare le condizioni di vendita. Il conduttore ha 60 giorni. Se il locatore non rispetta la prelazione, il conduttore può esercitare il **riscatto** (art. 39).

DISCLAIMER: Questa guida ha scopo informativo generale. Non costituisce consulenza legale. Per situazioni specifiche, consultare sempre un avvocato specializzato in diritto immobiliare. Il testo vigente della legge è consultabile su normattiva.it.

Guida Commentata - Legge 392/1978 "Equo Canone"

Documento informativo - Tutti i diritti riservati | Ultima revisione: Marzo 2026