

Riduzione o sospensione unilaterale del pagamento del canone di locazione

di [Commercialista Telematico](#)

Publicato il 15 Aprile 2020

In questi giorni di crisi, molti conduttori di immobili ad uso diverso da quello abitativo, ovvero quelli adibiti normalmente ad uso commerciale, stanno tentando di ridurre o sospendere il pagamento del canone di locazione originariamente convenuto col proprio locatore e ciò in seguito alla chiusura forzata o volontaria della propria attività a causa delle misure adottate dal Governo Italiano per fare fronte all'emergenza indotta dall'epidemia di Coronavirus. Tutto ciò è legale? A quali conseguenze può portare? A cura di Stefano Tamagnini

Canone di locazione: autonomia contrattuale e disposizione di legge

Preliminarmente deve essere fatta chiarezza su di un punto: l'autonomia contrattuale cristallizzata in un contratto intervenuto tra privati non può essere normalmente derogata, sospesa o annullata da un atto avente forza di Legge.



Tale atto potrà eventualmente intervenire sulle norme generali che regolano una determinata fattispecie contrattuale, norme che saranno utili a colmare le lacune del negozio giuridico e che l'autonomia contrattuale delle parti ha volutamente, o meno, rimandato alla cosiddetta "disciplina di Legge".

Proprio in tal senso è intervenuto il Legislatore con l'art. 91 del [D.L. 18/2020](#).

Con tale articolo, il Legislatore ha previsto, per ogni tipo di contratto o obbligazione (forniture di beni e servizi, appalti, contratti preliminari, etc.) fino a quando durerà il periodo emergenziale *"Il rispetto delle misure di contenimento di cui presente decreto è sempre valutata ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1218 e 1223 c.c., della responsabilità del debitore, anche relativamente"*

all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti."

In sostanza e per quel che qui interessa, gli eventuali ritardi nel pagamento del canone durante la vigenza delle norme emergenziali non dovrebbero costituire e/o concorrere a determinare il grave inadempimento contrattuale, previsto dall'art. 1455 codice civile, ed idoneo a risolvere un contratto di locazione.

L'eventuale azione di sfratto o di morosità promossa dal locatore potrebbe pertanto essere validamente opposta invocando la norma in esame, neutralizzandola.

Il condizionale è d'obbligo e si rende necessario alla luce della genericità del tenore della norma in esame e dell'inciso in essa contenuto.

La valutazione definitiva di siffatta condotta omissiva, posta in essere dal conduttore, è infatti rimessa esplicitamente dalla stessa norma alla discrezionalità del Giudice il quale avrà in sostanza il compito di valutare, caso per caso, la meritevolezza o meno del soggetto che invoca l'applicazione dell'*"esimente"* prevista dell'art. 91 D.L. 18/2020.

La rinegoziazione dei canoni di locazione: suggerimenti pratici

E' dunque buona norma e regola che il contraente, prima di decidere in maniera del tutto unilaterale di non adempiere alla propria prestazione, valuti in via preventiva se la propria omissione sia o meno *"meritevole"* di ricevere la protezione della norma in esame, anche alla luce del complessivo andamento del rapporto contrattuale, e ponga in essere quell'attività che si renderà necessaria ad ottenere la tutela dell'art. 91 D.L. 18/2020.

Ciò in quanto, a parere di chi scrive, non pare sostenibile la tesi per cui il Legislatore avendo richiamando esplicitamente l'art. 1218 c.c. nell'art. 91 D.L. 18/2020, abbia inteso configurabili nell'emergenza contingente le fattispecie di *"impossibilità definitiva o temporanea"* ex art. 1256 c.c. ovvero di *"impossibilità parziale"* ex art. 1256 c.c., costituendo in tal modo un vero e proprio diritto in favore del conduttore di sospendere unilateralmente ed in maniera automatica, ovvero ad autoridursi il canone di locazione.

Canone di locazione: riduzione o sospensione - Valutazione caso per caso

In sostanza, l'art. 91 D.L. 18/2020 non costituisce alcun diritto del conduttore alla sospensione del pagamento del canone di locazione, ma solo ed unicamente una *"esimente"* da valutarsi caso per caso, utile ad escludere la gravità dell'inadempimento che in casi normali determinerebbe invece la risoluzione del contratto.

Risultando quindi escluso un diritto alla sospensione dell'obbligazione del pagamento del canone di locazione ovvero di riduzione, derivante dalla norma in esame, il conduttore ben potrà ottenere tali risultati facendo ricorso all'istituto della mediazione ex art. 28/2010 ivi invocando l'applicazione dell'art. 91 D.L. 18/2020 e concordando con il proprio locatore sospensioni e/o riduzione del canone di locazione.

Diversamente il conduttore ben potrà ricorrere ai rimedi ordinari già previsti nella legislazione vigente, rimedi che prevedono però solo la risoluzione, istantanea, del contratto di locazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1467 c.c., ovvero l'ipotesi di risoluzione per *"eccessiva onerosità sopravvenuta"*.

Tale soluzione, tuttavia e come accennato, determina solo la risoluzione del contratto da parte del conduttore (evitando il preavviso come stabilito in contratto, per gravi motivi) e non legittima a sospensione ovvero la riduzione dell'obbligazione unilaterale.

Il locatore potrà, di fronte al tale dichiarazione, offrire *"di modificare equamente le condizioni del contratto"* e, quindi, in sostanza al risultato sperato, ovvero di riduzione del canone di locazione originariamente pattuito.

Per ulteriori approfondimenti leggi ["Riduzione del canone di locazione: tra virus, diritti, obblighi e facoltà"](#) di [Claudio Sabbatini ed anche "Riduzione o pagamento del canone di locazione - con fac-simile"](#)

A cura di Stefano Tamagnini

Mercoledì 15 aprile 2020