

Canoni di locazione commerciale non riscossi o variati

di [Salvatore Dammacco](#)

Pubblicato il 2 Maggio 2022

A causa della **pandemia** si sono create notevoli **difficoltà per le imprese** (e non solo) in ordine al **pagamento dei canoni di locazione**.

Di qui, l'esigenza avvertita di **ridurre il canone** nell'interesse, del conduttore da un lato, e del locatore, per non perdere l'opportunità di trattare con un soggetto che si è dimostrato sempre attento ai suoi doveri contrattuali.

Vediamo gli aspetti salienti di tale modifica contrattuale

Indice degli argomenti:

- Contratti di locazione commerciale: durata locazioni e sublocazioni
- Locazione di immobili privi di autorizzazioni
- Credito d'imposta sui canoni di locazione
- Aggiornamento ISTAT dei canoni di locazione
- Immobili commerciali e mancato incasso dei canoni
- Come ovviare alla morosità del conduttore
- Corte Costituzionale e dichiarazione redditi di locazione non introitati
- Riduzione dei canoni di locazione
- Allegato A – Durata delle locazioni e sublocazioni commerciali di immobili
- Allegato B – Immobili strumentali
- Allegato C – Contratto di riduzione consensuale del canone di locazione di immobile
- Allegato D – La variazione e la non riscossione dei canoni di locazione commerciale

Contratti di locazione commerciale: durata locazioni e sublocazioni

I contratti di locazione commerciale sono regolati dalla [L. 27 luglio 1978, n. 392](#), essendo quelli abitativi disciplinati, soprattutto, dalla più recente L. 9 dicembre 1998, n. 431.

La **durata delle locazioni e sublocazioni commerciali** di immobili urbani **non può essere inferiore a 6 anni** (Art. 27, della L. n. 392/1978).

Qualora **dal contratto non risulti alcuna durata, ovvero una durata inferiore**, la **locazione si intende pattuita per la durata prevista** con riferimento alle **ipotesi** evidenziate nell'**Allegato A**.



Con riferimento a quest'ultima ipotesi, la Corte di Cassazione, sez. III, con l'ordinanza del 3 settembre 2019, n. 21965, ha affermato che:

- in presenza di clausole derogative della durata minima legale, si determina l'automatica eterointegrazione del contratto, in base all'art. 1419, comma 2, codice civile, con conseguente applicazione della durata legale minima, come prevista dall'anticipato art. 27, comma 4, della L. n. 392/1978, essendo non incisiva la volontà delle parti di considerare che l'invalidità, anche di una sola clausola contrattuale, comporti il venir meno dell'intero negozio;
- è consentito alle parti convenire una locazione per periodi più lunghi di quello minimo previsto dalla legge, che rimane pertanto ancorata alla generale disposizione prevista dall'art. 1573 c.c., in base alla quale è lecito stipulare locazioni sino a 30 anni.

Tuttavia, è lecita la clausola di durata inferiore a quella minima di 6 anni, a condizione che il contratto sia transitorio, non solo, ma che detta transitorietà vi sia espressamente enunciata, precisando le ragioni che la determinano, in maniera da permetterne la verifica in sede giudiziale.

Inoltre, le ragioni indicate, che devono risultare effettive e non simulate, devono essere tali da giustificare la sottrazione del rapporto al regime ordinario e, cioè, devono essere ragioni obiettive che escludano esigenze di stabilità.

Nella fattispecie, la Corte di Cassazione, sez. III, con sentenza del 16 luglio 2019, n. 18942, non ha ritenuto idonea, a giustificare la riduzione pattizia della durata legale del rapporto di locazione, la

clausola con la quale le parti avevano ancorato *“la transitorietà del contratto alle esigenze del conduttore e non ad oggettive ragioni dipendenti dalla natura, nella specie sanitaria assistenziale, dell'attività svolta nell'immobile locato”*.

Il conduttore, sempre secondo l'art. 27, della L. n. 392/1978:

- può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dopo aver preavvisato il locatore, con lettera raccomandata o con PEC, almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, qualora una tale clausola sia prevista nel contratto;
- in presenza di gravi motivi, e a prescindere dalle previsioni contrattuali, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno 6 mesi, da comunicarsi con lettera raccomandata o con PEC.

Il fatto che il conduttore abbia preavvisato il locatore, almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, quindi, prima del decorso di 6 mesi, abbandona l'immobile, lo stesso conduttore è tenuto a versare, comunque, 6 mensilità di canoni di locazione?

La risposta ci viene offerta dalle seguenti sentenze:

- **Corte di Cassazione, sez. VI - 3, (ordinanza), del 19 settembre 2019, n. 23424**

Tale sentenza afferma che, per la locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, il preavviso del recesso può essere pattuito per una durata inferiore a quello legale (6 mesi) e, comunque, l'obbligo di pagamento dei canoni si estende a tutto il periodo concordato per il recesso, anche se il conduttore lascia prima l'immobile;

- **Corte d'Appello Napoli, del 9 luglio 2020, n. 2538**

La sentenza ribadisce quanto anticipato dalla suddetta sentenza della Suprema Corte n. 23424/2019;

- **Tribunale di Bari, sez. III, del 27 febbraio 2020, n. 875**

Qui si conferma come l'effetto risolutivo della locazione si produce al momento del compimento del periodo di preavviso, di conseguenza i canoni devono essere pagati sino alla scadenza del termine semestrale, indipendentemente dal momento di materiale rilascio dell'immobile.

In quanto ai gravi motivi che giustificano la legittimità del recesso, la Corte di Cassazione sez. III:

- **con sentenza del 13 aprile 2021, n. 9704:**

dopo aver equiparato il contratto della pubblica amministrazione, in qualità di conduttore, a quella

di un'impresa, per cui le motivazioni che con

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento