

GIUSTIZIA
Locazioni commerciali con canoni crescenti

Augusto Cirila ▶ pagina 32

Locazioni. Negli affitti non abitativi legittimi gli aumenti gradualmente predeterminati

Sì ai canoni «a scaletta» se giustificati nel contratto

I giudici definiscono limiti e possibilità di utilizzo

PAGINA A CURA DI
Augusto Cirila

I canoni «a scaletta» - vale a dire i canoni di locazione che crescono nel tempo durante il contratto di affitto - sono legittimi nelle locazioni di immobili adibiti a uso diverso da quello di abitazione. Ma gli aumenti devono essere predeterminati (e giustificati) nel contratto. Sono questi i principi affermati dalle recenti pronunce dei giudici sui canoni crescenti.

La disciplina

In via generale, il canone nelle locazioni di immobili a uso diverso dall'abitazione può essere liberamente contrattato: il locatore, nell'indicare la misura del corrispettivo, è vincolato solo al rispetto delle normali leggi di mercato e della concorrenza, che di fatto fissano i limiti dell'ammontare annuo dei canoni per immobili con caratteristiche simili a quelle dell'immobile da affittare e che si trovano nella stessa zona. La legge (articolo 32 della legge 392/1978) prevede che il canone stabilito inizialmente possa essere poi «aggiornato», ma solo per neutralizzare l'incidenza della perdita del potere di acquisto della moneta.

Quindi, le pattuizioni di veri e propri aumenti del canone si devono ritenere nulle in quanto dirette ad attribuire al locatore un canone più elevato senza rispettare i limiti posti dalla legge; e il conduttore non può, sia al momento della stipula del contratto, sia nel corso del rapporto, rinunciare al proprio diritto di non corrispondere aumenti non dovuti (Cassazione, sentenza 8669 del 4 aprile 2017). A salvaguardia di questo di-

viato, l'articolo 79 della legge 392/1978 colpisce con la nullità ogni patto diretto a pretendere un canone maggiore e, al contempo, conferma l'immodificabilità del corrispettivo della locazione nel corso del rapporto, se non per aggiornarlo all'inflazione.

I canoni «a scaletta»

Le disposizioni, quindi, non si pronunciano esplicitamente sulla legittimità dei canoni che aumentano in modo graduale. A favore si è espressa però la giurisprudenza,

Le disposizioni

01 | GLI AUMENTI

La legge non si pronuncia esplicitamente sulla legittimità delle clausole contrattuali (diffuse nella prassi) che prevedono aumenti gradualmente per i canoni nelle locazioni di immobili adibiti a uso non abitativo. La legge 392/1978, all'articolo 32, prevede solo che le parti possano concordare che il canone venga aggiornato annualmente nel limite del 75% degli aumenti dei prezzi accertati dall'Istat

02 | LA NULLITÀ

L'articolo 79 della legge 392/1978 sanziona con la nullità i patti che puntano ad attribuire al locatore un canone maggiore rispetto a quello previsto dal contratto o un altro vantaggio contrario alla legge

che ha chiarito come lenormen ostacolino la legittimità della clausola di aumento del canone, se questa necessità scaturisce da determinati fatti o vicende che hanno avuto incidenza sulla funzione economica e sull'equilibrio dell'intero rapporto (Cassazione, sentenza 15348 del 21 giugno 2017). Condizione imprescindibile per l'ammissibilità di una modifica quantitativa del corrispettivo inizialmente pattuito è che l'aumento a scaletta sia espressamente riferibile a elementi oggettivi predeterminati e idonei, come tali, a influire sull'equilibrio economico del rapporto contrattuale.

Nella prassi è frequente il ricorso ad accordi che contemplino successivi aumenti del canone in modo da giungere poi, dopo un certo tempo, a una somma finale. Non si rinvergono infatti, nelle norme vigenti, limitazioni alla libertà delle parti di negoziare la misura del canone in maniera variabile in aumento nei vari anni, anche in considerazione del fatto che il locatore potrebbe altrimenti chiedere sin dall'inizio del rapporto il canone nella misura massima invece che frazionarlo.

Lo stesso conduttore, proprio in un'ottica di economicità aziendale, può ritenere per lui più conveniente una graduazione progressiva dell'entità del canone. Questa situazione si può verificare, ad esempio, nel caso in cui il conduttore sia impreparato a far fronte da subito alle pretese economiche avanzate dal locatore o nel caso in cui sia tenuto ad accollarsi le spese di ristrutturazione del bene concesso in locazione.

I presupposti

Perché l'accordo sui canoni a scaletta non sia travolto da nullità sono però necessari alcuni presupposti. Intanto, è fondamentale determinare dall'inizio del rapporto di locazione la misura finale del canone a cui si giungerà con aumenti frazionati per un determinato periodo. Poi, nel contratto vanno indicati i motivi che giustificano la scelta, come, ad esempio, la necessità di eseguire sull'immobile opere di manutenzione straordinaria con onere a carico del conduttore: in questo caso, peraltro, la Cassazione ha chiarito - sciogliendo i dubbi esistenti - che il locatore è tenuto a fatturare l'intero canone in origine pattuito, mentre il conduttore deve fatturare il vantaggio recato al locatore per i lavori di ristrutturazione eseguiti (Cassazione, ordinanza 28725 del 30 novembre 2017).

Si deve trattare di fattori indipendenti dalle variazioni annue del potere d'acquisto della moneta (ma comunque gli aumenti che derivano da queste ultime si possono continuare a pretendere) e che permettano di escludere l'intento simulato del locatore di neutralizzare gli effetti della svalutazione monetaria (Cassazione, sentenza 6474 del 14 marzo 2017).

I contraenti, quindi, sono liberi di fissare la misura del canone, stabilendo anche modifiche purché in via preventiva. Resta il divieto di prevedere aumenti non predeterminati nel contratto e non ancorati al mutato potere d'acquisto della moneta, destinati ad avere una entità non prevedibile al momento della stipula del contratto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le indicazioni della giurisprudenza

IL CANONE LIBERO

Il canone per gli immobili a uso diverso dall'abitazione è determinato liberamente dalle parti. È anche legittimo prevedere un **canone crescente per frazioni successive di tempo nell'arco del rapporto** ("canone a scaletta"), purché il criterio dell'aumento progressivo sia **obiettivamente prestabilito** al momento della stipula del contratto e non risulti - dal testo del contratto o da elementi extratestuali che devono essere provati da chi invoca la nullità della clausola - che le parti abbiano in realtà perseguito surrettiziamente lo scopo di neutralizzare solo gli effetti della svalutazione monetaria, eludendo i limiti dell'articolo 32 della legge 392/1978, così incorrendo nella sanzione della nullità prevista dall'articolo 79 della stessa legge.

Cassazione, sentenza 15348 del 21 giugno 2017

I LIMITI

La **misura del canone non può nel corso del rapporto essere rideterminata in aumento**, ma solo aggiornata per la variazione Istat. È l'articolo 32 della legge 392/1978 a impedire al locatore nel corso della durata della locazione di variare in aumento il canone se non nei limiti delle variazioni accertate dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati; è perciò nulla ogni clausola diretta ad attribuire al locatore aumenti in misura maggiore. Nel caso esaminato dai giudici è stata cassata la decisione della corte d'appello che aveva ritenuto valido l'accordo intervenuto nel corso del rapporto che prevedeva un aumento del canone nel periodo di rinnovazione.

Cassazione, sentenza 8669 del 4 aprile 2017

IL CONTRATTO

La libera determinazione del canone di locazione per gli immobili a uso diverso dall'abitazione consente di concordare il canone in misura differenziata e crescente per frazioni successive di tempo nell'arco del rapporto, purché la misura, in base all'articolo 32 della legge 392/1978, sia ancorata a **elementi predeterminati nel contratto, idonei a regolare l'equilibrio economico del rapporto senza incidere sulla disciplina delle variazioni annue del potere di acquisto della moneta**; l'aumento è invece nullo se è un espediente per neutralizzare gli effetti della svalutazione monetaria; la clausola va quindi interpretata tenendo conto dell'intero contratto e del comportamento contrattuale ed extracontrattuale delle parti.

Cassazione, sentenza 6474 del 14 marzo 2017

I CRITERI

È legittima la clausola con cui venga pattuita l'iniziale predeterminazione del canone in misura differenziata e crescente per frazioni successive di tempo nell'arco del rapporto; e ciò sia mediante la **previsione del pagamento di rate quantitativamente differenziate e predeterminate** per ciascuna frazione di tempo, sia mediante il **frazionamento dell'intera durata del contratto in periodi temporali più brevi** a ciascuno dei quali corrisponda un canone passibile di maggiorazione; sia **correlando l'entità del canone all'incidenza di elementi e fatti (diversi dalla svalutazione monetaria) predeterminati e influenti**, secondo la comune visione delle parti contraenti, sull'equilibrio economico del sinallagma.

Cassazione, sentenza 22909 del 1° novembre 2016

LE CLAUSOLE NULLE

È illegittima e perciò nulla la clausola contrattuale che prevede un canone variabile e crescente nel corso del rapporto quando non sia dimostrato che **tale aumento è collegato a un miglior godimento dello stabile** e perciò a un vantaggio per il conduttore.

Tribunale Modena, sentenza 213 del 29 gennaio 2016

In presenza di **tre contratti di locazione con canone via via maggiorato, stipulati nel periodo di vigenza di un precedente contratto in corso di validità**, il meccanismo contrattuale è affetto da nullità insanabile. Il solo contratto valido è quello iniziale e il canone dovuto è quello indicato in esso.

Tribunale di Torre Annunziata, sentenza 103 del 26 gennaio 2015

I PROFILI FISCALI

L'accordo con cui il **conduttore esegue a sue spese lavori di ristrutturazione dell'immobile preso in locazione a fronte di una riduzione del canone originariamente pattuito** si deve qualificare, ai fini fiscali, quale operazione permutativa, con la conseguenza che il locatore è tenuto a fatturare l'intero canone originariamente pattuito applicando il regime Iva previsto per i canoni di locazione, mentre il conduttore è tenuto a fatturare il vantaggio recato al locatore per i lavori di ristrutturazione eseguiti applicando il regime Iva previsto per tale tipologia di lavori.

Cassazione, ordinanza 28725 del 30 novembre 2017

Registrazione. Da settembre

Gli importi crescenti nei nuovi modelli Rli

■ Parzialmente sdoganati dai giudici, i canoni "a scaletta" hanno trovato la propria collocazione anche nella nuova versione del modello Rli (in vigore da settembre dell'anno scorso). Nel quadro E, in particolare, vanno indicate le locazioni con canoni differenti per una o più annualità, precisando l'importo previsto su base annua dalla seconda fino eventualmente alla nona annualità contrattuale (ad esempio, per i contratti commerciali "9+9" relativi ad alberghi). Il canone del primo anno, invece, va indicato nella sezione I del quadro A. Il fatto che il modello citi i «canoni differenziati» lascia intendere che il quadro E sia utilizzabile anche per canoni decrescenti o con andamento non lineare.

Oltre al quadro E, va compilata la casella «Casi particolari» nel quadro A. Qui va inserito il codice 1, a meno che il contribuente non intenda pagare l'imposta di registro per l'intera durata contrattuale (ipotesi che richiede il codice 3). Peraltro, il pagamento anticipato del registro per tutte le annualità è ormai conveniente solo quando il canone è molto basso e si vuole neutralizzare l'importo minimo di 67 euro dovuto per la prima annualità, dato che lo sconto è pari alla metà del tasso di interesse legale moltiplicato per il numero di annualità (in pratica, oggi lo 0,15% all'anno).

Barrare la casella «Casi particolari» impone di allegare sempre il contratto al modello Rli. Anche se - va ricordato - l'allegazione è facoltativa solo per le locazioni abitative che rispettano i requisiti fissati dalle istruzioni.

C.D.O.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.