

Quattro idee per rinegoziare l'affitto al tempo del Covid

LINK: https://d.repubblica.it/life/2021/01/18/news/canone_di_locazione_quattro_idee_per_rinegoziare_affitto_al_tempo_del_covid-4857214/



6'di lettura Leggi tutto Il canone di locazione non può essere unilateralmente sospeso o ridotto neanche in caso di nuovo lockdown, ma questo non significa che non si possa trovare un accordo. L'avvocato Sabrina Orsini spiega come farlo entro i limiti della legge di Stefania Medetti 18 Gennaio 2021 Circa l'20% delle famiglie italiane vive in una casa in affitto, ma il dato sale in relazione al numero di figli. Con o uno due minori, infatti, la percentuale oscilla fra il 23 e il 24%, con tre figli arriva al 33% (Elaborazione **Openpolis** su dati Istat 2017). Le famiglie più numerose sono quelle che dichiarano di aver più difficoltà a far fronte alla spesa abitativa e l'arrivo della pandemia non ha fatto che peggiorare le cose. L'ultimo rapporto trimestrale Istat, per esempio, certifica che il reddito delle famiglie italiane è sceso del 5,8% nel secondo trimestre dell'anno. In attesa di nuovi dati, è evidente che le

misure di contenimento delle ultime settimane hanno ulteriormente indebolito la situazione economica di molti nuclei famigliari. Per capire quali siano gli spazi di manovra quando si tratta di rinegoziare l'importo dell'affitto, occorre fare un passo indietro e considerare la natura del contratto di locazione. "La locazione è un contratto col quale il locatore si impegna a far godere al conduttore un bene immobile in cambio di un certo corrispettivo per un tempo determinato al termine del quale il bene immobile sarà restituito al locatore alle medesime condizioni", spiega da Milano l'avvocato Sabrina Orsini. A ogni prestazione del locatore, dunque, corrisponde una controprestazione del conduttore, cioè il pagamento del canone che non può essere né sospeso né ridotto unilateralmente. "L'emergenza legata all'epidemia di Covid-19 ha portato in certi casi a un inadempimento dal lato del

conduttore che si trova in una impossibilità temporanea grave di adempiere al suo obbligo di pagare il canone a prescindere dalla sua volontà effettiva". Il rischio, in caso di morosità, è che il locatore voglia rientrare in possesso del bene per via giudiziale, privando il locatore dell'abitazione in un momento difficile. La Legge 124-2013, che ha destinato un fondo nazionale ai morosi incolpevoli, viene in aiuto, ma nel conto entra anche il blocco delle esecuzioni degli sfratti (inizialmente previsto dal decreto Cura Italia e poi prorogato dal decreto Rilancio sino al 31 dicembre 2020, quindi scaduto anche se molte realtà politiche e associative caldeggiavano una proroga). "All'art. 91, il decreto Cura Italia afferma che il rispetto delle misure di contenimento della diffusione del virus deve essere valutato al fine di escludere la responsabilità del debitore, il che significa che i giudici potranno prendere in considerazione

la particolare situazione che stiamo vivendo come una giustificazione per eventuali inadempienze contrattuali; si apre, quindi, una finestra che consentirebbe di estendere il concetto di morosità incolpevole anche al settore delle locazioni, utile nella difesa del conduttore che si trovi nell'impossibilità di procedere al pagamento del dovuto in ragione di una perdita rilevante della capacità reddituale determinata da un fatto grave ma involontario e imprevedibile". Per ora, c'è solo un precedente giurisprudenziale, rappresentato da una sentenza del tribunale di Roma (28 agosto 2020) che ha rigettato la richiesta di convalida di uno sfratto per morosità causata dal Covid-19. "Il conduttore, infatti non ha contestato la morosità, eccependo che, essendosi trovato in Cassa Integrazione a causa della pandemia da Covid-19, ha comunque manifestando la volontà di adempiere all'obbligazione contrattuale versando somme in acconto. Secondo i giudici, dunque, il suo comportamento "risulta incompatibile con la volontà di porre fine al contratto di locazione"". Posto che un contenzioso fra le parti può portare a lunghe, incerte e onerose cause legali, agire con collaborazione e

correttezza è la chiave per affrontare una situazione difficile. "Ce lo ricorda il nostro ordinamento giuridico che all'articolo 1375 del Codice Civile prevede che "il contratto deve essere eseguito secondo buona fede"". Se i rapporti sono buoni e il conduttore ha sempre adempiuto con diligenza ai suoi obblighi, dunque, non vi è ragione per non tentare una rinegoziazione. Ecco quattro idee per farlo. 1. Proporre una scrittura privata Se il rapporto di fiducia è sano e si ha reciproco interesse a mantenere in vita gli impegni contrattuali, meglio esporre subito e con chiarezza le proprie difficoltà alla controparte. In questo modo si potrà prevenire l'eventuale ricorso al giudice da parte di un locatore che, davanti al silenzio, o peggio alla decisione di auto-ridursi il canone, riterrà leso il rapporto di fiducia esistente al momento della firma del contratto". Redatta con l'aiuto di un legale, una scrittura privata con registrazione fiscale determina in maniera certa la riduzione del canone e la durata. "Sebbene la registrazione per tale tipologia di atto non è obbligatoria è quanto meno opportuna sia per conferire data certa all'accordo - e quindi rendere tutelabile in

giudizio la posizione delle parti - sia per portare a conoscenza dell'Agenzia delle Entrate il minor reddito che deriverà al locatore in conseguenza della modifica che, dunque, sarà libero di pagare una minor imposta". In realtà, questa è un'opzione aperta anche nel caso in cui il conduttore abbia già avuto difficoltà nei pagamenti oppure abbia avuto comportamenti tali da minare il rapporto di fiducia. "Una mossa strategica per arrivare a una scrittura privata potrebbe essere quella di impegnarsi a ripagare, dilazionata nel tempo, la differenza nei canoni non versati", suggerisce Orsini. 2. Suggestire una compensazione In un'ottica di collaborazione si può tentare di proporre al locatore, una volta illustrate le difficoltà in cui ci si trova, una riduzione del canone per i mesi di emergenza in cambio di alcune migliorie alle quali egli abbia prestato consenso e che sarebbero state valutate a fine locazione. "Oppure si possono portare all'attenzione del locatore migliorie magari di particolare valore aggiunto al quale il locatore non abbia prestato consenso". Per esempio, per compensare parte del canone dovuto per i mesi di emergenza Covid, si

possono sfruttare miglorie o addizioni come l'installazione di un impianto di condizionamento. "Per legge, il conduttore non ha diritto a indennizzi per eventuali miglorie che egli abbia apportato all'immobile in corso di locazione: le miglorie restano acquisite all'immobile locato, a meno che il locatore non abbia prestato il suo esplicito consenso alla loro realizzazione". L'emergenza Covid potrebbe essere il momento per giocare la carta del "baratto". 3. Evidenziare un vizio dell'immobile Un'altra opzione è puntare sui vizi dell'immobile. "Forse è arrivato il momento di fare notare che quella macchia di umidità che si ripresenta ogni anno appena piove un po' più spesso senza che siano state fatte riparazioni diminuisce il godimento dell'immobile", ipotizza l'avvocato. Se il conduttore dimostra un vizio che determina un mancato godimento dell'immobile locato, ha diritto di chiedere una riduzione proporzionale al mancato godimento. "Conviene fare valere ora qualsiasi limite alla qualità del bene per avere una riduzione del canone di locazione per i mesi dell'emergenza". 4. Ricorrere alla negoziazione assistita Anche in presenza

di rapporti non problematici, non è sempre facile portare avanti una trattativa sul canone. Anche il locatore può trovarsi in un periodo di difficoltà. "La negoziazione assistita consente, da un lato, di evitare il ricorso a un giudice e dall'altro offre una guida nell'individuazione della migliore soluzione per entrambe le parti, nell'ottica di conservazione del contratto e della fiducia". In pratica, le parti, assistite dai legali di fiducia, possono tentare di trovare un componimento che valorizzi sia l'interesse del conduttore a ridurre, almeno temporaneamente, il canone sia quello del locatore di non affrontare un procedimento di sfratto per morosità. "Non bisogna dimenticare che il contratto di locazione può essere sciolto solo per precisi motivi, come l'accordo delle parti, o per le cause che la legge ammette come valide per il suo scioglimento. Le parti, dunque, sono legate da vincoli che richiedono una gestione corretta delle criticità". di Stefania Medetti 18 Gennaio 2021