

DOMANDE D & R RISPOSTE

Un inquilino in difficoltà può autoridurre il canone? Come può avvenire la riduzione?

Nonostante l'attuale situazione di emergenza, non c'è alcun provvedimento governativo che autorizzi l'inquilino a sospendere il pagamento del canone e degli eventuali oneri accessori (spese condominiali e per il riscaldamento), né ad autoridurne la misura.

La soluzione va trovata in accordo con il locatore, che potrebbe così evitare di rimanere ancor più penalizzato da una progressiva morosità dell'inquilino.

La riduzione del canone può essere anche temporanea?

Sì, il conduttore può versare il canone in misura ridotta, anche solo per un determinato periodo di tempo. A patto, però, che ci sia un'intesa con il locatore.

In caso di ritardo nel pagamento, quali possono essere le conseguenze?

In periodi "normali", al ritardo nei pagamenti consegue il diritto del locatore di chiedere, dal giorno successivo alla scadenza, gli interessi al saggio legale previsto dal contratto o, in assenza, dal Codice civile. Più aumenta il ritardo, maggiori saranno gli interessi; e il locatore, decorsi 20 giorni dalla scadenza, può anche intimare lo sfratto per morosità.

Quando però interviene un fenomeno eccezionale, quale può considerarsi il Covid-19, il conduttore non è responsabile del suo temporaneo inadempimento: quindi non gli possono essere addebitati interessi moratori, né altri importi a titolo di penale e/o risarcimento del danno.

Come si può recedere da una locazione commerciale?

Il conduttore di un immobile non abitativo può recedere dal contratto in ogni momento, in presenza di gravi motivi. Tale facoltà gli spetta anche se non è prevista nel contratto di locazione (ove magari è addirittura esclusa); ma va esercitata inviando al locatore, almeno sei mesi prima, un preavviso in cui si indicano (a pena di validità del recesso stesso) i gravi motivi invocati a giustificazione. Il Covid-19 rappresenta un evento che, in quanto imprevedibile e inevitabile, può giustificare il recesso, perché si può addurre quale “grave motivo” il carattere di straordinarietà oggettiva del fenomeno, tale da rendere notevolmente gravosa la prosecuzione del contratto: sempre che di ciò venga fornita rigorosa prova.

Uno studente fuori sede che non usa l'appartamento o la stanza può recedere? C'è differenza tra contratto 4+4 e locazione a canone concordato per studenti?

Il presupposto della locazione stipulata da uno studente è la frequentazione di un corso universitario. Il venir meno di tale condizione (pur non scritta nel contratto, ma nota al locatore) legittima la richiesta di risoluzione da parte dello studente, che non può frequentare i corsi per via dei provvedimenti governativi o regionali. Diversa la posizione dello studente che ha stipulato un contratto a uso abitativo (a canone libero o concordato): qui diventa importante valutare, caso per caso, la vera volontà delle parti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

A cura di

Augusto Cirila