



Giovedì 16/02/2017

Autoriduzione del canone, non è possibile - Trib. Milano, n. 12427 del 9.11.2016

A cura di: Studio Legale Magri

La c.d. autoriduzione del canone di locazione da parte del conduttore non è possibile. Lo ha stabilito una recente sentenza del Tribunale di Milano, n. 12427 del 9.11.2016, che ha inoltre precisato quali sono gli strumenti a disposizione del conduttore per tutelarsi nel caso in cui l'immobile concesso in locazione presenti vizi o difetti.

Cosa prevede la legge?

Nel caso in cui l'immobile concesso in locazione presenti vizi o difetti particolarmente gravi (ossia, dice l'art. 1578 c.c., tali da diminuire in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito), il conduttore può

- chiedere la risoluzione del contratto, o
- chiedere la riduzione del canone di affitto

Si tratta di due possibilità, alternative tra loro, che per essere attivate richiedono però necessariamente il ricorso ad un procedimento giudiziale (ossia ad una causa).

Per questo motivo (tralasciando la questione della risoluzione del contratto), l'autoriduzione del canone (cioè il mancato pagamento o il pagamento in misura inferiore a quella stabilita in contratto) costituisce un fatto arbitrario ed illegittimo da parte del conduttore. Inoltre,

l'autoriduzione del canone da parte del conduttore integra un inadempimento grave quando l'importo complessivo non pagato, anche se riferito agli oneri accessori, supera le due mensilità di affitto.

Quindi, il conduttore che rilevi vizi dell'immobile non può autoridurre il canone ma deve invece rivolgersi al tribunale per chiedere di quantificare (innanzitutto) l'entità dei vizi e, quindi, conseguentemente la riduzione del canone.

In ogni caso, la riduzione giudiziale del canone farà riferimento ai canoni maturati successivamente al deposito della richiesta, e non a quelli pagati in precedenza.

In quali casi è possibile e legittima l'autoriduzione del canone?

Se quella che abbiamo esaminato finora è la disciplina generale in tema di pagamento del canone di locazione, vi sono però determinate situazioni in cui la sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore deve considerarsi legittima.

Infatti, se consideriamo che la locazione (come quasi tutti i contratti) prevede uno scambio di prestazioni tra il locatore (che deve mettere a disposizione l'immobile al conduttore) e conduttore (il quale, in cambio, deve pagare un canone di affitto) quando viene a mancare una delle due prestazioni vi è una situazione di inadempimento.

Dal punto di vista del conduttore, (unicamente) nell'ipotesi in cui venga integralmente a mancare la controprestazione da parte del locatore, cioè nel solo caso in cui i vizi della cosa locata comportino un



impedimento totale al godimento del bene locato da parte del conduttore (Cass. n. 18987/2016), allora sarà legittimo ricorrere all'autoriduzione del canone.

Avv. Matteo Magri

Fonte: <http://www.studiolegalemagri.it>