

**LA RINEGOZIAZIONE**

# Non serve un nuovo contratto per la riduzione del canone

La crisi economica si fa sentire anche sul mercato delle locazioni e con sempre maggiore frequenza il locatore si vede costretto a rivedere "in corsa" il canone di locazione, in conseguenza delle difficoltà in cui l'inquilino viene a trovarsi.

Il fenomeno si sta spesso verificando per le locazioni commerciali. Non mancano però esempi anche nelle locazioni abitative: ne sono prova, purtroppo, le numerose procedure di sfratto per morosità che stanno invadendo i tavoli dei giudici.

È evidente che anche il locatore non può ignorare il problema perché oggi più che mai è senz'altro preferibile un inquilino che paga meno ma con puntualità, piuttosto che continuare a pretendere l'adempimento del contratto e incappare in una cronica morosità che potrà cessare solo con la richiesta di risoluzione del contratto.

La sola variazione della misura del canone di locazione o la modifica del termine di scadenza non sono di per sé indice della novazione di un

rapporto di locazione, trattandosi di modificazioni accessorie dell'obbligazione.

La quantità del canone di locazione non deve più essere considerata elemento essenziale del contratto e il successivo accordo diretto a modificarla va inquadrato piuttosto nell'ambito del contratto modificativo, cioè in quell'accordo che opera su di un precedente regolamento negoziale in modo da non far perdere a esso l'originaria fisionomia, escludendo in tal modo la presenza di un contratto rinnovativo. Il principale risvolto pratico della diversa qualificazione giuridica è lo stabilire il momento a partire dal quale decorrono gli effetti del contratto, che nel caso di accordo al ribasso incide solo sulla misura del canone, mentre resta invariata la durata originaria.

Sulla base di questo fondamentale principio il locatore può serenamente accettare la proposta riduttiva del canone avanzatagli dal proprio conduttore, senza

incorrere nel rischio di porre in essere un nuovo contratto, con nuova decorrenza e diversa scadenza.

Il tutto deve essere riportato in forma scritta, magari sottolineando il fatto che l'accordo raggiunto non deve intendersi novativo di quello già in essere. La riduzione può riguardare anche solo un periodo del contratto, con impegno dell'inquilino a riprendere poi a versare il canone nella misura originaria. Più probabile invece che la riduzione si riferisca all'intera restante durata del contratto, con innegabile proporzionale conseguenza, per i contratti ad uso diverso dell'abitazione, anche sulla eventuale indennità per la perdita di avviamento commerciale eventualmente dovuta al conduttore al termine della locazione.

Il nuovo accordo dovrà poi essere registrato, così da evitare che il locatore si trovi a dovere sopportare il peso fiscale in rapporto al vecchio canone pattuito.

**Au.C.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

