

Affitto inferiore a quello ritenuto equo: l'inquilino può non essere tenuto al pagamento delle differenze

Autore: Giuseppe Bordoli

In: Giurisprudenza commentata

L'inquilino che paga un affitto inferiore a quello ritenuto equo può non essere tenuto al pagamento delle differenze maturate nel tempo ma a condizione che dimostri la volontà derogatoria delle parti al momento della stipula del contratto di locazione.

Riferimenti normativi: artt. 1576, 1587 c.c.; l. n. 392/1978; art. 13 l. n. 431/1998

Precedenti giurisprudenziali: Trib. Salerno, Sez. I, Sentenza del 11/02/2015

Indice:

- La vicenda
- La questione
- La decisione
- Riflessioni conclusive

La vicenda

Conduttore e locatore, nell'ambito di un contratto ad uso abitativo, pattuivano che **il canone dovesse essere di importo inferiore a quello equo calcolato secondo i parametri di legge**. Successivamente, però, il locatore si rivolgeva al Tribunale per richiedere la differenza tra il canone effettivamente pagato e quello corrispondente all'equo canone legale, domanda che veniva accolta. Tale decisione veniva confermata dalla Corte d'Appello. I giudici supremi, però, hanno "cassato" questa

sentenza perché **la Corte non aveva considerato il tema dell'eventuale volontaria pattuizione di un canone inferiore a quello equo** e, dunque, della insussistenza di qualsivoglia errore del locatore nella ricognizione dei parametri di commisurazione del canone legale. La Cassazione, quindi, demandava ad altra Corte d'Appello di procedere al riesame nel merito di tale punto. In riforma sul punto della decisione di primo grado, la Corte d'appello rigettava la domanda del locatore, avendo accertato **che il canone inferiore a quello equo era stato volontariamente pattuito**, nella insussistenza di qualsivoglia (denunciato e provato) errore del locatore. Quest'ultimo ricorreva in cassazione lamentando, tra l'altro, che la Corte avrebbe potuto e dovuto constatare che non era stata espressa, in modo assolutamente inequivoco, la sua volontà di derogare all'applicazione del canone equo.

Per approfondire il tema degli affitti brevi e locazioni, ecco un'**utile guida** che ha la finalità di offrire al lettore una panoramica di tutti i contratti di locazione sia di carattere abitativo che ad uso diverso >> [CLICCA QUI](#) per maggiori informazioni

La questione

L'inquilino che paga un affitto inferiore all'equo canone è tenuto al pagamento delle differenze maturate nel tempo?

La decisione

I giudici supremi hanno dato ragione al locatore. Infatti hanno notato che **la volontà di richiedere un canone inferiore a quello legale non può presumersi**, salvo prova contraria (segnatamente, dell'errore), ma deve essere inequivoca; in particolare la Cassazione sottolinea che **la prova della volontà delle parti di derogare all'applicazione dei criteri di determinazione del canone legale** (che costituisce fondamento dell'eccezione volta a paralizzare l'altrimenti legittima pretesa del locatore di ottenere il canone in tale misura spetta) **è a carico del conduttore**.

Riflessioni conclusive

Il pagamento del canone costituisce **la principale e fondamentale obbligazione del conduttore** con cui, per l'appunto, viene remunerato l'obbligo di far godere la cosa locata posto in capo al locatore (art. 1587, n. 2, c.c.).

Il corrispettivo può essere liberamente fissato dalle parti, alla sola condizione che sia determinato o determinabile ed abbia un'effettiva incidenza economica, non potendo il canone caratterizzarsi in una cifra meramente simbolica.

Si deve escludere perciò un canone irrisorio, poiché in tal caso verrebbe meno l'esistenza del corrispettivo, necessaria all'esistenza stessa del contratto (Cass. civ., sez. III, 21/01/1986, n. 392).

In ogni caso il codice civile non pone alcuna regola riguardo alle modalità di pagamento del canone.

Si deve tenere conto però del diritto del conduttore a non erogare somme eccedenti il canone legalmente dovuto.

Le parti però possono prevedere contrattualmente l'aggiornamento Istat annuale del canone in correlazione al potere di acquisto della moneta, pure nei limiti della misura del 75% dell'indice dei prezzi Istat al consumo per le famiglie di operai e impiegati (mentre per l'uso diverso dall'abitazione, ex art. 41, l. n. 14/2009 di conversione del c.d. Decreto Milleproroghe, vi è la possibilità di pattuire un aggiornamento del canone nella misura del 100% ma solo nel caso in cui la durata del contratto sia determinata in misura superiore a quella prevista dalla legge. E' possibile però che le parti abbiano pattuito un canone inferiore a quello legalmente dovuto: in tal caso la volontà di deroga deve essere inequivoca e non può presumersi; in ogni caso, qualora tale volontà fosse messa in discussione da parte del locatore, **il conduttore dovrà in giudizio dimostrare l'intenzione delle parti di stipulare un accordo derogatorio** (ad esempio dimostrando che anche al precedente inquilino aveva chiesto un canone ridotto). Del resto è già stato affermato che il vincolo nella determinazione del canone di locazione di immobili urbani ad uso abitativo, imposto ai contratti stipulati nel vigore della legge n. 392 del 1978 (equo canone), **comporta la nullità della sola pattuizione diretta ad attribuire al locatore un canone maggiore rispetto a quello previsto dalla legge** e la sostituzione imperativa di esso al canone convenzionale, **ma non incide sulla validità del canone pattuito in misura inferiore** (Trib. Salerno, Sez. I, 11/02/2015).

>> **CLICCA QUI** per scoprire tutti gli articoli di Diritto.it sul tema delle **LOCAZIONI** <<

Volumi ed Ebook consigliati:



Sfratto esecutivo

Il blocco dell'esecuzione ed i limiti operativi al rilascio dell'immobile

19,95 € **SCONTO 5%**
Anziché ~~21,00 €~~

Formato
Cartaceo 19,95 €

AGGIUNGI AL CARRELLO

WISHLIST

https://www.diritto.it/affitto-inferiore-a-quello-ritenuto-equo-linquilino-puo-non-essere-tenuto-al-pagamento-

delle-differenze/