

Osservatorio legislativo e giurisprudenziale



CIVILE: Il canone c.d. "a scaletta" nelle locazioni commerciali

10.03.2020

Con Sent. n. 23986 del 2019, la Suprema Corte di Cassazione ha riconosciuto la possibilità per le parti di un contratto di locazione di immobile, adibito ad uso commerciale, di determinare il relativo canone in misura differenziata e crescente nel corso del rapporto contrattuale (c.d. canone "a scaletta").

La statuizione della Suprema Corte si inserisce nell'ambito di una vicenda processuale instaurata da parte dei proprietari di un immobile concesso in locazione commerciale, i quali, con atto di intimazione di sfratto per morosità, deducevano il mancato pagamento da parte della società conduttrice di pregressi canoni di locazione. La società convenuta eccepiva la nullità, ex art. 79, L. n. 392/1978, della clausola che determinava il canone di locazione in misura crescente nel tempo, nonché della clausola che onerava il solo conduttore del pagamento delle imposte di registro. Il Tribunale adito giudicava valide entrambe le clausole, dichiarando risolto il contratto per inadempimento della società conduttrice e condannava la stessa al rilascio dell'immobile. Quest'ultima, in seguito alla declaratoria di improponibilità da parte del Giudice del gravame ex art 348-bis c.p.c., ricorreva per Cassazione avverso la sentenza del Tribunale di prime cure. La ricorrente contestava in particolare l'errata interpretazione, da parte del giudice di primo grado, della clausola di aggiornamento del canone locatizio, ove si prevedeva, nell'ipotesi di rinnovo del contratto alla scadenza, un aumento del canone, nella misura del 10%, in base all'aggiornamento dell'indice ISTAT. Invero, ai sensi della ricorrente, la clausola rappresentava un espediente elusivo della disciplina posta dall'art. 32 della medesima legge, in base alla quale, "le variazioni in aumento del canone non possono essere superiori al 75% di quelle, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo". La parte istante fondava la propria domanda sulla interpretazione giurisprudenziale dell'art. 32, L. n. 392/1978, in base alla quale l'aumento del canone deve essere legato ad elementi predeterminati nel contratto, idonei ad influenzare l'equilibrio economico del rapporto, indipendenti dalle variazioni annue del potere di acquisto della moneta. Si chiedeva pertanto l'accertamento e la conseguente dichiarazione di nullità della clausola in esame ex art. 79, L. n. 392/1978.

Prima di indagare l'iter argomentativo seguito dalla Suprema Corte, è bene segnalare le due principali norme in tema di canone di locazione di immobili ad uso non abitativo, di cui agli artt. 27 e ss. L. n. 392/1978 sull'equo canone.

- L'art. 79, L. n. 392/1978 prevede la nullità di ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto o ad attribuire al locatore un canone maggiore rispetto a quello dovuto o un qualche vantaggio in contrasto con le disposizioni della legge;
- L'art. 32, L. n. 392/1978, consente alle parti di aggiornare annualmente il canone di locazione su richiesta del locatore per eventuali variazioni del potere di acquisto della moneta. Tali variazioni

devono, comunque, essere contenute nella misura del 75% di quelle, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Dall'esame delle citate norme emerge la rilevanza attribuita, nell'ambito della disciplina delle locazioni commerciali, all'autonomia negoziale delle parti contraenti e la straordinarietà dei limiti imposti dalla legge. Difatti, le parti, nell'ambito della loro autonomia contrattuale, sono libere di determinare in misura differente, anche crescente, il canone, purché ciò non rappresenti il mezzo per eludere il limite quantitativo fissato dall'art. 32.

La Corte richiamando la propria giurisprudenza in materia (Cass. sent. n.22909/2016), afferma che "in base al principio generale della libera determinazione convenzionale del canone locativo per gli immobili destinati ad uso non abitativo, deve ritenersi legittima la clausola con cui viene pattuita l'iniziale predeterminazione del canone in misura differenziata e crescente per frazioni successive di tempo nell'arco del rapporto a) mediante la previsione del pagamento di rate quantitativamente differenziate e predeterminate per ciascuna frazione di tempo; b) mediante frazionamento dell'intera durata del contratto in periodi temporali più brevi a ciascuno dei quali corrisponda un canone passibile di maggiorazione; c) ancorando l'entità del canone all'incidenza di elementi o di fatti (diversi dalla svalutazione monetaria) predeterminati e influenti sull'equilibrio contrattuale.

Con riferimento in particolare alla disciplina prevista dall'art. 32, L. n. 392/1978, si deve notare come la limitazione legislativa attenga esclusivamente all'aggiornamento annuale del canone legato al potere di acquisto della moneta, il quale non può superare la soglia indicata dalla norma, salvo il caso di contratti di locazione con durata superiore a quella minima legale. Per questi ultimi infatti, la necessaria corrispettività del canone di locazione richiede che sia parametrato al godimento dell'immobile, tenendo conto anche del profilo temporale.

Secondo l'interpretazione restrittiva della norma da ultimo citata, - cui si ispira la parte ricorrente nel caso oggetto di ricorso per Cassazione più su richiamato- l'aggiornamento del canone locatizio è ammissibile soltanto a condizione che gli elementi cui è ancorato siano oggettivamente prestabiliti all'atto della conclusione del contratto di locazione. Tuttavia, la Corte accoglie l'interpretazione più liberale della norma medesima. Ai sensi della giurisprudenza di legittimità, il giudice cui sia demandato l'accertamento in ordine alla nullità delle clausole di aggiornamento del canone locatizio, dovrà indagare, oltre al dato testuale, la comune volontà delle parti. Pertanto, qualora risulti dal testo del contratto o da elementi extratestuali (che dovranno essere allegati dalla parte che invoca la nullità della clausola), che mediante meccanismi di aggiornamento del canone locatizio, i contraenti abbiano perseguito surrettiziamente lo scopo di neutralizzare soltanto gli effetti della svalutazione monetaria, eludendo i limiti quantitativi posti dall'art. 32 della L. n. 392 del 1978, la legittimità della relativa clausola sarà esclusa, dovendo essere dichiarata nulla ai sensi dell'art. 79 della medesima legge. Tenendo fermo l'orientamento giurisprudenziale espresso dalla Corte, si vuole sottolineare che, dal punto di vista formale e sostanziale, le parti che intendano determinare meccanismi di aggiornamento del canone locatizio, dovranno consacrare la loro volontà in un'apposita clausola contrattuale.

Il limite posto dall'art. 32 è direttamente funzionale ad impedire alle parti di regolare arbitrariamente gli effetti della svalutazione monetaria, dovendosi attenere ai criteri fissati dalla norma stessa.

Pertanto, e per concludere, la Corte ha affermato che il principio della piena e incondizionata libertà delle parti di convenire l'importo dovuto a titolo di corrispettivo del godimento dell'immobile in misura variabile nel corso dello svolgimento del rapporto contrattuale, può essere realizzato secondo le seguenti modalità, alternative e tutte pienamente valide:

- a) prevedere rate quantitativamente differenziate nell'ambito del medesimo rapporto negoziale, imputate a pagamento del prezzo di locazione commerciale;
- b) frazionare la durata del contratto in periodi temporali più brevi del minimo legale a cui corrispondere canoni suscettibili di maggiorazione;
- c) collegare l'importo del canone ad elementi o fatti predeterminati in sede di conclusione del contratto, i quali siano in grado di influire sull'equilibrio economico del contratto e siano indipendenti dalla variazione del valore nominale della moneta;

Non occorre che i contraenti, in sede di stipula del contratto, individuino necessariamente i predetti elementi oggettivi, cui collegare gli aumenti automatici del canone originariamente convenuto, poiché comunque avrebbero la possibilità di assicurare al locatore un corrispettivo crescente in costanza di rapporto secondo una delle modalità alternative più su indicate.

In definitiva, è bene ribadire che la legittimità della clausola di determinazione dei canoni c.d. "a scaletta" deve escludersi soltanto qualora si accerti, all'esito di una complessiva interpretazione del contenuto contrattuale, che le parti abbiano in tal modo esclusivamente inteso neutralizzare gli effetti della svalutazione monetaria, eludendo i limiti quantitativi posti dall'art. 32, L. n. 392/1978, con conseguente nullità della stessa clausola ai sensi dell'art. 79 della medesima legge.

Il principio di diritto espresso dalla Corte trova la sua *ratio* nella differenza tra la disciplina delle locazioni di immobili ad uso abitativo e la disciplina delle locazioni aventi ad oggetto immobili adibiti ad uso diverso, laddove in queste ultime, almeno nella fase costitutiva del rapporto, i contraenti si trovano in una posizione di parità sul piano economico-giuridico, e ciò per la natura commerciale o professionale degli interessi perseguiti dal conduttore, sicché non esistono le esigenze di tutela del locatario che richiedono l'imposizione di limiti alle facoltà del proprietario di conseguire condizioni negoziali vantaggiose.