

1. La riduzione

Il Tribunale di Roma ha accolto il ricorso di un ristoratore e ha disposto la riduzione del canone del 40% per i mesi di aprile e maggio e del 20% per i mesi da giugno a marzo 2021. Il giudice ha infatti interpretato in senso favorevole al conduttore il dovere generale di buona fede nella fase esecutiva del contratto, stabilendo che possa essere utilizzata anche con funzione integrativa dei contratti, quando fattori sopravvenuti e imprevedibili rendono squilibrate le prestazioni tra le parti

2. Canone da rinegoziare

Il Tribunale di Venezia ha respinto l'istanza di rilascio presentata dal proprietario di un immobile che lamentava la morosità del conduttore, gestore di un bar. Ma, in parallelo, ha invitato le parti a trovare un accordo sulla consistenza del canone nel periodo di lockdown. Per il periodo da marzo a maggio - si legge nell'ordinanza - sarà necessario nel giudizio di merito rideterminare l'importo del canone visto che la morosità non è dettata da una reale volontà di non adempiere ma «dall'effettiva contingenza derivante dall'emergenza sanitaria e dalla connessa normativa

restrittiva»

3. Canoni da pagare

Per i giudici, l'articolo 91 del decreto cura Italia, che prevede che il rispetto delle misure di contenimento venga valutato ai fini dell'esclusione della responsabilità del debitore, giustifica il ritardo nel pagamento ma non esclude l'obbligo. Né eccezioni al pagamento dei canoni sono state previste dall'articolo 28 del decreto Rilancio (34/2020) sul credito d'imposta del 60% sugli affitti commerciali. L'unica alternativa al pagamento dei canoni prospettata dal giudice è la risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta, sulla base dell'articolo 1467 del Codice civile, che però impedirebbe al conduttore di proseguire la locazione, obbligandolo ugualmente a pagare i canoni per intero fino all'ultimo giorno di occupazione dell'immobile

4. No alla riduzione

Il Tribunale di Alessandria (sentenza 519 del 18 settembre) ha respinto la richiesta di riduzione del canone per i mesi di lockdown perché non pattuita tra le parti