

QUOTIDIANO INDEPENDENTE DEL BELLUNESE

€1,20
ANNO XXVII - N° 92BELLUNO - PIAZZA MARTIRI, 26/B
TEL. 0437/957.711www.corrierealpi.it
EMAIL: belluno@corrierealpi.it

GPA/Ó/BL/33/2011 DEL 22/09/2011

GNN
GEDI NEWS NETWORK

CONFEDILIZIA

Impossibile ridurre l'affitto salvo accordi con i proprietari

Il presidente regionale Michele Vigne spiega perché non si può invocare l'impossibilità sopravvenuta né l'eccessiva onerosità

BELLUNO

Se a causa del Coronavirus non posso lavorare, posso autoridurre il canone di affitto del mio appartamento? No, secondo Confedilizia: l'auto-

riduzione degli affitti è impossibile, anche in una emergenza qual è quella che stiamo vivendo ormai da settimane e che costringe gran parte degli italiani a restare chiusi nelle loro case senza poter lavorare. «Il periodo che stiamo vivendo», sottolinea Michele Vigne presidente regionale di Confedilizia, «solleva interrogativi circa i contratti di locazione abitativa in corso. Viene da domandarsi, in

particolare, se un affittuario in sofferenza economica a causa della chiusura temporanea dell'attività di cui è titolare, o presso cui comunque lavora come dipendente, possa legittimamente interrompere il pagamento dei canoni fintanto che l'emergenza non sia finita. In questa prospettiva, viene alle volte invocata dall'inquilino, l'impossibilità sopravvenuta (artt. 1463 e 1464 cod. civ.) ovve-

ro l'eccessiva onerosità (art. 1467 cod. civ.). Ma il richiamo a tali soluzioni non sembra essere appropriato».

Vigne sostiene infatti che: «La pandemia non incide sulla prestazione principale del proprietario, vale a dire la messa a disposizione di locati. Essa infatti non attiene all'immobile in sé o alla sua idoneità all'uso convenuto. In secondo luogo, la chiusura temporanea di molte attività, con conseguente perdita di disponibilità finanziare dei inquilini di immobili abitativi, non rende decisamente impossibile la prestazione principale di costoro, consistente nel pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie. Tanto più che, allo stato, tale chiusura si do-

vrebbe concretare in poche settimane».

In sintesi, dunque: «Interruzioni o riduzioni nel pagamento del canone, se non preventivamente concordate tra le parti interessate, sono da considerarsi, a tutti gli effetti, inadempimenti, che non possono trovare giustificazio-

«Interruzioni o altre soluzioni unilaterali sono equiparabili agli inadempimenti»

ne invocando l'impossibilità sopravvenuta, ovvero l'eccessiva onerosità. Né tali rimedi potranno essere invocati ove il diverso interesse sotteso

sia la conclusione della locazione». Se poi si decidesse di percorrere la strada del recesso per gravi motivi, «è bene tener presente che, in base alle disposizioni in tema di recesso, è previsto un periodo di preavviso, in genere di sei mesi». Comunque il proprietario, vista la situazione del tutto particolare quale l'emergenza Coronavirus, potrebbe decidere di accettare la richiesta di ridurre il canone. «Ma in questo caso è consigliabile», conclude Confedilizia, «definire il periodo preciso, chiarire l'importo di riduzione e specificare che si tratta di una riduzione accordata solo per ragioni di difficoltà temporanea dell'inquilino».

STEFANO VIETINA