



IL TRIBUNALE DI MILANO TORNA SULL'OBLIGO DI RINEGOZIAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE COMMERCIALE

SINTESI

Con la sentenza del 20.10.2020 il tribunale di Milano torna sull'obbligo di **rinegoziazione** del contratto di **locazione ad uso commerciale**, che deriverebbe dal principio costituzionale di **solidarietà** e da quello di **buona fede** nell'esecuzione del contratto.

Il tentativo di rinegoziazione è fondamentale al fine di **riequilibrare** il sinallagma.

INTRODUZIONE

La vicenda si svolgeva tra il proprietario di un immobile adibito a **fondo commerciale**, che nei mesi di marzo, aprile e maggio 2020 non vedeva corrisposti i canoni di locazione da parte del conduttore, e quest'ultimo, titolare di una attività di ristorazione.

Per questo motivo, il locatore chiedeva al Tribunale di convalidare lo **sfratto per morosità** nei confronti del conduttore.

LA SENTENZA 20.10.2020 DEL TRIBUNALE DI MILANO

Il Tribunale, rilevava tuttavia che “a causa dell'emergenza sanitaria in corso, è da ritenersi **necessaria**, alla luce del principio di **buona fede e correttezza** nonché dei doveri di **solidarietà costituzionalizzati** (art. 2 Cost.), una **rinegoziazione** del canone di locazione al fine di riequilibrare il sinallagma”.

Facendo riferimento ai principi di buona fede e correttezza, nonché al principio di solidarietà costituzionale, il Tribunale di Milano, quindi, **inibiva il locatore** dalla possibilità di **escutere la fideiussione** prestata dal conduttore a garanzia del pagamento dei canoni.

Così facendo, il Tribunale **invitava** il locatore a “formulare alla conduttrice per iscritto” conduttrice una “**una proposta di rinegoziazione del canone**”.

L'OBLIGO DI RINEGOZIARE

La soluzione imposta dal Tribunale di Milano deve essere osservata più da vicino.

Innanzitutto, come si può leggere nel provvedimento, la soluzione che viene indicata è una **soluzione aperta**. Il Tribunale, infatti, **non obbliga il locatore a ridurre il canone**, ma gli impone di collaborare con il conduttore al fine di rinegoziare il canone “*nel senso di una sua temporanea riduzione – **e/o delle modalità di corresponsione del canone stesso**”.*

LE RAGIONI DELLA DECISIONE

Oltre a ragioni di carattere giuridico – si è detto dell'obbligo di buona fede e correttezza, nonché di quelle che derivano dal principio costituzionale di solidarietà – il Tribunale di Milano ritiene rilevanti anche argomenti di carattere **economico**.

Scrivo appunto che, in un'ottica di “**distribuzione del rischio**, infatti, qualora il conduttore fosse costretto a corrispondere interamente il canone originariamente pattuito **pur non potendo esercitare** l'attività imprenditoriale che generava la necessità di prendere in locazione quell'immobile ovvero potendola sì esercitare, ma con stringenti limiti – come quelli di orario, che si stanno profilando divenire sempre più concreti alla luce dei prospettati provvedimenti di “coprifuoco” nella Regione Lombardia – **il locatore verrebbe a trovarsi in una posizione di eccessivo vantaggio**, continuando a ricavare **un lucro che verosimilmente non otterrebbe se l'immobile venisse locato nel contesto dell'attuale soluzione emergenziale, atteso il valore ridotto del bene in tale periodo**”.

CONCLUSIONI.

Facendo riferimento a ragioni di carattere giuridico ed economico, il Tribunale di Milano fa valere un principio di buon senso: **la conservazione del negozio giuridico è sempre preferibile alla sua risoluzione**.

Non solo perché questa preferenza è sancita dalla legge, ma **soprattutto** perché costituisce la soluzione **più conveniente** per entrambe le parti.

IL PROCEDIMENTO DI MEDIAZIONE

Le locazioni rientrano tra le materie per le quali il **procedimento di mediazione è un passaggio obbligatorio**.

Come Organismo riteniamo che la **Mediazione** sia il luogo più adatto in cui locatore e conduttore, negoziando con **l'aiuto di un esperto**, e potendo avvalersi di **utili strumenti** come la consulenza tecnica, possano tentare di **rinegoziare** il loro contratto, ed ottenere un risultato **win/win**.

Riproduzione riservata.