

**VIRUS E IMMOBILI**

# Affitti in crisi: bussola in 5 punti Resistono i prezzi delle case

I confinamento in casa e gli obblighi contrattuali. I problemi lavorativi e le scadenze dei canoni. Se le misure restrittive hanno colpito in primo luogo gli affitti commerciali, di imprese e negozi costretti a chiudere o ridurre l'attività, la pandemia ha generalmente investito anche le locazioni abitative. Con le morosità, i ritardi nei pagamenti, le disdette o le modifiche contrattuali che sono spesso al centro dei rapporti tra gli inquilini (alle prese con

quarantene, nuovi lockdown e disagi economici) e i proprietari (esposti a una serie di rischi).  
La crisi economica da Covid-19 ha invece fiaccato meno del previsto il mercato delle compravendite residenziali. Nonostante l'atteso calo delle transazioni, non c'è stato uno scivolone dei prezzi. La domanda è ancora forte e nei primi nove mesi del 2020 le quotazioni degli immobili hanno ceduto solo l'1,1% medio (e a Milano, ad esempio, sono addirittura in aumento).  
**Aquaro, Lovera e Marino** — a pag. 4 e 16



**TRA CRISI E MANOVRA**  
**Virus e immobili**

Dal pagamento dei canoni all'isolamento volontario, fino agli obblighi di quarantena. Così la crisi sanitaria ed economica impatta anche sui contratti di locazione delle case

# Affitto e pandemia: i cinque nodi dei rapporti tra proprietari e inquilini

di **Dario Aquaro**  
e **Donatella Marino**

Il confinamento in casa e gli obblighi contrattuali. La crisi lavorativa e le scadenze dei canoni. Se le misure anti-contagio hanno colpito in primo luogo i rapporti di affitto commerciale, di imprese e negozi costretti a chiudere o ridurre l'attività, la pandemia da coronavirus ha generalmente investito anche le locazioni abitative.

Da un lato gli inquilini alle prese con quarantene, nuovi lockdown, disagi economici e pagamenti da rispettare. Dall'altro i proprietari degli immobili, esposti a una serie di rischi: ritardi o inadempimenti contrattuali che possono rivelarsi economicamente pesanti.

## 1

### Canoni rinegoziabili solo su base volontaria

Per le locazioni a uso abitativo non esiste alcun diritto alla rinegoziazione dei canoni (che invece è stato di recente affermato per gli affitti commerciali dall'ordinanza del Tribunale di Roma 29683/2020). In linea di massima, quindi, anche in situazioni di difficoltà economica, che di per sé non giustificano l'inadempimento, l'inquilino è tenuto a pagare il canone nella misura pattuita. Certo si possono richiamare criteri connessi agli obblighi di correttezza e buona fede nell'interpretazione e nell'esecuzione del contratto (articoli 1175 e 1375 del Codice civile); ma ogni eventuale valutazione resta affidata al giudice.

È sempre possibile, invece, la rinegoziazione volontaria dei canoni: il locatore può venire incontro alla richiesta del conduttore e ribassare la mensilità. Il che non comporta la cancellazione del "vecchio" contratto, ma solo la sua revisione, mantenendo il rapporto negoziale (articolo 1372 del Codice). Nel caso, è meglio registrare il nuovo accordo alle Entrate, per avere garanzia di una data certa e perché lo sconto può ridurre la base imponibile.

## 2

### La crisi non giustifica lo stop ai pagamenti

I problemi economici dell'inquilino non legittimano neanche un'interruzione dei pagamenti. Si tratta di un principio cardine del



nostro sistema, che resta valido anche nell'attuale situazione di emergenza: le difficoltà economiche del debitore/conduttore non giustificano il ritardo o inesatto adempimento degli obblighi assunti. Ma se la morosità si riferisce ai soli mesi del lockdown, lo sfratto non può essere convalidato.

L'esecuzione degli sfratti per morosità (e per finita locazione) è stata sospesa fino al 31 dicembre 2020, con l'articolo 17-bis del decreto Rilancio 34/20 (convertito nella legge 7/20) che ha prorogato la misura già prevista dal Dl "cura Italia" 18/20. E dunque, è vero che nei confronti dell'inquilino moroso sono applicabili i rimedi civilistici in tema di inadempimento e risarcimento del danno (articoli 1218 e 1223 del Codice). Ma l'eventuale recupero per via giudiziaria dei canoni non pagati dal conduttore non "sfrattabile" si rivela costoso e solo ipotetico per il locatore. Il quale non beneficia di alcun "ristoro" per il danno subito dalla privazione del procedimento di sfratto per liberare l'immobile.

## 3

### La pandemia non è motivo di recesso anticipato

Nelle locazioni abitative libere (4+4) o concordate (3+2) l'inquilino può recedere dal contratto in qualsiasi momento, per gravi motivi, comunicandolo al locatore con lettera raccomandata e preavviso di sei mesi (articolo 3, legge 431/98). A meno che le parti, nella loro

autonomia contrattuale, abbiano stabilito un recesso svincolato dai gravi motivi e con un termine di preavviso minore (anche correlato a un deposito cauzionale).

La giurisprudenza ha indicato vari criteri per identificare i "gravi motivi" richiamati dalla legge, tra i quali non rientra - ad oggi - la perdita di interesse a causa della mutata situazione lavorativa o di studio determinata dalla pandemia da Covid-19.

Se l'inquilino abbandona in anticipo l'abitazione, è quindi tenuto a pagare quanto pattuito ed eventualmente a risarcire i danni provocati al locatore. Rimane però sempre aperta la possibilità di negoziare una risoluzione consensuale, che preveda la consegna anticipata dell'immobile.

## 4

### Autoisolamento a fine contratto: risarcimento danni al locatore

Ci sono invece situazioni in cui, anche dopo la scadenza del contratto, l'inquilino ritiene corretto non abbandonare l'alloggio. Decide di isolarsi perché teme di aver avuto contatto con un positivo al virus, o ha sintomi compatibili alla Covid-19, oppure preferisce non tornare nella propria Regione di residenza (magari a maggior rischio) o considera pericoloso rientrare nella sua abitazione abituale per timore di riunirsi ai genitori anziani.

Anche se eticamente condivisibile, tale comportamento configura un inadempimento

contrattuale (articolo 1218 del Codice civile), indipendentemente dalla durata o finalità della locazione (4+4, transitoria, turistica, eccetera). Il conduttore inadempiente è tenuto quindi «a dare al locatore il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna, salvo l'obbligo di risarcire il maggior danno» (l'articolo 1591).

Non rileva il motivo (prudenza o altro) che ha indotto il conduttore a rendersi inadempiente: la mancata disponibilità dell'alloggio comporta infatti un danno al locatore, che equivale - salvo prova del maggior danno subito - alla somma pattuita per il godimento della cosa (Cassazione 24910/2015). Al risarcimento minimo per l'ingiustificata mancata disponibilità dell'alloggio può aggiungersene uno ulteriore, se c'è prova da parte del locatore del maggior danno e della sua entità.

## 5

### L'inquilino non è responsabile se obbligato alla quarantena

Diverso è il caso in cui il conduttore sia costretto a permanere nell'immobile a causa di un ordine dell'autorità (come l'obbligo di isolamento domiciliare), o comunque per ragioni oggettive e sopravvenute non riconducibili alla sua volontà. Il ritardo o l'inadempimento sarebbero determinati non da dolo o colpa del conduttore, ma da una causa a lui non imputabile.

Secondo la giurisprudenza prevalente, se l'inquilino vuole liberarsi dell'obbligo risarcitorio (ex articolo 1256 del Codice civile) dev'essere in grado di provarlo con idonea documentazione, ad esempio con il provvedimento che applica le misure di quarantena. Posto poi che la responsabilità prescritta dall'articolo 1591 del Codice è di natura contrattuale, «il locatore ha il solo onere di provare il ritardo, ma non il dolo o la colpa del conduttore, al quale, invece, spetta il più gravoso onere di provare la impossibilità della riconsegna per una causa a lui non imputabile» (Cassazione 2306/2000).

Per evitare le incertezze del giudizio è comunque possibile negoziare una soluzione conciliativa. Meglio ancora: prevenire il problema con accordi ad hoc. Ai privati è infatti sempre concesso - anche in deroga all'articolo 1218 - stabilire modifiche al regime di responsabilità, purché si tratti di lesione dei diritti disponibili e salva l'esclusione totale di responsabilità per dolo o per colpa grave (articolo 1229).

Si può quindi pattuire, in clausole atipiche, l'obbligo dell'inquilino di pagare un corrispettivo parametrato al canone fino al rilascio dell'immobile eventualmente ritardato rispetto agli accordi, anche per cause non imputabili al debitore.

© RIPRODURRE È VIETATA

**IL QUADRO  
IN SINTESI****I problemi**

Situazioni  
con diversa  
«patologia»

- I casi più comuni riguardano le richieste di rinegoziazione del canone o di recesso anticipato, per il mancato utilizzo dell'immobile.
- Ci sono inoltre situazioni più "patologiche", che possono riguardare l'incapacità dell'inquilino di far fronte in toto ai pagamenti.
- O l'occupazione della casa anche dopo la scadenza contrattuale, a causa di un contagio.

**I problemi  
finanziari  
del conduttore non  
giustificano i ritardi  
o le interruzioni nel  
versamento delle  
mensilità**

**Le soluzioni**

Vincoli spesso  
derogabili  
nei contratti

- Le norme sono spesso derogabili, con accordi tra le parti, che hanno autonomia contrattuale.
- Si può ad esempio stabilire che, fino all'eventuale rilascio ritardato della casa, l'inquilino paghi un corrispettivo parametrato al canone.
- Allo stesso modo si possono prevedere tempistiche e modalità diverse da quelle di legge per le ipotesi di recesso anticipato.