

N° 950: CHIUSURA ESERCIZIO = TURBAMENTO = RIDUZIONE DELLA PIGIONE

Leggiamo di una presa di posizione dell'associazione dei locatori (CATEF), secondo cui la locazione è dovuta anche se l'autorità ha decretato la chiusura. L'affermazione è fuorviante, perchè dimentica i diritti dell'inquilino.

(A) PREMESSA

Per chi chiede una riduzione locativa occorre tenere presente tre questioni:

- a) La pigione nel frattempo va pagata regolarmente ma ALL'UFFICIO DI CONCILIAZIONE e solo in un secondo tempo si ricevono le restituzioni nelle percentuali stabilite,
- b) Nel limite del possibile trovare una soluzione di comune intesa,
- c) "casum sentit dominus", ovvero laddove non vi è una norma specifica contraria è il proprietario dell'oggetto a trarre le conseguenze da un evento dannoso fortuito o dovuto a forza maggiore.

(B) IL CODICE DELLE OBBLIGAZIONI è CHIARO

Citiamo sommariamente un paio di articoli del CO:

Articolo 259d:

"Se il difetto pregiudica o diminuisce l'idoneità della cosa all'uso cui è destinata, il conduttore può pretendere una riduzione proporzionale del corrispettivo a partire dal momento in cui il locatore ha avuto conoscenza del difetto fino all'eliminazione del medesimo".

E ancora il 259a cpv. 1:

"Se sopravvengono difetti della cosa che non gli sono imputabili né sono a suo carico, OPPURE SE È TURBATO NELL'USO PATTUITO DELLA COSA, il conduttore può esigere dal locatore (a) l'eliminazione del difetto, (b) una riduzione proporzionale del corrispettivo, ecc."

In tale caso l'inquilino "può inoltre depositare la pigione" (cpv. 2).

La concessione in uso all'inquilino è uno specifico dovere contrattuale del locatore (art. 253 CO).

Un risarcimento dei danni al locatore è ipotizzabile solo se al locatore è imputabile una colpa (art. 259e CO).

Prima conclusione: unico requisito per chiedere la riduzione della pigione è che la turbativa dell'uso NON debba essere imputabile all'inquilino.

(C) LA NOZIONE DEL TURBAMENTO LOCATIVO

"Il locatore deve consegnare la cosa nel momento pattuito, IN STATO IDONEO ALL'USO cui è destinata E MANTENERLA PER LA DURATA della locazione" (art. 256 cpv. 1 CO; clausole contrarie a svantaggio del conduttore sono nulle; cpv. 2).

Prassi e dottrina hanno confermato che a fare stato è la possibilità dell'uso conforme (cioè quello pattuito): poco importa, dunque, se si tratta di un difetto nel senso tecnico del termine, oppure no: a fare stato è il TURBAMENTO dall'uso conforme, come peraltro riconosce ESPLICITAMENTE l'articolo 259a cpv. 1 CO.

Il conduttore è di conseguenza autorizzato a depositare la pigione per attivare poi la procedura di riduzione della pigione (art. 259a cpv. 2 CO).

(D) LA RIPETUTA CONFERMA ANCHE DAL TRIBUNALE FEDERALE

Il Tribunale federale (confermando una precedente prassi e ancora ribadita successivamente) in una sentenza in lingua italiana, il 2 luglio 2012 (sentenza 4A_767/2011) ha confermato che la nozione di "difetto" è correlato con l'utilizzo pattuito dell'ente locato:

"La nozione di difetto - che attiene al diritto federale - si riferisce allo stato appropriato all'uso per cui la cosa è stata locata e presuppone un paragone fra lo stato reale della cosa e quello che era

stato pattuito. Vi è quindi un difetto se la cosa non presenta una qualità che il locatore aveva promesso o se essa non ha una caratteristica su cui il conduttore poteva legittimamente contare considerando lo stato appropriato all'uso pattuito.”

E se la sentenza in lingua italiana non convincesse ancora, ecco la prassi in tedesco e in francese, peraltro sorretta dalla dottrina autorevole e recente (SVIT Kommentar, das Schw. Mietrecht, ed. 2018, pag. 262s, con numerosi rimandi).

Sentenza del 23 aprile 2003 (4C.39/2003):

Mangelhaft ist ein Mietobjekt, wenn ihm eine vertraglich zugesicherte oder sich aus dem vertraglichen Gebrauchszweck ergebende Eigenschaft fehlt. Worin der vorausgesetzte Gebrauch besteht und welchen Zustand der Mietsache die Mieter erwarten dürfen, ergibt sich primär aus der Parteivereinbarung (.....). Auch Mängel, die nicht in der Mietsache selbst begründet sind, sondern sich aus der Umwelt oder aus dem Verhalten Dritter ergeben, können einen Mangel der Mietsache darstellen (Urteil 4C.527/1996 vom 29. Mai 1997, publ. in: SJ 1997 S. 661 E. 3a).

Sentenza del 1° aprile 2009 (4A_43/2009):

Faute de définition légale, la notion de défaut - qui relève du droit fédéral - doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée; elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu; il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (arrêt du Tribunal fédéral 4C.97/2003 du 28 octobre 2003 consid. 3.1; 4C.81/1997 du 26 janvier 1998 consid. 3a;). Il n'est pas nécessaire que le bailleur soit en faute ou que le défaut soit réparable (.....). Pour justifier une réduction de loyer, l'usage de la chose doit être restreint d'au moins 5 %, mais la jurisprudence admet de descendre à 2 % s'il s'agit d'une atteinte permanente (arrêt 4C.97/2003 déjà cité consid. 3.3 et 3.6).

Sentenza del 25 aprile 2017 (4A_581/2016):

La notion de défaut doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée, dont il est question à l'art. 256 al. 1 CO; elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu. Il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu

(E) IL TURBAMENTO NEL CASO DELL'ESERCIZIO PUBBLICO

Con la chiusura del locale l'inquilino è turbato nella possibilità di un corretto utilizzo dell'ente locato.

E' l'autorità che ha decretato la chiusura (ad esempio) dell'esercizio pubblico. Quindi il motivo del turbamento non è imputabile all' esercente.

E, di conseguenza, l'esercente potrà chiedere la riduzione della pigione per il turbamento contrattuale che subisce, pagando nel frattempo la pigione all'Ufficio di conciliazione e inoltrando poi la istanza.

(F) ECCEZIONI

Ipotizzabili sono comunque alcune eccezioni di locali che hanno chiuso ma che non possono appellarsi alle procedure di riduzione sancite dal diritto di locazione:

a) Contratti di "locazione" vinti a norma di concorso o concessione. Questi contratti soggiacciono di regola al diritto pubblico, salvo che non indichino esplicitamente l'applicabilità del CO;

-
- b) Contratti commerciali generici dai quali non si evince esplicitamente che l'ente locato è stato ceduto per una categoria commerciale alla quale è stato ordinato di chiudere;
 - c) Contratti che non sono vincolati dal diritto locativo, bensì da diritti di superficie o altri canoni esterni al diritto locativo;
 - d) Contratti particolari legate a specifiche funzioni pubbliche.

(G) CONCLUSIONI

Chi è turbato nell'utilizzo del contratto di locazione a seguito del Covid-19 ha diritto di attivare e di chiedere la procedura di riduzione della pigione.