

CESSAZIONE LOCATIVA PER MOTIVI GRAVI

Paradossalmente il CO non prevede un motivo di riduzione della pigione dovuti ad eventi esterni che non sono imputabili al locatore o all'inquilino. Il CO prevede tuttavia la possibilità di disdire anticipatamente un contratto per motivi gravi. In particolare, l'articolo 266g cpv. 1 CO recita:

“Ciascuna delle parti può, per motivi gravi che le rendano incomportabile l'adempimento del contratto, dare la disdetta osservando il termine legale di preavviso per una scadenza qualsiasi”.

Il capoverso 2 specifica poi le competenze risarcitorie che valuta il Giudice a dipendenza del caso. In ogni caso, la giurisprudenza ha già avuto occasione di spiegare che occorre trattarsi di circostanze eccezionali, ovvero di una certa gravità, sconosciute e imprevedibili al momento della conclusione del contratto, che rendono intollerabile la continuazione della locazione e che non dipendono da una colpa dell'inquilino. Tocca comunque all'inquilino dimostrare l'esistenza di questi presupposti.

La conclusione straordinaria comporta conseguenze di non poco conto per l'azienda, per i dipendenti, ma pure per il proprietario che non farà i salti di gioia nel vedersi con un contratto non più rispettato. Si rischiano pure procedure giudiziarie. Ecco perché è meglio discuterne prima con il proprietario per una conclusione condivisa, oppure di una continuazione con un canone ridotto della pigione se il motivo del grave problema è legato a importanti ragioni finanziarie.

Del resto, anche al proprietario interessa avere qualcuno che paga qualcosa: meglio che non avere nessuno. Con i proprietari più comprensivi è possibile chiedere prima una riduzione (e solo dopo ventilare la conclusione straordinaria). Un modello per una richiesta di riduzione – se non venisse già accettata a titolo orale – è stato pubblicato in questi giorni sul sito di GastroTicino.