



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Autoriduzione canone locazione: ultime sentenze

Autore: Redazione | 31/03/2021



Leggi le ultime sentenze su: locazione di immobili urbani per uso diverso da quello abitativo; mancato pagamento del canone; vizi della cosa locata.

I vizi della cosa locata non danno facoltà al conduttore di autoridurre il canone, ma

solo di chiedere la risoluzione del contratto o la riduzione del corrispettivo.

La mancanza della buona fede del locatore

In tema di locazione di immobili, il conduttore può sollevare l'eccezione di inadempimento, ai sensi dell'art. 1460 c.c., non solo quando venga completamente a mancare la prestazione del locatore ma anche nell'ipotesi di suo inesatto adempimento, tale da non escludere ogni possibilità di godimento dell'immobile, purché la **sospensione del pagamento del canone** appaia giustificata, in ossequio all'obbligo di comportarsi secondo buona fede, dall'oggettiva proporzione dei rispettivi inadempimenti, avuto riguardo all'incidenza della condotta della parte inadempiente sull'equilibrio sinallagmatico del contratto, in rapporto all'interesse della controparte.

(Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza di merito che aveva ritenuto illegittima la sospensione del pagamento dei canoni a fronte dell'impossibilità di utilizzare tutte le parti dell'immobile all'uso convenuto - attività commerciale - per irregolarità urbanistico-amministrative, assenza di mutamento di destinazione d'uso e di agibilità).

Cassazione civile sez. III, 29/01/2021, n.2154

L'autoriduzione del canone è un fatto arbitrario ed illegittimo del conduttore

In tema di locazione di immobili urbani per uso diverso da quello abitativo, la cosiddetta autoriduzione del canone (e, cioè, il pagamento di questo in misura inferiore a quella convenzionalmente stabilita) costituisce fatto arbitrario ed illegittimo del conduttore, che provoca il venir meno dell'equilibrio sinallagmatico del negozio, anche nell'ipotesi in cui detta autoriduzione sia stata effettuata dal conduttore in riferimento al canone dovuto a norma dell'art. 1578, primo comma, cod. civ., per ripristinare l'equilibrio del contratto, turbato dall'inadempimento del locatore e consistente nei vizi della cosa locata. Tale norma, infatti, non dà facoltà al conduttore di operare detta autoriduzione, ma solo a **domandare la risoluzione del contratto o una riduzione del corrispettivo**, essendo

devoluto al potere del giudice di valutare l'importanza dello squilibrio tra le prestazioni dei contraenti.

Tribunale Roma sez. VI, 02/09/2020, n.12046

Autoriduzione del canone per presunta compensazione del credito: è possibile?

In tema di locazione non è possibile un autoriduzione del canone per una presunta compensazione del credito perché ciò altererebbe le prestazioni previste nel contratto. (Nel caso di specie, si faceva riferimento ad un contratto dissimulato ove si prevedeva un canone più alto che il conduttore voleva mettere in compensazione con i canoni di locazione successivi non pagati).

Corte appello Roma sez. VIII, 09/03/2020, n.519

Locazione di immobili urbani per uso diverso da quello abitativo

In tema di locazione di immobili urbani per uso diverso da quello abitativo, la cosiddetta **autoriduzione del canone** costituisce **fatto arbitrario ed illegittimo del conduttore**, che provoca il venir meno dell'equilibrio sinallagmatico del negozio, anche nell'ipotesi in cui detta autoriduzione sia stata effettuata dal conduttore in riferimento al **canone dovuto** a norma dell'art. 1578, primo comma, cod. civ., per ripristinare l'equilibrio del contratto, turbato dall'inadempimento del locatore e consistente nei vizi della cosa locata.

Tale norma, infatti, non dà facoltà al conduttore di operare detta **autoriduzione**, ma solo a domandare la risoluzione del contratto o una riduzione del corrispettivo, essendo devoluto al potere del giudice di valutare l'importanza dello **squilibrio tra le prestazioni dei contraenti**.

Tribunale Roma sez. VI, 04/11/2019, n.21328

Autoriduzione del canone di locazione

È illegittima l'autoriduzione del **canone di locazione** prima della instaurazione del giudizio per la sua determinazione, ferma la necessità di valutare - con particolare riguardo all'interesse del locatore a riceverlo mensilmente, fino alla moratoria "ex lege", nella misura pattuita - la gravità di tale inadempimento, da parte del giudice del merito, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1455 cod. civ..

Tribunale Roma sez. VI, 11/04/2019, n.8029

Canone di locazione: mancato pagamento del conduttore

Il mancato pagamento da parte del conduttore del canone di locazione e degli oneri accessori - consistendo nella violazione della **principale obbligazione** a carico del conduttore - implica grave inadempimento del contratto, tale da alterarne in modo irreversibile l'equilibrio, e può giustificarsi solo ove sia mancata del tutto la controprestazione a carico del locatore, risultando altrimenti illegittima l'autoriduzione del canone e, a maggior ragione, la totale sospensione del pagamento.

Tribunale Trani, 17/09/2018, n.1802

Locazione: mancata corresponsione o autoriduzione del canone

La mancata corresponsione e/o la c.d. **autoriduzione del canone** costituisce fatto arbitrario e illegittimo del conduttore, che provoca il venir meno dell'equilibrio sinallagmatico del negozio e ciò anche nella ipotesi in cui detta omissione e/o riduzione sia stata effettuata dal conduttore per ripristinare l'equilibrio del contratto, turbato dal ritenuto inadempimento del locatore e consistente nei vizi della cosa locata: l'art. 1578 c.c. (rubricato "vizi della cosa locata") non dà al conduttore la facoltà di operare detta **riduzione** (e, a fortiori, il mancato versamento del dovuto) ma solo di domandare la risoluzione del contratto o una **riduzione del corrispettivo**, essendo devoluto al potere del giudice di valutare l'importanza dello squilibrio tra le prestazioni dei contraenti.

Tribunale Cagliari, 31/05/2018, n.1601

Vizi della cosa locata: il conduttore non può operare un'autoriduzione del canone

In tema di locazione, l'art. 1578 c.c. non dà facoltà al conduttore di operare una autoriduzione del canone, ma solo di **domandare la risoluzione del contratto** o una riduzione del corrispettivo, essendo devoluto al potere del giudice di valutare l'importanza dello squilibrio tra le prestazioni dei contraenti.

Tribunale Pisa, 03/05/2017, n.529

Locazione di immobile ad uso commerciale e autoriduzione del canone

In tema di **locazione di immobili urbani** per uso diverso da quello abitativo, la cosiddetta autoriduzione del canone - e cioè, il pagamento di questo in misura inferiore a quella convenzionalmente stabilita - costituisce fatto arbitrario ed illegittimo del conduttore che provoca il venir meno dell'equilibrio sinallagmatico del negozio, anche nell'ipotesi in cui detta riduzione sia stata effettuata dal conduttore in riferimento al canone dovuto a norma dell'art. 1578, comma 1, c.c. ai fini di ripristinare l'equilibrio del contratto, turbato dall'inadempimento del locatore e consistente nei vizi della cosa locata.

Cassazione civile sez. III, 18/04/2016, n.7636

Obbligo specifico del locatore

Laddove dal contratto regolativo del rapporto tra le parti non risulti l'assunzione di uno specifico obbligo del locatore di consegnare il certificato di agibilità alla parte conduttrice né, quest'ultima, fornisca prova del pregiudizio patito nell'esercizio dell'attività commerciale, cui l'immobile era destinato contrattualmente, a causa della carenza della suddetta documentazione, non può ritenersi legittima la sospensione totale o l'autoriduzione del canone attuata dal conduttore.

Tribunale Palermo sez. II, 19/02/2016, n.1053

Inadempimento del conduttore

L'art. 45, ultimo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392, consente al conduttore, nella pendenza del giudizio sulla determinazione dell' "equo canone", di corrispondere, salvo conguaglio, l'importo non contestato, sì da assicurare, con l'autoriduzione del canone, una forma di autotutela che, se realizzata in misura ragionevole, non temeraria e, comunque, congrua, non concreta morosità, mentre, al di fuori di questo ambito, integra un inadempimento che, in relazione alla sua qualificazione in termini d'importanza, è idoneo a produrre effetti risolutivi.

Cassazione civile sez. III, 23/06/2015, n.12915

Vizi della cosa locata

In tema di **locazione di immobili urbani** per uso diverso da quello abitativo, la cosiddetta autoriduzione del canone, vale a dire il pagamento di questo in misura inferiore a quella convenzionalmente stabilita, costituisce fatto arbitrario ed illegittimo del conduttore, che provoca il venir meno dell'equilibrio sinallagmatico del negozio, anche nell'ipotesi in cui detta autoriduzione sia stata effettuata dal conduttore in riferimento al canone dovuto a norma dell'art. 1578, comma 1, c.c., per ripristinare l'equilibrio del contratto, turbato dall'**inadempimento del locatore** e consistente nei vizi della cosa locata; tale norma, infatti, non dà facoltà al conduttore di operare detta autoriduzione, ma solo a domandare la risoluzione del contratto o una **riduzione del corrispettivo**, essendo devoluto al potere del giudice di valutare l'importanza dello squilibrio tra le prestazioni dei contraenti.

Tribunale Prato, 18/03/2015, n.250

Risoluzione del contratto o riduzione del corrispettivo?

In tema di locazione di immobili urbani per uso diverso da quello abitativo, la cosiddetta autoriduzione del canone, vale a dire il pagamento di questo in misura inferiore a quella convenzionalmente stabilita, costituisce fatto arbitrario ed illegittimo del conduttore, che provoca il venir meno dell'equilibrio sinallagmatico del negozio, anche nell'ipotesi in cui detta autoriduzione sia stata effettuata dal

conduttore in riferimento al canone dovuto a norma dell'art. 1578, comma 1, c.c., per ripristinare l'equilibrio del contratto, turbato dall'inadempimento del locatore e consistente nei vizi della cosa locata; tale norma, infatti, non dà facoltà al conduttore di operare detta autoriduzione, ma solo a domandare la risoluzione del contratto o una **riduzione del corrispettivo**, essendo devoluto al potere del giudice di valutare l'importanza dello squilibrio tra le prestazioni dei contraenti (nella specie, il conduttore non aveva pagati dei canoni eccependo di aver dovuto chiudere temporaneamente la propria attività per eseguire lavori sull'immobile e segnatamente per la riparazione dell'impianto elettrico).

Cassazione civile sez. III, 17/12/2014, n.26540

Sospensione del pagamento del canone

Al conduttore non è consentita la **sospensione del pagamento del canone** né la relativa autoriduzione salvo che sia venuta a mancare del tutto la controprestazione del locatore.

Tribunale Nocera Inferiore sez. II, 20/03/2013, n.248

Vizi della cosa locata: cosa può fare il conduttore?

In tema di locazione di immobili urbani per uso diverso da quello abitativo, la cosiddetta autoriduzione del canone (e, cioè, il pagamento di questo in misura inferiore a quella convenzionalmente stabilita) costituisce fatto arbitrario ed illegittimo del conduttore, che provoca il venir meno dell'equilibrio sinallagmatico del negozio, anche nell'ipotesi in cui detta autoriduzione sia stata effettuata dal conduttore in riferimento al canone dovuto a norma dell'art. 1578, comma 1, c.c., per ripristinare l'equilibrio del contratto, turbato dall'**inadempimento del locatore** e consistente nei vizi della cosa locata.

Tale norma, infatti, non dà facoltà al conduttore di operare detta autoriduzione, ma solo a domandare la risoluzione del contratto o una riduzione del corrispettivo, essendo devoluto al potere del giudice di valutare l'importanza dello squilibrio tra le prestazioni dei contraenti.

Cassazione civile sez. III, 26/06/2012, n.10639