

*Legal Tweet a cura della Commissione Diritto Civile CNCC
11 novembre 2021*

CONTRATTI DI LOCAZIONE COMMERCIALE E “CANONI A SCALETTA”:
UN’APERTURA DELLA CASSAZIONE.

Come noto - diversamente dai contratti di affitto (di ramo) d’azienda, nell’ambito dei quali le parti sono libere di determinare la misura del canone e di pattuire, senza particolari limiti, meccanismi di progressivo incremento del suo ammontare - la formulazione della L. 27 luglio 1978, n. 392 (di seguito anche solo L. n. 392/78) ha nel tempo determinato accese discussioni intorno all’ammissibilità dei canoni crescenti (c.d. “a scaletta” o “step rent”).

In particolare, l’interpretazione combinata degli artt. 32 e 79 della L. n. 392/78 ha portato la giurisprudenza ad affermare, almeno in un primo momento, l’inammissibilità, nell’ambito di contratti di locazione commerciale, di meccanismi di *step rent*.

E, difatti, *da una parte* l’art. 32 della L. n. 392/78 dispone, al primo comma, che le parti possono convenire che il corrispettivo della locazione sia aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, per eventuali variazioni del potere di acquisto della moneta, disponendo, al comma successivo, che tali incrementi non possano comunque superare il 75% delle variazioni ISTAT, salvo che non si tratti di contratti stipulati per una durata convenzionale superiore a quella minima legale (nel qual caso l’incremento è ammesso nella misura del 100% della variazione dell’indice ISTAT: v. art. 27, L. n. 392/1978).

Dall’altra parte, l’art. 79 della L. n. 392/78 prevede, fra l’altro, la nullità di tutti gli accordi volti a riconoscere al locatore un canone maggiore di quello fissato in contratto.

Sulla scorta di tali due norme, la Suprema Corte ha inizialmente considerato illegittima la pattuizione di “canoni a scaletta”, ritenendo che l’art. 32 della L. n. 392/78 (e la conseguente nullità derivante, ai sensi dell’art. 79, dalla sua violazione) fosse applicabile a tutte le clausole aventi ad oggetto una maggiorazione del canone (salva la legittimità delle sole variazioni legate all’indice ISTAT) (cfr. la risalente Cass. n. 6896/1987 che prospetta, a riguardo, “*un attenuato sistema di blocco dei canoni*”).

Tale lettura restrittiva si è consolidata nel tempo. Basti ricordare la recente pronuncia della Suprema Corte, secondo cui “*nelle locazioni ad uso diverso da quello abitativo ogni pattuizione avente ad oggetto non già l’aggiornamento del corrispettivo ai sensi dell’art. 32 della legge n. 392 del 1978, ma veri e propri aumenti del canone, deve ritenersi nulla ai sensi dell’art. 79, comma 1, della legge n. 392 citata. Tale pattuizione è, invero, diretta ad attribuire al locatore un canone più elevato rispetto a quello legislativamente previsto, senza che il conduttore possa rinunciare al proprio diritto di non corrispondere aumenti non dovuti, neanche nel corso del rapporto, e non soltanto in sede di conclusione del contratto*” (cfr. n. 6474/2017; ma v. anche, *ex plurimis*, Cass. n. 17061/2014; Cass. n. 5632/1997).

A ben guardare, la rigida interpretazione qui richiamata ha finito per determinare un’applicazione dell’art. 32 della L. n. 392/78 pregiudizievole per il conduttore, che rappresenta invece il soggetto protetto da tale norma; la lettura, infatti, ha reso più difficilmente accessibile per il conduttore uno sconto che, in talune situazioni, può per lo stesso dimostrarsi vitale, garantendo - in attesa dell’avvio, del consolidamento del punto vendita e del parziale ammortamento dei *capex* - la sostenibilità dei costi di gestione dell’esercizio.

A fronte della rigida lettura qui sopra richiamata, al fine di veicolare l'effetto (come detto, spesso essenziale per il conduttore) di prevedere costi di locazione inizialmente più bassi, le parti si vedevano dunque costrette a modulare meccanismi contrattuali che - pur rispettando il dato letterale dell'art. 32 della L. n. 392/78, per evitare di incappare nella richiamata nullità - realizzavano in via indiretta l'iniziale decremento del canone dovuto (ad esempio, attraverso la determinazione di un canone fisso e la contrattualizzazione, eventualmente *a latere*, di "sconti" decrescenti che, nella sostanza, realizzavano un effetto assimilabile allo *step rent*, in quanto portavano all'incasso, da parte del concedente, di somme maggiori, via via che gli sconti diminuivano).

Tale panorama fa da sfondo ad alcune progressive aperture della Corte di Cassazione, culminate nella sentenza 23986/2019 che ha definitivamente ammesso il canone scalettato.

Invero, già prima del 2019, la Cassazione aveva iniziato a riconoscere la compatibilità con la L. n. 392/78 dei canoni "a scaletta", affermando però che, per essere legittimo e dunque valido, l'incremento di canone convenuto fra le parti dovesse essere necessariamente ancorato a dati oggettivi predeterminati e diversi dalla variazione ISTAT (*ex multis* Cass. nn. 5349/2009, 11608/2010, 10834/2011).

La soluzione - per quanto più flessibile rispetto all'opzione interpretativa che deponeva sempre nel senso della nullità di tutte le clausole di *step rent* - implicava comunque un limite alla libertà contrattuale delle parti, imponendo alle stesse di cristallizzare in contratto un parametro oggettivo volto a giustificare (e cui ancorare) la c.d. scalettatura; ciò con il rischio che la successiva contestazione di tale parametro avrebbe consentito alle parti (o anche d'ufficio al giudice) di porre in discussione la legittimità della scalettatura, con conseguente maggiore incertezza nella gestione e tenuta del rapporto contrattuale.

È solo con nel 2019 che, finalmente, la Suprema Corte ha ammesso, in maniera più ampia, i canoni a scaletta, ritenendo che, per la loro legittimità, non fosse neanche necessario richiamare requisiti oggettivi cui agganciare l'incremento.

Con la sentenza n. 23986/2019, la Corte di Cassazione ha infatti affermato che, poiché nelle locazioni ad uso non abitativo le parti sono libere, di regola, di accordarsi sull'importo dovuto a titolo di corrispettivo del godimento dell'immobile, le stesse devono poter godere del conseguente diritto di predeterminare il canone in misura variabile e se del caso crescente, di anno in anno - anche a prescindere dal richiamo ai sopra citati "elementi oggettivi" - purché, in ogni caso, ciò avvenga in sede di conclusione del contratto e non mediante successivi accordi.

In tal senso, la previsione di un canone crescente è da ritenersi pienamente legittima, dal momento che l'art. 32, L. n. 392/1978 non vieta in senso assoluto gli aumenti del canone, ma piuttosto pone limitazioni alle sole clausole che (alterando il meccanismo previsto *ex lege* dall'art. 32) abbiano come obiettivo quello di neutralizzare gli effetti della svalutazione monetaria; le "scalettature" che abbiano scopo diverso (e che dunque, invece che "coprire" gli effetti dell'inflazione, siano volte a favorire lo specifico equilibrio contrattuale voluto dalle parti) devono ritenersi legittime.

L'approdo della giurisprudenza appare oggi più attento alla valutazione delle necessità dei contraenti, consentendo dunque di pattuire - in un'ottica di migliore bilanciamento degli interessi in gioco - la determinazione di uno *step rent*, così favorendo per il conduttore (ma, evidentemente, l'interesse di entrambe le parti, vista la maggiore stabilità che ne deriva al rapporto) il più facile raggiungimento di quell'equilibrio economico invece precluso (o comunque ostacolato) dalla più rigida - e ormai superata - lettura dell'art. 32 della L. n. 392/1978.