

ACCERTAMENTO

I canoni di locazione a “scaletta”

di Leonardo Pietrobon

Sempre più spesso le **locazioni di immobili commerciali** sono caratterizzate da accordi in base ai quali il **canone** di locazione viene **stabilito in modo variabile**, in funzione di uno o più elementi preventivamente individuati e concordati dalle parti contrattuali.

In tali ipotesi, si è in presenza del c.d. “**canone di locazione a scaletta**”, in cui il canone è sottoposto ad aumenti o diminuzioni, in base alle variabili pattuite, quali ad esempio:

- il **fatturato annuale**; l'ammontare delle spese necessarie per adeguare l'immobile oggetto della locazione;
- i **giorni di apertura**;
- ecc.

La **Corte di Cassazione**, nel corso degli anni, si è più volte espressa sulla legittimità di tale previsione contrattuale, da ultimo con la [**sentenza n. 23986/2019 dell'11.7.2019**](#) depositata il 26.9.2019, in cui è stata affermata (riconfermata) la **liceità della disposizione contrattuale in commento**.

Tuttavia, la sopra richiamata sentenza deve essere attentamente analizzata, in quanto ammette la **possibilità, in capo alle parti contrattuali, di determinare liberamente il canone di locazione**, anche prevedendo un **aumento** dello stesso, purché tale condizione sia pattuita al momento della conclusione del contratto di locazione e non nel corso dello stesso e salvo che le parti non abbiano in realtà voluto neutralizzare gli effetti della svalutazione monetaria, aggirando i limiti di cui all'[**articolo 32 L. 392/1978**](#).

In particolare, dalla lettura della richiamata sentenza, il **canone di locazione a scaletta è legittimo anche se** la variazione (e la conseguente nuova determinazione) **non è legata a elementi oggettivi** e predeterminati, così come già indicato dalla stessa Corte di Cassazione con la [**sentenza n. 6474/2017**](#).

La prima conclusione alla quale giunge la Corte di Cassazione è che all'atto dell'accordo iniziale, la pattuizione per le **locazioni ad uso non abitativo** di un **canone variabile**, ed anche crescente, di anno in anno, è da ritenere legittima ([**Cass. 23/02/2007, n. 4210; Cass. 24/08/2007, n. 17964; Cass. 08/05/2006, n. 10500**](#)), **salvo che** la medesima pattuizione costituisca un mero espeditivo per eludere le norme dell'[**articolo 32 L. 392/1978**](#), circa **l'adeguamento del canone nel corso del rapporto**.

La seconda precisazione esposta dalla Corte di Cassazione con la sopra citata sentenza ([n. 23986/2019 dell'11.7.2019](#)) è che la tesi secondo cui il **canone a scaletta è legittimo** solo se legato ad elementi specifici **deriva da un'errata interpretazione di due precedenti sentenze** della stessa Corte di Cassazione, quali la [n. 5349/2009](#) e la [n. 6695/1987](#).

In particolare, con la sentenza meno recente ([n. 6695/1987](#)), la Corte di Cassazione ha ritenuto legittimo il canone di locazione a scaletta nei casi di:

1. **aumento del canone mediante la sottoscrizione di nuovi contratti** di locazione succedutosi nel tempo;
2. **determinazione differenziata** del canone di locazione, in periodi differenti ma comunque all'interno della durata del medesimo contratto di locazione;
3. **aggiornamento del canone** di locazione dovuto alla perdita di potere di acquisto della moneta, realizzatosi durante la sussistenza del medesimo contratto, ricordando che non si tratta di un nuovo "corrispettivo", ma di un solo **adeguamento**.

Sulla base di tali indicazioni, si può quindi concludere che la **L. 392/1978 non pone limiti alla libertà contrattuale delle parti** di prevedere un **incremento del canone**, né tantomeno di prevedere un canone differente nel mentre di vigenza del contratto di locazione.

In altri termini, è ammesso il **canone di locazione a scaletta con rate differenziate**:

1. sia mediante un **differenti importo di canone, differenziato nel corso della durata del contratto di locazione**;
2. sia mediante un differente importo di canone, determinato in funzione di **specifici elementi predeterminati** e diversi dall'adeguamento ISTAT.

Con riferimento al primo caso, l'esempio potrebbe essere riconducibile alla previsione di un canone di locazione pari a 100 per il periodo dall'1.01.2020 al 30.6.2020, e un canone di locazione diverso per il periodo dall'1.07.2020 al 30.9.2020.

Il secondo caso è, invece, riconducibile alla previsione di un **canone legato all'ammontare del fatturato realizzato dal conduttore al 31.12. di ogni anno** di durata del contratto di locazione.

Seminario di specializzazione

LE LOCAZIONI BREVI: NORMATIVA E ASPETTI FISCALI

Scopri le sedi in programmazione >