



di Alessandro Barzagli

## ***Spese comuni dei punti vendita e ISTAT: aumenti e strumenti di reazione previsti dal diritto***

È tempo di considerevoli aumenti nel settore dell'energia e delle materie prime e questo sta avendo ripercussioni importanti sulle spese e sui canoni di locazione ed affitto.

Per quanto riguarda le spese, l'aumento si può verificare in via diretta (aumento delle utenze in bolletta) o in via indiretta (aumento delle spese comuni).

Per quanto riguarda il canone, l'indice ISTAT ha ricominciato a galoppare dopo anni in cui era sostanzialmente irrilevante (per un periodo addirittura negativo). Gli effetti sui canoni si stanno facendo sentire.

Molti si chiedono se i rimedi giuridici già utilizzati per il periodo Covid siano impiegabili anche per contrastare questi fenomeni.

Come è noto la legge 392/78 detta una disciplina inderogabile (tranne che in caso di grandi locazioni) sull'ISTAT: **il canone non può subire aumenti in misura superiore al 75%, tranne che nelle locazioni ultranovennali (intese in senso stretto: la giurisprudenza ha chiarito che quelle con rinuncia al diniego di rinnovo alla prima scadenza da parte del locatore non sono tali)**. In realtà questa norma risulta spesso violata, pertanto è senza dubbio tempo di verifica del proprio parco contratti per controllare se la clausola sia in violazione della norma (le somme pagate in eccesso sono ripetibili sino a sei mesi dalla riconsegna dell'immobile).

Non esiste analoga disciplina negli affitti di rami, per cui **vengono in esame le norme già utilizzate in tema di Covid, quali eccessiva onerosità sopravvenuta (che tuttavia in mancanza di offerta di perequazione da parte del landlord può sfociare nella sola risoluzione del contratto) o riequilibrio di buona fede**. Tuttavia, diversamente dalla pandemia, l'inflazione è un fenomeno finanziario che facendo per-

dere potere di acquisto alla moneta, colpisce nello stesso modo proprietà e conduttori.

Si ricorderà che l'invocazione di norme civilistiche di riequilibrio del contratto passa sempre per l'esame dell'imprevedibilità e straordinarietà. Da un certo punto di vista gli aumenti delle materie prime e utenze sono causati a una crisi energetica dovuta in parte a una guerra (evento imprevedibile e straordinario) e ad altri fattori internazionali (conseguenze della pandemia, che invece potevano essere in buona misura previste).

In generale, **coloro (pochi, ma ci sono) che hanno pattuito cap (tetti) all'aumento delle spese o dell'ISTAT oggi possono ritenersi soddisfatti**. Probabilmente le clausole quando furono negoziate ai tempi apparivano di applicazione molto teorica, ma oggi sono di attualità e proteggono notevolmente. I contratti, del resto, si fanno proprio per tutelarsi da circostanze future, anche improbabili.

Le tipologie sono le più disparate, ma in generale si dividono tra quelle che pongono **un cap rapportato all'anno precedente** (per esempio: le spese non potranno essere aumentate in misura maggiore di - ovvero l'indicizzazione non potrà essere superiore a - una percentuale eccedente tot % rispetto all'anno precedente) e quelle che pongono **un cap diretto** (per esempio: le spese non potranno eccedere una determinata somma o una percentuale del canone ovvero l'indicizzazione non potrà superare tot % annuale).

Clausole di questo tipo, complesse da negoziare perché impegnano proprietà e operatori a previsioni sul futuro, offrono tuttavia la massima protezione, e pertanto la loro introduzione nei contratti appare particolarmente consigliata in questo momento storico.