

– Avv. Nicola Perrotti Avv. Vittoria Lanfranchi Avv. Paolo Marini Avv. Sara Drammis –

25122 BRESCIA, corso Martiri della Libertà, 23 –

Tel. (+39).030.3755985 (+39) 030.5030851

Fax (+39).030.5030851

– 24027 NEMBRO (BG), via Ronchetti n. 17 – Tel. (+39).035.4127010– Fax [+39] 035.4721675

www.studiolegaleperrotti.it

INDICAZIONI IN TEMA DI PAGAMENTO DEI CANONI DI LOCAZIONE INERENTI LE CHIUSURE DI ATTIVITA' COMMERCIALI PER EMERGENZA COVID-19

A seguito delle misure restrittive, sia governative che regionali, emanate per il contenimento del Covid-19 e di ormai reiterata applicazione, stante la disposta chiusura coattiva della maggior parte delle attività commerciali di natura non essenziale, si è assistito al profilarsi del tema inerente la possibilità o meno, per i conduttori delle predette attività, di ottenere la riduzione o la sospensione del pagamento dei canoni dovuti nel periodo di protrarsi dell'emergenza.

Dall'analisi della normativa vigente in tema di contenimento dell'emergenza (dpcm 8 marzo 2020 / dpcm 11 marzo 2020 / D.L. 18-2020 / dpcm 22 marzo 2020 e ss.), si evince che **nessuna specifica norma ha sancito il diritto, per i conduttori** (sia per locazioni commerciali che abitative – per le cui ultime, in realtà, il problema non appare porsi) **di ottenere la sospensione o la riduzione dei predetti pagamenti**, non sussistendo correlativamente alcun obbligo dei proprietari in tal senso.

Quanto sopra è ulteriormente confermato dalla sussistenza di una norma, **l'art.65 del D.L. 18/2020, che prevede la possibilità per i conduttori di locali ad uso commerciale** (nella specie, categoria catastale C/1) **di ottenere per il mese di marzo 2020** (e si suppone possa essere reiterata per le mensilità successive sino al termine dell'emergenza) **un credito di imposta pari al 60% del canone mensile di locazione**; tale disposizione, pertanto, prevedendo una misura di sostegno di fonte governativa, pare implicitamente escludere che tale onere economico debba riversarsi sui locatori/ proprietari degli immobili in questione.

Una specifica analisi è stata poi rivolta a quell'assetto normativo codicistico disciplinante i casi di impossibilità sopravvenuta, totale o parziale, della prestazione nel contratto a prestazioni corrispettive o di eccessiva onerosità della stessa (artt. 1463, 1464, 1467 c.c.);

invero, in tale contesto normativo ciò che emerge è più l'effetto risolutorio del contratto stesso, con effetti definitivi, mentre nella tematica in esame l'esigenza avanzata dai conduttori è chiaramente quella di una temporanea sospensione dei pagamenti, correlata alla sospensione delle attività e chiusura dei locali. E' quindi evidente che tale disciplina non risulti propriamente idonea ad accogliere le fattispecie in esame, né appare utilmente invocabile da parte dei conduttori che, in via autonoma, deliberino la sospensione o la riduzione dei canoni, opponendola ai locatori ed appellandosi all'impossibilità di fruire fisicamente dei locali, atteso che in realtà, oltre che per la presenza della misura di sostegno fiscale già sopra citata, la prestazione di pagamento del canone resta sempre tecnicamente eseguibile.

Neppure, allo stato, sembrerebbe percorribile l'applicazione della disciplina sul recesso dal contratto di locazione, prevista ai sensi dell'art. 27, ultimo comma, Legge 392/1978, che concede al conduttore la facoltà di recedere dallo stesso ove sussistano gravi motivi, a fronte di un preavviso temporale, da effettuarsi mediante invio di lettera raccomandata e generalmente stabilito in mesi 6, durante i quali è in ogni caso previsto il regolare versamento dei canoni.

In tale contesto va precisato che, per il perfezionamento della dichiarazione di recesso e per la sua piena efficacia, è sempre richiesta e necessaria la specificazione dei gravi motivi di cui sopra, al fine di consentire al locatore la loro verifica nonché l'eventuale, precisa e puntuale contestazione.

A tal riguardo, va chiarito che nell'attuale ordinamento manca una definizione univoca ed esplicita della nozione di "gravi motivi"; sul tema è invece intervenuta la giurisprudenza, secondo il cui prevalente orientamento, in merito al recesso del conduttore di immobile ad uso non abitativo, le ragioni che consentono di liberarsi anticipatamente dal vincolo contrattuale devono essere determinate da eventi che riportano le seguenti, compresenti, caratteristiche:

- 1) estraneità alla volontà del conduttore e non rientranti nel normale rischio d'impresa dello stesso, ovvero oggettivi;
- 2) imprevedibilità al momento della sottoscrizione del contratto;
- 3) sopravvenienza rispetto alla costituzione del rapporto contrattuale;
- 4) gravosità rispetto alla prosecuzione del rapporto contrattuale

Quanto sopra, ovviamente, assume valore indicativo fermo restando che l'ampia casistica impone sempre e comunque una valutazione a sé stante del caso concreto, che può atteggiarsi in modo differente a seconda delle proprie peculiarità.

In tale ottica, in merito alla possibilità che un evento epidemico quale l'attuale epidemia da Covid-19 possa atteggiarsi a grave motivo secondo le accezioni sopra indicate, se da un lato va considerato che il fenomeno stesso assume certamente i caratteri dell'imprevedibilità e straordinarietà, non è al contrario possibile esprimere un giudizio univoco sulla gravosità dei

suoi effetti nei confronti di ciascun conduttore, dovendosi verificare caso per caso lo specifico impatto economico delle misure restrittive sulla sospesa attività, avuto riguardo soprattutto alla durata dell'epidemia stessa (o meglio, delle misure restrittive applicate in sua conseguenza) in relazione alla durata della locazione, nonché considerando le caratteristiche della singola impresa/azienda/attività, la sua ampiezza e solidità, la condizione sanitaria dei componenti nonché di tutti quei fattori che assumono carattere di variabilità nel determinare il peso economico dell'emergenza economica in corso.

Alla luce del contesto in esame, dunque, **la più agevole strada da percorrere appare quella dell'accordo privato inter partes, di natura volontaria e condivisa, recante una disciplina temporanea vigente per la durata dell'emergenza; in tale accordo, le parti restano libere di convenire, con il benessere del locatore quindi, una sospensione dell'intero canone o, alternativamente, una riduzione percentuale dello stesso.** Appare importante nell'ipotesi di tali accordi, che si consiglia di stipulare per iscritto, anche mediante lo scambio semplificato di e-mail o con i mezzi telematici a disposizione, specificare la temporaneità della sospensione o riduzione dei pagamenti, nonché l'espressa previsione, ove possibile, delle modalità di versamento degli arretrati una volta terminata l'emergenza e ripresa l'ordinaria attività del conduttore all'interno dei locali in oggetto.

Da ultimo, si segnala l'opportunità, qualora le parti valutassero di percorrere l'ipotesi risolutiva del contratto, di prevedere in via espressa che la scelta è stata operata su richiesta del conduttore, per evitare successive contestazioni e/o pretese correlate alla richiesta di indennità per la perdita dell'avviamento commerciale.

Riepilogando, pertanto, la tematica pare riassumibile nei seguenti sintetici passaggi:

- Nessuna norma vigente prevede obbligo dei proprietari/locatori di sospendere o ridurre il canone di locazione commerciale (o abitativo) qualora i locali non possano essere utilizzati per la chiusura delle relative attività
- I conduttori di attività commerciali chiuse coattivamente sono destinatari di una misura di sostegno pari al credito di imposta per il 60% del canone mensile di locazione (ad oggi per il mese di marzo 2020)
- Non risulta utilmente invocabile dai conduttori la disciplina dell'impossibilità sopravvenuta, totale o parziale, della prestazione
- E' consigliabile e sempre percorribile un accordo privato tra le parti, scambiato anche mediante le forme telematiche semplificate, ove il locatore conceda la sospensione o riduzione dei canoni, con espressa previsione della temporaneità