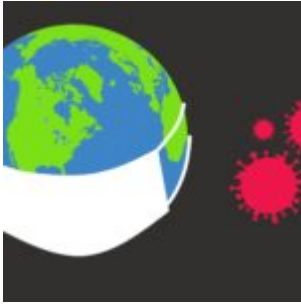


Formica & Associati

Studio Legale



RUBRICA COVID-19 | #2 – EFFETTI DELLA PANDEMIA SUI CONTRATTI DI LOCAZIONE

29.03.2020

Le misure di contenimento dell'emergenza e le conseguenti limitazioni alla libertà di circolazione — nonché la chiusura coattiva di attività commerciali “non essenziali” —, hanno reso in molti casi del tutto inutile la disponibilità degli immobili locati. In tal caso, il conduttore dell'immobile potrebbe ricorrere ad una serie di rimedi per mitigare l'obbligo di pagamento dei canoni su un immobile di cui ha perso ogni interesse ad avere disponibilità, potendosi anche svincolare dal contratto.

Il secondo appuntamento della rubrica Covid-19 è incentrato sugli effetti della pandemia sui contratti di locazione, coinvolgendo una serie di situazioni che vanno dalle attività commerciali allo studente universitario fuori sede.

Di seguito, i potenziali rimedi valutabili da parte del conduttore dell'immobile.

A) RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PER ECCESSIVA ONEROSITA' SOPRAVVENUTA, O RIDUZIONE AD EQUITA' DEI CANONI DI LOCAZIONE; Anzitutto, l'affittuario potrà invocare l'eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione di pagamento dei canoni di locazione, chiedendo, ai sensi dell'art. 1467 cod. civ., la risoluzione del contratto od ottenendo — su proposta del locatore — la riduzione ad equità dei canoni di locazione per il periodo non fruito, o anche solo parzialmente fruito. Il rimedio è esperibile in quanto l'inutilizzabilità parziale o assoluta del locale dipenda da un evento straordinario e imprevedibile, che altera l'equilibrio contrattuale oltre l'alea normale dell'accordo. E ciò è senz'altro il caso dell'emergenza Covid-19, che impone la chiusura di attività commerciali o produttive non essenziali, e limita la libertà di circolazione delle persone. La possibilità di azionare il rimedio citato incontra tuttavia il limite della deroga eventuale che le parti abbiano apposto all'operatività di tali norme, ragione per cui sarà necessario verificare attentamente le condizioni contrattuali.

B) RECESSO UNILATERALE PER “GRAVI MOTIVI” NELLE LOCAZIONI COMMERCIALI; I conduttori di immobili urbani adibiti al commercio avranno l'ulteriore ma meno favorevole rimedio previsto all'art. 27 comma 8 della legge 392 del 1978, esercitando il diritto di recesso per “gravi motivi” con preavviso di 6 mesi. I “gravi motivi” sono stati infatti qualificati dalla giurisprudenza come situazioni sopravvenute alla costituzione del rapporto, estranee alla volontà del conduttore, del tutto imprevedibili e tali da rendere eccessivamente gravosa per il conduttore la prosecuzione del rapporto stesso, tanto da giustificare il recesso.

C) SOSPENSIONE TEMPORANEA DEL PAGAMENTO CANONI. Per il caso in cui il conduttore volesse invece far fronte alla temporanea interruzione dei flussi di cassa — conservando però l'efficacia del rapporto di locazione in vista della auspicata fine dell'emergenza — può ritenersi ragionevole che questi sospenda unilateralmente il pagamento dei canoni di locazione. In tal caso il rischio di esporsi a responsabilità per inadempimento e allo sfratto per morosità è mitigato, oltre che da alcune norme e principi di diritto comune — quale anche la buona fede nell'esecuzione del contratto —, anche da alcune disposizioni introdotte con il decreto “Cura-Italia”. Nella specie, l'art. 91 del decreto recita che “il rispetto delle

misure di contenimento di cui al presente decreto è sempre valutato ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1218 e 1223 c.c., della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti". E ancora, rileva l'art. 106 co. 2, secondo cui "L'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo, è sospesa fino al 30 giugno 2020". Alla luce di queste disposizioni è dunque ragionevole ritenere che lo stesso legislatore, comprendendo i rischi collegati all'imposizione della chiusura delle attività commerciali, abbia considerato che la mancata realizzazione di introiti da parte del conduttore possa comportare l'impossibilità di pagare il canone e che questo non sia a lui imputabile.

Le opzioni sopraesposte non costituiscono certo risposta univoca alle singole situazioni, che andranno invece valutate caso per caso dal professionista di riferimento, avuto riguardo alla residua durata del contratto di locazione e dell'emergenza sanitaria, e previa analisi delle singole disposizioni contrattuali.