# Covid-19 E CONTRATTI DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Contributo realizzato dagli avvocati Giorgio Agnoli e Sara Mischi di **A.L. Assistenza Legale**

**Premessa: lo stato di emergenza Covid-19 e contratti di locazione commerciale**

L'emergenza Covid-19[1] ha, come è noto, fortemente interessato il territorio nazionale, coinvolgendo, in particolare, le regioni del nord Italia e le attività di impresa ivi presenti.

A seguito dell'aggravarsi della situazione, il Governo è intervenuto con misure di contenimento volte a prevenire la diffusione del virus, tra le quali la sospensione delle attività non produttive c.d. strategiche ed indispensabili[2].

Tale circostanza ha evidentemente comportato un possibile **aumento del rischio di inadempimento da parte dei conduttori**, in quanto quest'ultimi si potrebbero trovare nell'impossibilità di far fronte al pagamento del canone di locazione in assenza di proventi derivanti dall'esercizio della propria attività imprenditoriale.

In termini giuridici e ai fini del presente commento, **ci si trova innanzi ad uno squilibrio del sinallagma contrattuale** in quanto, a fronte del pagamento del canone di locazione da parte del conduttore, lo stesso non potrebbe godere in modo pieno dell'immobile oggetto del contratto, anche se in conseguenza del *factum principis*.

È peraltro giusto evidenziare che, da un punto di vista strettamente giuridico ed oggettivo, l'impedimento dell'attività aziendale dei conduttori a causa del divieto normativo non incide, a ben vedere, sulla possibilità di

adempimento delle prestazioni cui le parti sono tenute, ossia il pagamento del canone per il conduttore e, per quanto concerne i locatori, la concessione in godimento dell'immobile al conduttore (arg. ex art. 1571[3] c.c.).

Ci si interroga, quindi, su **quali strumenti l'ordinamento preveda in favore del conduttore** in situazioni di questo tipo.

* * *

**I riferimenti normativi**

Come vedremo gli istituti a cui ricorrere in tale contesto non mancano ma, in ultima battuta, bisogna dirlo, rischiano di non soddisfare appieno l'aspettativa del conduttore ad una prosecuzione dell'attività di impresa.

1. **392/1978**

Tenuto conto della natura del rapporto e del principio *lex specialis derogat generali*, è opportuno prendere le mosse dalla L. 392/78 che, come è risaputo, disciplina, tra le altre, le locazioni di immobili urbani ad uso "commerciale".

Più nel dettaglio, dalla lettura dell'art. 27[4] si ricava che, a prescindere dalle disposizioni contrattuali, **il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, possa sempre recedere dal contratto** dando preavviso di sei mesi con lettera raccomandata.

Ora, si può ben sostenere, senza timori di smentita, che l'emergenza Covid-19 può ben configurare i gravi motivi richiesti dalla norma affinché il conduttore possa in qualunque tempo recedere dal contratto.

Non sfuggirà, tuttavia, che **tale soluzione, ancorché permetta all'azienda di mettersi al riparo da un impossibile inadempimento, rischia di compromettere la continuità dell'attività**, e ciò senza tener conto del fatto che il conduttore, non solo non avrebbe nessun sconto sul canone, ma

anche sarebbe tenuto al pagamento delle sei mensilità di preavviso.

D'altronde, pur nell'attuale situazione di emergenza, si confida in una repentina ripresa e, quindi, si ritiene che il conduttore oggi come oggi abbia più interesse a conservare il rapporto contrattuale piuttosto che scioglierlo.

* * *

**L'art. 1467 c.c.**

Per ovviare a tali effetti pregiudizievoli, si può ipotizzare di far riferimento all'art. 1467[5] c.c.

Tale disposizione prevede, da un lato, che nei contratti ad esecuzione continuata, tra cui rientra il contratto di locazione, **si possa domandare la risoluzione del contratto qualora la prestazione divenga eccessivamente onerosa a causa del verificarsi di avvenimenti straordinari ed imprevedibili**, e, dall'altro, che la parte contro la quale è richiesta la risoluzione possa evitarla proponendo di riportare il contratto a condizioni eque.

L'eccessiva onerosità consiste, evidentemente, nel fatto che il conduttore si trova a dover pagare un canone di locazione senza poter godere appieno dell'immobile locato.

A ben vedere l'istituto in commento sarebbe la norma tipo a cui fare riferimento in situazioni quali quelle da cui abbiamo preso le mosse, ossia nel caso di squilibrio del sinallagma contrattuale.

Tuttavia, **sebbene il ricorso a tale disposizione eviti al conduttore il pagamento dei sei mesi di preavviso**, visto il richiamo all'art. 1458[6] c.c., **e gli consenta di sperare in una revisione dell'ammontare del canone di locazione, in ogni caso il rischio è che il locatore preferisca la risoluzione piuttosto che la revisione delle condizioni del contratto**.

In tali ultima ipotesi, infatti, il contratto andrà risolto con possibile messa a rischio della prosecuzione dell'attività aziendale.

* * *

**L'art. 1464 c.c.**

Nell'ottica di evitare lo scioglimento del rapporto, una soluzione più interessante per il conduttore potrebbe rinvenirsi nell'art. 1464 c.c. che prevede, appunto, che "***quando la prestazione di una parte è divenuta solo parzialmente impossibile, l'altra parte ha diritto a una corrispondente riduzione della prestazione da essa dovuta****, e può anche recedere dal contratto, qualora non abbia un interesse apprezzabile all'adempimento parziale*".

Per prestazione divenuta parzialmente impossibile dovrebbe intendersi in senso lato quella del locatore, in quanto, se è vero che non viene meno la disponibilità dei locali in capo al conduttore, è altrettanto vero che le misure di contenimento impediscono a quest'ultimo di svolgere l'attività per la quale il contratto di locazione è stato convenuto.

Tale disposizione, quindi, **permetterebbe al conduttore di vedersi ridurre il canone di locazione, mantenendo *medio tempore* in piedi il contratto, con riserva di recedere dallo stesso in caso di protrarsi dell'epidemia**.

* * *

**L'art. 1218 e i richiami agli artt. 1256 e ss. c.c.**

Altrettanto interessante, da un punto di vista dell'approntamento di una tutela per il conduttore, potrebbe essere il richiamo alla norma generale in materia di inadempimento e nello specifico all'art. 1218 c.c. nella parte in cui si prevede che "*il debitore che non esegue esattamente la prestazione [non] è tenuto al risarcimento del danno, se*

*]…] prova che l'inadempimento o il ritardo è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile*", ove per impossibilità sopravvenuta si deve far riferimento alle norme di cui agli artt. 1256 e ss. c.c..

In proposito giova rilevare, infatti, che il Legislatore, all'art. 3 comma 6-bis del D.L. 23 febbraio 2020, n. 6, convertito con modificazioni dalla legge 5 marzo 2020, n. 13, come innovato dal D.L. 17 marzo 2020, n. 18, ha statuito che "*il rispetto delle misure di contenimento di cui al presente decreto è sempre valutata 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*".

In virtù di tale disposizione **il conduttore potrebbe andare esente da responsabilità e non sarebbe quindi tenuto al risarcimento del danno, specie da ritardo, ma non per questo sarebbe esentato dal pagamento del canone non pagato in costanza di emergenza**.

È doveroso rilevare, infatti, che, in assenza dell'espresso dettato legislativo appena citato, la conclusione non avrebbe potuto essere altrettanto pacifica, in quanto, come è noto, le obbligazioni pecuniarie sono obbligazioni di genere e per queste, in forza del principio per cui *genus numquam perit*, non sarebbero invocabili le norme in materia di impossibilità sopravvenuta, quantomeno per come viene configurato l'istituto dalla giurisprudenza e dalla dottrina dominante.

La Corte di Cassazione, a tal proposito, ha più volte ribadito che "*in materia di obbligazioni pecuniarie, l'impossibilità della prestazione deve consistere, ai fini dell'esonero da responsabilità del debitore, non in una mera difficoltà, ma in un impedimento obiettivo e assoluto, tale da non poter essere rimosso, e non può consistere nella mera impotenza economica*"[7] (Cass. 25777/2013).

* * *

**Le possibili soluzioni**

Da un punto di vista operativo e a chiosa di quanto sin qui esposto, cosa può fare concretamente il conduttore a fronte della chiusura dell'attività a causa dell'emergenza Covid-19?

Vediamo di articolare in ordine alcune soluzioni:

- innanzitutto, si dovrebbe prima di tutto fare una **valutazione sull'impatto concreto che la sospensione dell'attività potrebbe avere sull'azienda**, decidendo se conseguire la sospensione o la riduzione del canone ovvero se puntare addirittura allo scioglimento del contratto;
- a fronte di ciò la strada più efficace potrebbe essere **l'invio, magari via pec, di una comunicazione al locatore**, con la quale dare atto della sospensione dell'attività commerciale in base ai vari DPCM susseguitesi in questi mesi con richiesta, in via transattiva, di una sospensione del pagamento (arg. in base al coordinato disposto degli artt. 1218 c.c. e 3 comma 6-bis del D.L. 23 febbraio 2020, n. 6) ovvero di una riduzione del canone di locazione (ex art. 1464 c.c.);
- qualora il locatore non andasse incontro alle richieste del conduttore nel senso sopracitato, quest'ultimo potrebbe inviare più semplicemente la **comunicazione di recesso** ex art. 27 comma 8 L. 392/1978;
- **in via alternativa, il conduttore potrebbe optare per la scelta di attivare il procedimento di mediazione** (obbligatorio) ex art. 5 comma 1-bis del D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28, per chiedere, a seconda dei casi, la riduzione del canone ex art. 1464 c.c., con riserva di recesso, oppure la risoluzione del contratto ex art. 1467 c.c.;
- nel caso in cui anche tali tentativi non andassero a

buon fine non rimarrebbe che **agire in giudizio**.

In sede di riflessione finale, ci permettiamo di osservare che, terminato l'isolamento imposto dalla condizione emergenziale, si tratterà di fare i conti con uno scenario di forte crisi e difficoltà ad adempiere le obbligazioni contrattuali in generale (non solo quelle relative ai contratti di locazione) che coinvolgerà i più ampi settori della società civile in modo trasversale.

Tutto ciò dovrebbe indurre ad una più attenta **riflessione anche del ruolo dell'avvocato, nel quale si dovrà compiere lo sforzo di vedere non tanto il portatore di istanze di carattere contenzioso bensì una figura che può aiutare a risolvere i contrasti** anche e soprattutto in via di accordo e negoziazione.

Si potrà privilegiare il ricorso a procedure più snelle per la risoluzione delle inevitabili situazioni di contrasto, mediate e condotte per ciascuna parte dal proprio avvocato di fiducia, in un contesto che consenta quindi di padroneggiare e guidare personalmente i rispettivi limiti di beneficio e svantaggio della proposta di definizione transattiva, nella consapevolezza – che la situazione pandemica ci ha ricordato – dell'estrema labilità di ogni certezza, tanto più in caso di devoluzione del conflitto a soggetti terzi.

Ritornando alla fattispecie dei contratti di locazione, dopo avere evidenziato l'opportunità per le parti del rapporto contrattuale di raggiungere un accordo, **si potrà suggerire al proprietario e al conduttore di "sedersi ad un tavolo", concordando la riduzione del canone di locazione nel periodo emergenziale**. Per evitare, di pagare le imposte sui canoni di locazione non riscossi è necessario che l'accordo venga registrato entro 30 giorni. Ebbene con la Circolare n. 8/E del 3 Aprile 2020 l'Agenzia delle Entrate chiarisce che lo slittamento dei termini a causa dell'emergenza sanitaria riguarda anche la registrazione degli atti.

Ricordiamo, inoltre, che per la registrazione non sono dovute spese e l'atto è esente dal bollo, in linea con quanto previsto dall'art. 19 del D.L. n. 133/2014.

Contributo realizzato dagli avvocati Giorgio Agnoli e Sara Mischi di **A.L.** Assistenza Legale

[1] Dichiarata con delibera del Consiglio dei Ministri del 31 gennaio 2020.

[2] Ci si riferisce al D.L. 23 febbraio 2020, n. 6 recante «Misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19» ed i successivi D.P.C.M.; per quanto di interesse, va segnalato il D.P.C.M. del 22 marzo 2020 che elenca le attività strategiche e determina, a contrario, quelle sospese nonché i D.P.C.M. del 10 aprile 2020 e del 26 aprile 2020.

[3] "*La locazione è il contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo*".

[4] Ci si riferisce, in particolare ai commi 7 e 8:

"E' *in facoltà delle parti consentire contrattualmente che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione*";

"*Indipendentemente dalle previsioni contrattuali il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata*".

[5]"*Nei contratti a esecuzione continuata o periodica, ovvero a esecuzione differita, se la prestazione di una delle parti è divenuta eccessivamente onerosa per il verificarsi di avvenimenti straordinari e imprevedibili, la parte che deve*

*tale prestazione può domandare la risoluzione del contratto, con gli effetti stabiliti dall'articolo 1458.*

*La risoluzione non può essere domandata se la sopravvenuta onerosità rientra nell'alea normale del contratto.*

*La parte contro la quale è domandata la risoluzione può evitarla offrendo di modificare equamente le condizioni del contratto*".

[6] "*La risoluzione del contratto per inadempimento ha effetto retroattivo tra le parti, salvo il caso di contratti ad esecuzione continuata o periodica, riguardo ai quali l'effetto della risoluzione non si estende alle prestazioni già eseguite*".

[7] Cfr. Cass. 15-11-2013 n. 25777; in senso conforme anche Cass. 25-5-2004 n. 9645.