

CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE NELL'EMERGENZA COVID-19

Le misure emanate dal Governo a seguito della diffusione pandemica del Covid-19 e poste a tutela della salute pubblica, tra le quali la chiusura della maggior parte degli esercizi commerciali, hanno indotto molti imprenditori ad interrompere la propria attività con un inevitabile azzeramento del proprio fatturato.

Per altro la situazione sanitaria e socio-economica in divenire può far ritenere plausibile una prossima progressiva riapertura degli esercizi commerciali, sebbene con tempistiche e modalità che comunque ne ridurranno notevolmente le potenzialità economiche e produttive (si pensi, ad esempio, alla necessità di riorganizzare le attività stesse con i costi connessi, al minor flusso di clientela e ad una minor capacità di spesa di quest'ultima).

A ciò è conseguita, e conseguirà, un'inevitabile difficoltà ad adempiere alle obbligazioni di pagamento del canone di locazione (nonché agli oneri connessi) dell'immobile presso il quale viene svolta la loro attività.

La domanda ricorrente è se il conduttore, non potendo più godere dell'immobile oggetto di locazione per l'uso pattuito (o potendo farlo ma a condizioni oggettivamente diverse e più gravose rispetto al momento della stipulazione del contratto), per causa dei provvedimenti delle Autorità, possa sospendere il versamento del canone o chiederne la riduzione e quali siano le soluzioni da adottare.

Occorre quindi premettere che mentre il conduttore ha l'obbligo principale di pagare il canone di locazione, il locatore ha il dovere di immettere il conduttore nel godimento pacifico del bene, di assicurarne il suo mantenimento secondo l'uso pattuito e la garanzia da vizi e molestie.

Trattasi di un contratto a prestazioni corrispettive e continuative.

Il Codice Civile disciplina solo un caso specifico in cui il conduttore ha il diritto ad una riduzione del corrispettivo ed è quello regolato dall'art. 1584 c.c., ossia quando l'esecuzione delle riparazioni dei locali per opere urgenti e di straordinaria manutenzione si protraggono per oltre un sesto della durata della locazione o per oltre 20 giorni.

Ma trattasi di una disciplina specifica e diversa rispetto a quella determinata dalla situazione attuale.

Generalmente, secondo giurisprudenza consolidata, al conduttore non è consentito di astenersi dal versare il canone ovvero ridurlo autonomamente nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione nel godimento del bene e ciò anche quando si assuma che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore.

Sicuramente nel caso di contratto di locazione ad uso commerciale e di impossibilità di godimento dell'immobile a seguito di provvedimenti delle autorità, si renderà necessario per prima cosa verificare se il testo specifico disciplini l'ipotesi della forza maggiore, dell'evento straordinario ed imprevedibile, dell'eccessiva onerosità (o dell'impossibilità) sopravvenuta o similari, ed analizzare comunque gli elementi specifici della fattispecie ad esame all'interno di una situazione generale ed in divenire.

In difetto di una clausola contrattuale (e di una normativa specifica e puntuale), occorrerà prendere in considerazione gli istituti generali dell'ordinamento giuridico italiano e valutarne la concreta applicabilità.

A tal proposito in materia di obbligazioni si può richiamare l'art. 1256 c.c., in base al quale l'obbligazione si estingue quando, per causa non imputabile al debitore, la prestazione diventa impossibile; se tale impossibilità è solo temporanea, il debitore nelle more della stessa non è responsabile del ritardo nell'adempimento.

Nella disciplina dei contratti con prestazioni corrispettive, inoltre, l'art. 1464 c.c. stabilisce che quando la prestazione di una parte diventa solo parzialmente impossibile, l'altra parte ha diritto a una corrispondente riduzione della prestazione ad essa dovuta e può anche recedere dal contratto qualora non abbia interesse apprezzabile all'adempimento parziale.

Tra le cause invocabili ai fini della richiamata impossibilità della prestazione rientrano gli ordini o i divieti dell'autorità amministrativa, c.d. *factum principis*; si tratta di provvedimenti legislativi o amministrativi dettati da interessi generali che rendono impossibile la prestazione indipendentemente dal comportamento dell'obbligato.

Nel caso specifico del contratto di locazione commerciale, l'impossibilità sopravvenuta è riconducibile al divieto imposto dal Governo di esercitare attività commerciali che non siano strettamente funzionali alla produzione di beni di prima necessità. Gli imprenditori esclusi da queste ultime categorie merceologiche sono costretti all'inattività forzata. Da ciò consegue uno squilibrio del sinallagma contrattuale dovuto al fatto che il conduttore è impossibilitato ad utilizzare il bene immobile oggetto del contratto di locazione secondo l'uso stabilito, venendo meno la stessa causa del contratto.

Sempre nei contratti ad esecuzione continuata e periodica e nel solco della ricerca di un nuovo equilibrio contrattuale alterato significativamente da eventi straordinari ed imprevedibili, si pone il disposto dell'art. 1467 c.c., in base al quale se la prestazione di una delle parti è divenuta eccessivamente onerosa (per il verificarsi di eventi qualificabili, appunto, come straordinari ed imprevedibili), la parte che deve tale prestazione può domandare la risoluzione, mentre la parte contro la quale è domandata può evitarla offrendo di modificare equamente le condizioni del contratto (art. 1467 c.c.).

A tale previsione si lega quella specifica in materia di locazioni commerciali contenuta nell'ultimo comma dell'art. 27 della Legge 392/1978, secondo il quale, "*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*".

Nelle suddette norme di carattere generale è quindi evidente l'intendimento del legislatore di porre rimedio ad una situazione, non prevista al momento della conclusione del contratto, che sposta su un contraente gli esiti negativi di un rischio non legato alla normale alea contrattuale (sebbene si possa ragionevolmente ritenere che nella stragrande maggioranza dei casi di contratti di locazione ad uso commerciale la risoluzione non rappresenti la soluzione ottimale per nessuna delle parti, piuttosto interessate a preservare il rapporto seppur anche solo temporaneamente rimodulato).

Alla luce di quanto sopra esposto, e pur in mancanza di normative specifiche e puntuali a cui fare riferimento per dirimere in via definitiva e generali le problematiche in esame, l'odierno legislatore ha ritenuto necessario tentare di salvaguardare l'equilibrio dei rapporti contrattuali in essere in questo momento di paralisi economica, disponendo con l'art. 91 del D.L. 18/2020 (che ha aggiunto il comma 6-bis dell'art. 3 del D.L. n. 6/2020, convertito con modificazioni dalla L. n. 13/2020), il principio secondo il quale il rispetto delle misure di contenimento di cui al predetto 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 od omessi adempimenti.

Occorre precisare che l'unica normativa specifica emanata dal decreto Cura Italia in materia di locazioni è l'art. 65 del d.l. n. 18/2020 che ha previsto, in favore del conduttore, un credito di imposta pari al 60% dell'ammontare del canone di locazione, relativo al mese di marzo 2020, di immobili rientranti nella categoria catastale C/1- Negozi e botteghe.

Ed ancora, tra le altre norme, vi è la previsione dell'art. 103, comma 6, d.l. n. 18/2020 in base al quale "l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo, è sospesa fino al 30 giugno 2020".

Poiché tuttavia le sopra richiamate norme e le restrizioni delle autorità possono allontanare, ma non scongiurare completamente il rischio di azioni giudiziarie da parte del locatore avverso iniziative unilaterali ed autonome del conduttore, sarà opportuno (dopo aver effettuato analisi precise delle fattispecie concrete) chiedere alla controparte, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o pec, di rinegoziare i termini dell'originario accordo (e fundamentalmente del canone e

degli oneri accessori), concordando quale misura immediata una sospensione dei pagamenti determinata dall'impossibilità di godere dell'immobile (e quindi dall'impossibilità di dare concretezza alla causa del contratto stesso), il tutto da fare oggetto di nuove trattative improntate alla reciproca buona fede ed agli inderogabili doveri di solidarietà sociale di cui all'art. 2 della Costituzione.

Quest'ultima impostazione, volta a garantire la prosecuzione del contratto nella reciproca tutela degli interessi economici coinvolti anche una volta che l'emergenza sanitaria sarà cessata, infatti, si ritiene essere conforme sia ai principi generali previsti dal Codice Civile che allo stesso decreto c.d. "Cura Italia" sopra citato, risultando quindi sostenibile anche nel denegato caso di azione giudiziaria.