



CHIUSURA DELLE ATTIVITÀ PER COVID-19 E PAGAMENTO DEL CANONE DI LOCAZIONE RELATIVO AD IMMOBILI AD USO COMMERCIALE



1) LA FATTISPECIE

Siamo stati interpellati da molti nostri clienti (di seguito “LOCATORI”), che hanno concesso in locazione propri immobili a conduttori (di seguito “CONDUTTORI”), i quali li utilizzano per lo svolgimento di attività commerciali, fra cui la gestione di un ristorante, di una palestra e di un laboratorio artigianale.

A causa dell'emergenza COVID-19 e dei provvedimenti conseguentemente adottati dalle autorità statali e regionali (di seguito “PROVVEDIMENTI DI EMERGENZA”), i CONDUTTORI hanno comunicato ai rispettivi LOCATORI di voler rifiutare, sospendere o ridurre il pagamento del canone di locazione.

2) IL QUESITO DEI NOSTRI CLIENTI

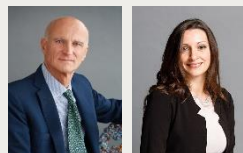
I LOCATORI ci hanno chiesto un parere legale sulla legittimità o meno delle richieste dei CONDUTTORI al fine di regolare il proprio comportamento.

3) LA NOSTRA OPINIONE LEGALE

A seguito dell'analisi in materia da noi svolta, abbiamo fornito il parere legale rappresentando ai LOCATORI che i CONDUTTORI non sono legittimati a rifiutare, sospendere o ridurre il pagamento del canone di locazione in base alle normative e disposizioni vigenti applicabili, compresi i PROVVEDIMENTI DI EMERGENZA, ferma restando la facoltà e possibilità per i CONDUTTORI di recedere dal – o risolvere il – contratto di locazione.

4) LE RAGIONI DI DIRITTO A SOSTEGNO DEL NOSTRO PARERE LEGALE E DELLE NOSTRE CONCLUSIONI

Da un'analisi specifica di tutte le normative e disposizioni applicabili al rapporto di locazione immobiliare ad uso diverso da quello abitativo, ivi compresi i PROVVEDIMENTI DI EMERGENZA, non si rinviene alcuna norma che permetta ai CONDUTTORI di rifiutare, sospendere o ridurre il pagamento del canone. Riassumiamo di seguito i risultati di tale analisi con riferimento alle specifiche disposizioni normative applicabili.



CHIUSURA DELLE ATTIVITÀ PER COVID-19 E PAGAMENTO DEL CANONE DI LOCAZIONE RELATIVO AD IMMOBILI AD USO COMMERCIALE

4.1) Articoli 65 e 91 del D.L. n. 18 del 2020 (“Decreto Cura Italia”)

Il D.L. n. 18 del 2020 (di seguito “Decreto Cura Italia”) dispone, con riferimento alle locazioni, all’articolo 65:

“Al fine di contenere gli effetti negativi derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19, ai soggetti esercenti attività d'impresa è riconosciuto, per l'anno 2020, un credito d'imposta nella misura del 60 per cento dell'ammontare del canone di locazione, relativo al mese di marzo 2020, di immobili rientranti nella categoria catastale C/1.

Il credito d'imposta non si applica alle attività di cui agli allegati 1 e 2 del decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 11 marzo 2020 ed è utilizzabile, esclusivamente, in compensazione ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241”.

Dall’analisi di tale disposizione normativa si ricava che il Decreto Cura Italia, come altri PROVVEDIMENTI DI EMERGENZA, non contiene alcuna previsione che consenta ai CONDUTTORI di rifiutare, sospendere o ridurre il pagamento del canone di locazione. L’unica agevolazione per i CONDUTTORI consiste in un credito di imposta, peraltro limitatamente a quegli immobili rientranti nella categoria catastale C/1.

L’articolo 65 del Decreto Cura Italia conferma, pertanto, che i CONDUTTORI sono tenuti a pagare i canoni di locazione.

Nemmeno la disposizione contenuta all’articolo 91 del Decreto Cura Italia può essere utilizzata dai CONDUTTORI per legittimare il rifiuto o la sospensione o la riduzione del canone di locazione.

Tale disposizione prevede 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”.*

Innanzitutto, la previsione dell’articolo 91 del Decreto Cura Italia, introdotta con riferimento ai contratti pubblici, deve essere comunque interpretata e applicata congiuntamente all’articolo 1218 del Codice Civile, secondo il quale il debitore è esente da responsabilità contrattuale se prova *“che l'inadempimento o il ritardo è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile”.*

Inoltre, poiché la disposizione dell’articolo 1218 del Codice Civile contiene una previsione generale di esenzione da responsabilità contrattuale, che poi si estrinseca negli articoli 1256, 1464, 1467 del Codice Civile, ne deriva - conformemente all’analisi svolta di seguito - che l’articolo 91 del Decreto Cura Italia non può essere invocato dai CONDUTTORI al fine di rifiutare, sospendere o ridurre il pagamento del canone di locazione.

4.2) Articolo 27, ultimo comma, della L. n. 392 del 1978 (di seguito “Legge sull’Equo Canone”)

L’articolo 27, ultimo comma, della L. n. 392 del 1978 (di seguito “Legge sull’Equo Canone”) prevede che *“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”.*

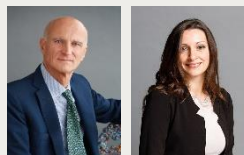
Al riguardo, la Corte di Cassazione, da ultimo con la sentenza n. 23639 del 24.09.2019, ha chiarito che i suddetti “gravi motivi” devono essere (i) determinati da eventi imprevedibili al momento della conclusione del contratto di locazione, oltreché estranei dalla sfera di controllo del conduttore; e (ii) tali da rendere la prosecuzione del rapporto oggettivamente ed oltremodo gravosa per il conduttore stesso.

Nella fattispecie, la sospensione delle attività commerciali, attuata in ottemperanza ai PROVVEDIMENTI DI EMERGENZA, è verosimilmente idonea ad integrare i suddetti “gravi motivi”, qualora incida in modo stabile sulla prosecuzione del rapporto di locazione.

Tuttavia, dall’analisi dell’articolo 27, si ricava che, a fronte dell’adozione dei PROVVEDIMENTI DI EMERGENZA e/o dell’adozione di futuri provvedimenti di emergenza, la Legge sull’Equo Canone legittima i CONDUTTORI a recedere dal contratto di locazione, ma non li legittima a rifiutare, sospendere o ridurre il pagamento del canone, che i CONDUTTORI saranno, invece, tenuti a corrispondere per tutta la durata del periodo di preavviso

4.3) Articolo 1256 del Codice Civile - Impossibilità definitiva e impossibilità temporanea

L’articolo 1256 del Codice Civile prevede che *“L'obbligazione si estingue quando, per una causa non imputabile al debitore, la prestazione diventa impossibile.*



CHIUSURA DELLE ATTIVITÀ PER COVID-19 E PAGAMENTO DEL CANONE DI LOCAZIONE RELATIVO AD IMMOBILI AD USO COMMERCIALE

Se l'impossibilità è solo temporanea, il debitore, finché essa perdura, non è responsabile del ritardo nell'adempimento. Tuttavia l'obbligazione si estingue se l'impossibilità perdura fino a quando, in relazione al titolo dell'obbligazione o alla natura dell'oggetto, il debitore non può più essere ritenuto obbligato a eseguire la prestazione ovvero il creditore non ha più interesse a conseguirla".

Ricorrendo i presupposti descritti nella norma, il debitore è legittimato a richiedere e ad ottenere la risoluzione del contratto.

Tuttavia, nonostante la situazione di emergenza COVID-19 e la sospensione delle attività commerciali imposta dai PROVVEDIMENTI DI EMERGENZA conseguentemente adottati, la prestazione dei CONDUTTORI di pagare il canone di locazione non può essere considerata impossibile da adempiere. Infatti, in base ai principi generali di diritto e all'orientamento prevalente della giurisprudenza, l'adempimento di una prestazione che consiste nel pagamento di una somma di denaro è, verosimilmente e generalmente, sempre possibile, costituendo il denaro un bene fungibile.

4.4) Articolo 1464 del Codice Civile - Impossibilità parziale

L'articolo 1464 del Codice Civile prevede 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"*.

Applicando la disposizione in esame al rapporto di locazione, potremmo pervenire alla conclusione che i CONDUTTORI potrebbero essere legittimati a richiedere una riduzione del canone di locazione, qualora la prestazione dei LOCATORI diventasse parzialmente impossibile da adempiere.

Ma, al riguardo, considerato che l'obbligo del locatore consiste nel mettere a disposizione del conduttore il bene locato e nel garantirgli il "pacifico godimento" dello stesso (nella fattispecie, ai fini dell'esercizio dell'attività di impresa) ai sensi dell'articolo 1575 del Codice Civile, la prestazione dei LOCATORI non può essere considerata come divenuta impossibile.

Infatti, i PROVVEDIMENTI DI EMERGENZA non impediscono ai LOCATORI di mettere i propri immobili a disposizione dei rispettivi CONDUTTORI, i quali mantengono la detenzione e la custodia degli immobili locati.

Peraltro, anche volendo considerare la prestazione dei LOCATORI come divenuta impossibile, è pur vero che l'impossibilità della prestazione dei LOCATORI ha carattere meramente temporaneo, in quanto determinata da misure provvisorie adottate mediante i PROVVEDIMENTI DI EMERGENZA.

Pertanto, riteniamo che la disposizione in esame non possa essere utilizzata dai CONDUTTORI per legittimare il rifiuto o la sospensione o la riduzione del canone di locazione.

4.5) Articolo 1467 del Codice Civile – Eccessiva onerosità sopravvenuta

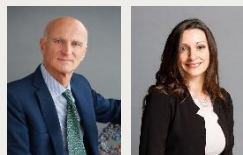
L'articolo 1467 del Codice Civile prevede che *"Nei contratti a esecuzione continuata o periodica ovvero a esecuzione differita, se la prestazione di una delle parti è divenuta eccessivamente onerosa per il verificarsi di avvenimenti straordinari e imprevedibili, la parte che deve tale prestazione può 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".

Nella fattispecie, non vi è dubbio che la prestazione dei CONDUTTORI di pagare il canone di locazione sia divenuta economicamente più gravosa, stante la sospensione dell'attività commerciale nell'ambito della quale la locazione medesima si inseriva.

Tuttavia i CONDUTTORI, al fine di invocare la risoluzione del contratto di locazione per eccessiva onerosità sopravvenuta, non potranno addurre una semplice maggiore onerosità, ma dovranno dimostrare che la sospensione dell'attività commerciale si è protratta per un periodo tale da comportare una significativa e stabile alterazione delle condizioni iniziali in cui il contratto di locazione è stato concluso dalle parti (al di sopra della normale alea di prevedibilità) e non una mera difficoltà economica degli stessi di pagare il canone di locazione; e, di conseguenza, dovranno dimostrare l'effettiva sproporzione tra la prestazione dei LOCATORI e quella dei CONDUTTORI, che ad ogni modo dovrà essere valutata anche alla luce dei benefici di natura fiscale ed assistenziale riconosciuti a questi ultimi mediante i PROVVEDIMENTI DI EMERGENZA, laddove applicabili.



CHIUSURA DELLE ATTIVITÀ PER COVID-19 E PAGAMENTO DEL CANONE DI LOCAZIONE RELATIVO AD IMMOBILI AD USO COMMERCIALE

Qualora ricorrano i presupposti dell'eccessiva onerosità sopravvenuta, i CONDUTTORI potranno richiedere la risoluzione del contratto, anche se è vero che, a fronte della comunicata risoluzione del contratto, i LOCATORI avranno la facoltà di offrire ai CONDUTTORI un'equa rinegoziazione dei termini e delle condizioni contrattuali al fine di evitare la risoluzione. Ma nemmeno la disposizione dell'articolo 1467 del Codice Civile può essere utilizzata dai CONDUTTORI per legittimare il rifiuto o la sospensione o la riduzione del canone di locazione.

5) UNA NOTA SUL PARAMETRO DI VALUTAZIONE DELLA IMPOSSIBILITÀ E/O ECCESSIVA ONEROSITÀ DELLA PRESTAZIONE DI PAGAMENTO DEL CANONE

Nel valutare la sussistenza della impossibilità e/o eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione di pagamento del canone, così da integrare i presupposti delle disposizioni normative sopra analizzate, occorre, a nostro avviso, tenere principalmente in considerazione che la parte tenuta al pagamento del canone è un soggetto imprenditoriale. Pertanto, la impossibilità e/o eccessiva onerosità della prestazione va valutata non in riferimento alle disponibilità finanziarie del periodo di chiusura, ma in riferimento al risultato economico dell'esercizio in corso, ovvero dell'intero esercizio 2020. Ci spieghiamo con un esempio: se quel ristorante nel 2019 ha realizzato (ricavi totali – costi totali) € 100.000,00 di utili netti e nel 2020 a causa della chiusura per covid-19 realizzerà € 50.000,00 di utili netti, si potrà sostenere che sia intervenuta una impossibilità di pagare il canone o una eccessiva onerosità del canone?!

6) VALUTAZIONI CONCLUSIVE

L'analisi svolta evidenzia che non esiste alcuna norma che possa legittimare i CONDUTTORI, semplicisticamente e in via unilaterale, a rifiutare, sospendere o ridurre il canone di locazione. Infatti, la suddetta analisi conduce a ritenere che l'unica possibilità, per i CONDUTTORI, di cessare il pagamento del canone di locazione sia recedere dal contratto ai sensi dell'articolo 27 della Legge sull'Equo Canone, ovvero risolvere il contratto ai sensi degli articoli 1256, 1464 e 1467 del Codice Civile, qualora ne sussistano in concreto i presupposti.

In conclusione, riteniamo che la soluzione più proficua e coerente con la situazione di fatto, oltreché con le previsioni di diritto, consista, per i CONDUTTORI, nella rinegoziazione, congiunta e consensuale, dei termini e delle condizioni del contratto di locazione, richiamando, qualora applicabili, gli obblighi di buona fede e di correttezza contrattuale, secondo i quali, qualora si verifichi uno squilibrio del sinallagma contrattuale, le parti avrebbero il dovere di rinegoziare i termini e le condizioni del rapporto al fine di ristabilire l'equità delle rispettive prestazioni.

La presente analisi non costituisce parere legale da utilizzare liberamente in circostanze analoghe o simili, in quanto ogni caso necessita di essere analizzato in maniera accurata ed in via specifica. Lo Studio legale Bacciardi and Partners rimane al vostro fianco per affrontare e risolvere le criticità e le problematiche conseguenti alla pandemia da Covid-19.