

Impatti dell'emergenza sanitaria da COVID-19 sui contratti di locazione immobili ad uso commerciale

Lorenzo Scaglione Architetto

Ad ulteriore analisi e disamina della questione dell'incidenza della emergenza sanitaria da Coronavirus sui canoni di locazione della attività commerciali e produttive, come da articolo del [22 marzo 2020](#), si approfondisce la applicazione della disciplina della revisione del canone prevista in tema di affitto ex art. 1623 c.c. e dell'art. 1464 c.c. in tema di sopravvenuta impossibilità parziale della prestazione (nel senso di impossibilità per il conduttore di godere/ricevere la prestazione per ragioni oggettive).

Oltre a quanto già espressamente indicato nel precedente articolo, la situazione attuale di effetti della pandemia da Covid-19, potrebbe legittimare il conduttore a richiedere una trattativa negoziale con il locatore, facendo leva sul principio di buona fede oggettiva che impone ad entrambe le parti di un contratto di preservare gli interessi dell'altra (Cass. 10428/2014).

Per identificare la "mancata prestazione" come effetto delle misure predisposte per il contenimento del virus, bisogna valutare se la contingenza possa legittimamente esonerare il conduttore impossibilitato nell'adempimento dell'obbligazione contrattuale, appellandosi alla causa di forza maggiore e al factum principis.

Per causa di forza maggiore, deve intendersi un particolare e straordinario impedimento all'adempimento della prestazione, esterno alla sfera di controllo del debitore e non imputabile in alcun modo allo stesso.

Un evento di forza maggiore deve quindi essere assoluto, oggettivo, imprevedibile, straordinario e



insuperabile dal debitore con qualsiasi mezzo, senza che possa essere considerata tale quella situazione che, con intensità di impegno e di diligenza tipica o normale, avrebbe potuto essere altrimenti evitata.

Ebbene, l'epidemia da Covid-19 può oggettivamente costituire a tutti gli effetti causa di forza maggiore e incidere sui contratti pendenti anche a prescindere dai provvedimenti urgenti adottati per contenerla, nella misura in cui possa rendere eccessivamente oneroso e/o impossibile erogare una prestazione contrattuale ovvero oggettivamente impossibile fruirne, ossia l'ipotesi in cui l'esercizio dell'attività commerciale sia vietato in quanto le attività siano chiuse per legge e l'ipotesi in cui lo svolgimento dell'attività commerciale non sia vietato, ma di fatto le attività commerciali siano limitate dai provvedimenti adottati dal Governo, con conseguente impatto sulle vendite.

Col factum principis si fa riferimento a provvedimenti adottati dall'autorità competente dopo la conclusione del contratto che rendano oggettivamente impossibile eseguire la prestazione oggetto del contratto.

Dunque, gli ordini e i divieti adottati dalle autorità italiane e i singoli effetti dei DPCM ai fini di fronteggiare la diffusione dell'epidemia, sicuramente per certe attività incidono, hanno inciso ed incideranno, sulla capacità di eseguire o ricevere le relative prestazioni, avendo un impatto



rilevante sull'operatività di quasi tutti i settori produttivi e dei servizi.

Gli eventi forza maggiore e factum principis, come da combinato disposto degli artt. 1256 e 1467 c.c., sono eventi qualificabili che potrebbero legittimare il conduttore a richiedere lo scioglimento del contratto invocando:

- l'impossibilità sopravvenuta della prestazione;
- l'eccessiva onerosità – anche temporanea – della prestazione, imputabili ad una causa esterna alle vicende del rapporto obbligatorio, sconosciuta all'epoca della stipula del contratto ed estranea al controllo e volontà del conduttore stesso.

Considerando la prospettiva dell'eccessiva onerosità della prestazione del conduttore, potrebbe sussistere -- anziché la richiesta di risoluzione in toto del contratto come da articolo del 22 u.s. - da parte del conduttore che vorrà poter continuare ad esercitare la propria attività imprenditoriale nei medesimi luoghi, la necessità di adeguamento del canone, in linea a quanto già indicato in merito alla disciplina speciale di cui sopra.

Infatti, ai sensi dell'art. 1464 c.c., l'eccessiva onerosità della prestazione sarebbe configurabile in caso di sopravvenienza di un elemento oggettivo ed esterno, indipendente dalla volontà e/o dalla sfera di controllo del conduttore e determinante uno squilibrio nelle prestazioni reciproche e continuative oggetto del contratto di locazione.

Tale circostanza potrebbe definirsi non tanto nella diffusione della patologia epidemica, quanto nel conseguente ordine dell'autorità pubblica di sospendere l'attività commerciale o di intraprendere misure di sicurezza particolarmente stringenti, tanto da determinare, una drastica riduzione – non rientrante nel normale rischio di impresa del conduttore – dei ricavi percepiti, e quindi lo squilibrio delle prestazioni contrattuali oggetto del contratto.

Il conduttore potrebbe valutare se chiedere una revisione del canone, la sospensione ovvero dilazione del pagamento del medesimo, o, più in generale, di riequilibrare le prestazioni in attesa del superamento della causa di eccessiva onerosità.

In tale caso spetterebbe al conduttore fornirne prova degli effetti imputabili ad un evento

aprile 2020

estraneo, oggettivo e inatteso, indipendente dalla sua stessa volontà e controllo e tale da rendere la propria prestazione eccessivamente onerosa (anche solo temporaneamente).

La rinegoziazione e il suo effetto sul contratto di locazione, a prescindere dai suoi specifici articoli e contenuti, potrà ritenersi condivisa e accettata da ambo le parti solamente con la sottoscrizione di un accordo tra le stesse, da intendersi come addendum al contratto in essere che sarà necessario registrare formalmente presso la Agenzie delle Entrate ove è stato registrato il contratto originario, anche in via telematica (*).

Le possibili soluzioni della questione sarebbero le seguenti:

- Una drastica riduzione “una tantum” del canone, per un periodo stabilito, ovvero un abbuono sul pagamento del canone di locazione concordato tra le parti al fine di riequilibrare le contrapposte prestazioni;
- Una revisione del canone per il periodo residuo del contratto, consentendo alle parti di mantenere in essere senza soluzione di continuità il contratto di locazione, e “spalmando” il parziale rimborso dei costi sostenuti per l’affitto nel periodo di inattività forzata dal conduttore, nei canoni futuri che percepirà il locatore;
- Una proroga temporale degli effetti del contratto ovvero una posticipazione del termine utile dello stesso, da quantificare in mensilità

aggiuntive a quelle originariamente definite dal contratto, dato l’impedimento, non fruite dal conduttore per impossibilità sopravvenuta.

Qualora il locatore si opponesse all’applicazione dell’art. 1464 c.c. ovvero alla richiesta di riduzione del canone, sostenendo di aver messo a disposizione la propria prestazione nella sua interezza (i.e. consentire il godimento dell’immobile locato) e facendo leva sull’elemento temporale sopra descritto, lo stesso potrebbe comunque partecipare alla trattativa negoziale così da non violare il principio di buona fede, rimanendo in tal caso ferma la facoltà di respingere la richiesta di riduzione del canone in un secondo momento.

Sarà eventualmente facoltà del conduttore ricorrere in sede di mediazione conciliativa, ove sarà necessario e vivamente consigliato che partecipi anche il locatore: infatti se così non fosse, tale scelta potrà essere oggetto di valutazione del giudice nel corso del successivo giudizio di merito: a norma dell’art. 8, comma 4-bis, D.lgs. n. 28/2010 infatti, dalla mancata partecipazione al procedimento di mediazione senza giustificato motivo il giudice potrà desumere argomenti di prova ai sensi dell’art. 116, comma 2 del codice civile.

In riferimento alla situazione emergenziale, meritano un cenno gli interessanti provvedimenti



aprile 2020

recentemente adottati dal Comune di Milano che, con ordinanza emessa in data 11 marzo 2020, ha disposto le seguenti misure:

- per le locazioni/concessioni di unità immobiliari di proprietà comunale, assegnate ad attività commerciali, culturali e imprese dal Demanio dell'Ente, il differimento della scadenza del pagamento delle prime tre rate del canone relative all'anno 2020 al 30 settembre 2020 senza applicazione di more o interessi;

* Ai sensi del Decreto n. 133/2014 cd. "Sblocca Italia" gli eventuali accordi sottoscritti tra locatore e conduttore con cui il locatore concede al conduttore uno sconto sul canone di locazione sono esenti dall'imposta di bollo e di registro.



- per tutti gli altri canoni di locazione e concessione relativi a beni immobili (edifici e aree) relativi all'anno 2020 con scadenza previste nel primo semestre dell'anno, il differimento della relativa scadenza al 30 settembre 2020 senza applicazione di more o interessi.

Dunque si prefigura, a termine del periodo di "emergenza" (che ci si auspica essere -nelle migliori delle ipotesi ed incrociando le dita- nel mese di maggio/giugno 2020) la possibilità che tutte le attività di impresa esercitate all'interno di locali condotti in locazione a vario titolo, possano rinegoziare i contratti locativi direttamente con i rispettivi locatori, pubblici, istituzionali e privati.