

Alert

Commercial - Review

Locazioni ad uso commerciale: tutela del conduttore al tempo della pandemia

Il *lock down* imposto, su tutto il territorio nazionale, con il D.P.C.M. del 11.3.2020, è stato necessario quanto doloroso. Le c.d. piccole attività, che già scontavano le difficoltà connesse al dilagare dell'*e-commerce*, stanno attraversando una crisi senza precedenti. Privi dei loro redditi, tanti imprenditori si ritrovano schiacciati dai costi fissi.

In questo contesto, una delle tematiche al centro dell'attenzione è quella dei contratti di locazione ad uso commerciale: la serrata ha determinato per molti conduttori delle notevoli difficoltà ad adempiere all'obbligazione di pagamento dei canoni.

Nelle ultime settimane, il susseguirsi di provvedimenti normativi ha favorito una situazione di incertezza che ha interessato anche le tutele poste a favore dei conduttori. Non stupisce, nell'era delle *fake news*, che sul web abbiano cominciato a circolare dei fac-simile di lettere di sospensione del canone prive di qualsiasi fondamento giuridico.

In realtà l'unica disposizione adottata dalla normativa emergenziale in tema di locazione ad uso commerciale è quella di cui all'art. 65 del c.d. decreto Cura Italia (D.L. n. 18/2020), che dispone, in favore dei conduttori di immobili di categoria catastale C/1 (negozi e botteghe), un credito di imposta pari al 60% dell'ammontare del canone di locazione mensile relativo a marzo 2020.

Il legislatore ha compiuto una scelta chiara, individuando una specifica misura di sostegno ai conduttori di un'unica tipologia di immobili ad uso commerciale. Ne derivano due corollari:

1. gli strumenti posti a disposizione del conduttore dalla normativa emergenziale si esauriscono con il credito di imposta che, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la [circolare n. 8/E](#) del 3.4.2020, matura solo in seguito all'avvenuto pagamento del canone;
2. l'accesso al beneficio è precluso ai conduttori di beni immobili appartenenti a categorie catastali diverse dalla C/1: si pensi, su tutti, ai laboratori per arti e mestieri (C/3).

La misura assistenziale ai conduttori introdotta dal decreto Cura Italia, dunque, presuppone l'adempimento contrattuale e lascia scoperte categorie professionali che pure fronteggiano notevoli contrazioni di fatturato.

Alert

Commercial - Review

In soccorso delle situazioni più critiche (vale a dire, quelle in cui non è possibile adempiere al pagamento) e dei “dimenticati”, intervengono i tradizionali istituti civilistici, sulla cui efficacia si è già acceso un ricco dibattito. Al riguardo si rende necessaria qualche precisazione:

- in molti hanno fatto riferimento al recesso per gravi motivi sopravvenuti¹, consentito al conduttore previo preavviso di sei mesi: in tale periodo, tuttavia, permangono le obbligazioni contrattuali e l'esposizione debitoria nei confronti del locatore potrebbe assumere dimensioni notevoli. In ogni caso, non pare un rimedio utile ai conduttori intenzionati a superare la crisi mantenendo i propri locali commerciali;
- a nostro avviso non sembra efficace neanche l'istituto dell'impossibilità sopravvenuta. L'art. 1256 c.c. consente al debitore di sospendere l'adempimento alle proprie obbligazioni contrattuali ove queste siano divenute temporaneamente impossibili per causa non imputabile al debitore stesso.

Le misure restrittive adottate per contenere la pandemia hanno semmai reso temporaneamente impossibile l'obbligazione del locatore di mantenere l'immobile nel godimento del conduttore secondo l'uso pattuito nel contratto, non l'obbligo del conduttore di pagare il canone. Pertanto, l'impossibilità sopravvenuta potrebbe tutt'al più essere eccepita dal locatore di fronte ad una richiesta risarcitoria del conduttore per la diminuzione del godimento dell'immobile sofferta in questo periodo;

- simmetricamente, una soluzione a disposizione dei conduttori è quella predisposta dall'art. 1464 c.c. che, con riferimento ai contratti con prestazioni corrispettive (come quello di locazione), stabilisce che, ove la prestazione di una parte sia divenuta parzialmente impossibile, l'altra abbia diritto a ridurre la prestazione da essa dovuta in misura corrispondente e addirittura di recedere dal contratto ove non si abbia un interesse all'adempimento parziale.

Come visto sopra, la chiusura forzata delle attività commerciali ha determinato, per i locatori, l'impossibilità di adempiere all'obbligazione di mantenere l'immobile in condizione di essere utilizzato secondo le pattuizioni contrattuali e, per i conduttori, una diminuzione (considerevole) del godimento dell'immobile. Si ritiene dunque che il conduttore possa avanzare le proprie richieste di riduzione del canone sulla base della disposizione appena citata. Laddove la chiusura si protragga per un periodo di tempo tale da rendere insostenibile la propria attività, il conduttore potrebbe addirittura esercitare il diritto di recesso senza la necessità di preavviso;

- altro istituto utile è quello della risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta. L'art. 1467 c.c. consente, infatti, al conduttore di domandare la risoluzione del contratto di locazione, perché l'obbligazione di pagare il canone originariamente pattuito è divenuta, a causa di avvenimenti straordinari ed imprevedibili che non rientrano nell'alea normale del contratto (come una pandemia), eccessivamente onerosa se paragonata alla “menomata” obbligazione del locatore. Il locatore potrebbe evitare, dal canto suo, la risoluzione offrendo di ripristinare un equilibrio tra le

¹ Art. 27, L. n. 392/1978.

Alert

Commercial - Review

obbligazioni contrattuali: in altri termini, consentendo la riduzione, se non addirittura la sospensione, dei canoni.

Infine, un aiuto ai conduttori sembrerebbe potersi ricavare dalla clausola generale contenuta nell'art. 91 del decreto Cura Italia che impone la valutazione delle misure di contenimento della pandemia ai fini dell'esclusione della responsabilità per inadempimento del debitore. L'effettiva portata di tale disposizione è tuttavia controversa e, al riguardo, segnaliamo lo specifico contributo ed approfondimento dello Studio.

08.04.2020

La presente Newsletter ha il solo scopo di fornire aggiornamenti e informazioni di carattere generale. Non costituisce pertanto un parere legale né può in alcun modo considerarsi come sostitutivo di una consulenza legale specifica.

Pietro Iardi, Partner
E: p.ilardi@nmlex.it
T.: +39 06 695181

Lorenzo De Angeli, Associate
E: l.deangeli@nmlex.it
T.: +39 06 695181

Per chiarimenti o informazioni potete contattare gli autori oppure il Vostro Professionista di riferimento all'interno dello Studio

www.nunziantemagrone.it