

Alert

Locazioni - Review

Salomone va in piscina – la riduzione dei canoni di locazione commerciale nel DL Rilancio

L'art. 216, comma 3, del DL Rilancio ha introdotto una norma a favore di una specifica categoria di conduttori: coloro che conducono in locazione “palestre, piscine o impianti sportivi di proprietà di soggetti privati”.

Il legislatore d'urgenza ha istituito una presunzione (legale) secondo cui le sospensioni ordinate dai noti DPCM alle attività sportive sarebbero un “fattore di sopravvenuto squilibrio dell'assetto di interessi pattuito con il contratto di locazione”, con la conseguenza che, “in ragione di tale squilibrio” il conduttore avrebbe diritto ad una riduzione del canone del 50%, per le mensilità da marzo a luglio 2020 (salva la prova di un diverso ammontare a cura della parte interessata).

La norma è di particolare interesse e pone una serie di quesiti ed interrogativi, non tanto per piscine e palestre, ma in materia di locazione (non abitativa) in generale. Il legislatore fa infatti espresso riferimento ad una serie di articoli del codice civile in materia di impossibilità sopravvenuta ed eccessiva onerosità nell'adempimento delle obbligazioni: 1256 (impossibilità definitiva e impossibilità temporanea), 1464 (impossibilità parziale), 1467 (eccessiva onerosità nel contratto con prestazioni corrispettive) e 1468 (eccessiva onerosità nel contratto con obbligazioni di una sola parte).

Prima dell'intervento del legislatore la dottrina si era già interrogata sugli effetti dei provvedimenti di chiusura, imposti dai DPCM, sugli equilibri (sinallagma) dei contratti di locazione non abitativi, paventando l'applicabilità (o meno) dei più diversi istituti, quali l'impossibilità sopravvenuta, l'eccessiva onerosità, il *factum principis*, la forza maggiore. Si veda al riguardo quanto espresso nel nostro precedente contributo “[Locazioni ad uso commerciale: tutela del conduttore al tempo della pandemia](#)”

Con la norma introdotta con il D.L. Rilancio il legislatore ha intrapreso una scelta ben chiara; chiara si fa per dire, perché l'eccessiva onerosità e l'impossibilità sopravvenuta sono istituti distinti che hanno presupposti e, soprattutto, conseguenze diverse e sono stati gettati nella norma, così un po' alla rinfusa.

Comunque, la strada intrapresa riguarda solo le piscine, le palestre, gli impianti sportivi e solo se gli immobili sono di proprietà privata.

Ora, se è vero che la sospensione delle attività sportive ha comportato uno “squilibrio” nelle prestazioni dei contratti di locazione di impianti sportivi, tale da comportare una impossibilità sopravvenuta e/o un'eccessiva onerosità, perché il blocco della ristorazione, del commercio al dettaglio di abbigliamento o di tutti le altre attività commerciali chiuse, non ha cagionato gli stessi “squilibri” nei relativi rapporti locatizi?

Alert

Locazioni - Review

Ma poi, il povero conduttore di una di una palestra posta in un fabbricato di proprietà di un ente pubblico, non ha subito anche lui uno “squilibrio”?

Potrà forse la norma essere considerata illegittima ai sensi dall’art. 3 della Costituzione per irragionevolezza intrinseca e disparità di trattamento?

Se così sarà, si apriranno due scenari: (i) la norma verrà espunta dall’ordinamento con buona pace dei conduttori di impianti sportivi, (ii) la presunzione verrà estesa a tutti i rapporti locatizi commerciali con buona pace dei proprietari degli immobili e con l’effetto che, tra credito di imposta e riduzione del canone, i conduttori pagheranno, sostanzialmente, solo il 20% dei canoni di locazione per i mesi da marzo a luglio 2020.

Sarà poi interessante capire come verrà trattato il conduttore di un bar all’interno di un centro sportivo.

Ci hanno insegnato che le norme di legge devono essere “generalì” ed “astratte”, ma una volta qualcuno ha detto “*A pensare male si fa peccato, ma spesso ci si azzecca ...*”.

27.05 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.

Vieri Paoletti, Partner

E: v.paoletti@nmlex.it

T.: +39 06 695181

**Per chiarimenti o informazioni potete contattare l’autore oppure
il Vostro Professionista di riferimento all’interno dello Studio**

www.nunziantemagrone.it