

AIDC

**COVID-19 E CONTRATTI DI
LOCAZIONE:
PROFILI LEGALI**

8 aprile 2020

Avv. Gianrocco Ferraro

L'emergenza *Covid-19* e le ripercussioni della pandemia sui contratti di locazione commerciale di beni immobili

I dati di contesto

La decretazione d'urgenza

Gli strumenti del diritto civile

Riflessioni

Il *frame-work* normativo

Le misure del Governo, attualmente in vigore, per contrastare e contenere il fenomeno epidemiologico legato alla diffusione del *Covid-19*, sono le seguenti:

Decreto-legge 23 febbraio 2020, n. 6	Decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18
Decreto-legge 2 marzo 2020, n. 9	Ord. Ministro Salute 20 marzo 2020
DPCM 8 marzo 2020	Ord. Ministro Salute e Ministro Interno 22 marzo 2020
Decreto-legge 9 marzo 2020, n. 14	DPCM 22 marzo 2020
DPCM 9 marzo 2020	Decreto Ministro Sviluppo Economico 25 marzo 2020
DPCM 11 marzo 2020	Decreto-legge 25 marzo 2020, n. 19
Circolare Ministero Interno 14 marzo 2020	DPCM 1 aprile 2020

Le restrizioni al comparto economico

DPCM 11 marzo 2020

Per effetto dell'art. 1 del provvedimento in questione, sono sospese:

- le attività commerciali al dettaglio, fatta eccezione per le attività di vendita di generi alimentari e di prima necessità;
- le attività dei servizi di ristorazione (fra cui bar, pub, ristoranti, gelaterie, pasticcerie), per le quali resta consentita la sola consegna al domicilio, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie di confezionamento e trasporto;
- le attività inerenti i servizi alla persona (fra cui parrucchieri, barbieri, estetisti);
- le attività produttive dei reparti aziendali non indispensabili alla produzione.

Per tutte le attività non interessate dalla sospensione, il DPCM raccomanda, non solo la più rigida osservanza delle misure di prevenzione del contagio (quali, l'uso di dispositivi di protezione personale e il rispetto del *social distancing*), ma anche l'implementazione dei sistemi di lavoro c.d. agile o *smart-working*.

DPCM 22 marzo 2020

Per effetto dell'art. 1 del successivo provvedimento del Presidente del Consiglio dei Ministri, sono sospese, in maniera pressoché generalizzata, tutte le attività commerciali e produttive, fatte salve le eccezioni che riguardano:

- la produzione e distribuzione di beni e servizi di prima necessità;
- la produzione e distribuzione di prodotti di farmaci e dispositivi medicali;
- le attività professionali, nel rispetto delle norme di sicurezza e di incentivazione al lavoro a distanza
- previa autorizzazione del prefetto, le attività dell'industria aerospaziale, della difesa, di rilevanza strategica per l'economia nazionale, degli impianti a ciclo produttivo continuo la cui interruzione possa comportare pregiudizi per l'impianto stesso o pericoli di incidenti.

Segue: Il frame-work normativo, Regione Lombardia

L'impegno nella campagna contro l'accelerazione dell'infezione virale *Covid-19*, è stata condotta non solo a livello centrale dal Governo ma fin dalle prime battute anche sul piano locale. I provvedimenti, ad oggi in vigore, emessi dalla Regione Lombardia, sono i seguenti :

Ordinanza 23 febbraio 2020

Decreto 24 febbraio 2020 n. 498

Ordinanza Reg. 21 marzo 2020, n. 514

Ordinanza Reg. 22 marzo 2020, n. 515

Ordinanza Reg. 23 marzo 2020, n. 517

Ordinanza Reg. 4 aprile 2020, n. 521

Segue: Le restrizioni al comparto economico, Regione Lombardia

Ordinanza Reg. 21 marzo 2020, n. 514 (e successive: n. 515 e n. 517)

Per effetto del provvedimento, sono sospese:

- art. 6 - le attività commerciali al dettaglio, fatta eccezione per le attività di vendita di generi alimentari e di prima necessità;
- art. 7 - le attività inerenti i servizi alla persona (fra cui parrucchieri, barbieri, estetisti);
- art. 9 - le attività dei servizi di ristorazione (fra cui bar, pub, ristoranti, gelaterie, pasticcerie), per le quali resta consentita la sola consegna al domicilio, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie di confezionamento e trasporto;
- art. 10 - le attività produttive dei reparti aziendali non indispensabili alla produzione;
- art. 20 - le attività di palestre, centri sportivi, piscine, centri natatori, centri benessere, centri termali, centri culturali, centri sociali e centri ricreativi, l'art. 20 dispone la sospensione

In relazione alle attività degli studi professionali, l'art. 11 dispone la chiusura con la sola eccezione dei servizi indifferibili ed urgenti o sottoposti a termini di scadenza.

In relazione alle attività nei cantieri, l'art. 15 dispone il fermo.

In relazione alle strutture ricettive comunque denominate, l'art. 16 dispone la chiusura.

In relazione agli impianti nei comprensori sciistici, l'art. 19 dispone la chiusura.

Per tutte le attività non interessate dalla sospensione, il DPCM raccomanda, non solo la più rigida osservanza delle misure di prevenzione del contagio (quali, l'uso di dispositivi di protezione personale e il rispetto del *social distancing*), ma anche l'implementazione dei sistemi di lavoro c.d. agile o *smart-working*.

Focus: le attività professionali

Governo	Regione Lombardia
<ul style="list-style-type: none"> Nonostante l'invito insistente al ricorso alle modalità di lavoro a distanza, nei testi predisposti dall'Esecutivo non è prevista la chiusura al pubblico e/o sospensione degli esercizi professionali 	<ul style="list-style-type: none"> Diversamente, nei provvedimenti emessi dalla Regione Lombardia, dal primo momento, e quindi dall'Ord. n. 514 del 21 marzo 2020, è chiaramente disposta la chiusura delle attività professionali, con l'eccezione i servizi indifferibili ed urgenti o sottoposti a termini di scadenza
<ul style="list-style-type: none"> Per espressa previsione dell'art. 1 del DPCM 22 marzo 2020 e considerando l'analitica elencazione dell'allegato n. 1 al provvedimento, non sono interessate dalle restrizioni le attività: legali e contabili, di direzione aziendali e di consulenza gestionali, degli studi di architettura e d'ingegneria, collaudi ed analisi tecniche, ricerca scientifica e sviluppo, altre attività professionali, scientifiche e tecniche 	<ul style="list-style-type: none"> Nella recente Ord. dello scorso 4 aprile, la Regione ha ribadito che l'esercizio delle attività legali e contabili, di direzione aziendali e di consulenza gestionali, degli studi di architettura e d'ingegneria, collaudi ed analisi tecniche, ricerca scientifica e sviluppo, altre attività professionali, scientifiche e tecniche deve svolgersi in modalità di lavoro agile. Il contatto diretto con il cliente può avvenire per servizi indifferibili ed urgenti o sottoposti a termini di scadenza, soltanto previo appuntamento

Il *lockdown* economico derivante dalla limitazione e/o sospensione delle attività commerciali, produttive e professionali, con conseguente contrazione in termini di utilità e proventi, sta certamente producendo, sul versante contrattuale, episodi di omessi e/o parziali adempimenti

In particolare, l'impatto delle disposizioni contro la diffusione del *Covid-19* si manifesta:

- (1) in relazione alla capacità del conduttore di far fronte al pagamento del canone di locazione, nonché
- 2) sulla concreta impossibilità, per il locatario, di godere (di fatto, in tutto o in parte) del bene preso in locazione

Diventa, pertanto, fondamentale far capo alle misure che nella decretazione d'urgenza e all'interno del Codice Civile sono previste a tutela dell'una e dell'altra parte di un rapporto locatizio

Il decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, c.d. Cura Italia

Nel più corposo testo predisposto dal Governo durante la diffusione del *Covid-19*, non vi sono disposizioni che si riferiscano, specificatamente, alla fattispecie civilistica considerata.

Vi sono solo due norme che, in senso lato, attengono al tema della locazione:

- (i) l'art. 65, che, a certe condizioni, prevede un credito di imposta per il conduttore che esegua il pagamento del canone di locazione del mese di marzo 2020;
- (ii) l'art. 91, che disciplina la possibile esenzione da responsabilità - ex art. 1218 e 1223 c.c., per il contraente che, osservando le limitazioni imposte dalle contingenze - normative -, si sia reso inadempiente nell'ambito di un rapporto contrattuale.

Art. 65
(Credito d'imposta per botteghe e negozi)

- “1. 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**.*
- 2. 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.*
- 3. Agli oneri derivanti dal presente articolo si provvede ai sensi dell'articolo 126.”*

L'agevolazione fiscale

L'art. 65 del DPCM del 22 marzo 2020 riconosce al conduttore un credito d'imposta a valersi in compensazione pari al 60% del pagamento effettuato per il canone di locazione che si riferisce al mese di marzo c.a., sempre che siano rispettate le seguenti condizioni:

Il locatario eserciti nell'immobile locato attività d'impresa

L'immobile locato rientri ai fini catastali nella categoria C/1

L'attività condotta nell'immobile non possa definirsi di prima necessità conformemente alle disposizioni del DPCM 11 marzo 2020



AIDC

Associazione Italiana
Dottori Commercialisti
ed Esperti Contabili

Sezione di Milano

Si tratta di un consistente beneficio per il locatario cui, in sostanza, rientra il 60% del canone, seppur sotto forma di credito d'imposta

Tuttavia, l'agevolazione risulta di scarsa fruibilità; la limitazione che ne subordina l'efficacia alla categoria catastale C/1 non consente alle imprese i cui immobili locati rientrano in altre categorie di fruire del vantaggio fiscale

Fuori dall'ambito applicativo: laboratori di arti e mestieri; alberghi, pensioni, teatri, cinematografi; uffici e studi privati

Art. 91

(Disposizioni in materia ritardi o inadempimenti contrattuali derivanti dall'attuazione delle misure di contenimento e di anticipazione del prezzo in materia di contratti pubblici)

*“1. All’articolo 3 del decreto – legge 23 febbraio 2020, n. 6, convertito con modificazioni dalla legge 5 marzo 2020, n. 13, dopo il comma 6, è inserito il seguente: “6-bis. **Il rispetto delle misure di contenimento di cui 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.**”*

L'esclusione della responsabilità ai sensi degli artt. 1218 e 1223 c.c.

- La norma - che si rivolge in prima battuta all'interprete, ma in prospettiva al Giudice di futura controversia - impone una valutazione ma non esclude *sic et simpliciter* la responsabilità del debitore che in costanza delle limitazioni anti *Covid-19* e per effetto della loro osservanza sia risultato inadempiente

Segue: l'incidenza della disposizione sull'onere probatorio

- Resta indubbio, che, per andare esente da responsabilità, il debitore debba dare prova che l'inadempimento abbia un nesso diretto con l'interruzione delle attività economiche imposta dall'Esecutivo; l'art. 91 si risolve, con riferimento alle misure di contenimento, in un criterio di valutazione della condotta del debitore, la cui responsabilità non è esclusa automaticamente

La fattispecie concreta, anzi le 2 fattispecie concrete (in possibile, ma non necessario, concorso tra loro):

- (a) il conduttore che **non possa** (in tutto o in parte) fruire dell'immobile deve comunque pagare il canone di locazione?
- (b) il conduttore che non riesca a pagare il canone di locazione a causa del mancato guadagno, è comunque responsabile *in toto* del suo inadempimento?

Le considerazioni che seguono attengono, specificatamente, al **contratto di locazione commerciale** di immobili, ma analoghe considerazioni possono valere anche **per il contratto di affitto di azienda o di ramo d'azienda**, fatte le debite considerazioni.



Se la domanda cruciale è questa, allora, per ovvie ragioni pratiche è il **conduttore** il soggetto che, nella fattispecie, dovrà assumere una iniziativa, perché ha un oggettivo problema da risolvere: il pagamento del canone e, al contempo, l'impossibilità di fruire dell'immobile

Cosa può fare il conduttore?

Innanzitutto il conduttore deve domandarsi se desidera:

- a) *Mantenere* in vita il contratto, in qualche modo, oppure
- b) Cessare il rapporto di locazione

È plausibile che, in prima battuta, il conduttore desideri provare a mantenere il contratto in vita (ha investito sulla locazione)

Ma, al contempo, va considerato che, per ora, non si hanno a disposizione tutte le informazioni sul futuro e su quando, concretamente, e come (modalità), si potrà riprendere l'attività: dunque il conduttore dovrà opportunamente riservarsi ogni migliore futura valutazione, alla luce degli eventi a venire

Cosa può fare il conduttore per tentare di mantenere in vita il contratto, nonostante la situazione concreta? Quali norme invocare?

Analizziamo, giuridicamente, la situazione



In primo luogo va precisato che l'immobile (o l'azienda) non è concretamente fruibile per il conduttore, ma ciò **non** dipende da un inadempimento del locatore (che ha effettivamente fatto quanto in proprio potere per rendere il bene fruibile al conduttore)

Dunque il conduttore, al quale venga richiesto dal locatore il pagamento del canone di locazione, **non** può sollevare eccezione di inadempimento ex art. 1460 c.c.: in conduttore, in sostanza, **non può** dire « *caro locatore non ti pago perché tu sei inadempiente* »

E sempre sul piano dell'analisi giuridica della fattispecie, con riferimento alla oggettiva *inutilizzabilità* dell'immobile

Non ci troviamo di fronte ad un caso di *impossibilità della prestazione*, in senso stretto: perché la *prestazione* – ossia, nel caso in specie, la messa a disposizione dell'immobile – non è impossibile. Ciò che è impossibile, nel nostro caso è la *fruizione* della prestazione (da parte del conduttore)

Ma non pare che ci siano apprezzabili differenze tra *impossibilità della prestazione* ed *impossibilità della fruizione della prestazione*, poiché l'effetto è analogo

Il conduttore si trova quindi nell'impossibilità di fruire, in via temporanea (almeno) di tutto (o parte) dell'immobile; con la conseguenza che può invocare le norme civilistiche in materia di «*impossibilità*»: ma con quali effetti/vantaggi?



AIDC

Associazione Italiana
Dottori Commercialisti
ed Esperti Contabili

Sezione di Milano

Impossibilità sopravvenuta della prestazione

Art. 1463

(Impossibilità totale)

“Nei contratti con prestazioni corrispettive, la parte liberata per la sopravvenuta impossibilità della prestazione dovuta non può chiedere la controprestazione, e deve restituire quella che abbia già ricevuta, secondo le norme relative alla ripetizione dell'indebito.”



Invocare queste norme, però, conduce alla possibile **risoluzione** del contratto e non alla sua *manutenzione*

Art. 1256

(Impossibilità definitiva e impossibilità temporanea)

“L'obbligazione si estingue quando, per una causa non imputabile al debitore, la prestazione diventa impossibile.

*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.”*

(cosiddetta «forza maggiore»)



L'impossibilità totale

Va valutato caso per caso se:

- (i) Sia totalmente impossibile per il conduttore utilizzare l'immobile; e/o
- (ii) Sia assolutamente impossibile per il conduttore provvedere al pagamento del canone

Che l'impossibilità sopravvenuta assuma carattere definitivo

Esclusa la responsabilità del debitore, l'altra parte può ottenere la **risoluzione del contratto**

L'impossibilità sopravvenuta dell'utilizzazione della prestazione



- L'esecuzione del contratto è in teoria possibile ma cause terze, oggettive e straordinarie, impediscono che una delle parti possa servirsene per gli scopi convenuti
- Infatti, se si osserva la posizione del locatore, si nota che la sua prestazione - che implica le obbligazioni di cui all'art. 1575 c.c. e quindi: la consegna della cosa al conduttore in buono stato di manutenzione, mantenerla in stato da servire all'uso convenuto e garantirne il pacifico godimento durante la locazione - è senza riserve realizzabile, tuttavia, il conduttore non può utilizzare il bene locato, per gli scopi oggettivati nel contratto, perché le disposizioni della decretazione d'urgenza, che hanno disposto la limitazione e/o sospensione delle attività economiche, di fatto - e temporaneamente - lo proibiscono

L'impossibilità sopravvenuta della prestazione: la giurisprudenza


- *“l'impossibilità sopravvenuta della prestazione si ha non solo nel caso in cui sia diventata impossibile l'esecuzione della prestazione del debitore, ma anche nel caso in cui sia divenuta **impossibile l'utilizzazione della prestazione della controparte**, quando tale impossibilità sia comunque non imputabile al creditore e il suo interesse a riceverla sia venuto meno, verificandosi in tal caso la sopravvenuta irrealizzabilità della finalità essenziale in cui consiste la causa concreta del contratto e la conseguente estinzione dell'obbligazione” (Cass. Civile sez. III, 20 dicembre 2007, n. 26958). Per la Cassazione, conseguenza dell'impossibilità sopravvenuta sarebbe la risoluzione del contratto con possibilità di attivare i rimedi restitutori di cui all'art. 1463 c.c.*
- *“in tema di risoluzione del contratto, l'impossibilità sopravvenuta della prestazione è configurabile qualora siano divenuti impossibili l'adempimento della prestazione da parte del debitore o **l'utilizzazione della stessa ad opera della controparte**, purché tale impossibilità non sia imputabile al creditore ed il suo interesse a riceverla sia venuto meno, dovendosi in tal caso prendere atto che non può più essere conseguita la finalità essenziale in cui consiste la causa concreta del contratto, con la conseguente estinzione dell'obbligazione” (Cass. Civile sez. I, 2 ottobre 2014, n. 20811)*
- *“In caso di impossibilità, determinata da evento sismico, di godere degli immobili locati e di utilizzarli per l'uso cui gli stessi erano adibiti, tanto da essere oggetto di ordinanze sindacali di sgombero e di inagibilità, qualora non sia stata emanata in relazione al predetto evento una specifica disciplina legislativa volta a regolare le vicende dei contratti di locazione aventi ad oggetto gli immobili rimasti danneggiati, occorre far riferimento alla disciplina generale in tema di estinzione del rapporto contrattuale per sopravvenuta impossibilità della prestazione non imputabile alle parti ex art. 1463 c.c., quale rimedio all'alterazione del c.d. sinallagma funzionale che rende irrealizzabile la causa concreta, **comportante l'automatica risoluzione "ex lege" del contratto, con conseguente liberazione del debitore dall'obbligazione divenuta impossibile che nello stesso trovava fonte**” (Cass. Civile sez. III, 22 agosto 2007, n. 17844)*

Si evidenzia, tuttavia, che nel caso in esame, l'impossibilità sopravvenuta della prestazione potrebbe assumere i caratteri di una impossibilità soltanto parziale *ratione temporis*, con le conseguenze di cui all'art. 1464 c.c.

Art. 1464

(Impossibilità parziale)

“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 all'adempimento parziale.”



**Riduzione
della
prestazione**

Recesso

L'impossibilità parziale

La prestazione del locatore diventa in parte impossibile - nei termini dell'utilizzazione della controporte - certamente con riferimento al caso specifico delle attività che hanno subito una limitazione, consistente, ma non una sospensione totale (*i.e.*, le attività professionali che hanno un margine di operatività ristretto ai servizi indifferibili ed urgenti o sottoposti a termini di scadenza)

Nel caso *de quo*, l'utilizzo al bene locato per l'esercizio delle attività contrattualmente convenute è fortemente ridotto ma ancora utilizzabile nel rispetto delle prescrizioni della decretazione d'urgenza

In questa ipotesi, per il conduttore potrebbero essere due le alternative praticabili: (i) riduzione della prestazione dovuta (*rectius*, deprezzamento del valore del canone), (ii) recesso nel caso di disinteresse all'utilizzo parziale

Considerazioni

- *In relazione ai contratti di locazione di immobili urbani, qualora l'immobile locato venga a versare, anche se non per colpa del locatore, in condizioni tali da non consentire il normale godimento del bene in relazione alla sua destinazione contrattuale, (nel caso di specie, le infiltrazioni di umidità derivanti dalle fatiscenti tubature condominiali avevano reso l'immobile almeno in parte inagibile), il conduttore convenuto in giudizio per il pagamento dell'intero canone, se non può validamente opporre l'eccezione di inadempimento, ha comunque diritto ad ottenere una riduzione del canone, proporzionale alla riduzione dell'utilità che il conduttore consegue, a causa dei limiti esistenti al pieno godimento del bene come contrattualmente previsto (Cass. Civile sez. III, 20 dicembre 2007, n. 26958).*

Il conduttore **non** può opporre eccezione di inadempimento nei confronti del locatore, ma

Il conduttore ha comunque diritto ad ottenere una **riduzione** del **canone**, proporzionale alla riduzione dell'utilità che il conduttore consegue, a causa dei limiti esistenti al pieno godimento del bene come contrattualmente previsto

L'impossibilità della prestazione: la giurisprudenza, segue

- *"L'impossibilità che, ai sensi dell'art. 1256 c.c., estingue l'obbligazione o giustifica il ritardo nell'adempimento è da intervenire in senso assoluto ed obiettivo e consiste nella sopravvenienza di una causa, non imputabile al debitore, che impedisce definitivamente o temporaneamente l'adempimento; il che - alla stregua del principio secondo cui "genus nunquam perit" - può evidentemente verificarsi solo quando la prestazione abbia per oggetto la consegna di una cosa determinata o di un genere limitato, e non già quando si tratta di una somma di denaro" (Cass. Civile sez. III, 17 giugno 1980, n. 3844)*
- *"in materia di **obbligazioni pecuniarie**, l'impossibilità della prestazione deve consistere, ai fini dell'esonero da responsabilità del debitore, non in una mera difficoltà, ma in un **impedimento obiettivo e assoluto** che non possa essere rimosso, non potendosi ravvisare nella mera impotenza economica derivante dall'inadempimento del terzo nell'ambito di un diverso rapporto" (Cass. Civile sez. II, 15 novembre 2013, n. 25777)*
- *"in materia di responsabilità contrattuale, perché l'impossibilità della prestazione costituisca causa di esonero del debitore da responsabilità, deve essere offerta la prova della non imputabilità, anche remota, di tale evento impeditivo, non essendo rilevante, in mancanza, la configurabilità o meno del factum principis" (Cass. Civile sez. III, 25 maggio 2017, n. 13142)*

Un inquadramento alternativo: l'eccessiva onerosità sopravvenuta
La fattispecie concreta: in considerazione della indisponibilità dell'immobile,
il canone di locazione è diventato troppo oneroso

Art. 1467

(Contratto con prestazioni corrispettive)

*“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'art. 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.”

**Il conduttore può solo
chiedere la
risoluzione del
contratto**



**Il locatore può evitare
la risoluzione del
contratto offrendo di
modificare le
condizioni**



AIDC

Associazione Italiana
Dottori Commercialisti
ed Esperti Contabili

Sezione di Milano

Le disposizioni dell'art. 1467 c.c. si applicano ai contratti a prestazioni corrispettive di esecuzione (i) continuata, (ii) periodica o (iii) differita

Quando l'obbligazione del debitore sia diventata eccessivamente onerosa a causa di eventi straordinari e imprevedibili

Eccessiva onerosità

Il creditore può scongiurare l'ipotesi risolutiva offrendo all'altra parte una *reductio ad equitatem*

Il debitore può richiedere (in giudizio, non in autonomia) la risoluzione del rapporto contrattuale

Straordinarietà e imprevedibilità

*“L'eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione, per potere determinare, ai sensi dell'art. 1467, la risoluzione del contratto richiede la sussistenza di due necessari requisiti: da un lato, un intervenuto squilibrio tra le prestazioni, non previsto al momento della conclusione del contratto, dall'altro, la riconducibilità della eccessiva onerosità sopravvenuta ad **eventi straordinari ed imprevedibili**, che non rientrano nell'ambito della normale alea contrattuale. Il carattere della straordinarietà è di natura oggettiva, qualificando un evento in base all'apprezzamento di elementi, quali la frequenza, le dimensioni, l'intensità, suscettibili di misurazioni (e quindi, tali da consentire, attraverso analisi quantitative, classificazioni quanto meno di carattere statistico), mentre il carattere della imprevedibilità ha fondamento soggettivo, facendo riferimento alla fenomenologia della conoscenza” (Cass. Civile sez. III, 19 ottobre 2006, n. 22396)*

Il recesso dal contratto di locazione

Per esercitare il recesso dal contratto vanno, innanzitutto, esaminate le disposizioni del contratto di locazione: condizioni e termini per il recesso
Altrimenti



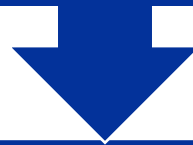
Art. 27, ult. co. della l. 27 luglio 1978, 392

“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.”

Le disposizioni della norma, per effetto del co. 1 e 2 dello stesso art., si applicano alle locazioni e sublocazioni di immobili adibiti ad una delle seguenti attività: 1) industriali, commerciali e artigianali; 2) di interesse turistico comprese tra quelle di cui all'articolo 2 della legge 12 marzo 1968, n. 326; 3) abituale e professionale di qualsiasi attività di lavoro autonomo



Per “gravi motivi” devono intendersi quelli determinati da fatti estranei alla volontà di chi li invoca, imprevedibili e sopravvenuti successivamente alla costituzione del rapporto nonché tali da rendere oltremodo gravosa la prosecuzione dello stesso



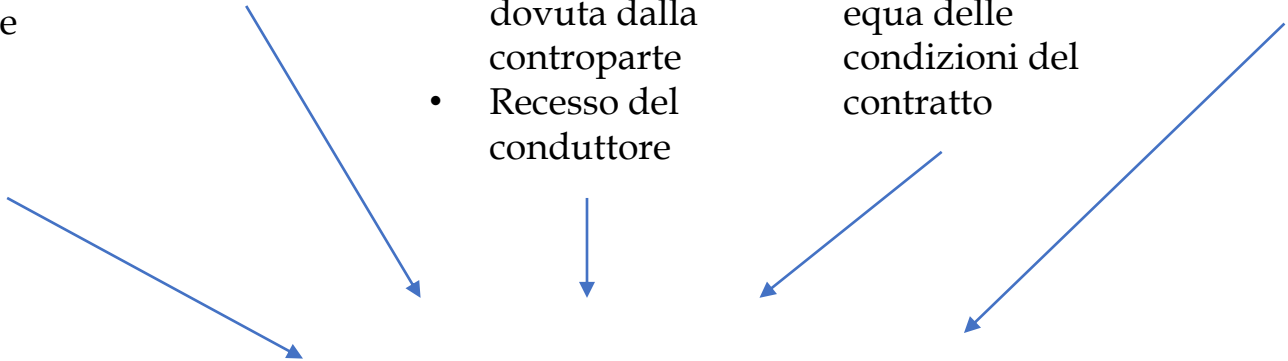
È previsto un preavviso di almeno sei mesi per la produzione degli effetti del recesso, con la conseguenza che il conduttore è *medio tempore* tenuto al pagamento del canone

Locatore e conduttore contro il *Covid-19*: le alternative

Brevi conclusioni

Le principali soluzioni

Art. 1256, co. 2, c.c.	Art. 1463 c.c.	Art. 1464 c.c.	Art. 1467 c.c.	Art. 27, l. 392/1978
<ul style="list-style-type: none"> • Posticipazione adempimento, del ritardo non è responsabile il conduttore • Risoluzione del contratto 	<ul style="list-style-type: none"> • Risoluzione del contratto 	<ul style="list-style-type: none"> • Riduzione della prestazione dovuta dalla controparte • Recesso del conduttore 	<ul style="list-style-type: none"> • Risoluzione del contratto • Riduzione equa delle condizioni del contratto 	<ul style="list-style-type: none"> • Recesso del conduttore



L'iniziativa spetta al conduttore

Ma non è assolutamente opportuno - anzi va fortemente sconsigliato - che quest'ultimo sospenda, unilateralmente, il pagamento del canone di locazione: le conseguenze potrebbero poi sfuggire al suo controllo

Il conduttore deve, concretamente, contattare il locatore e proporre/ricercare un accordo

Infatti, nel caso di specie, preso atto:

- (a) del contenuto delle disposizioni del codice civile e
- (b) dell'assenza, allo stato, di disposizioni che incentivino una modificazione delle condizioni contrattuali

Le parti devono compiere uno sforzo negoziale di avvicinamento e di «*compartecipazione*» economica agli effetti dell'evento straordinario (una forma di ripartizione del rischio, un rischio che però si è già avverato), in applicazione dei principi - dal valore universale - contenuti nell'art. 2, Cost., e 1375, c.c., così favorendo l'adozione di una soluzione concordata/rinegoziata



Anche il locatore può avere interesse a trovare un accordo con il conduttore

- Il rischio di risoluzione del contratto comporta la necessità per il locatore di ricercare un altro conduttore, in un periodo non semplice
- L'accordo è comunque funzionale ad evitare litigiosità certamente dispendiose ma dall'esito incerto

Le soluzioni che gli operatori stanno adottando in questa fase sono volte alla ricerca di un accordo tra le parti, con diverse modalità, a seconda del caso; ad esempio:

- a) sospensione temporanea del pagamento del canone, con l'intesa di un futuro confronto in buona fede, superata (in tutto o in parte) l'emergenza
 - b) rinvio del pagamento del canone di questi mesi alla fine dell'anno, o alla fine della locazione (senza interessi)
 - c) riduzione temporanea del canone (la % va vista caso per caso)
 - d) Riduzione definitiva del canone sino alla scadenza della locazione
- Comunque si registra il corretto tentativo di giungere ad una soluzione convenuta tra le parti in attuazione del principio al di correttezza e buona fede nell'esecuzione dei contratti.
 - In questo senso sembra orientato anche il Legislatore, nel sottolineare la necessità di tenere in debito conto l'attuale situazione di emergenza (art. 91, d.l. 17 marzo 2020, n. 18) e nel prevedere un credito di imposta, comunque in funzione della prosecuzione del rapporto (art. 65 dello stesso testo)

Art. 2 Cost.

“La Repubblica riconosce e garantisce i diritti inviolabili dell’uomo, sia come singolo sia nelle formazioni sociali ove si svolge la sua personalità, e richiede l’adempimento dei doveri inderogabili di solidarietà politica, economica e sociale.”

Art. 1375 c.c. (Esecuzione in buona fede)

“Il contratto deve essere eseguito secondo buona fede.”



GRAZIE PER L'ATTENZIONE!

avv. Gianrocco Ferraro
g.ferraro@fgg-msi.it
