

Le locazioni commerciali ai tempi del coronavirus

L'emergenza sanitaria causata dalla diffusione del coronavirus sta generando una grave crisi economica in quasi tutti i settori produttivi del Paese. I provvedimenti fortemente restrittivi hanno interessato la maggioranza delle attività commerciali le quali, impossibilitate a conseguire proventi, stanno affrontando il problema del pagamento dei canoni di locazione. Proprio in questo ambito, gli istituti tradizionali del nostro ordinamento giuridico stanno dimostrando la loro inadeguatezza nel fornire risposte utili ad affrontare la situazione eccezionale che stiamo vivendo.

Il Governo italiano, a far data dai primi provvedimenti adottati per fronteggiare il diffondersi del virus, ha suddiviso le attività produttive e gli esercizi commerciali in due categorie, a seconda della loro 'essenzialità' o meno.

Nel contesto emergenziale, tuttavia, sia i gestori delle attività consentite, così come di quelle sospese, stanno fronteggiando il problema relativo al pagamento dei canoni di locazione, principale obbligazione del conduttore.

Da questo punto di vista, le previsioni contenute nella normativa adottata in questi difficili giorni sono pressoché inesistenti ove si consideri che l'unica norma espressamente prevista è quella contenuta nell'art. 65 del D.L. 18/2020, riguardante esclusivamente le attività sospese con il D.P.C.M. dell'11 marzo 2020.

Tale norma prevede un bonus di carattere fiscale consistente in un credito di imposta a favore dei conduttori titolari di attività economiche che siano state sospese in quanto non essenziali. Più nel dettaglio, la misura – un credito di imposta pari al 60 % dell'ammontare del canone di locazione relativo al mese di marzo 2020 – potrà essere utilizzata in compensazione con le imposte dovute, esclusivamente dagli intestatari di contratti di locazione di immobili rientranti nella categoria catastale C/1 (negozi e botteghe).

La misura di cui si discute, evidentemente, opera solamente a favore delle imprese che, nonostante le difficoltà, siano state in grado di pagare il canone di locazione. Secondo l'interpretazione fornita dall'Agenzia delle Entrate, infatti, in assenza di pagamento non è possibile utilizzare il bonus.

L'introduzione del credito di imposta, seppur utile, non risolve tuttavia il problema della carenza di liquidità che le imprese stanno affrontando in quanto, se da un lato non potrà essere utilizzato in compensazione dalle attività non soggette agli obblighi di chiusura – le quali, comunque, potrebbero subire una riduzione del fatturato – dall'altro si rivela utile solo allorché il conduttore sia stato effettivamente in grado di pagare il canone.

A ben vedere, il problema si pone a monte, e cioè nel momento in cui per il conduttore risulti impossibile adempiere – totalmente o parzialmente – alla propria obbligazione.

Il tema, pertanto, è quello di analizzare eventuali rimedi previsti in via generale dall'ordinamento giuridico, posto che, sicuramente, nei contratti di locazione stipulati *ante* coronavirus le parti non hanno previsto specifiche clausole contemplanti i comportamenti da tenere in fase di emergenza epidemiologica.

In termini generali, il contratto di locazione è l'accordo in virtù del quale il locatore si impegna a concedere al conduttore il godimento di una cosa, mobile o immobile, per un periodo di tempo determinato, dietro pagamento di un corrispettivo, detto canone. L'obbligazione principale del conduttore è quella di pagare il canone nei termini convenuti, quella del locatore consiste nel mantenere la cosa locata in stato da servire all'uso convenuto.

A ben vedere, i provvedimenti adottati a seguito della diffusione del coronavirus hanno avuto conseguenze riguardo alle obbligazioni di entrambe le parti del contratto.

Da un lato, infatti, la sospensione di moltissime attività ha avuto riflessi sulla capacità dei conduttori di far fronte alla propria obbligazione, consistente nel pagamento del canone.

Evidentemente, se una attività è stata sospesa, soprattutto quando di piccole dimensioni, il gestore/locatario potrebbe non disporre della liquidità necessaria.

Da questo punto di vista, sono almeno due gli istituti cui fare riferimento; vediamoli nel dettaglio.

Innanzitutto, il conduttore potrebbe avvalersi dell'art. 1256 c.c. sostenendo l'impossibilità della sua prestazione, per causa ad esso non imputabile. Tuttavia, mentre può ritenersi corretto interpretare i provvedimenti dell'autorità amministrativa quali cause di impossibilità oggettiva, risulta più arduo configurare l'obbligazione del conduttore come impossibile materialmente. Il pagamento del canone, infatti, diversamente dalle prestazioni che hanno ad oggetto la consegna di una cosa determinata o di genere limitato, non può dirsi mai oggettivamente impossibile.

L'altro istituto cui rivolgere l'attenzione è quello della eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione, previsto ex art. 1467 c.c. per i contratti ad esecuzione continuata o periodica. Effettivamente, a causa della chiusura dei locali, il pagamento del corrispettivo potrebbe diventare eccessivamente oneroso. In tal caso, la norma riconosce al locatore il diritto di domandare la risoluzione del contratto. Il terzo comma dell'art. 1467 c.c., tuttavia, in un'ottica manutentiva, consente al locatore di bilanciare nuovamente il sinallagma contrattuale proponendo una modifica equitativa del contratto, riducendo l'ammontare del canone. Si badi che, in caso di eccessiva onerosità sopravvenuta, la parte la cui prestazione sia diventata eccessivamente onerosa non ha diritto di sospendere unilateralmente il pagamento, dovendo invece agire in giudizio per richiedere la risoluzione del contratto.

In aggiunta, a tutela del conduttore inadempiente è stata prevista una specifica norma ad opera della decretazione d'urgenza. Il riferimento è al comma 6 *bis* aggiunto all'art. 3 del D.L. 6/2020 con il D.L. 'Cura Italia'. Tale previsione, considerando le inevitabili difficoltà che la diffusione del virus e i provvedimenti ad esso collegati avrebbe determinato nella regolare esecuzione dei contratti, sancisce – in maniera probabilmente ridondante – 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'*. In tal modo, il locatore potrebbe vedersi paralizzare la richiesta di risarcimento del danno arrecato dal conduttore a causa dell'inadempimento della sua obbligazione. La norma non contiene una presunzione per cui il rispetto delle misure previste dal Governo possa mandare esente il conduttore da responsabilità, bensì prescrive che il Giudice debba valutare l'esclusione della responsabilità del debitore, valutando di volta in volta le situazioni e comparando i diversi interessi in gioco.

Se si rivolge, invece, l'attenzione al locatore ed alla sua obbligazione, ecco che torna ad assumere rilevanza il tema della impossibilità della prestazione. Egli, infatti, si obbliga a mettere a disposizione del conduttore l'immobile non per un generico godimento, bensì per un utilizzo specifico consistente nello svolgimento di una determinata attività. Attività che, a causa dei provvedimenti adottati per favorire la regressione del virus, non può svolgersi. Sarebbe il locatore, pertanto, a non essere in grado di adempiere alla propria obbligazione. Il conduttore, infatti, pur avendo la materiale disponibilità della cosa, non può goderne - per tutto il periodo di vigenza del divieto - per lo svolgimento della specifica attività per cui aveva scelto di stipulare il contratto. Si determinerebbe, quindi, una impossibilità parziale della prestazione del locatore che legittimerebbe, conseguentemente, il conduttore, ai sensi dell'art. 1464 c.c., a domandare una riduzione della prestazione da esso dovuta, ove non sia intenzionato a recedere dal contratto.

Gli istituti generali sin qui presi in considerazione hanno tutti la comune caratteristica di essere diretti alla risoluzione del contratto, fatta eccezione per la facoltà prevista in capo al creditore, nel caso della eccessiva

onerosità sopravvenuta della prestazione, di evitare la caducazione del contratto proponendo una sua modifica.

Si deve però considerare che, nella situazione economica che stiamo attraversando, difficilmente le parti del contratto, non appena una delle due risulti inadempiente, vorranno sciogliere il contratto, opzione che, invece, dovrebbe essere considerata quale *extrema ratio*.

Per entrambe le parti è più vantaggioso mantenere in vita il contratto. Se, infatti, per il locatore è innegabile che, ottenuto lo scioglimento del contratto, in questo momento difficilmente sarebbe in grado di individuare un nuovo conduttore, è altrettanto vero che anche il conduttore sarà interessato a far sopravvivere il contratto, nella speranza che – terminata la situazione di emergenza – sarà possibile riprendere nuovamente la propria attività.

Ecco quindi che, per soddisfare al meglio gli interessi delle parti ed evitare lo scioglimento del vincolo contrattuale, il rimedio più adatto è rappresentato dal ricorso ai principi generali della correttezza e della buona fede. La parte colpita dagli effetti pregiudizievoli dell'emergenza sanitaria potrà chiedere alla propria controparte di rinegoziare i termini del contratto, prevedendo la sospensione del pagamento del canone oppure una sua riduzione, facendo appello ai summenzionati principi che trovano necessariamente applicazione in tutte le fasi della vicenda contrattuale. Corrispondentemente, in capo all'altra parte sussisterebbe un obbligo – fondato sui medesimi doveri, oltre che sul generale principio di solidarietà economica sancito dall'art. 2 Cost. – di acconsentire alla rinegoziazione, accettando le modifiche proposte o proponendo delle nuove soluzioni che consentano di ristabilire l'equilibrio del rapporto contrattuale.

In conclusione, non si può non sottolineare come la situazione sia caratterizzata da assoluta ed inedita eccezionalità per fronteggiare la quale si reputa opportuno l'intervento del legislatore volto a disciplinare in modo specifico le fattispecie che si stanno venendo a creare e che, inevitabilmente, si creeranno.

In un'ottica disincentivante del ricorso all'Autorità giudiziaria, a mero titolo esemplificativo, potrebbe essere predeterminata una ripartizione tra il locatore e il conduttore dei costi causati dalla sospensione delle attività commerciali, nonché la previsione dell'incentivazione a raggiungere un accordo bonario tra le medesime parti, prevedendo degli sgravi fiscali.