

COVID-19

Coronavirus e impatto sui contratti di locazione

A seguito delle misure adottate dal Governo italiano per il contenimento della diffusione del virus COVID-19 con i vari provvedimenti succedutisi dal 1° marzo 2020 (già preceduti da talune ordinanze regionali) e che hanno condotto alla progressiva chiusura (ad oggi, sino al 3 aprile 2020) di tutte le attività produttive e commerciali non essenziali (ad eccezione delle attività, da ultimo, precisate nel DPCM dell'25 marzo 2020, individuate in base al relativo codice ATECO, salvo ordinanze regionali di carattere più restrittivo) sull'intero territorio nazionale, tra gli interrogativi che più frequentemente vengono posti vi è quello di comprendere quali siano le ricadute giuridiche sull'esecuzione dei contratti di locazione ad uso non abitativo (disciplinati dalla Legge n. 392/1978). In particolare, i conduttori si chiedono se hanno il diritto di sospendere il pagamento del canone di locazione, ovvero di chiederne la riduzione, o, ancora, di interrompere il rapporto contrattuale. Cerchiamo, quindi, di comprendere quali opzioni possano essere percorse.

1) COSA FARE PER IL PERIODO DI CHIUSURA DELLE ATTIVITA'? **E' POSSIBILE SOSPENDERE IL PAGAMENTO DEL CANONE?**

I provvedimenti che hanno imposto la chiusura delle attività produttive e commerciali impediscono ai conduttori di poter utilizzare gli immobili che conducono in locazione. Trattasi della c.d. ipotesi di *factum principis* che costituisce, nel caso di specie, causa di esonero di responsabilità per i locatori, i quali non saranno, dunque, tenuti a rispondere dell'inadempimento all'obbligo su di essi incombente di garantire il pacifico godimento dell'immobile locato per impossibilità sopravvenuta (dovuta ad un evento esterno alla volontà del locatore, di carattere straordinario ed imprevedibile). I conduttori potranno, però, tentare di eccepire l'inesatta esecuzione del contratto di locazione e, richiedere, ai sensi degli articoli 1460 e 1464 del Codice Civile, la riduzione del canone ovvero, per l'ipotesi di pagamento anticipato, la ripetizione di quanto versato in relazione ai giorni di mancato godimento dei locali. Analogamente si può ragionare con riferimento all'ipotesi di affitto di ramo d'azienda con riferimento ad esercizi all'interno di centri commerciali. Sugeriamo, in ogni caso, di fare attenzione ad eventuali pattuizioni di senso contrario che possano essere contenute nei singoli contratti e che prevedano limitazioni di responsabilità in favore dei locatori anche per l'ipotesi di forza maggiore e *factum principis*.

2) QUESTO VALE PER TUTTE LE ATTIVITA' PRODUTTIVE E COMMERCIALI?

In via di principio, quanto sopra indicato può trovare applicazione con riferimento a tutte le attività che sono state sospese in virtù dei provvedimenti governativi. Occorre, però, precisare che, con specifico riferimento agli esercenti di attività di impresa che conducono in locazione immobili rientranti nella categoria catastale C1 (negozi e botteghe), in base all'articolo 65, comma 1, del Decreto-Legge n. 18 del 17 marzo 2020, è stato riconosciuto un credito d'imposta nella misura del 60% dell'ammontare del canone di locazione del mese di marzo 2020. Tale misura, in definitiva, annulla il costo degli affitti per tale mese e, conseguentemente, non sarebbe in concreto giustificabile una richiesta di sospensione del canone con riferimento a tale periodo, che potrà, però essere avanzata ove la sospensione delle attività venga ulteriormente prorogata e non siano parallelamente riconosciute ulteriori misure di sgravio fiscale a favore dei conduttori. Il credito d'imposta è già utilizzabile in compensazione a decorrere dal 25 marzo 2020, secondo le modalità precisate nella Risoluzione n. 13/E dell'Agenzia delle Entrate del 20 marzo 2020.

3) E PER QUANTO RIGUARDA LE ATTIVITA' CHE NON SONO STATE OGGETTO DI SOSPENSIONE, MA CHE PROSEGUONO IN MODALITA' A DISTANZA O DI LAVORO AGILE, SENZA, DI FATTO, UTILIZZARE GLI IMMOBILI LOCATI? E ANCORA... COSA FARE PER IL PERIODO SUCCESSIVO ALLA FINE DELL'EMERGENZA SANITARIA?

L'evoluzione dello scenario economico, non solo nazionale, anche in considerazione dell'effettiva durata dei provvedimenti di sospensione delle attività produttive e commerciali, può rendere eccessivamente gravosa la prosecuzione dei rapporti locatizi secondo le condizioni precedentemente pattuite, anche con riferimento a quelle attività che, seppur non sospese, possono subire un importante decremento. Al riguardo, l'articolo 1467 del Codice Civile, consente di chiedere la risoluzione giudiziale dei contratti ad esecuzione continuata o periodica (come i contratti di locazione) per l'ipotesi in cui, in presenza di avvenimenti straordinari o imprevedibili (quali la diffusione del COVID-19 e la conseguente adozione delle misure restrittive volte a contenerla), la prestazione di una delle parti (in questo caso, il pagamento del canone) sia divenuta eccessivamente onerosa. Sotto il profilo pratico, dato che l'interruzione del rapporto potrebbe non interessare il conduttore (in particolare, se oggetto di locazione siano immobili che abbiano posizioni strategiche dal punto di vista commerciale), si suggerisce di avviare una negoziazione dell'importo del canone ovvero dei termini di pagamento, facendo eventualmente valere anche un'impossibilità di eseguire la prestazione di pagamento derivante dall'impatto che le misure governative possano avere sul fatturato dell'impresa, da verificarsi in concreto.

4) E' POSSIBILE INTERROMPERE IL RAPPORTO CONTRATTUALE?

Oltre alla fattispecie sopra ricordata dell'eccessiva onerosità sopravvenuta (applicabile anche agli affitti d'azienda relativi ad esercizi presso centri commerciali), con riferimento alle locazioni di immobili ad uso non abitativo, le difficoltà finanziarie dovute ai provvedimenti di sospensione delle attività produttive e commerciali (ovvero, con riferimento, alle attività non sospese che, però, subiscono un forte calo, soprattutto per l'ipotesi in cui le modalità di lavoro alternative non consentano la piena operatività dell'impresa) potrebbe costituire un'ipotesi di "gravi motivi" ai sensi dell'articolo 27 della Legge n. 392/1978, legittimando il conduttore al recesso dal contratto, nel rispetto del termine di preavviso a tal fine previsto. La possibilità di avvalersi di tale facoltà dipenderà naturalmente dall'incidenza che i provvedimenti governativi avranno in concreto in ragione della relativa durata e della specifica attività oggetto di sospensione.

5) COME PROCEDERE QUINDI?

Suggeriamo che i conduttori prendano tempestivo contatto con i rispettivi locatori al fine di comunicare la propria intenzione di sospendere il pagamento del canone (che potrà rispondere alle immediate esigenze di liquidità dell'impresa), per le ragioni sopra esplicitate, facendo attenzione alla presenza di eventuali clausole risolutive espresse per l'ipotesi di mancato pagamento dei canoni (non potendosi escludere contestazioni da parte dei locatori) e, successivamente, tentare di rinegoziare i termini dei contratti di locazione, quantomeno per tutto il periodo di emergenza sanitaria (anche nell'ipotesi in cui le attività possano riprendere). Suggeriamo, altresì, di verificare se le polizze assicurative sottoscritte coprano lo specifico rischio di impossibilità di godimento dell'immobile (purché non sussistano limitazioni in presenza di cause di forza maggiore).

6) COSA SUCCEDEREBBE OLTRALPE?

Anche in Francia sono stati adottati provvedimenti restrittivi sulla scia di quanto fatto dal Governo italiano, con obbligo di chiusura delle attività di carattere non essenziale (inclusi i negozi al dettaglio). Al riguardo, segnaliamo che la pandemia di COVID-19 e le misure governative possono costituire un caso di *force majeure* ai sensi dell'articolo 1218 del Codice Civile francese e che i conduttori potranno cercare di sostenere l'intervenuta sospensione del contratto di locazione a fronte dell'impossibilità di utilizzare gli immobili locati. Inoltre, i conduttori potranno tentare di sostenere di essere in presenza di una causa di *imprévision* ai sensi dell'articolo 1195 del Codice Civile francese per i contratti stipulati successivamente al 1° ottobre 2016 e richiedere la rinegoziazione del contratto per eccessiva onerosità dovuta a circostanze imprevedibili al momento della conclusione del contratto (purché le parti non vi abbiano espressamente derogato, come sovente succede, soprattutto nella prassi delle locazioni relative ad esercizi presso centri commerciali). Non risulta, invece, che ad ora il Governo francese abbia emanato misure di sgravio

fiscale come quella del credito d'imposta previsto in base all'articolo 65, comma 1, del Decreto-Legge n. 18 del 17 marzo 2020.

Il presente contributo rappresenta uno strumento meramente informativo e non costituisce parere professionale.

Per ulteriori approfondimenti:

Pirola Pennuto Zei & Associati

◆ **Avv. Anne-Manuelle Gaillet** - Avocat aux barreaux de Milan et Paris

anne-manuelle.gaillet@studiopirola.com