

L'ANALISI

Recesso, sospensione, sconti: effetti del virus sugli affitti

Lo stop prolungato dell'attività lavorativa avrà effetti anche su locatori e locatari. Chi affitta un immobile e chi paga il canone quali strumenti (ordinari e non) hanno per tutelare le rispettive posizioni?

di Massimo Di Terlizzi*

Il fermo della gran parte delle attività a seguito delle misure volte a contenere la diffusione del Covid-19 (Dpcm dell' 11 marzo 2020 e decreto Legge 18/2020) sta divenendo difficoltoso onorare molte obbligazioni contrattuali, come il pagamento dei canoni di locazione. Quali azioni, quindi, possono essere adottate dai conduttori nel caso in cui non riescono a fare regolarmente fronte al pagamento dei canoni e quali conseguenze ricadono sui locatori?

Gli strumenti ordinari e quelli eccezionali

Fatta salva la possibilità, per alcune specifiche attività, di usufruire di un credito d'imposta in misura pari al 60% del canone di locazione del mese di marzo (articolo 65 del decreto legge 18/2020), nel nostro ordinamento legislativo non esiste una norma che permette al conduttore di ottenere la riduzione del canone di locazione, ancorché si verificano eventi straordinari.

Per contro, l'[articolo 1467 del Codice civile](#) prevede che qualora un evento straordinario e imprevedibile fuori dal controllo delle parti (cosiddetto **causa di forza maggiore**) dia luogo ad un'eccessiva onerosità di una delle due prestazioni, il relativo obbligato ha facoltà di chiedere la risoluzione del contratto.

Tale norma, che trova applicazione nel caso di contratti ad esecuzione continuata, periodica, o differita, prescrive infatti che nel caso in cui la prestazione di una delle parti sia divenuta eccessivamente onerosa a causa del verificarsi di avvenimenti straordinari e imprevedibili estranei alla sfera d'azione del debitore, la parte tenuta a tale prestazione può domandare la risoluzione del contratto fornendo la prova del fatto da cui deriva l'eccessiva onerosità e della straordinarietà e imprevedibilità dello stesso.

Con specifico riguardo ai contratti di locazione di immobili adibiti ad attività industriali, commerciali e artigianali di interesse turistico, nonché alberghiere e di lavoro autonomo, la disposizione è trasposta anche nelle disposizioni dell'ultimo comma articolo 27 della Legge 392/1978 (cosiddetta legge sull'equo canone), che

fornisce uno specifico rimedio a situazioni di difficoltà del conduttore alla prosecuzione del contratto di locazione, prevedendo il cosiddetto recesso per “gravi motivi”, esercitabile a mezzo comunicazione scritta con preavviso di 6 mesi.

I “gravi motivi”

Per consolidata giurisprudenza i “gravi motivi” previsti devono essere 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.

In sostanza, per chiedere l’applicazione di questa norma, è quindi essenziale dimostrare che l’emergenza Covid-19 ha creato al conduttore un danno economico-finanziario (ad esempio legato ad un drastico calo dell’attività) tale da incidere significativamente sull’andamento dell’azienda, causandogli uno squilibrio finanziario che non rende più sostenibile il pagamento del canone di locazione, ovvero l’utilizzo dell’immobile.

Posticipare i canoni

Qualora, invece, il conduttore abbia unicamente la necessità di richiedere al locatore di posticipare il pagamento dei canoni, corre l’obbligo di richiamare la disposizione, in materia di ritardi o inadempimenti contrattuali a causa del Covid-19, contenuta all’articolo 91 del già citato decreto legge 18/2020, che sancisce il principio in forza del quale, per valutare se sussiste la responsabilità dell’obbligato in relazione all’inadempimento o al ritardo dell’inadempimento e al conseguente obbligo di risarcire il danno, deve essere considerato l’impatto sull’attività dell’obbligato stesso delle misure di contenimento.

Se ne deduce che il conduttore impossibilitato ad adempiere correttamente alle scadenze di pagamento dei canoni a causa dell’emergenza Covid-19 può sospendere i pagamenti senza che ciò costituisca presupposto per la decadenza del contratto o l’applicazione di interessi moratori.

No a sconti, sì a dilazioni e rinegoziazioni

In sintesi, in considerazione di quanto detto e degli strumenti giuridici a disposizione del conduttore, quest’ultimo, se da un lato non può richiedere la riduzione del canone di locazione, dall’altro, se ve ne sono le condizioni, può richiedere la risoluzione del contratto o la sospensione dei pagamenti sino a quando l’emergenza non sarà rientrata.

Naturalmente, ciò non toglie che le parti possano procedere alla rinegoziazione del canone di locazione al posto della risoluzione del contratto, tenuto anche conto che molti locatari potranno essere disposti ad accettare una riduzione o rimodulazione del canone (spostamento in avanti della scadenza della data di pagamento di parte dei corrispettivi dovuti) piuttosto che vedersi risolvere il contratto, per garantirsi comunque un flusso di liquidità in un’ottica di mercato che potrebbe subire una forte flessione e divenire molto incerto.

La risoluzione di molti contratti di locazione o la riduzione dei relativi canoni potrebbe infatti avere un significativo impatto sul mercato immobiliare che, a breve, potrebbe registrare un incremento dell’offerta rispetto alla domanda e un ribassamento dei prezzi delle locazioni, che potrebbero creare situazioni di disequilibrio finanziario (si pensi ad esempio a quei soggetti che contavano sull’incasso di un determinato canone di locazione per rimborsare la quota di mutuo sull’immobile).

Avvocato e Co-managing partner, studio Pirola Pennuto Zei & Associati

Riproduzione riservata ©

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

Il Sole **24 ORE**