

2020

Emergenza Covid-19

Decreto legge 17 marzo 2020 n. 18

Gli effetti sui contratti di locazione commerciale

Introduzione

L'emergenza epidemiologica da Covid-19 e l'applicazione delle relative misure di prevenzione previste dal D.L. n. 18/2020 per fronteggiare le esigenze sanitarie e socio-economiche stanno producendo, e produrranno, effetti negativi sugli esercenti l'attività di impresa, con inevitabili ripercussioni sui contratti di locazione commerciale, e soprattutto sul rispetto dei relativi obblighi contrattuali da parte dei conduttori/imprenditori.

In tale ambito proponiamo una guida sintetica sulle obbligazioni nelle locazioni commerciali e sugli strumenti giuridici a disposizione dei locatori e conduttori, per fronteggiare tale periodo di emergenza.

Impossibilità della prestazione derivante da causa non imputabile al debitore

Nell'esecuzione del contratto, può accadere che - per cause non imputabili al debitore - la prestazione diventi impossibile da eseguire e, in tal caso, o l'obbligazione si estingue (impossibilità assoluta) ovvero, finché perdura l'impossibilità, il debitore non è responsabile del ritardo nell'adempimento (impossibilità temporanea).

Art. 1256 c.c.

«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 essere ritenuto obbligato a eseguire la prestazione ovvero il creditore non ha più interesse a conseguirla»

Impossibilità

È impossibile una prestazione che non è eseguibile.

L'impossibilità può essere:

- a) **assoluta**: quando non può essere superata in alcun modo né dal debitore né da alcun altro;
- b) **relativa**: quando può essere superata usando uno sforzo superiore alla media;
- c) **temporanea**: una situazione oggettiva che impedisce temporaneamente al debitore di eseguire una prestazione (ad es. evento straordinario ed imprevedibile).

Causa non imputabile al debitore

Una causa non è imputabile al debitore quando è determinata da un **evento esterno** al debitore del tutto imprevedibile e inevitabile e non controllabile (ad es. caso fortuito, forza maggiore).

Il decreto n. 26/2020 “Cura Italia” riconosce che l’emergenza epidemiologica Covid-19 è un evento eccezionale che produce effetti negativi sull’economia e sulle attività delle imprese.

Impossibilità temporanea del conduttore di adempiere al pagamento del canone

- Il pagamento del canone di locazione costituisce l'obbligazione principale per il conduttore (art. 1587 c.c.)
- L'evento eccezionale imprevisto ed imprevedibile dell'emergenza epidemiologica da Covid-19 rappresenta la situazione oggettiva di impossibilità temporanea di pagamento del canone di locazione
- In questo caso eccezionale, il mancato e/o ritardato pagamento del canone di locazione non comporta responsabilità per il conduttore (art. 1218 c.c.), né l'applicazione di penali connesse a ritardi o omessi adempimenti (art. 91 d.l. n. 18/2020 in combinato con art. 1218 c.c.)

Art. 91 D.L. n. 18/2020

(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 connessi a ritardati o omessi adempimenti»

Soluzioni all'impossibilità temporanea di pagamento del canone

Per fronteggiare l'impossibilità temporanea di pagamento del canone, il conduttore può:

- 1) **pagare il canone**, usufruendo anche del credito di imposta previsto dall'art. 65 d.l. n. 18/2020 (nella misura del 60% dell'ammontare del canone di locazione relativo al mese di marzo 2020 di immobili rientranti nella categoria catastale C/1)
- 2) **sospendere temporaneamente il pagamento del canone**, facendone richiesta al locatore per il periodo di vigenza dell'emergenza Covid-19
- 3) **ridurre il canone di locazione**, facendone richiesta al locatore, in via temporanea (almeno per il periodo di vigenza dell'emergenza Covid-19), ovvero in via definitiva al fine di evitare la risoluzione del contratto (art. 1464 c.c.)

Art. 1464 c.c.

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»

Rinegoziazione delle condizioni economiche del contratto di locazione per sopravvenuta eccessiva onerosità

In caso di eventi straordinari ed imprevedibili (come ad es. l'emergenza Covid-19), che rendano eccessivamente oneroso il contratto e sproporzionatamente gravoso l'adempimento in capo ad uno dei contraenti, le parti possono rinegoziare le condizioni economiche del contratto di locazione, temporaneamente (ovvero fino al perdurare dell'emergenza), o definitivamente, al fine di evitare la risoluzione del contratto

Art. 1467 c.c.

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»

Recesso del conduttore per gravi motivi senza preavviso

Qualora le parti non si accordino sulla riduzione del canone o rinegoziazione delle condizioni economiche del contratto, e ricorrano gravi motivi (quale ad es. emergenza Covid-19 - d.l. n. 18/2020), indipendentemente dalle previsioni contrattuali, il conduttore può recedere dal contratto senza preavviso di sei mesi e non pagare i canoni per il suddetto periodo (art. 91 d.l. n. 18/2020), in deroga a quanto previsto dall'art. 4, comma 2, legge n. 392/78 (che invece prevede comunque l'obbligo di preavviso)

Art. 4 L. 392/78.

Recesso del conduttore

«È in facoltà delle parti consentire contrattualmente che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, con lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. 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».



M&D
STUDIO LEGALE



www.mdstudiolegale.it



info@mdstudiolegale.it



facebook.com/mdstudiolegale



linkedin.com/company/md-studio-legale

Via Michele Mercati 51
00197 Roma
Tel. 06 3212296