
Covid-19 e contratti di locazione

Gli impatti economici causati dalla sospensione di molte attività economiche e lavorative quanto incidono sui rapporti contrattuali in corso e, in particolare, su quello di locazione?

Approfondimento a cura della Direzione Legislazione Mercato Privato di ANCE sulle possibili soluzioni giuridiche

19 maggio 2020

L'EMERGENZA SANITARIA COVID-19: CONSEGUENZE SUI CONTRATTI DI LOCAZIONE IN CORSO

Il contratto di locazione in quanto contratto che ha una certa durata nel tempo è esposto alle sopravvenienze che possono presentarsi nel corso del rapporto.

La situazione di emergenza sanitaria del Paese ha portato, com'è noto, alla **sospensione di molte attività commerciali, ricettive, produttive** ecc. I provvedimenti normativi emanati possono avere inciso sulla situazione economica del conduttore e di riflesso sulla sua capacità di rispettare anche indirettamente, le previsioni contrattuali come, nel caso qui analizzato, della locazione.

Per effetto dei provvedimenti di sospensione delle attività economiche **molti conduttori (sia soggetti giuridici sia privati) si sono trovati o potrebbero ancora trovarsi nella difficoltà di adempiere, in via definitiva o anche solo temporaneamente, alle obbligazioni contrattuali assunte o, comunque, di farlo entro i termini contrattualmente stabiliti.** In realtà già molti conduttori, non soltanto di immobili destinati ad non abitativo ma anche, ed in numero crescente, di immobili ad uso abitativo si sono attivati per richiedere la modifica o la cessazione del contratto.

E' prevedibile che, anche dopo le "riaperture" i protocolli di sicurezza avranno un impatto negativo rendendo comunque meno conveniente l'attività commerciale.

Le disposizioni normative di interesse

Il primo aspetto da sottolineare è che le disposizioni finora emanate in tema di emergenza da Coronavirus **non prevedono alcuna modifica della disciplina dei contratti di locazione.**

Non vi è, nello specifico, nessuna norma che autorizzi espressamente il conduttore a sospendere automaticamente o a ridurre il canone di locazione nell'ipotesi in cui l'attività dello stesso sia stata interdetta dai provvedimenti emergenziali e, quindi, non sia possibile l'accesso ai locali.

Nel caso delle locazioni abitative peraltro non essendovi disposizioni che abbiano impedito il pieno utilizzo dell'immobile risulta ancora più difficile invocare e giustificare il mancato pagamento dei canoni, il recesso o la richiesta di risoluzione. Discorso a parte può, tutt'al più, valere per locazioni a studenti universitari.

La norma emergenziale

Lo stesso **art. 91 del D.L. n. 18/2020** in base alla quale *il rispetto delle misure di contenimento è sempre valutata ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1218 e 1223 c.c., della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti* non legittima il conduttore a sospendere il pagamento del canone di locazione. Semmai la norma consente di valutare ai fini contrattuali l'eventuale inadempimento/ritardo.

La riduzione del canone di locazione

Nelle locazioni ad uso non abitativo e destinate ad attività rispetto alle quali è stato inibito l'accesso ai locali, si potrebbe configurare un'**impossibilità temporanea della prestazione del locatore** di mettere a disposizione il bene al conduttore con la conseguenza, per quest'ultimo, di poter **ottenere la riduzione del canone** ai sensi dell'art. 1464 c.c. Tuttavia, questa soluzione, non tiene conto del fatto che, in tal caso, l'impossibilità di svolgere l'attività all'interno dell'immobile non può essere imputata al proprietario ma a provvedimenti dell'autorità.

Il diritto di recesso

Al riguardo, si ritiene che, solo nei casi più estremi il conduttore possa esercitare il **diritto di recesso anticipato** (sia per le locazioni abitative che ad uso diverso), **per gravi motivi** (es. difficoltà economiche oggettive) che dovranno essere però documentati. Inoltre, sarà sempre necessario il preavviso scritto.

Sul punto, in materia di locazione non abitativa, di recente la Corte di Cassazione, III sez., sentenza n. 23639/2019 ha considerato legittimo motivo di recesso la "**gravità della crisi economica determinatasi in relazione alla collocazione geografica dell'attività commerciale svolta all'interno dell'immobile locato**".

La necessità della **specificazione dei motivi** inerisce, secondo la giurisprudenza, al perfezionamento della dichiarazione di recesso e al contempo risponde alla finalità di consentire al locatore la precisa e tempestiva contestazione dei motivi di recesso addotti

sul piano fattuale o della loro idoneità a legittimare il recesso medesimo” (Cass. civ., sez. III, 26 novembre 2002, n. 16676).

La risoluzione del contratto

Il conduttore potrebbe invocare, altrimenti, la **risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta** ai sensi dell'articolo 1467 del codice civile. Ma, anche per tale fattispecie, si ritiene debba, in ogni caso, **essere dimostrato un oggettivo e forte squilibrio tra le prestazioni di conduttore e locatore**. La gravosità della prosecuzione deve avere una connotazione oggettiva, non potendo risolversi nell'unilaterale valutazione effettuata dal conduttore in ordine alla convenienza o meno di continuare il rapporto locativo con la precisazione che, rispetto alle locazioni abitative, la gravosità della prosecuzione va valutata non solo sotto il profilo economico ma anche tenendo conto delle esigenze di vita del conduttore medesimo” (Cass. civ., sez. III, 5 aprile 2016, n. 6553; Cass. civ., sez. III, 28 febbraio 2019, n. 5803).

Impossibilità temporanea di adempiere determinata da forza maggiore

Nell'ipotesi in cui la difficoltà di adempimento a corrispondere il canone sia solo **momentanea e imputabile alla forza maggiore** il conduttore potrebbe avvalersi dell'art 1256 c.c. 2° co, secondo cui “*se l'impossibilità è solo temporanea, il debitore finché essa perdura, non è responsabile del ritardo nell'adempimento*”. Ne discende che, fino al perdurare dell'emergenza sanitaria, il ritardo nel pagamento dei canoni non dovrebbe configurare responsabilità in capo al conduttore; una volta cessata l'emergenza e a seguito della ripresa dell'attività economica/lavorativa il conduttore dovrà provvedere a corrispondere quanto non versato.

Anche in questa ipotesi il conduttore dovrebbe provare che l'obbligazione di pagamento del canone è divenuta **oggettivamente impossibile** anche perché, ai sensi di un'altra norma del codice civile (art. 2740), il debitore è chiamato a rispondere dell'adempimento delle obbligazioni con tutti i suoi beni presenti e futuri.

In sintesi:

- non esistono al momento norme speciali adottate per la fase di emergenza sanitaria e destinate a regolare le locazioni in corso, salvo le misure fiscali che hanno previsto, per le locazioni non abitative, un credito di imposta;
- il conduttore non può sospendere o ridurre unilateralmente il pagamento del canone dovuto;
- la risoluzione del contratto, che rappresenta l'ipotesi più estrema, presuppone in ogni caso che l'eccessiva onerosità sopravvenuta sia "definitiva" mentre una volta terminata la pandemia, l'immobile diventerà nuovamente e totalmente fruibile;
- la possibilità di recedere deve essere comprovata dai "gravi motivi" e, in ogni caso, occorre attendere i tempi del preavviso;
- l'impossibilità temporanea di adempiere l'obbligazione può determinare al massimo una posticipazione del pagamento del canone e non una sua esclusione: terminata la causa impeditiva il conduttore sarà tenuto al pagamento dei canoni non corrisposti.

SOLUZIONI OPERATIVE

Considerata la temporaneità delle misure anticontagio e la loro tendenza a modificarsi rapidamente molto probabilmente, nella maggior parte dei casi, **non vi sarà interesse a sciogliere il rapporto contrattuale che rappresenta una soluzione drastica.** La possibilità di invocare la forza maggiore quale esimente automatica, non sembra, inoltre, configurarsi come la soluzione giuridica ottimale anche in considerazione del fatto che la situazione determinata dall'emergenza può comportare difficoltà, con riguardo ai contratti di locazione, sia per i locatori sia per i conduttori.

La rinegoziazione del contratto

Laddove, quindi, il conduttore (e ciò, sia che si tratti di immobile dato in locazione per lo svolgimento di una delle attività sospese, sia che si tratti di un immobile destinato ad abitazione) ritenesse di non poter garantire il pagamento del canone nelle modalità e nei tempi concordati la soluzione più convincente, anche per evitare contenziosi, potrebbe essere quella della **rinegoziazione temporanea di alcune clausole contrattuali che offre la possibilità di proseguire il rapporto locativo a condizioni diverse da quelle originariamente pattuite.**

Considerata l'eccezionalità degli eventi e della situazione, la **ragionevolezza e la buona fede** delle parti interessate possono aiutare a trovare il rimedio più adeguato alle singole circostanze.

A garanzia della correttezza e trasparenza dei rapporti contrattuali è sempre consigliabile, qualunque sia la circostanza, **informare adeguatamente la controparte** anche perché le omesse o imprecise informazioni potrebbero essere causa di responsabilità contrattuale risarcitoria, anche da ritardo. Così come un ingiustificato **ostruzionismo da parte del locatore** a non voler trovare una mediazione rappresenta un comportamento contrario a buona fede.

Qualora il locatore ritenesse di accogliere la richiesta di rinegoziare i contenuti del contratto andrà stipulato **un nuovo accordo**, che dovrà avere rigorosamente forma **scritta** (e registrato presso l'Agenzia delle Entrate), seguendo alcuni criteri:

- *la riduzione dovrebbe essere accordata solamente per un periodo preciso e determinato;*
- *nell'accordo si deve chiarire che la riduzione viene accordata su richiesta del conduttore e per ragioni di difficoltà temporanea di questi;*
- *si deve chiaramente indicare sia l'importo che viene sottratto dal canone inizialmente stabilito sia l'importo effettivo da corrispondere;*
- *la richiesta di riduzione del canone andrebbe commisurata all'entità del pregiudizio effettivamente subito nel singolo caso concreto;*
- *si deve specificare che la riduzione riguarda solamente il canone e non anche gli oneri accessori, che dovranno essere sempre rimborsati in misura piena.*

In sintesi:

- **lo scioglimento definitivo del rapporto difficilmente riesce a soddisfare le effettive esigenze dei conduttori e dei locatori;**
- **la soluzione auspicabile, anche per evitare possibili contenziosi, è un accordo tra le parti, che tenga conto delle mutate circostanze, con il quale venga temporaneamente ridotto il canone e/o le condizioni di pagamento.**