

I DECRETI GOVERNATIVI PER FRONTEGGIARE L'ATTUALE SITUAZIONE DI EMERGENZA SANITARIA E I RAPPORTI DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

EFFETTI E CONSEGUENZE SUI CANONI DI LOCAZIONE

La drammatica quanto eccezionale situazione d'emergenza sanitaria che sta colpendo nelle ultime settimane il nostro Paese sta incidendo gravemente sull'intera economia nazionale (e, purtroppo, gli effetti si protrarranno per molti mesi a venire) e ciò con particolare riferimento al mercato delle locazioni immobiliari – commerciali ma anche abitative – dove del tutto insussistenti (per le abitative) e scarsamente efficaci (per le commerciali) appaiono le davvero scarse misure di sostegno introdotte con il decreto “Cura Italia” (D.L. 18/2020).

In materia locatizia non si ritiene di poter condividere le tesi che, partendo dal presupposto che la diffusione del COVID-19 e i conseguenziali decreti del Governo italiano rientrino nella categoria giuridica della “forza maggiore”, autorizza *tout court* le aziende conduttrici di immobili ad uso commerciale ad omettere legittimamente e automaticamente il pagamento del canone di locazione al proprietario.

E ciò per diverse ragioni:

- (i) innanzitutto, la “causa di forza maggiore” non va in alcun modo ad incidere sul rapporto di locazione in essere: l'immobile concesso dal proprietario rimane idoneo, pienamente fruibile dal conduttore e non presenta certamente vizi che ne impediscano il godimento (l'immobile resta e rimane regolare sotto ogni aspetto, sia urbanistico sia legale);
- (ii) i decreti governativi, a ben vedere, vanno ad incidere sull'azienda del conduttore e non sull'immobile. Recita difatti il D.M. 11 marzo 2020 all'art. 1 che “*sono sospese le attività commerciali al dettaglio*” (punto 1), “*sono sospese le attività dei servizi di ristorazione (fra cui bar, pub, ristoranti, gelaterie, pasticcerie)*” (punto 2) e “*sono sospese le attività inerenti i servizi alla persona*” (punto 3). La sospensione imposta dall'Autorità riguarda dunque la sola attività aziendale (peraltro non “integralmente” essendo comunque possibile per alcune aziende il servizio a domicilio e l'e-commerce) e non influisce invece direttamente sull'uso e godimento dell'immobile locato;
- (iii) lo stesso decreto prevede la facoltà per alcune azienda di continuare a svolgere, seppur con metodi alternativi, la propria attività (si pensi, ad esempio, ai servizi di consegna a domicilio dei prodotti). È inevitabile che lo svolgimento di tale attività implichi l'uso dell'immobile concesso in locazione (si pensi, ad esempio, alla preparazione degli alimenti, per i servizi di ristorazione e bar, oppure all'uso del locale magazzino per ogni altro esercente).

La tesi dunque secondo cui, avendo il decreto governativo sospeso (in taluni casi peraltro parzialmente) l'esercizio dell'attività d'impresa, del tutto legittima risulterebbe dunque l'omesso pagamento (in via definitiva) del canone di locazione, appare fuorviante ed erronea ed espone anzi al pericolo non solo di facili strumentalizzazioni ma altresì di legare in maniera automatica e

indissolubile i rischi e le vicende legate all'attività di impresa con il rapporto locatizio: si giungerebbe difatti pericolosamente alla conclusione che ogni vicenda che possa incidere sul regolare e corretto svolgimento dell'attività di impresa (si pensi, ad esempio, ad una revoca o sospensione della licenza per irregolarità dell'azienda) possa legittimare il conduttore a non pagare il canone (il che sarebbe paradossale in quanto il proprietario non partecipa al rischio d'impresa).

Ma invero (e proprio al contrario) lo stesso codice civile rende illegittima a livello generale qualunque interruzione automatica del canone di locazione e ciò – addirittura – laddove il bene immobile (e dunque non l'azienda ivi esercitata ma lo stesso bene oggetto del rapporto!) presenti vizi tali da ridurre il godimento dello stesso.

Stabilisce difatti l'art. 1583 c.c. che *“se nel corso della locazione la cosa abbisogna di riparazioni che non possono differirsi fino al termine del contratto, il conduttore deve tollerare anche quando importano privazioni del godimento di parte della cosa locata”* e continua l'articolo successivo precisando che *“se l'esecuzione delle riparazioni si protrae per oltre un sesto della durata della locazione e, in ogni caso, per oltre venti giorni, il conduttore ha diritto a una riduzione [e solo una riduzione, n.d.r.] del corrispettivo [...]”*.

Se dunque il legislatore ha previsto che anche laddove l'uso del bene sia ridotto o addirittura impedito per cause attinenti al bene stesso il conduttore non sia comunque legittimato ad omettere il pagamento del canone locatizio (ma, al massimo e dopo un certo lasso di tempo e a determinate condizioni, a vedersi riconosciuta una semplice riduzione dello stesso), ebbene, a maggior ragione, non si può ritenere che tale “automatica esenzione” derivi da circostanze che in alcun modo sono riconducibili all'immobile ma che attengono invece alla sola azienda conduttrice.

Ma del resto lo stesso decreto c.d. “Cura Italia” è intervenuto con l'art. 65 direttamente nella materia locatizia, prevedendo unicamente un credito di imposta per le imprese conduttrici nella misura del 60 per cento dell'ammontare del canone di locazione relativo al mese di marzo 2020: tale disposizione presuppone evidentemente che il conduttore non sia in alcun modo esentato dal pagamento del canone (e neanche a vederselo in qualche modo ridurre) ma possa beneficiare di benefici fiscali sul canone versato.

Non si ritiene peraltro porti a diversa conclusione l'art. 91 del suddetto decreto il quale nell'affermare che il rispetto delle misure di contenimento dettate dal decreto Salva Italia va sempre valutata ai fini dell'esclusione della responsabilità del debitore che non esegua esattamente la prestazione dovuta, introduce una disposizione che, evidentemente nell'intenzione del legislatore, ha un mero ed esclusivo valore rafforzativo e confermativo delle disposizioni codicistiche invocabili a presidio del sinallagma contrattuale. L'art.91 non esclude infatti tout court la responsabilità di chi non adempie alla propria prestazione, ma si limita a imporre che della situazione straordinaria determinata dalle misure di contenimento della pandemia si tenga conto in una logica di correttezza e buona fede. Il che rende pur sempre necessaria una valutazione caso per caso, non potendo certo tradursi tale disposizione in un'esenzione generale al principio *pacta sunt servanda* che comunque, anche in una fase emergenziale quale quella che ci occupa, costituisce il fondamentale principio che governa tutti i rapporti commerciali, tanto nel diritto interno che internazionale.

In altri termini l'art.91 precisa che il rispetto delle misure emergenziali dettate dal Governo possa essere valutato quale causa di inadempimento o ritardo determinato da impossibilità della prestazione di cui l'art. 1218 c.c. si occupa in via generale richiamando a sua volta le disposizioni di cui agli artt. 1256 c.c. (impossibilità definitiva o temporanea) e 1258 c.c. (impossibilità parziale) che però potrebbero al massimo determinare una legittima risoluzione dal contratto di locazione

(definitiva e dunque invero contraria anche agli interessi del conduttore) o, a determinate condizioni, una riduzione del canone (impossibilità parziale).

Solo ed esclusivamente nel caso in cui l'azienda conduttrice (i) svolga un'attività totalmente sospesa e/o impedita (anche, ad esempio, sotto forma di e-commerce e/o di consegna a domicilio) dai decreti governativi e (ii) tale impedimento si protragga per un intero mese di calendario si potrebbe al massimo ritenere sussistente un'ipotesi di estinzione dell'obbligazione di pagamento del canone locatizio (con riferimento a quel mese) ex art. 1256, 2° comma, c.c. ma si tratta di un'ipotesi (a) di difficile verifica e (b) che non può comunque interessare il mese di marzo 2020 (essendo intervenuta la sospensione governativa delle attività in data 11 marzo 2020 e, dunque, a mese già in corso).

Certamente nessuna esenzione, sospensione o anche solo riduzione è possibile e legittima per gli immobili condotti in locazione ad uso abitativo stante il fatto – direi di tutta evidenza – che in alcun modo il rapporto è interessato dai recenti interventi governativi e che, soprattutto, mai come in questo momento i conduttori godano ed utilizzino la propria abitazione.

Per contro una riflessione potrebbe essere fatta in relazione alle seconde case condotte in locazione nell'ipotesi in cui le misure emergenziali di contenimento impediscano alle persone di allontanarsi dal Comune di residenza.

** *** **

Il presente documento non costituisce parere legale o consulenza professionale ed è aggiornato alla data 1 aprile 2020. Il materiale contenuto nel presente documento è dunque inteso ed è fornito esclusivamente a livello informativo e non esclude pertanto il necessario esame di ciascun caso concreto.