

22 ottobre 2020

Il “Covid - 19” e i contratti di locazione commerciale. Normativa di riferimento e prime applicazioni giurisprudenziali.

1. Introduzione

Le misure di contenimento assunte dal Governo durante il primo periodo di diffusione del virus (chiusura degli esercizi commerciali dall'11 marzo 2020 al 18 maggio 2020) e gli effetti che il Covid-19 ha avuto e potrebbe avere nei prossimi mesi sull'economia reale (stime di riduzione del PIL tra il 9 e il 13 % per il 2020) hanno un impatto importante e ancora difficile da valutare sui contratti di durata in generale e sui contratti di locazione di immobili commerciali e sui contratti di affitto d'azienda in particolare. Proprio su questi ultimi sono stati emessi dei primi precedenti giurisprudenziali, per cui soffermeremo la nostra attenzione su tale tipologia di contratti.

La vicenda, peraltro, è talmente rilevante che recentemente è finanche intervenuto l'Ufficio del Massimario della Corte di Cassazione, che – come vedremo in seguito - con una relazione tematica ha ritenuto opportuno indicare quelli che a suo avviso sarebbero i criteri da seguire per ristabilire il giusto equilibrio nei contratti sinallagmatici a seguito degli effetti della pandemia Covid-19.

2. Prime osservazioni in merito ai precedenti giurisprudenziali emessi

Ad oggi i primi precedenti giurisprudenziali, se da un lato hanno confermato la continuità dei contratti di locazione, d'altro lato – seppure basandosi su principi e norme differenti – hanno prospettato soluzioni anche favorevoli al conduttore/affittuario.

I provvedimenti favorevoli ai conduttori non sembrano però tenere conto né di alcune previsioni della normativa emergenziale (ed in particolare del credito di imposta a favore dei conduttori e/o degli affittuari di azienda, evidentemente disposto dal legislatore proprio per consentire al conduttore/affittuario di avere una sostanziale riduzione del canone corrisposto) né delle problematiche del locatore/proprietario dell'azienda, il quale spesso fa affidamento sul pagamento dei canoni per ammortizzare i propri investimenti e fare fronte agli impegni assunti verso i terzi e – pur non essendo inadempiente – rischia di subire la riduzione di tali canoni, così rischiando di rendersi a sua volta involontariamente inadempiente verso i propri creditori.

In attesa di un eventuale intervento più strutturato del legislatore e del consolidarsi di uno specifico orientamento giurisprudenziale, anche in applicazione dei principi generali del nostro ordinamento (secondo i primi commentatori *“non si tratta di far partecipare l'altra parte ai rischi d'impresa (...) ma di disciplinare, nel singolo rapporto contrattuale, le conseguenze dell'alterazione del sinallagma in conseguenza della sopravvenuta inidoneità della cosa all'uso convenuto o che poteva altrimenti presumersi dalle circostanze”*)¹, occorrerà pertanto innanzitutto fare di volta in volta una valutazione sull'impatto concreto che la sospensione dell'attività a causa dell'emergenza Covid-19 potrebbe avere avuto sull'azienda e/o sull'attività effettivamente svolta nell'immobile locato, verificando in particolare se ricorrono effettivamente i presupposti per conseguire la sospensione o la riduzione del canone ovvero addirittura per giungere alla revisione o allo scioglimento del contratto.

¹ giustiziainsieme.it

Resta fermo in ogni caso che, nell'ottica di voler conservare il rapporto contrattuale sia dal lato del conduttore che dal lato del locatore, il raggiungimento di un accordo tra le parti, attraverso la rinegoziazione del contratto finalizzata a riequilibrare lo squilibrio provocato dalla emergenza sanitaria, è consigliabile; del resto anche nella relazione dell'Ufficio del Massimario della Cassazione, la rinegoziazione in buona fede dei contratti è stata indicata quale soluzione auspicabile. In sede processuale avranno invece un ruolo significativo anche i Giudici, atteso il loro potere di conciliazione, concesso ai sensi dell'art. 185 c.p.c.. D'altronde, il legislatore è intervenuto in un'ottica deflattiva del contenzioso: la legge 25 giugno 2020, n. 70 (di conversione del d.l. 30 aprile 2020), ha introdotto una serie di novità processuali, tra le quali l'introduzione di una nuova ipotesi di mediazione c.d. "obbligatoria" per il contenzioso derivante dagli inadempimenti dovuti al rispetto delle misure di contenimento della diffusione del Covid19.

3. La normativa emergenziale ed i riferimenti normativi del codice civile

A fronte dell'emergenza Covid il legislatore – evidentemente consapevole delle conseguenze che il *lockdown* avrebbe potuto produrre sia sui locatori che sui conduttori - ha introdotto una serie di norme per tentare di fronteggiare anche le problematiche economiche che sarebbero derivate a seguito della chiusura degli esercizi commerciali.

Tra queste (i) **l'art. 91 del Decreto Cura Italia**² (norma di carattere generale ma applicabile anche alle locazioni ed affitti di azienda) che ha espressamente stabilito che le misure di contenimento Covid-19 devono essere sempre valutate ai fini della esclusione della responsabilità del debitore in caso di inadempimento; (ii) **l'art. 65 del Decreto Cura Italia** (poi modificato ed integrato con il Decreto Rilancio) che, con specifico riferimento invece alle locazioni commerciali, ha previsto in favore dei soggetti esercenti attività d'impresa un bonus denominato "*credito d'imposta per botteghe e negozi*" nella misura del 60 % dell'ammontare mensile dei canoni di locazione pagati nei mesi di marzo, aprile e maggio 2020, qualora l'esercizio abbia subito – nel medesimo periodo - una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi di almeno il 50% rispetto allo stesso mese del periodo d'imposta precedente e con ricavi comunque non superiori a 5 milioni di euro; (iii) **l'art. 28 del Decreto Rilancio**³ che, con specifico riferimento ai contratti di affitto di azienda, ha riconosciuto agli affittuari un credito di imposta per i canoni versati a titolo di affitto d'azienda per i mesi di marzo, aprile e maggio 2020 nella misura del 30% dei relativi canoni e (iv) **l'art. 216 comma 3 del Decreto Rilancio** che, per quanto attiene ai canoni di locazione da pagare per le piscine, palestre e impianti sportivi di proprietà di privati, ha stabilito una riduzione del 50 % del canone per i mesi da marzo a luglio 2020.

Tali norme si aggiungono ai tradizionali rimedi civilistici, tra i quali sembrano pertinenti: (i) **art. 1467 c.c.** (eccessiva onerosità sopravvenuta)⁴, (ii) **artt. 1218 e 1256 c.c.** (impossibilità sopravvenuta)⁵, (iii) **art. 1464 c.c.** (impossibilità parziale)⁶, (iv) **art. 1460 c.c.** (eccezione di inadempimento)⁷, (v) **artt. 1175 e 1375 c.c.**

² D.L. 17 marzo 2020 n. 18

³ D.L. 19 maggio 2020 n. 34

⁴ Secondo tale norma, quando 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 chiedere la risoluzione del contratto e l'altra parte può evitarla offrendo di modificare equamente le condizioni del contratto

⁵ Secondo le due norme citate (a) il debitore non è tenuto al risarcimento del danno se prova che l'inadempimento non gli è imputabile, (b) l'obbligazione si estingue quando la prestazione è divenuta impossibile e, (c) se l'impossibilità è solo temporanea, il debitore non è responsabile dell'inadempimento fino a quando l'impossibilità temporanea non viene meno

⁶ Secondo tale norma quando la prestazione di una parte è solo parzialmente impossibile la controparte ha diritto ad una corrispondente riduzione della propria prestazione

(buona fede contrattuale)⁸, (vi) **artt. 1584 I comma e 1578 c.c.**⁹. Per i contratti di locazione viene poi in rilievo anche il recesso per gravi motivi ai sensi dell'articolo 27 comma 8 L. 392/1978. Si tratta di norme la cui concreta applicazione alla situazione straordinaria determinata dall'emergenza Covid è però tutt'altro che chiara, come si evince anche dai primi precedenti giurisprudenziali.

4. Primi orientamenti giurisprudenziali

Le prime pronunce giurisprudenziali che hanno affrontato il tema dell'impatto del Covid-19 sui contratti di locazione e sui contratti di affitto d'azienda sono state rese nell'ambito di procedimenti cautelari, ma contengono comunque nel merito alcuni passaggi che possono consentire di percepire quello che potrebbe essere l'orientamento giurisprudenziale anche in futuro.

Tra queste segnaliamo: (i) il Tribunale di Catania che ha rigettato la richiesta di emissione di ordinanza di rilascio, ritenendo che l'emergenza Covid e l'art. 91 del Decreto Cura Italia inciderebbero sulla valutazione relativa all'inadempimento del conduttore all'obbligo di pagare il canone¹⁰, (ii) il Tribunale di Roma che, con una prima pronuncia, ha ritenuto che il canone di affitto di azienda nel periodo marzo / maggio 2020 vada ridotto del 70 %¹¹, (iii) il Tribunale di Vicenza che ha ritenuto che l'affittuario abbia diritto a vedere sospeso il pagamento del canone di affitto per i tre mesi del lockdown¹², (iv) un secondo provvedimento del Tribunale di Roma che ha ridotto del 40 % il canone di locazione per i mesi di aprile e maggio 2020 e del 20 % il canone per i mesi da giugno 2020 a marzo 2021 e sospeso la garanzia fideiussoria sino ad un importo di euro 30.000,00¹³, (v) il Tribunale di Pordenone che ha invitato le parti a concordare

⁷ Secondo tale norma in caso di inadempimento della controparte, la parte non inadempiente è legittimata a sospendere la propria prestazione

⁸ Le norme citate impongono alle parti di comportarsi e di seguire il contratto in buona fede

⁹ In tema di locazioni, che stabiliscono il diritto del conduttore di vedere ridotto il canone a determinate condizioni.

¹⁰ In particolare il Tribunale di Catania, con ordinanza del 30 luglio 2020, ha ritenuto che l'art. 91 del Cura Italia: "*incide nella valutazione della gravità dell'inadempimento del conduttore in relazione alla domanda di risoluzione del contratto per inadempimento che sarà oggetto del futuro giudizio di merito e che, in ragione di ciò, sussistono gravi motivi contro l'accoglimento dell'istanza dell'intimante rivolta ad ottenere la pronuncia dell'ordinanza provvisoria di rilascio ex art. 665 c.p.c.*"

¹¹ Il Tribunale di Roma, con ordinanza del 29 maggio 2020, ha rigettato il ricorso ex art. 700 c.p.c. con cui l'affittuario chiedeva di essere autorizzato a sospendere il pagamento dei canoni per 6 mesi e di inibire al proprietario di escutere le fideiussioni rilasciate a garanzia del pagamento del canone pur ritenendo che il canone debba essere comunque ridotto del 70 % per i mesi di lockdown. Il Tribunale ha poi escluso l'applicabilità al caso di specie dell'art. 91 del Cura Italia (in quanto norma che incide solo sul risarcimento del danno per il ritardo nell'esecuzione della prestazione), gli artt. 1175 e 1375 c.c. e l'art. 1467 c.c.

¹² Il Tribunale di Vicenza, con provvedimento del 27 giugno 2020 ha ritenuto che non possa trovare applicazione al caso di specie né (i) l'istituto della impossibilità sopravvenuta della prestazione poiché è, da un lato, ispirato ad una logica volta alla caducazione degli effetti del contratto e non di una sua conservazione e, dall'altro lato, non prevede interventi giudiziali volti al riequilibrio degli interessi delle parti, né (ii) la disciplina dell'eccessiva onerosità sopravvenuta, i cui effetti portano allo scioglimento del vincolo contrattuale, tranne che per la residuale eccezione prevista dall'art. 1467, terzo comma, c.c.. Al contrario ha ritenuto applicabile il concetto di equità di cui all'art. 1374 c.c., secondo cui "*Il contratto obbliga le parti non solo a quanto è nel medesimo espresso, ma anche a tutte le conseguenze che ne derivano secondo la legge, o, in mancanza, secondo gli usi e l'equità.*"

¹³ Con provvedimento del 26 agosto 2020 il Tribunale di Roma, ritenendo che le locazioni commerciali vengano stipulate "*sul presupposto*" di un impiego dell'immobile per l'effettivo svolgimento di attività produttiva, ha affermato che "*qualora si ravvisi una sopravvenienza nel sostrato fattuale e giuridico che costituisce il presupposto della convenzione negoziale, quale quella determinata dalla pandemia del Covid-19, la parte che riceverebbe uno svantaggio dal protrarsi della esecuzione del contratto alle stesse condizioni pattuite inizialmente deve poter avere la possibilità di rinegoziarne il contenuto, in base al dovere generale di buona fede oggettiva (o correttezza) nella fase esecutiva del contratto (art. 1375 c.c.)*". A dire del Tribunale, inoltre, le misure approntate dal legislatore per ridurre l'impatto finanziario dell'epidemia, tra cui la previsione del credito di imposta (art. 65 del decreto Cura Italia), non sono idonee a riportare l'accordo in equilibrio entro i limiti dell'alea normale del contratto e, pertanto, sorge, proprio in base alla clausola generale di buona fede e correttezza, l'obbligo delle parti di contrattare e di trovare un nuovo accordo che ristabilisca il menzionato equilibrio; se le parti non si accordano per condividere il rischio sopravvenuto, le condizioni che riportano il contratto "*entro i limiti dell'alea normale*" sono stabilite dal giudice.

stragiudizialmente una riduzione del canone relativamente al periodo di lockdown ¹⁴, (vi) il Tribunale di Milano che ha ritenuto di ridurre del 40 % il canone di locazione nel periodo di lockdown ¹⁵.

Merita poi menzione anche il contenuto della citata relazione dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema, con cui è stata presa posizione sull'impatto dell'emergenza Covid-19 in ambito contrattuale e concorsuale; ebbene, in tale relazione si indica nella rinegoziazione del contratto la soluzione preferibile per il riequilibrio dei rapporti commerciali, giungendo ad affermare la sussistenza, nel diritto attuale, di un dovere di rinegoziazione in capo alla parte avvantaggiata basato sul principio di buona fede oggettiva, e ammettendo anche – sia pure con limiti comprensibilmente restrittivi – un intervento sostitutivo del giudice laddove il suddetto dovere di rinegoziazione venga disatteso.




In via programmatica, anche ai fini di prevenire conflitti futuri, diventa raccomandabile considerare di inserire nei nuovi contratti di locazione (o, in generale, in contratti di durata a prestazioni corrispettive) specifiche pattuizioni volte a recuperare l'equilibrio contrattuale nel caso in cui lo stesso venga stravolto da eventi eccezionali sopravvenuti (note anche come clausole di *force majeure* e *hardship*).

¹⁴ Il Tribunale di Pordenone con provvedimento dell'8 luglio 2020 ha rigettato l'istanza di sospensione della efficacia esecutiva di un titolo proposta con opposizione all'esecuzione ex art. 615 c.p.c. primo comma precisando, tra le altre, che *"nessuna norma connessa all'emergenza conseguente alla pandemia da Covid-19 ha previsto che l'affittuario di una azienda o il conduttore di un immobile possano sospendere o rifiutare il pagamento del canone nell'ipotesi in cui l'attività esercitata sia risultata interdetta dai provvedimenti emergenziali"*. Il richiamo all'art. 91 del Cura Italia si limita – a dire del Tribunale - ad affermare solo l'assenza di obblighi di risarcimento danni e/o il maturare di decadenze e/o penali ma non afferma assolutamente l'automatica sospensione e/o cancellazione dell'obbligo di versamento dei canoni di locazione/affitto. Ciò nonostante il Tribunale ha ritenuto doveroso invitare le parti a concordare stragiudizialmente quantomeno una riduzione del canone relativamente al periodo di lockdown, ciò in conformità al canone di buona fede nella esecuzione del contratto (ex art. 1375 c.c.).




¹⁵ Il Tribunale di Milano con provvedimento del settembre 2020 ha accolto il ricorso per sequestro conservativo proposto dal locatore contro il conduttore di un locale adibito a bar. Tuttavia il Tribunale di Milano ha ritenuto – facendo applicazione analogica degli artt. 1584 I comma, 1578 e 1581 c.c. – che in caso di limitazione al godimento del bene locato, seppure tali limitazioni non siano imputabili al locatore, il conduttore ha comunque diritto ad una riduzione del canone di locazione. Nel caso di specie il Tribunale ha ritenuto che le misure restrittive imposte dal governo da marzo a maggio 2020 giustificassero una riduzione del 40 % del canone di locazione concordato, ritenendo invece che il residuo 60 % dovesse essere pagato. Il Tribunale ha invece escluso che possa trovare applicazione al caso di specie l'art. 1464 c.c. (impossibilità sopravvenuta parziale) in quanto riferibile solo alla impossibilità sopravvenuta definitiva mentre nel caso di specie l'impossibilità è solo temporanea, l'art.1256 II comma (impossibilità parziale) in quanto relativa alla sola prestazione del debitore, mentre nel caso di specie ciò che è divenuta impossibile temporaneamente sarebbe – a dire del Tribunale - la prestazione del creditore (il locatore)

Il presente documento viene consegnato esclusivamente per fini divulgativi.
Esso non costituisce riferimento alcuno per contratti e/o impegni di qualsiasi natura.
Per ogni ulteriore chiarimento o approfondimento Vi preghiamo di contattare:




GianBattista Origoni
Founding Partner
Contenzioso e Arbitrati

 Milano
 +39 02 763741
 @gorigoni@gop.it

Decio Mattei
Partner
Contenzioso e Arbitrati

 Roma
 +39 06 478751
 @dmattei@gop.it

Aulo Cossu
Of Counsel
Contenzioso e Arbitrati

 Roma
 +39 06 478751
 @acossu@gop.it



INFORMATIVA EX ART. 13 del Reg. UE 2016/679 - Codice in materia di protezione dei dati personali

I dati personali oggetto di trattamento da parte dallo studio legale Gianni, Origoni, Grippo, Cappelli & Partners (lo "Studio") sono quelli liberamente forniti nel corso di rapporti professionali o di incontri, eventi, workshop e simili, e vengono trattati anche per finalità informative e divulgative. La presente newsletter è inviata esclusivamente a soggetti che hanno manifestato il loro interesse a ricevere informazioni sulle attività dello Studio. Se Le fosse stata inviata per errore, ovvero avesse mutato opinione, può opporsi all'invio di ulteriori comunicazioni inviando una e-mail all'indirizzo: relazioniesterne@gop.it. Titolare del trattamento è lo studio Gianni, Origoni, Grippo, Cappelli & Partners, con sede amministrativa in Roma, Via delle Quattro Fontane 20.