

NOTA INFORMATIVA N. 19/2020

EFFETTI DEL CORONA VIRUS SULL'ADEMPIMENTO DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

L'emergenza corona virus ha comportato restrizioni o impedimenti nell'utilizzo degli immobili condotti in locazione che rendono opportuno valutare la legittima riduzione dei canoni contrattuali, con soluzioni che dipendono dalla peculiarità dei casi che si prospettano.

Determinare l'effetto che l'emergenza *Corona virus* esplica sulla regolare esecuzione dei contratti di locazione, soprattutto immobiliare, costituisce uno dei problemi di maggiore rilevanza che si prospettano in questo frangente.

Come è noto, all'obbligazione del locatore di garantire al conduttore il godimento della cosa locata (art. 1575, n. 3), cod. civ.) corrisponde sinallagmaticamente quella del conduttore di corrispondere il corrispettivo (canone) nei termini pattuiti (art. 1587, n. 2). Il legislatore riconosce meritevole di tutela l'esatto adempimento di un contratto tipico come è quello di locazione e quindi l'assolvimento di entrambe le prestazioni (*ex art. 1322, co. 2*).

Non può porsi in dubbio che gli eventi epidemiologici in corso hanno inciso più o meno in misura rilevante sull'adempimento delle obbligazioni di ambedue le parti del contratto di locazione, sia ad uso abitazione, sia ad uso diverso. Il divieto di utilizzare le c. d. seconde case, la rilevante riduzione o azzeramento dei redditi della famiglia e dell'impresa, la richiesta di collocazione totale o parziale dei dipendenti in cassa integrazione con erosione della loro retribuzione, il loro giustificato rifiuto di trasferirsi per lavoro da una località ad altra, l'assenza di dipendenti o collaboratori in azienda a causa d'infezione o quarantena, l'aumento rilevante degli insoluti, l'intervenuta drastica diminuzione delle disponibilità finanziarie per la riduzione degli incassi, l'interruzione totale o parziale dell'attività commerciale e professionale e soprattutto l'evento tranciante della chiusura dell'esercizio per atto d'autorità (lockdown), con conseguente indisponibilità dei locali, sono solo alcuni dei fatti impeditivi dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte dal locatore e dal conduttore.

Rebus sic stantibus, e quindi salvo una malaugurata recrudescenza di una pandemia ontologicamente temporanea, l'emergenza *Corona virus* è destinata ad incidere sull'esecuzione del contratto per lo più in via provvisoria, provocando quindi non un'impossibilità assoluta, bensì un'impossibilità che influisce solo sul quando e/o sul quantum dell'adempimento. Appare pertanto legittimo il ricorso all'art. 1218, secondo cui: *"Il debitore che non esegue esattamente la prestazione dovuta è tenuto al risarcimento del danno, se non prova che l'inadempimento o il ritardo è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile"*. Inoltre, ai sensi dell'art. 1256, co. 2, *"se l'impossibilità è solo temporanea, il debitore, finché essa perdura, non è responsabile dell'inadempimento"*.

La giurisprudenza ha affermato che il fatto (la c. d. *forza maggiore*) che ha determinato l'impossibilità totale o parziale, che incide sull'*an* o sul *quantum* dovuto alla data pattuita, deve essere "non prevedibile e non evitabile", "imprevedibile e sopravvenuto" o "derivante da *factum principis*"; in questi casi dovrebbero escludersi la colpa dell'inadempiente e la sua stessa imputabilità e quindi il risarcimento del danno. Si aggiunga che, se la prestazione è divenuta impossibile solo in parte, il debitore si libera se esegue la parte possibile della prestazione (vedasi ns. nota informativa 18/2020, *Sull'inadempimento da corona virus*).

Occorre considerare che l'emergenza da Covid-19 ha avuto un effetto immediato sulle obbligazioni di ambedue le parti del contratto di locazione: si pensi alla forzata serrata di un opificio o al divieto di accesso alla seconda casa che rendono impossibile anche l'adempimento del locatore. Allo stesso tempo, le restrizioni alla circolazione e all'esercizio dell'attività che hanno penalizzato imprese, studi professionali e loro dipendenti e collaboratori, oggetto di obblighi o solo di raccomandazioni, la cui mancata osservanza rende comminabili sanzioni penali o pecuniarie o la contrazione di pericolose infezioni, hanno avuto un effetto quanto meno mediato sugli adempimenti del conduttore.

Il conduttore che invochi il verificarsi di un evento o di un complesso di eventi quale causa esimente del proprio inadempimento ha l'onere di dimostrare non solo il loro verificarsi, ma anche il nesso intercorrente fra tali eventi e l'impossibilità ad adempiere, secondo il noto schema della *causalità diretta* (art. 1223 cod. civ.), nonostante l'impiego della normale diligenza: quella del *pater familias* (art. 1176). Si ritiene perciò indispensabile dimostrare che l'emergenza da *corona virus* ha inciso direttamente, non necessariamente sull'adempimento in sé stesso, bensì sulla capacità finanziaria all'esatto adempimento. L'inadempimento, infatti, resta un fatto oggettivo e la sua inevitabilità è posta a carico dell'inadempiente, in tema di responsabilità ed onere della prova. L'art. 65, co. 1, D. L. 17 marzo 2020, n. 18, ha riconosciuto ai soggetti esercenti attività d'impresa (escluse quelle indicate negli allegati 1 e 2 del D.P.C.M. 11 marzo 2020) un credito d'imposta pari al 60% dell'ammontare del canone di locazione, relativo al mese di marzo, di immobili classificati nella categoria catastale C/1 (negozi e botteghe); il credito d'imposta è utilizzabile per il pagamento di imposte erariali e locali, contributi previdenziali e assicurativi ed interessi su pagamenti rateali di tributi. E' probabile e ragionevole che il credito d'imposta sia esteso al mese di aprile ed ampliate le categorie di immobili e i soggetti interessati.

Il Governo, nella sua funzione regolamentare, ha addossato all'erario un importo pari al 60% del canone con conseguente sgravio a favore del conduttore, il quale dovrebbe dimostrare l'oggettiva incapacità ad adempiere il restante 40% del canone o solo a ritardarlo.

Con riferimento a soggetti diversi da quelli considerati nel citato D.P.C.M., siano essi imprenditori, liberi professionisti o comuni cittadini, la legittimità di sospensione o ritardo del pagamento del canone di locazione dipende per lo più da elementi concernenti la cosa locata e le condizioni economiche del conduttore, che quest'ultimo ha l'onere di allegare al locatore e, se necessario, al giudice. Può affermarsi, ricorrendo a principi di ragionevolezza e proporzionalità di matrice comunitaria, ma riconosciuti dal nostro ordinamento nazionale, che un'eventuale riduzione temporanea del canone debba essere commisurata non solo alla durata dell'impossibilità, per atto di autorità o per necessità sanitarie, di godere della cosa condotta in locazione, ma anche ad una frazione del canone (per esempio, il 50%), in quanto il documento deve gravare su ambedue le parti del contratto, ancorché il legislatore si sia mostrato in passato propenso più a tutelare la famiglia e l'impresa che il patrimonio immobiliare.

Gli accordi di riduzione del canone possono - non sussistendone l'obbligo - essere registrati utilizzando il modello 69 (in esenzione da bollo e registro).

Dubbia risulta invece la possibilità per il conduttore di domandare la risoluzione del contratto per eccessiva onerosità ai sensi 1467 cod. civ., in quanto, pur costituendo il Covid-19 evento straordinario o imprevedibile, i suoi effetti, nel contesto della durata contrattuale, dovrebbero essere temporanei e non nuocere su tutte le future prestazioni del conduttore, fatti salvi alcuni casi particolari (es. locazioni stagionali, *temporary shop*, ecc.).

Milano, 8 aprile 2020