

## **COVID-19 E LOCAZIONI: PRIME CONSIDERAZIONI**

Le misure straordinarie di contenimento del COVID 19 non hanno previsto alcuna "moratoria" per i canoni derivanti da contratti di locazione in essere, e ad oggi l'unico riferimento è il credito di imposta sui canoni commerciali (negozi e botteghe) per il canone di marzo 2020, sempre che detto canone sia stato effettivamente pagato dal conduttore.

L'**art. 91 comma 1 D.L. n.18/2020** dispone in via generale che *"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 e' inserito il seguente: 6-bis. Il rispetto delle misure di contenimento di cui presente decreto è sempre valutato 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 connesse a ritardati o omessi adempimenti."*, il che sta a significare che nel caso in cui l'inadempimento – anche di natura locatizia – dipenda dall'applicazione delle misure di legge finalizzate al contenimento del COVID19, salva verifica in sede giudiziaria, potrebbe non esserci responsabilità **ex artt. 1218 e ss c.c.** per il debitore.

Dalla lettura della norma, se ne evince l'applicabilità al solo periodo dell'emergenza e quindi in ogni caso il mancato pagamento "deresponsabilizzato" **ex art. 91**, dovrebbe ritenersi una mera **sospensione** dello stesso, con la conseguenza che il locatore avrà diritto, una volta terminata l'emergenza, di richiedere tutto quanto non adempiuto durante l'emergenza, in base al contratto, a maggior considerando che le **tasse locatizie e immobiliari non risultano, ad oggi, sospese nè interrotte.**

**Posto che non c'è ancora alcun provvedimento normativo** che autorizzi dunque il conduttore a sospendere il pagamento del corrispettivo contrattualmente pattuito e nemmeno di autorizzarsi la misura, per meglio comprendere le conseguenze che la normativa in oggetto potrebbe determinare su locatori e conduttori, in base alla lettera dell'**art. 91 D.L. n.18/2020** va fatta una distinzione tra: a) attività il cui funzionamento è consentito dalla normativa anti-COVID19 (studi, agroalimentare, generi alimentari..), e b) attività il cui funzionamento non è consentito dalla normativa anti-COVID19 durante il periodo di emergenza, e precisamente:

- a) per le attività consentite, in relazione al mancato pagamento dei canoni di locazione potrebbe non trovare applicazione l'**art. 91 D.L. n.18/2020**, in quanto esse sono aperte, operative e possono continuare a svolgersi quotidianamente, posto che la chiusura è requisito necessario, esplicitamente richiamato dalla norma, al fine di poter applicare la "deresponsabilizzazione";
- b) per le attività non consentite, perché non ritenute essenziali o strumentali alle essenziali e che per legge devono rimanere chiuse, potrebbe trovare applicazione l'**art. 91 D.L. n.18/2020**. Infatti, la chiusura per legge dell'attività in oggetto è senz'altro da considerarsi come una *"misura di contenimento di cui al presente decreto"* requisito esplicitamente previsto nella norma in esame. Quindi, rispetto a tali attività, la chiusura per legge delle stesse potrebbe essere valutata quale presupposto, ai sensi dell'articolo in esame, per legittimare l'eventuale mancato pagamento dei canoni di locazione che resterebbe sospeso.

L'art. 91 D.L. n. 18/2020 comporta dunque la necessità di distinguere le varie ipotesi e valutare con riferimento alla singola attività commerciale l'esistenza della possibilità o della impossibilità formale e fattuale di adempiere al contratto di locazione.

Inoltre, all'attuale situazione ben possono applicarsi alcune fattispecie già previste nel codice civile e precisamente gli artt. 1258 e 1464 c.c., che consentono l'adempimento solo parziale dell'obbligazione da parte del conduttore se si dimostra un'impossibilità di una parte della prestazione richiesta, e l'art. 1467 c.c., che prevede la risolvibilità del contratto in presenza di avvenimenti straordinari ed imprevedibili.

In ogni caso, assolutamente consigliabile appare l'ipotesi di trovare un accordo tra locatore e conduttore che permetta di salvaguardare il rapporto contrattuale e l'attività d'impresa che da esso dipende: in rispetto alla correttezza e buona fede che devono regolare il rapporto il conduttore ha l'obbligo di comunicare al locatore il **ritardo nel pagamento** rispetto alla scadenza prevista in contratto trattandosi di un inadempimento incolpevole provocato da un'impossibilità sopravvenuta, senza addebito di interessi e/o di penali in genere (art. 1256, comma 2°, c.c.).

Inoltre, bene le parti possono concordare per iscritto **ulteriori nuove condizioni contrattuali**, sulla base delle mutate condizioni economiche del conduttore, e lo stesso valga per una dilazione del pagamento: infatti, ad una richiesta di **equa riduzione del canone per tutto il periodo in cui permarrà l'emergenza** (termine quest'ultimo però difficile per ora da prevedersi e dunque probabilmente foriero di futuri contenziosi giudiziari, se non ben individuato) meglio invece stipulare un nuovo contratto a condizioni più confacenti alla nuova realtà che si presenterà purtroppo sul mercato delle locazioni dopo l'eccezionale fenomeno Covid-19.

Infine, e salvo modifiche, si evidenzia che in caso di conflitto l'eventuale azione giudiziaria potrà essere esercitata solo dopo aver tentato la conciliazione in sede di **mediazione civile** obbligatoria. Infatti, essa è condizione di procedibilità con riferimento alle **locazioni ex art. 5 D.lgs n. 28/2010**.

L'Ufficio legale dell'Associazione rimane a disposizione delle imprese associate per eventuali chiarimenti (0444-232210).