



AFFITTI AI TEMPI DEL COVID-19, Ecco i temi giuridici sul tavolo

di
Roberto Pacifico - @RobertoPacifico3

Non ci sono basi giuridiche per chiedere la riduzione dei canoni, ma certamente è possibile la sospensione e lo spostamento degli stessi, considerando che la chiusura dei locali e dei negozi a causa dell'epidemia da Covid-19 potrebbe rientrare nelle cause di forza maggiore già evocate dal codice civile



MASSIMO DI TERLIZZI
co-managing partner
Pirola Pennuto Zei & Associati

S e è stato relativamente facile applicare il principio (ben prima dell'epidemia Covid-19) della sospensione delle rate dei mutui e dei finanziamenti in caso di gravi situazioni economiche (disoccupazione, licenziamenti), non sembra altrettanto pacifico trascinare questo principio dalla cartella mutui a quella affitti. In seguito alla chiusura di quasi tutti gli esercizi commerciali al dettaglio imposta dal Governo (Dpcm 11 marzo 2020 e decreto legge 18/2020) è diventato molto difficile, se non impossibile, saldare le consuete obbligazioni contrattuali, come il pagamento dei canoni di locazione. Abbiamo approfondito il tema con l'avvocato Massimo Di Terlizzi, partner di Pirola Pennuto Zei & Associati.

Quali azioni possono mettere in campo i conduttori nel caso in cui non riescano a pagare regolarmente i canoni; e quali conseguenze ricadono sui locatori? Fatta salva la possibilità, per alcune specifiche attività, di usufruire di un credito d'imposta in misura pari al 60% del canone di locazione del mese di marzo (articolo 65 del decreto legge 18/2020), nel nostro ordinamento legislativo non esiste una norma che permette al conduttore di ottenere la riduzione del canone di locazione, anche in presenza di eventi straordinari. L'articolo 1467 del codice civile prevede che, qualora un evento straordinario e imprevedibile fuori dal controllo delle parti (cosiddetta "causa di forza maggiore") dia luogo a un'eccessiva onerosità di una delle due prestazioni,



il relativo obbligato ha facoltà di chiedere la risoluzione del contratto. Secondo tale norma, che trova applicazione nel caso di contratti ad esecuzione continuata, periodica o differita, la parte tenuta a tale prestazione può domandare la risoluzione del contratto fornendo la prova del fatto da cui deriva l'eccessiva onerosità, e della straordinarietà e imprevedibilità dello stesso, nel caso in cui la prestazione di una delle parti sia diventata eccessivamente onerosa a causa del verificarsi di avvenimenti straordinari e imprevedibili, estranei alla sfera d'azione del debitore. Con specifico riguardo ai contratti di locazione di immobili adibiti ad attività industriali, commerciali e artigianali di interesse turistico, nonché alberghiere e di lavoro autonomo, troviamo un'analogia disposizione anche nell'ultimo comma articolo 27 della legge 392/1978 (cosiddetta legge sulle locazioni), che fornisce uno specifico rimedio a situazioni di difficoltà del conduttore alla prosecuzione del contratto di locazione, prevedendo il cosiddetto recesso per "gravi motivi", esercitabile a mezzo comunicazione scritta con preavviso di 6 mesi.

Quali sono i "gravi motivi"?
Per consolidata giurisprudenza i "gravi motivi" previsti devono essere determinati da



Ingka Centres, che in Italia è proprietaria dei centri commerciali Elnö in provincia di Brescia e Villesse-Go ha deciso, per venire incontro ai retailer nell'emergenza del coronavirus, di sospendere il pagamento dei canoni di locazione in tutti i suoi 44 centri commerciali nel mondo

fatti estranei alla volontà di chi li invoca, imprevedibili e sopravvenuti successivamente alla costituzione del rapporto, nonché tali da rendere oltremodo gravosa la prosecuzione dello stesso. In sostanza, per chiedere l'applicazione di questa norma, è quindi essenziale dimostrare che l'emergenza Covid-19 ha creato al conduttore un danno economico-finanziario (ad esempio legato a un drastico calo dell'attività) tale da incidere in modo significativo sull'andamento dell'azienda, causando uno squilibrio finanziario che non rende più sostenibile il pagamento del canone di locazione, ovvero l'utilizzo dell'immobile.

Quindi si possono posticipare i canoni?
Se il conduttore non può adempiere correttamente alle

scadenze di pagamento dei canoni a causa dell'emergenza Covid-19, può sospornerli, avendo una ragionevole certezza che ciò non costituisca presupposto per la decaduta del contratto o l'applicazione di interessi moratori.
A questo riguardo, corre l'obbligo di richiamare la disposizione, in materia di ritardi o inadempimenti contrattuali a causa del Covid-19, contenuta nell'articolo 91 del già citato decreto legge 18/2020, che sancisce il principio in forza del quale, per valutare se sussiste la responsabilità dell'obbligato in relazione all'inadempimento e al conseguente obbligo di risarcire il danno, deve essere considerato l'impatto delle misure di contenimento sull'attività dell'obbligato stesso.

Il conduttore non può chiedere la riduzione del canone?

Sulla base di disposizioni giuridiche no; tuttavia, se ci sono le condizioni, può richiedere la risoluzione del contratto o la sospensione dei pagamenti sino a quando l'emergenza non sarà rientrata. Ciò non toglie che le parti possano procedere alla rinegoziazione del canone di locazione in luogo della risoluzione del contratto, tenuto conto che molti locatari potranno essere disposti ad accettare una riduzione o rimodulazione del canone (spostamento in avanti della scadenza della data di pagamento di parte dei corrispettivi dovuti) piuttosto che vedersi risolvere il contratto; ciò al fine di garantirsi un flusso di liquidità proprio in questa fase così critica per l'economia che già



ha registrato una forte flessione e potrebbe diventare ancora più incerto.

Va da sé che la risoluzione di molti contratti di affitto o l'abbassamento dei relativi canoni potrebbero impattare sul mercato immobiliare con conseguente incremento dell'offerta rispetto alla domanda e un calo dei prezzi nelle locazioni, che potrebbero creare situazioni di disequilibrio finanziario: si pensi a quei soggetti che contavano sull'incasso di un determinato canone di locazione per rimborsare la quota di mutuo sull'immobile.

Anche lei ritiene che possa risultare discriminatorio quanto prevede l'art. 65 del Cura Italia, che esclude dalle agevolazioni i retailer dei centri commerciali in quanto titolari di contratti di affitto ramo di ramo d'azienda?
In realtà questa tipologia di contratti dovrebbe rientrare nelle disposizioni di cui all'articolo 1464 del codice civile, secondo il quale, in un contratto di prestazioni corrispettive, come nel caso dell'affitto di azienda, quando la prestazione è diventata parzialmente impossibile, l'altra parte ha diritto alla corrispondente riduzione della prestazione da essa dovuta.
Quindi, il contratto affitto d'azienda, pur non essendo richiamato nel decreto Cura Italia, è comunque regolato da una norma idonea ad essere applicata all'emergenza Covid19. Naturalmente, tale norma potrebbe essere soggetta anche

a una differente interpretazione; quindi, onde evitare l'insorgenza di contestiosi, la cosa migliore è che le parti trovino un accordo.

Una recente sentenza della Corte di Cassazione (Cass.Civ. 3888/2020) potrebbe cambiare il profilo giuridico che regola il rapporto retailer-proprietà nei centri commerciali?

In effetti, qualora questa tipologia di contratti fosse definitivamente equiparata a quella dei più tradizionali contratti di locazione, anche il trattamento giuridico cambierebbe. Riguardo l'emergenza Covid-19 si deve tenere conto che il contratto di affitto di ramo d'azienda, rientra tra le fattispecie richiamate dall'articolo 1463, il quale, tra l'altro, prevede che, nel caso in cui la prestazione di una parte divenga parzialmente impossibile, l'altra parte ha diritto a una corrispondente riduzione del canone.

Pertanto, nel caso di specie, l'affittuario (il conduttore) potrebbe sostenere che il locatore gli ha affittato un'azienda che in questi mesi non è in grado di funzionare, e di conseguenza potrebbe richiedere la riduzione del canone.
Tale situazione è infatti diversa da quella di una normale locazione, nell'ipotesi in cui l'immobile (e non l'azienda) è funzionante e potrebbe essere utilizzato dal conduttore se l'attività (di cui è proprietario e che non ha ricevuto in locazione) non rientrasse tra quelle sospese. Φ



DIRETTORE RESPONSABILE Cristina Lazzati

REDAZIONE

Marina Bassi (caporedattore), Patrick Fontana (caporedattore), Luca Moreni (caposervizio), Francesco Oldani (viccaposervizio), Roberto Pacifico (redattore)

UFFICIO GRAFICO

Elisabetta Delfini (coordinatore), Elisabetta Buda, Patricia Cavallotti, Elena Fusari, Laura Iotti, Luciano Martegani, Cristina Negri, Luca Rovelli

SEGRETERIA DI REDAZIONE NEW BUSINESS MEDIA

redazione.markup@newbusinessmedia.it
Anna Alberti, Donatella Cavallo, Paola Melis

COLLABORATORI

Alessio Agostinelli, Mano Anastasi, Davide Bernieri, Chiara Bertoletti, Lamberto Biscarini, Maurizio Bonfante, Andrea Buonomo, Francesco Buschi, Elena Giordano, Giovanna Chiara Italiano, Roberta Letti, Paolo Mamo, Daniela Mangini, Sanzia Milesi, Francesco Morace, Francesca Negri, Adriano Palazzolo, Andrea Petronio, Raffaella Pozzetti, Alvisse Scaroni, Laura Seguso, Luca Maria Verpelli

IMMAGINI Adobe Stock, Depositphotos, Shutterstock

PROGETTO GRAFICO Elisabetta Delfini

PROPRIETARIO ED EDITORE: New Business Media Srl
SEDE LEGALE E OPERATIVA: Via Eritrea, 21 - 10157 Milano

UFFICIO TRAFFICO E PUBBLICITÀ

Cesare Gnocchi (direttore commerciale)
Gianluca Resta (resp. comm. area retail) gianluca.resta@newbusinessmedia.it
Anna Boccalotti (coordinatore) anna.boccalotti@newbusinessmedia.it
Alessandra Danella alessandra.danella@newbusinessmedia.it
Tel. +39 02 390 90 547

UFFICIO MARKETING

marketing.markup@newbusinessmedia.it - Tel. +39 029 284 816
Stampa: ROTOLITO S.p.A.

Via Brescia, 59 - 20063 Cerusco S.Naviglio (MI)

SERVIZIO ABBONAMENTI

Tel. +39 02 39090.440 - abbonamenti@newbusinessmedia.it
prezzo di una copia 12,00 euro (arretrati 17,00 euro). Prezzo abbonamento cartaceo € 100. Prezzo abbonamento digitale € 55

SERVIZIO CLIENTI PERIODICI

Tel. +39 02 39090.440
servizioclienti.periodici@newbusinessmedia.it
Conto corrente postale n. 1017908581.

Bonifico su Banca Intesa San Paolo Ag. 2122

IBAN IT88C0306909504100000009929

Intestato a New Business Media Srl

L'abbonamento avrà inizio dal primo numero raggiungibile

Registrazione Tribunale di Milano n. 148 del 19/3/1994

ROC n. 24344 dell'11 marzo 2014 - ISSN 1122-8873

ANES ASSOCIAZIONE NAZIONALE
EDITORIA DI SETTORE
Aderente a: Confindustria Cultura Italia

Responsabilità: la riproduzione delle illustrazioni e articoli pubblicati dalla rivista, nonché la loro traduzione e ristorazione non può avvenire senza espressa autorizzazione della Casa Editrice. I manoscritti e le illustrazioni inviati alla redazione non saranno restituiti, anche se non pubblicati e la Casa Editrice non si assume responsabilità per il caso che si tratti di imprecise uccise. La Casa Editrice non si assume responsabilità per i casi di eventuali errori contenuti negli articoli pubblicati o di errori in cui stessa rintracci nella loro riproduzione sulla rivista.