

LOCAZIONI ED AFFITTI DURANTE L'EMERGENZA COVID19: E' TEMPO DI RINEGOZIARE?

L'emergenza sanitaria dovuta all'inaspettata pandemia sta avendo ripercussioni di carattere sociale ed economico che nessuno di noi avrebbe mai potuto immaginare fino a qualche settimana fa. A dire il vero, la storia è ancora tutta da scrivere.

Nella normativa emergenziale, spiccano gli obblighi di distanziamento sociale e la chiusura di numerosissime attività commerciali per il contenimento del contagio.

Già molte settimane prima della chiusura forzata e quindi dei Decreti del 8 marzo e successive modificazioni e proroghe, moltissime attività commerciali attive ad es. nei settori di intrattenimento, organizzazione di eventi, accoglienza turistica e non ultima la ristorazione avevano subito pesantissime conseguenze per l'assenza di gran parte dei clienti e turisti che per primavera normalmente giungono numerosissimi in Italia, da tutti i continenti, affollando esercizi commerciali e strutture.

Cerchiamo quindi di capire meglio come l'attuale situazione e le norme di contenimento del COVID19 di conseguenza approvate, oltre al calo marcato della domanda, impattano nei rapporti economici tra privati, in particolare nei rapporti di locazione, stigmatizzando alcuni elementi che interessano le locazioni ad uso commerciale.

È noto che la locazione attribuisce al conduttore diritto di uso e godimento (art. 1571 c.c.) di un certo bene, mobile o immobile, verso corrispettivo, evidentemente parametrato alla *pienezza* di tale godimento. Il locatore non a caso ha l'obbligo di garantire il conduttore ('affittuario') il pacifico godimento del bene locato, divenendo responsabile per limitazioni dello stesso (molestie, riparazioni urgenti ecc.). Dunque, se per cause esterne alla volontà del conduttore, tale pienezza viene a mancare, sussistono le basi per pensare ad una riduzione dei canoni e quindi ad una rinegoziazione dei termini contrattuali.

Se questo è vero in generale, tale esigenza di *riduzione ad equità* in corso di rapporto si manifesta ancor di più quando intervengono fatti imprevedibili ed eccezionali, o di *forza maggiore*.

Allora risulta doveroso un confronto fondato, anzitutto, sulla *eccessiva onerosità della prestazione, sopravvenuta* al verificarsi di alcuni eventi imprevedibili ed eccezionali. Secondo l'art. 1467, comma 1, c.c., il conduttore, in questo caso, può ottenere la risoluzione del rapporto.

Ma, in questa fase di emergenza (auspicabilmente) temporanea, le parti probabilmente non intendono terminare il rapporto, in quanto è interesse di entrambe mantenerlo, seppur a diverse condizioni.

A tale proposito, il terzo comma dell'art. 1467 prevede la possibilità di evitare la risoluzione, concordando una riduzione *equa* del canone.

In questa direzione va anche l'articolo 1623 c.c. il quale, riguardo agli affitti di beni 'produttivi' (es. aziende), prevede che, *“se in conseguenza di una disposizione di legge...il rapporto contrattuale risulta notevolmente modificato in modo che le parti ne risentano rispettivamente una perdita e un vantaggio, può essere richiesto un aumento o una diminuzione del fitto o, in alternativa, lo scioglimento del contratto.*

Già in base ai dettami del codice civile, quindi, c'è spazio per intavolare una trattativa, dato che dell'emergenza e dei vari vincoli imposti alle attività, le parti, in proporzione, possono e devono farsi entrambe carico.

Come accennato, anche la legislazione recente è tornata su questo punto.

L'art. 91 del [decreto legge n. 18 del 17 marzo 2020](#), ha previsto l'inserimento, all'interno dell'articolo 3 del decreto legge 23 febbraio 2020 n. 6, convertito con modificazioni dalla legge 5 marzo 2020 n. 13, del comma 6-bis a mente del quale *“Il rispetto delle misure di contenimento di cui al presente decreto è sempre valutata 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”.*

Inoltre, con [comunicazione](#) del 26 marzo 2020, indirizzata alle Camere di Commercio, industria, artigianato e agricoltura, il Ministero dello Sviluppo Economico ha autorizzato il rilascio da parte delle Camere di Commercio medesime, su richiesta delle imprese interessate, "di **dichiarazioni in lingua inglese sullo stato di emergenza in Italia conseguente all'emergenza epidemiologica da COVID-19 e sulle restrizioni imposte dalla legge per il contenimento dell'epidemia**", precisando che, mediante tali dichiarazioni, *“le Camere di commercio potranno attestare di aver ricevuto dall'impresa richiedente (...) una dichiarazione in cui (...) l'impresa medesima afferma di non aver potuto assolvere nei tempi agli obblighi contrattuali precedentemente assunti per motivi imprevedibili e indipendenti dalla volontà e capacità aziendale”.*

Questa disposizione dovrebbe servire, anche nei rapporti di fornitura internazionale, a fondare una causa di giustificazione dell'inadempimento.

Queste disposizioni recenti si collocano nell'ottica della semplice risoluzione eventuale dei rapporti e di quello che la può giustificare. Potremmo dire che si preoccupano di evitare il peggio. Ma non guardano a come ricostruire un rapporto di reciproca soddisfazione.

Invece, è certamente più utile (salvo eccezioni) rimanere in un'ottica 'curativa' e conservativa del rapporto, affrontando l'eccezionalità degli eventi con una strategia negoziale concordata.

Potrebbe residuare un dubbio su quale sia il *quantum* di riduzione equa del canone prevedibile.

A tal proposito, è utile segnalare l'articolo 65 del decreto legge 18 2020, che riconosce agli imprenditori conduttori di immobili di categoria C1 un **credito di imposta pari al 60% del canone di locazione dovuto per marzo 2020**.

Questa norma ha indubbia utilità in quanto fornisce **un'indicazione quantitativa** dell'impatto delle limitazioni imposte sul godimento dei beni locati, determinata nel 60% del canone mensile, da portarsi a compensazione col Fisco.

Per analogia, questa norma può fungere da 'faro' anche nei rapporti privato/privato, non solo in quelli tra persone e Stato/Fisco.

Rimangono comunque dei dubbi sul fatto che tale determinazione possa essere applicata a tutto il periodo interessato dai Decreti Legge di contenimento e di chiusura, oltre quindi marzo 2020, ed anche alle locazioni di carattere non commerciale.

Ma un'interpretazione di buon senso deve far propendere per la soluzione affermativa, alla quale non a caso il legislatore ha già pensato.

Le basi giuridiche per una rinegoziazione secondo equità non mancano quindi.

Oltretutto, si applicano anche ai contratti che non contengano alcun richiamo ad eventi eccezionali o imprevedibili. Ciò perché la normativa codicistica integra pacificamente le scritture tra privati.

È opportuno però tenere a mente che **non c'è però alcun automatismo** ed è quindi onere del conduttore comunicare formalmente le proprie difficoltà e volontà al proprietario, altrimenti essendo egli/ella tenuto al risarcimento dei danni per i canoni non versati secondo i termini.