L’effetto Covid-19 sui rapporti contrattuali in corso: locazioni commerciali, studi professionali e affitti

Premessa

La pandemia Covid-19 sta impattando fortemente sulla regolare esecuzione dei rapporti contrattuali, sia per la malattia in sé (quando colpisce una delle parti), sia per i provvedimenti restrittivi che il governo ha via via emanato.

Quanto ai provvedimenti, vi è stata una progressiva escalation: dalla chiusura di alcune aree limitate del paese, alla inibizione generalizzata di tutte le attività diverse da quelle essenziali, al contingentamento degli accessi.

Questi eventi hanno inciso sul contratto:

i. **impedendo la prestazione o frustrando l’interesse del creditore**,
ii. **determinando l’insorgere di costi non previsti**.

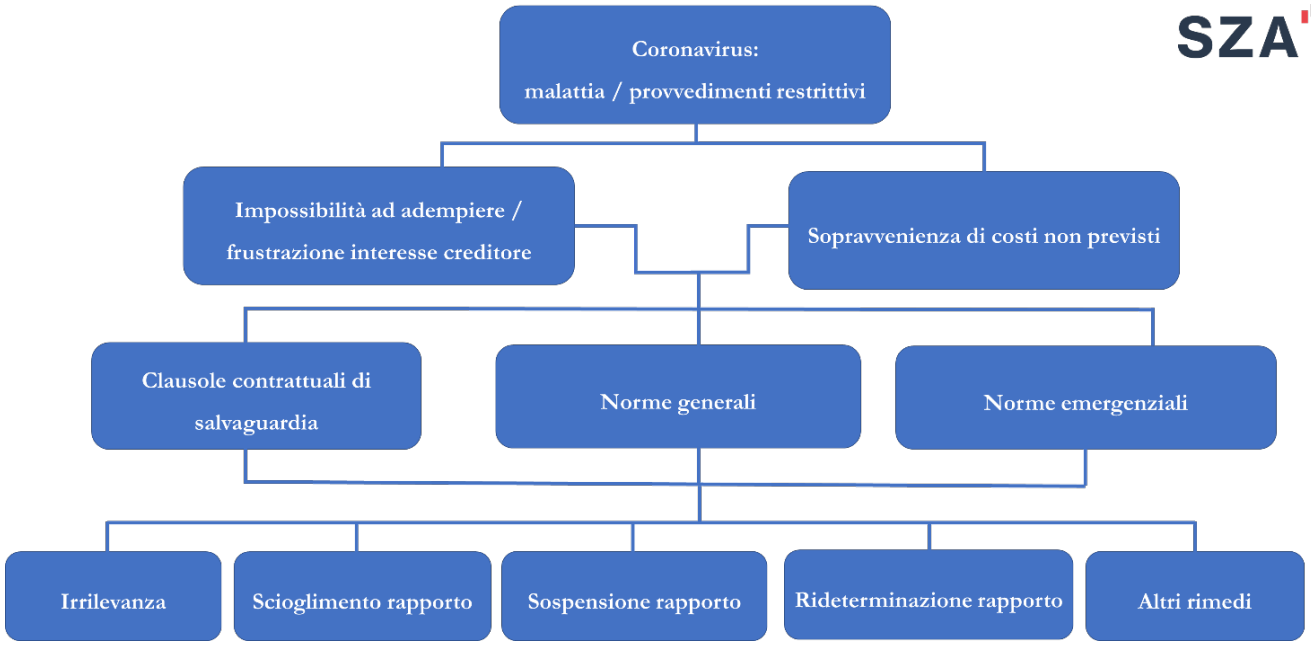
I rimedi a queste disfunzioni possono essere individuati nel contratto stesso (quando prevede delle clausole di adeguamento), nelle norme generali o nelle norme emanate dalla legislazione di emergenza.

I rimedi consistono nella facoltà di una delle parti di chiedere:

a. lo **scioglimento** del contratto,
b. la **sospensione** degli obblighi contrattuali,
c. la **rideterminazione** del contenuto degli obblighi delle

parti. In alcuni casi, l'incidenza del Covid sui contratti non sarà ritenuta rilevante; altre volte, la legislazione di emergenza prevedrà rimedi specifici di natura non civilistica.

A livello di norme generali, rispondono a questi rimedi le disposizioni sulla eccessiva onerosità sopravvenuta o impossibilità sopravvenuta definitiva o temporanea; mentre l'impossibilità definitiva porta allo scioglimento del contratto, quella temporanea determina una sospensione degli obblighi e/o la facoltà della parte creditrice di chiedere la parte di prestazione ancora possibile con una riduzione della propria controprestazione; l'eccessiva onerosità porta, sappiamo, allo scioglimento, fatta salva la facoltà del creditore di proporre la riconduzione ad equità. A chiarimento, si veda il seguente schema:



Locazione commerciale

Uno dei rapporti contrattuali più colpiti dall'emergenza è stata la locazione commerciale.

In moltissimi casi, infatti, i provvedimenti governativi hanno inciso sulla facoltà del conduttore di svolgere nei locali

l’attività che costituiva l’uso consentito dal contratto; la situazione non ha precedenti a cui si possa fare riferimento per l’indagine giurisprudenziale e dottrinale.

Ad ogni modo, a fronte dell’imposizione governativa di chiusura generalizzata dei punti vendita, si pongono due possibili alternative:

1. la **sospensione del pagamento** del canone per tutto il tempo dell’emergenza
2. la sua **riduzione proporzionale** al limitato godimento.

La facoltà di sospensione unilaterale del canone è stata ritenuta giustificata in caso di inadempimento del locatore agli obblighi assunti per la variazione della destinazione urbanistica del bene (cfr. Così Cass. civ. Sez. III, Sent., (ud. 21-06-2019) 26-07-2019, n. 20322).

Il principio sembra invocabile anche in un caso di sostanziale e totale inutilizzabilità del bene, in cui il mancato godimento dipende da fatti non imputabili al locatore ma idonei comunque a frustrare l’interesse del creditore al godimento e le utilità da esso attese: si vedano, in proposito, Cass. civ. Sez. III, 24-07-2007, n. 16315, nonché Cass. civ. Sez. III Ord., 29/03/2019, n. 8766 che elevano l’inutilizzabilità della prestazione da parte del creditore ad autonoma causa di scioglimento del contratto per impossibilità al perseguimento della c.d. causa concreta del negozio.

Naturalmente, la via della sospensione (ossia di esonero dal pagamento) del canone è giustificata nel caso di una pressocché totale inutilizzabilità del bene.

Si tratta però di una ipotesi che pare astratta; nelle situazioni di attività commerciali o produttive o sospese, gli immobili condotti in locazione hanno mantenuto una residua utilità, quanto meno per il deposito di beni ed attrezzature.

In questi casi, come nelle ipotesi in cui il provvedimento

inibitorio riguardi solo una delle attività esercitate dal conduttore in una specifica area dell'immobile, sembra più percorribile la via di una riduzione del canone.

Il principio è pacifico per il caso di impossibilità parziale ai sensi dell'art. 1464 c.c. o in caso di vizi preesistenti o sopravvenuti (artt. 1578 e 1581 c.c.); ugualmente, la disciplina della locazione ammette il rimedio della riduzione del canone quando, a causa di riparazioni straordinarie, il conduttore venga privato del godimento per oltre un sesto della locazione o, comunque, per oltre 20 (venti) giorni (art. 1584).

Del resto, la disciplina della impossibilità parziale e/o temporanea (artt. 1256 e 1464 c.c.) mette in rilievo l'interesse del creditore quale causa di estinzione dell'obbligazione e del contratto; la salvaguardia dell'interesse del conduttore all'"*uso convenuto*" è fatta inoltre oggetto di specifica obbligazione in capo al locatore, mentre la disciplina della legge 392/1978 dà rilievo alla destinazione d'uso per il momento dello scioglimento del contratto (cfr. avviamento, divieto di mutamento d'uso).

La riducibilità del canone sembra dunque un principio generale collegato, in genere, ai casi di frustrazione temporanea o parziale dell'interesse del conduttore all'uso del bene.

Infine, l'inutilizzabilità del bene per *factum principis* pare comunque situazione analoga all'impossibilità cadente sullo stato giuridico del bene (per mancanza di autorizzazioni amministrative, un sequestro o confisca di parte dei locali, etc.) o sua consistenza in misura tale da far venire meno l'agibilità del bene; in simili casi, non opererebbero i rimedi previsti dall'art. 1581 o dell'art. 1464 c.c.

Quindi, l'impossibilità temporanea di utilizzare il bene, ancorché derivante da fatti non collegati allo stato del medesimo o fatti diversi da quelli che incidono sulla sua

consistenza, può condurre alla riduzione del canone.

La conclusione è ragionevole e sostenibile soprattutto per le attività commerciali che implicano un contatto diretto con il pubblico; non è da escludere, comunque, la possibilità di una sospensione del pagamento del canone o di una sua riduzione per gli immobili destinati ad attività produttive chiuse per l'emergenza sanitaria o per gli uffici degli studi professionali.

Studi professionali

Quanto agli **studi professionali**, se è vero che, a livello nazionale non sono stati emessi provvedimenti restrittivi della loro specifiche attività, vanno tenuti comunque in debito conto sia gli inviti allo svolgimento delle attività secondo le forme del lavoro agile (smart working) sia le disposizioni regionali più rigorose (come nel caso della Lombardia) sia, infine, la preclusione agli spostamenti della popolazione che, in ogni caso, ha imposto la riorganizzazione del lavoro anche negli studi (si pensi allo svolgimento delle riunioni con i clienti via web).

Pertanto, anche per gli studi professionali si è verificata una restrizione normativa dell'utilizzo dell'immobile che può riflettersi, quanto meno, in una riduzione dal canone.

Si segnala che tra le misure emergenziali del D.l. 18/2021 si è introdotta, all'art. 65, la seguente disciplina: *"Al fine di contenere gli effetti negativi derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19, ai soggetti esercenti attività d'impresa è riconosciuto, per l'anno 2020, un credito d'imposta nella misura del 60 per cento dell'ammontare del canone di locazione, relativo al mese di marzo 2020, di immobili rientranti nella categoria catastale C/1.*"

La misura ha natura fiscale e non sembra autorizzare a

concludere che, per il legislatore, il canone del mese di marzo sia dovuto nonostante i provvedimenti limitativi dell'esercizio delle attività commerciali; molto probabilmente, infatti, il legislatore ha tenuto conto che, alla data del decreto, i canoni di marzo erano stati già versati ed ha preferito, pertanto, scoraggiare richieste di restituzione a danno dei proprietari con il rischio di provocare ulteriori difficoltà finanziarie.

Quanto alla continuazione del rapporto, va precisato che, se come purtroppo allo stato prevedibile, si verificherà un grave crisi economica, questa potrà essere assunta a giustificazione per il recesso dal contratto per gravi motivi ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978 (Cass. civ. Sez. III Sent., 24/09/2019, n. 23639 (rv. 655170-01)).

Contratti di affitto

Anche l'affittuario, nella situazione attuale, è privato della possibilità di godere utilmente del bene oggetto dell'affitto.

Coerentemente con le considerazioni svolte nei precedenti paragrafi, sembra quindi possibile invocare la sospensione o la riduzione del canone; in tal senso, oltre alle norme generali degli art. 1256, 1463 e 1464 c.c., si veda l'art. 1623 c.c. *"Se, in conseguenza di una disposizione di legge, [di una norma corporativa,] (1) o di un provvedimento dell'autorità riguardanti la gestione produttiva, 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 ovvero, secondo le circostanze, lo scioglimento del contratto"*.

Va aggiunto che la sospensione del canone o del corrispettivo non riguarderà quei servizi che l'affittante continui a prestare all'affittuario (eventualmente con diverso contratto collegato al contratto di affitto) e la cui utilità non sia

venuta meno in forza dei noti provvedimenti: si pensi, ad esempio, ai servizi di guardiania e sorveglianza o di pulizia nei centri commerciali.

Suggerimenti operativi

Nei precedenti paragrafi sono stati indagati i possibili strumenti di tutela delle parti rispetto agli impatti ed alle alterazioni del rapporto contrattuale determinati dalla attuale situazione di emergenza sanitaria e dei provvedimenti governativi conseguenti.

Come si è evidenziato, in alcuni casi la novità e straordinarietà della situazione non trova una immediata risposta nel diritto vivente ed alcune soluzioni sono, inevitabilmente, originali, ma prive di consolidato supporto giurisprudenziale.

Anche per tale ragione, si consiglia di mantenere un canale di dialogo con le controparti contrattuali, al fine di individuare soluzioni condivise al problema sorto. Prima della eventuale autoriduzione del canone, si potrà valutare l'avvio dei procedimenti di soluzione alternativa delle controversie quali la negoziazione assistita o la mediazione civile.

D'altro canto, nell'attuale momento storico, sarà opportuno l'uso di particolare prudenza nell'assunzione di nuovi impegni, la cui esecuzione potrebbe essere pregiudicata dalla prosecuzione o peggioramento della crisi sanitaria e dal permanere degli attuali limiti alle attività produttive o commerciali.

Marco Cristiano Petrassi, partner SZA Studio Legale