

I contratti di
locazione alla luce
dell'emergenza
COVID-19

20 aprile 2020

Federico Restano



I temi di indagine

- Premessa: l'impatto dell'emergenza COVID
- Le locazioni non abitative
- Le locazioni abitative
- Altre ipotesi contrattuali rilevanti

Premessa: dati normativi rilevanti

- **L'impatto delle normazione emergenziale**
- DL 23 febbraio 2020, n. 6: facoltà per l'Autorità di disporre la chiusura di determinate attività
- DPCM 11 marzo 2020: sull'intero territorio nazionale, chiusura delle attività commerciali
- DPCM 22 marzo 2020: sull'intero territorio nazionale, blocco di tutte le attività produttive industriali e commerciali
- DPCM 10 aprile 2020 proroga le disposizioni sino al 3 maggio 2020

Effetti: nei fatti, le imprese e i professionisti non stanno utilizzando gli immobili locati o comunque li utilizzano
Ad oggi rileva il periodo 11/3/20 – 3/5/20

L'impatto economico dell'emergenza a COVID

- Stime
- Deloitte (su ipotesi cessazione dell'emergenza al 25 luglio 2020): Perdita per l'economia italiano 80 miliardi di €, pari a 4,57 PIL
- Confindustria – 6% PIL
- Previsioni di carenze di liquidità

Impatto economico sulle risorse economiche e finanziarie delle imprese e delle famiglie

Previsioni specifiche della normativa emergenziale

- **art. 65, d.l. n. 18/2020:** un credito di imposta pari al 60% dell'ammontare del canone di locazione, relativo al mese di marzo 2020, di immobili rientranti nella categoria catastale C/1– Negozi e botteghe (Ag. Entrate, circ. 3 aprile 2020, n. 8/E)
- **art. 103, comma 6, d.l. n. 18/2020** in base al quale *“l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo, è sospesa fino al 30 giugno 2020”*
- **art. 88, d.l. n. 18/2020** disciplina dei «contratti di soggiorno» (nell'ordinamento non vi è una definizione di contratto di soggiorno, il DL si ritiene faccia riferimento ai contratti con le strutture ricettive estranee ai pacchetti turistici)

I rimedi tipici
previsti
dall'ordinamen
to
**recesso per
gravi motivi**

- I rimedi tipici previsti dal nostro ordinamento per le «sopravvenienze» sono rimedi ablativi del vincolo contrattuale (contrasto col principio generale di conservazione del contratto art. 1419 -)
- Tipico rimedio in materia di locazione non abitativa è il diritto di recesso ex art. 27 L. 392 / 1978
 - preavviso di sei mesi
 - ricorrenza di gravi motivi che devono sopravvenuti e imprevedibile e comportare la necessaria riduzione dell'attività aziendale
- Analogo rimedio per le locazioni abitative (art. 3, comma VI L. 431/1998)

I rimedi tipici
previsti
dall'ordinamen
to
**risoluzione
per eccessiva
onerosità
sopravvenuta**

- Risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta
- L'art. 1467 cod. civ. consente alla parte che subisca gli effetti di domandare la risoluzione; una volta esercitata tale facoltà, l'altra parte può paralizzare l'iniziativa offrendo di ricondurre ad equità il contratto.
- Non introduce dunque un diritto alla rinegoziazione, dunque il conduttore si espone al rischio della caducazione del contratto
- Rapporti tra rimedio generale (art. 1467 cod. civ.) e rimedio speciale (recesso per gravi motivi)
- Impatto dell'agevolazione fiscale

I rimedi tipici
previsti
dall'ordinamen
to
**L'impossibilità
sopravvenuta**

- L'impossibilità sopravvenuta assume rilievo, nel nostro ordinamento:
- nel diritto delle obbligazione (modi di estinzione dell'obbligazione diversa dall'adempimento): art. **1256** (impossibilità definitiva o temporanea) e **1258** (impossibilità parziale)
- nel diritto dei contratti (capo XIV, titolo II, libro IV: della risoluzione del contratto): art. **1463** (impossibilità totale) e **1464** (impossibilità parziale)

I rimedi tipici
previsti
dall'ordinamen
to
**L'impossibilità
sopravvenuta**

- Con riferimento alle locazioni non abitative è divenuta impossibile la prestazione del conduttore (che è quella di pagare il canone)?
- Art. 91 DL 19/2020: 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 e' 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.
- È in senso tecnico prospettabile una impossibilità a pagare il canone?

I rimedi tipici
previsti
dall'ordinamen
to
**L'impossibilità
sopravvenuta**

- Nel caso in esame tuttavia l'impossibilità è
- temporanea (11/3/2020 – 3/5/2020)
- parziale: non vi è una carenza totale di utilizzazione dell'immobile da parte del conduttore, ad esempio
 - il conduttore continua ad occupare l'immobile con i propri beni
 - il conduttore può accedere all'immobile per effettuare la manutenzione
 - il conduttore può accedere all'immobile (anche in caso di attività sospese) per attività di vigilanza, manutenzione, gestione dei pagamenti, pulizia o per spedire o ricevere beni in magazzino (art. 2 DPCM 10 aprile 2020)

I rimedi tipici
previsti
dall'ordinamen
to
**L'impossibilità
sopravvenuta**

- La giurisprudenza attribuisce rilievo tuttavia anche all'impossibilità di **utilizzo** della prestazione (dunque nella prospettiva dell'accipiens e non del solvens). Cfr. Cass. 24 luglio 2007 n. 16315
- In tema di risoluzione del contratto, l'impossibilità sopravvenuta della prestazione è configurabile qualora siano divenuti impossibili l'adempimento della prestazione da parte del debitore o l'utilizzazione della stessa ad opera della controparte, purché tale impossibilità non sia imputabile al creditore ed il suo interesse a ricevere la prestazione medesima sia venuto meno, dovendosi in tal caso prendere atto che non può più essere conseguita la finalità essenziale in cui consiste la causa concreta del contratto, con la conseguente estinzione dell'obbligazione (Cass, 29 marzo 2019, n. 2529)

I rimedi tipici
previsti
dall'ordinamen
to
**L'impossibilità
sopravvenuta**

- In caso di impossibilità parziale l'art. 1464 cod. civ. prevede (i) il diritto di recesso o (ii) il diritto di riduzione del corrispettivo.
- Nonostante l'art. 1464 cod. civ. faccia riferimento solamente all'impossibilità parziale, essa trova applicazione sia in caso di
 - parzialità razione obiecti
 - parzialità razione temporis
- Si può dunque ipotizzare che, per il periodo di vigenza delle restrizioni, il conduttore si trovi in una temporanea e parziale possibilità di utilizzazione con conseguente diritto alla riduzione del corrispettivo,
- Occorrerà valutare i criteri dettati dal codice in relazione all'impossibilità di utilizzo per vizi della cosa locata (art. 1578) o per riparazioni (art. 1584: 20 giorni)
- Rileva anche il disposto dell'art. 1575 n 2 cod. civ.
- Ovviamente, questa indicazione vale solo per periodo emergenziale

La sospensione del canone

- I rischi della sospensione del canone
- Copertura dell'art.91?
- Secondo la giurisprudenza:
 - Primo orientamento: La sospensione unilaterale del pagamento dei canoni di locazione costituisce fatto arbitrario ed illegittimo del conduttore che altera il sinallagma contrattuale e determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti per effetto di un'unilaterale ragione fattasi dal conduttore che, perciò configura inadempimento colpevole all'obbligo di adempiere esattamente e puntualmente al contratto stipulato ovvero all'obbligazione principale del conduttore (Cass. 4913/2018)
 - Secondo orientamento: il conduttore può sollevare l'eccezione di inadempimento, ai sensi dell' art. 1460 c.c. , non solo quando venga completamente a mancare la prestazione del locatore, ma anche nell'ipotesi di suo inesatto inadempimento, tale da non escludere ogni possibilità di godimento dell'immobile, purché la **sospensione del pagamento del canone** appaia giustificata, in ossequio all'obbligo di comportarsi secondo buona fede, dall'oggettiva proporzione dei rispettivi inadempimenti, avuto riguardo all'incidenza della condotta della parte inadempiente sull'equilibrio sinallagmatico del contratto, in rapporto all'interesse della controparte (App. Bari 2144/2019)

I rimedi atipici
individuati in
dottrina
**Obbligo di
rinegoziazione**

- Sussistenza di un obbligo implicito di rinegoziare al variare delle condizioni (clausola rebus sic stantibus)
- Fonti art. 2 Cost.
- art. 1175 e 1375 cod. civ. obblighi di correttezza e buona fede