

Ricognizione delle disposizioni sulle locazioni commerciali. No ad azioni unilaterali


I canoni? Sono sempre dovuti

Possibile solo rinegoziare le condizioni contrattuali

Pagina a cura
DI GIANFRANCO DI RAGO

Locazioni commerciali: l'epidemia di Covid-19 e il conseguente divieto normativo di svolgere determinate attività lavorative non è motivo valido per non pagare il canone. Soltanto una rinegoziazione delle condizioni contrattuali con il proprietario può consentire di ottenere una riduzione del corrispettivo dovuto a fronte del mancato utilizzo dell'immobile. Il conduttore non può infatti procedere unilateralmente a non versare il canone, o a versarlo in maniera ridotta, perché in questo caso diventa inadempiente al contratto e rischia quindi l'ingiunzione dello sfratto per morosità e la condanna al pagamento dei ratei non versati, maggiorati degli interessi e delle spese processuali. Questa la conclusione che si può trarre da una rapida carrellata delle disposizioni generali del codice civile e di quelle previste dalla legislazione speciale. Conferma indiretta di ciò discende anche dalla recente normativa emergenziale di cui al cosiddetto decreto Cura Italia (dl n. 18/2020) che, nel riconoscere un credito di imposta in favore dei conduttori pari al 60% del canone di locazione commerciale relativo al mese di marzo, ne presuppone appunto l'avvenuto pagamento (si veda la pagina precedente, ndr).

L'impossibilità parziale sopravvenuta. L'art. 1464 c.c. prevede la possibilità della riduzione della prestazione contrattuale, quindi eventualmente anche di quella relativa al versamento del canone, quando la

Come ridurre il canone		
Impossibilità parziale sopravvenuta (art. 1464 c.c.)	SEMAFORO ROSSO	 Non applicabile perché l'impossibilità della prestazione deve essere definitiva
Eccessiva onerosità sopravvenuta (art. 1467 c.c.)	SEMAFORO ROSSO	 Non applicabile perché l'impossibilità della prestazione deve essere definitiva; a fronte della richiesta del conduttore, il locatore può però offrirsi di modificare equamente le condizioni del contratto
Recesso anticipato dal contratto (art. 27 legge n. 392/78)	SEMAFORO ROSSO	 Non applicabile perché porta alla conclusione del contratto trascorsi i sei mesi dal preavviso, che devono essere comunque pagati
Impossibilità temporanea della prestazione (art. 1256 c.c.)	SEMAFORO ARANCIONE	 Di dubbia applicabilità; comporta comunque soltanto la posticipazione del pagamento
Riduzione consensuale del canone	SEMAFORO VERDE	 Rappresenta la soluzione più lineare (ma ovviamente dipende dal benessere del locatore)

prestazione della controparte, quindi quella del locatore di consegnare e mantenere il bene in condizione da essere utilizzato secondo l'uso contrattualmente stabilito, sia divenuta solo parzialmente impossibile. Questo rimedio non pare tuttavia applicabile all'emergenza in atto, in quanto l'indisponibilità dell'immobile non dipende certo da un vizio insito al bene o da una condotta imputabile al locatore, bensì da una causa esterna e indipendente dalla volontà delle parti. Inoltre l'impossibilità sopravvenuta non avrebbe il carattere della definitività, che pure caratterizza l'isti-

tuto, poiché l'emergenza oggi in atto è destinata prima o poi a rientrare.

L'eccessiva onerosità sopravvenuta. Considerazioni analoghe possono essere addotte per l'istituto di cui all'art. 1467 c.c., il quale appresta un rimedio per il caso in cui la prestazione di una delle parti sia diventata eccessivamente onerosa nel corso dell'esecuzione contrattuale per il verificarsi di avvenimenti straordinari e imprevedibili. Anche in questo caso difetta il presupposto della definitività della situazione sopravvenuta che ha alterato l'equilibrio con-

trattuale a suo tempo deciso dalle parti. L'epidemia di Covid-19, per quanto tremenda, è infatti destinata man mano a risolversi. Inoltre il rimedio previsto dal legislatore per fronteggiare ipotesi del genere è quello della risoluzione del contratto, cui il conduttore potrebbe fare ricorso per sciogliersi dalle proprie obbligazioni e quindi evitare di continuare a pagare il canone. E tuttavia evidente come questa soluzione lo priverebbe della possibilità di utilizzare l'immobile una volta terminato il periodo emergenziale. Vi è però da osservare come il locatore, per evitare la riso-

luzione richiesta dal conduttore e mantenere in vita il contratto, possa offrirsi di modificare equamente le condizioni.

Il recesso dal contratto. Se scopo del conduttore fosse quello di sciogliersi dal contratto per evitare di continuare a pagare il canone si potrebbe sempre fare ricorso al recesso, diritto garantito dall'art. 27 della legge n. 392/78, nel quale è previsto che ciò sia possibile se ricorrono gravi motivi. Diversamente dall'ipotesi della risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta, in questo caso il conduttore sarebbe però tenuto a concedere al locatore un preavviso di sei mesi, durante i quali, anche se l'immobile non viene utilizzato, si è comunque tenuti al pagamento del canone, nella misura contrattualmente stabilita.

La riduzione consensuale del canone di locazione. L'unica strada ragionevolmente percorribile per i conduttori, a meno di tentare rischiose sortite processuali, pare quindi essere quella di provare a convincere il locatore a consentire a una riduzione temporanea della misura del canone, nell'ottica di venire incontro alle esigenze della controparte e assicurarsi la prosecuzione del contratto. In questo caso, a scanso di equivoci e incomprensioni, occorre però essere formali e quindi procedere a redigere in forma scritta l'accordo modificativo della clausola contrattuale sulla misura del canone di locazione, specificando le ragioni di tale modifica, la percentuale di riduzione del canone e la durata di tale misura.

— © Riproduzione riservata —

Resta uno spiraglio: posticipare il versamento per impossibilità

Se il pagamento del canone di locazione commerciale è comunque dovuto dal conduttore, resta però aperto uno spiraglio per posticiparne il versamento, giustificando il ritardo con l'impossibilità di adempiere nei termini pattuiti per via dell'emergenza Coronavirus.

Si tratta tuttavia di un'interpretazione giuridica che corre sul filo di lana, restando dunque di gran lunga preferibile cercare di ottenere una riduzione consensuale del corrispettivo contrattualmente dovuto.

In questo caso la norma a cui fare riferimento è l'art. 1256, comma 2, c.c. (il primo comma riguarda infatti l'impossibilità definitiva che, come detto nell'articolo che precede, non pare essere ipote-

si applicabile all'emergenza in atto). Il comma 2 della disposizione in questione prende invece in considerazione l'eventualità che la prestazione contrattualmente dovuta diventi soltanto temporaneamente impossibile.

E dispone che il debitore non sia responsabile del ritardo nell'adempimento fino a che perduri tale impossibilità. L'obbligazione si estingue soltanto nel caso in cui la prosecuzione di tale situazione, tenuto conto della natura del contratto, possa far ritenere che il debitore non sia più tenuto a effettuare la prestazione o il creditore non abbia più interesse a conseguirla.

Se si applicano questi principi all'esecuzione del contratto di locazione ai tempi del Coronavi-

rus, potrebbe quindi sostenersi che il conduttore sia impossibilitato a effettuare il pagamento del canone poiché, a causa del divieto di utilizzo dei locali commerciali, non può svolgere la propria attività imprenditoriale o professionale e ha quindi comprovate difficoltà economiche derivanti dai mancati incassi.

Quest'ultimo, di conseguenza, non potrebbe essere ritenuto inadempiente al contratto di locazione per il mancato versamento del corrispettivo durante il periodo di emergenza.

Occorre tuttavia evidenziare come l'impossibilità di cui parla l'art. 1256 c.c. sia interpretata dalla giurisprudenza come una situazione sopravvenuta e imprevedibile che non possa essere su-

perata con l'ordinaria diligenza, cui il debitore della prestazione è comunque tenuto, non essendo quindi sufficiente una maggiore difficoltà ad adempiere. Di qui l'incertezza applicativa, tenuto anche conto del fatto che in molti casi il conduttore può continuare a svolgere la propria attività a distanza e dovrebbe comunque poter contare sui risparmi messi da parte e sulle varie forme di sostegno economico messe a punto dal governo in queste settimane. In ogni caso il rimedio in questione consentirebbe soltanto di posticipare il termine del pagamento al venir meno della situazione di emergenza e non certo di estinguere l'obbligo di versamento dei canoni scaduti.

— © Riproduzione riservata —