

La rinegoziazione del contratto di locazione AL TEMPO DEL CORONAVIRUS

In questo momento imprese, professionisti, artigiani e famiglie, oltre ai timori dovuti all'emergenza sanitaria, devono affrontare problemi - non meno impegnativi - di natura economica.

A tale riguardo meritano una particolare attenzione i c.d. costi fissi, ovvero quelli che restano invariati indipendentemente dal fatto che l'azienda interrompa o meno la produzione, o dal fatto che in una famiglia diminuiscano le entrate.

In questi costi rientrano i contratti di locazione che rappresentano - con il loro corrispettivo - una delle voci più significative.

Finora non è prevista alcuna moratoria sul pagamento dei canoni e l'unico intervento è stato di natura fiscale con il riconoscimento, per le sole locazioni commerciali (categoria catastale C1, ovvero i negozi), di un credito d'imposta pari al 60% del canone di locazione corrisposto nel mese di marzo (cfr. Decreto Legge 17/03/20, n.18, c.d. "Cura Italia").

Pertanto, augurandosi che vi siano delle correzioni di rotta, ad oggi gli strumenti per affrontare questa difficile situazione sono offerti dal codice civile e dalla L. n. 392/78.

Punto di partenza è il fatto che gli attuali eventi sono riconducibili a una causa di forza maggiore che, per definizione, esclude l'imputabilità dell'inadempimento.

In altre parole i provvedimenti dettati da interessi generali e di ordine pubblico che rendono impossibile la prestazione indipendentemente dal comportamento dell'obligato, e tali sono quelli emanati per l'emergenza Covid-19, costituiscono un'esimente della responsabilità del debitore e, dunque, un'ipotesi di forza maggiore.

A tale riguardo l'art. 1256 c.c. prevede che

l'obbligazione si estingua quando, per una causa non imputabile al debitore, la prestazione diventi impossibile, mentre se l'impossibilità è solo temporanea il debitore non è responsabile del ritardo nell'adempimento fintanto che essa perdura.

L'impossibilità che estingue l'obbligazione deve intendersi in senso assoluto e obiettivo e può verificarsi solo quando la prestazione ha per oggetto la consegna di una cosa determinata o di un genere limitato, e non già il pagamento di una somma di denaro.

Alla stregua di tali principi la soluzione non va tanto cercata nella sopravvenuta impossibilità a corrispondere il canone, quanto nella sopravvenuta impossibilità di utilizzazione della prestazione, giacché il conduttore non può, per una causa a lui estranea, usare l'immobile per la ragione per cui lo ha affittato.

Vero è che il conduttore continua ad avere la disponibilità dell'immobile, ma è venuta meno la possibilità che questa disponibilità realizzi lo scopo perseguito con la stipulazione del contratto.

Quindi, fintanto che perduri il *lockdown*, il ritardo nel pagamento dei canoni non dovrebbe configurare una responsabilità in capo al conduttore che però, al momento della cessazione dello stato emergenziale e a seguito della ripresa dell'attività, dovrà corrispondere quanto non versato, rimanendo esonerato soltanto dal pagamento degli interessi per il ritardo.

Tale soluzione è supportata da un'interpretazione estensiva e analogica dell'art. 91 del Decreto "Cura Italia" che, nell'integrare l'art. 3 del D.l. n. 6 del 23/02/20, così prevede al comma 6 bis: *"Il rispetto delle misure di contenimento di cui al presente decreto è sempre valutata ai fini dell'esclusione, ai sensi e per*

LA RINEGOZIAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE AL TEMPO DEL CORONAVIRUS

gli effetti degli artt. 1218 e 1223 c.c., della responsabilità del debitore anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti”.

Pertanto la tempestiva formalizzazione al locatore della decisione di sospendere il pagamento del canone e delle relative motivazioni, potrebbe frenare la proprietà dall'assumere iniziative contro il conduttore e dare a quest'ultimo un po' di respiro.

Stiamo immaginando una moratoria condivisa con la proprietà in quanto, ai sensi dell'art. 1587 c.c., il pagamento del canone non può essere sospeso (o ridotto) qualora si verifichi una diminuzione nel godimento del bene, ma solo quando venga a mancare la controprestazione del locatore, qui invece sussistente.

Inoltre questa moratoria può essere ipotizzata soltanto per le locazioni ad uso diverso, mentre per quelle ad uso abitativo – al netto di eventuali futuri interventi governativi – il pagamento del canone sarà dovuto visto che la disponibilità dell'immobile, che rappresenta lo scopo perseguito con la stipulazione del contratto, permane e si realizza anche nella situazione di emergenza.

Resta il fatto che la sospensione - totale o parziale - nel pagamento del canone è una soluzione valida fino al permanere del *lockdown*, terminato il quale il conduttore potrà riprendere la propria attività rimanendo, tuttavia, immutati i problemi di natura economica.

Ma allora il contratto di locazione deve continuare sulla base delle pattuizioni iniziali come se nulla fosse accaduto?

Sul punto, qualora il conduttore intenda proseguire nel rapporto, soccorre il principio generale di buona fede e correttezza in base al quale ciascuna parte deve tenere quelle condotte che, seppur non disciplinate da specifiche previsioni contrattuali, sono idonee a preservare gli interessi dell'altra, *“nei limiti di un apprezzabile sacrificio, quando ciò sia necessario per salvaguardare l'utilità del contratto per la controparte”* posto che è *“dovere di ciascuna delle parti contrattuali tutelare l'utilità e gli interessi dell'al-*

tra, nei limiti in cui ciò possa avvenire senza un apprezzabile sacrificio di altri valori” (cfr., tra le più recenti, Cass. civ., sez. III, 26 giugno 2018, n. 16823).

In ossequio a tale principio ogni contratto a prestazioni corrispettive, come quello di locazione, deve mantenere un apprezzabile equilibrio nei rapporti di forza tra le parti, suscettibile di valutazione economica.

A conferma di ciò l'art. 1467 c.c. prevede che *“nei contratti a esecuzione continuata o periodica... se la prestazione di una delle parti è divenuta eccessivamente onerosa (il pagamento del canone) per il verificarsi di avvenimenti straordinari e imprevedibili (il Covid-19) la parte che deve tale prestazione può domandare la risoluzione del contratto...”* e l'altra parte può evitarla offrendo una modifica atta a ricondurlo a equità.

Inoltre, benché nella locazione non si possa parlare di obbligazioni a carico di una sola parte, in tale tipologia di contratti è lo stesso obbligato che può chiedere *“una riduzione della sua prestazione ovvero una modificazione delle modalità di esecuzione, sufficienti a ricondurla a equità”* (art. 1468 c.c.).

Senza contare che sullo stesso piano si trova l'art. 1623 c.c. in tema di modificazioni sopravvenute nel rapporto di affitto: *“Se, in conseguenza di una disposizione di legge, di una norma corporativa 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”.*

Nell'attuale situazione di straordinarietà e necessità la disciplina civilistica offre, pertanto, a conduttore e locatore alcuni strumenti per rinegoziare l'ammontare del canone di locazione e proseguire il rapporto contrattuale su presupposti economici diversi.

Una richiesta di riduzione e/o di sospensione del canone necessita, tuttavia, di un riscon- ➤

LA RINEGOZIAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE AL TEMPO DEL CORONAVIRUS

tro positivo della proprietà e, in mancanza, l'alternativa potrebbe essere un contenzioso giudiziale dagli esiti per nulla scontati.

Resta, come ultima soluzione, lo scioglimento del vincolo contrattuale che può essere perseguito, innanzi tutto, con il recesso per gravi motivi previsto dall'art. 27 della L. n. 392/78, ovvero per quei fatti estranei alla volontà del conduttore, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto, tali da rendere oltremodo gravosa la prosecuzione del rapporto di locazione.

In tal caso si dovrà rispettare il termine di preavviso (in genere 12 mesi).

In alternativa, come già accennato, il conduttore potrà richiedere la risoluzione del contratto per l'eccessiva onerosità sopravvenuta (art. 1467 c.c.), mentre molto più ardua risulta essere la richiesta di risoluzione del contratto per impossibilità della prestazione (art. 1256 c.c.).

In ogni caso il suggerimento, quale che sia

l'opzione prescelta, è quello di assecondare un percorso che agevoli una soluzione concordata e, qualora le parti non riescano a giungere ad un'intesa, prima di agire in giudizio il D.lgs. 4 marzo 2010 n. 28 prevede, in materia di locazione, l'esperienza della procedura di mediazione.

Detto che la mediazione è *“l'attività, comunque denominata, svolta da un terzo imparziale e finalizzata ad assistere due o più soggetti sia nella ricerca di un accordo amichevole per la composizione di una controversia, sia nella formulazione di una proposta per la risoluzione della stessa”* (art. 1, co.1, lett. a), D.lgs. n. 28/2010) è utile concludere, soprattutto in questo periodo, sottolineando che la mediazione rappresenta un valido metodo che favorisce non tanto lo scontro tra le parti quanto la cooperazione per la gestione comune del problema e per individuare, se possibile, un accordo su basi diverse.