

Locazioni commerciali: l'accresciuta tutela dei conduttori dopo le riforme legate al coronavirus

Locazioni commerciali: l'accresciuta tutela dei conduttori dopo le riforme legate al coronavirus, a cura di Riccardo Redivo, già Presidente di sezione della Corte d'Appello di Roma

1) Il “favor conductoris” a tutela delle attività di lavoro nella legislazione vigente

2) Ulteriori provvedimenti a favore dei conduttori di immobili adibiti ad attività commerciali, nonché nuove possibilità per gli stessi di poter usufruire della normativa esistente, in presenza della crisi connessa allo scoppio del coronavirus

3) Nuove possibilità per i predetti conduttori di proseguire nella locazione ovvero di sospendere o ridurre il canone alla luce di disposizioni del codice civile e della legge n. 392/1978

1) Il “favor conductoris” a tutela delle attività di lavoro nella legislazione vigente

In relazione ai nuovi benefici apportati alle attività di lavoro, soprattutto a quelle commerciali, è necessario ricordare quanto previsto al riguardo, ormai da oltre 40 anni, dalla legge n. 392/1978, pienamente in vigore ancora oggi (sia pure con piccole modifiche fissate per lo più dalla giurisprudenza della Cassazione).

Si tratta di una disciplina tesa a favorire soprattutto le attività di lavoro dei conduttori, ma che è stata anche attenta a non presentare caratteri di incostituzionalità (per disparità ingiustificata di trattamento delle categorie), stabilendo vantaggi anche per i locatori relativamente alla fissazione di un canone iniziale del tutto libero nel suo ammontare.

La legge in questione (definita non del tutto correttamente come “legge sull'equo canone”, disposto invece solo per in contratti ad uso abitativo) è caratterizzata da norme imperative, non derogabili dalla volontà delle parti, nelle quali, anzitutto, si afferma la nullità di “ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto o ad attribuire al locatore un canone maggiore di quello previsto in contratto ovvero ad attribuirgli altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della presente legge” (art. 79 legge cit., poi abrogato per le locazioni abitative dalla legge n. 431/1998).

I benefici per tutti i conduttori nell'ipotesi di locazioni destinate ad uso diverso dalla abitazione sono i seguenti:

a) la durata del contratto di sei mesi più sei (ovvero di nove più nove per le locazioni alberghiere), di cui all'art. 27 della legge n. 392 cit.;

b) l'obbligo per il locatore di rinnovare il contratto alla prima scadenza, salvo motivi di necessità abitative o di lavoro dello stesso e/o dei suoi familiari (artt. 28 e 29);

Locazioni commerciali: l'accresciuta tutela dei conduttori dopo le riforme legate al coronavirus

c) il canone deve restare per tutto il periodo quello indicato nel contratto, salva se previsto in contratto, la possibilità per il locatore di chiederne l'aggiornamento alla scadenza (art. 32);

d) il solo conduttore può recedere dal contratto in qualsiasi momento, sia se previsto espressamente nell'atto scritto (recesso convenzionale), sia per gravi motivi (recesso legale), dandone avviso al locatore con lettera raccomandata almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione (art. 27, V comma).

Per le sole locazioni commerciali (nella quali vi sia un contatto diretto con il pubblico degli utenti e dei consumatori) è prevista, inoltre, una **tutela piena per i conduttori**, i quali, alla cessazione del rapporto, avranno diritto all'**indennità per la perdita dell'avviamento commerciale** (artt. 34 e 35); a **sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione, anche senza il consenso del locatore, purchè venga insieme ceduta o locata l'azienda**, dandone comunicazione al locatore con raccomandata a.r. (art. 36); a succedere nel contratto nei casi di morte del conduttore, di separazione o divorzio (art. 37); al **diritto di prelazione** ed a quello eventuale di **riscatto** (artt. 38 e 39) in caso di vendita del bene ovvero di nuova locazione dello stesso (art. 40).

2) Ulteriori provvedimenti a favore dei conduttori di immobili adibiti ad attività commerciali, nonché nuove possibilità per gli stessi di poter usufruire della normativa esistente, in presenza della crisi connessa allo scoppio del coronavirus

Il legislatore è intervenuto nuovamente, necessitato dalla gravità del coronavirus che ha colpito tutto il mondo (e l'Italia in particolare), ispirandosi alla medesima ratio di cui alla disciplina sopra descritta relativa alla piena tutela delle attività comportanti il contatto diretto con il pubblico degli utenti e dei consumatori, creando benefici particolari per i conduttori che hanno dovuto **chiudere "le attività commerciali, ritenute non essenziali (cfr. DPCM dell'11. 3. 2020)**, che hanno subito, a causa della chiusura temporanea dei locali, una riduzione consistente di fatturato e di liquidità.

Anzitutto, con il decreto governativo n. 18/2020 è stato inserito un credito d'imposta del 60%, riconosciuto a tutti i conduttori che abbiano dovuto sospendere le loro attività per via delle restrizioni imposte a causa del coronavirus, ed è stabilito, altresì, che per beneficiare della compensazione sarà necessario indicare sull'F24 nella sezione Erario "alla colonna importi compensati a credito il codice tributo 6914 ovvero il proprio **credito d'imposta per canoni di locazione botteghe e negozi per il mese di marzo 2020**" (art. 65 del d.l. n. 18 del 17 marzo 2020).

3) Nuove possibilità per i predetti conduttori di proseguire nella locazione ovvero di sospendere o ridurre il canone alla luce di disposizioni del codice civile e della legge n. 392/1978

Ci si riferisce, anzitutto, al II comma dell'art. 1256 c.c. (titolata "**impossibilità definitiva o**

Locazioni commerciali: l'accresciuta tutela dei conduttori dopo le riforme legate al coronavirus

temporanea”), secondo il quale “se l'impossibilità – di adempiere - è solo temporanea il debitore, finché essa perdura, non è responsabile del ritardo nell'inadempimento”, che, a fronte di una causa di forza maggiore, rende temporaneamente impossibile l'esecuzione del contratto (non potendo, nella situazione di emergenza attuale, svolgere la sua attività e pagare i canoni mensili), viene giustificato a ritardare l'adempimento dei propri obblighi.

In sostanza, finché dura l'emergenza sanitaria, il ritardo nei pagamenti non genera responsabilità, ma, una volta cessata la stessa, a seguito della ripresa del proprio fatturato, il conduttore dovrà ugualmente versare quanto dovuto, sia pure senza gli interessi sui vecchi pagamenti non effettuati, ma neppure dovuti, come si desume proprio dall'esclusione di responsabilità per mancato adempimento a suo carico.

Inoltre, l'art. 1467 c.c., relativo alla rinegoziazione delle condizioni economiche del contratto per sopravvenuta eccessiva onerosità, in presenza di sopravvenuti eventi che rendano eccessivamente oneroso l'adempimento in capo ad uno dei due contraenti, le parti possono evitare la risoluzione del contratto modificandone il contenuto e, in particolare, la parte contro la quale è domandata la risoluzione può evitarla, offrendo di modificare equamente le condizioni del contratto.

Il locatore, quindi, potrà essere invitato dal conduttore a rinegoziare temporaneamente o definitivamente il contratto di locazione fino al perdurare della crisi economica.

Le modifiche contrattuali, comunque, dovranno essere registrate, anche ai fini di una riduzione dell'imposta a carico del locatore.

Infine va rilevato che il conduttore-commerciante, alla luce del disposto di cui all'ultimo comma dell'art. 27 della legge n. 392 cit., può recedere in ogni momento dal contratto, indipendentemente dalle previsioni contrattuali, per **gravi motivi**, con preavviso di almeno sei mesi, dandone comunicazione al locatore con lettera raccomandata.

L'esistenza o meno dei gravi motivi è stata sempre oggetto di discussioni e controversie giudiziali tra le parti ma, con l'esistenza del coronavirus, che ha danneggiato obiettivamente i commercianti in misura molto pesante, sarà assai più semplice per i conduttori dimostrare, anche giudizialmente, l'esistenza delle condizioni di legge per poter recedere.

In sostanza, per concludere, anche in base alla disciplina vigente il conduttore, avrà la possibilità di ridurre l'entità del canone ovvero di sospenderne temporaneamente il pagamento; di rinegoziare, con motivi più efficaci, il rinnovo del contratto, nonché di ottenere la risoluzione dello stesso per eccessiva onerosità sopravvenuta ovvero per recesso anticipato.