

Sommario: La normativa precedente la pandemia - Le novità di cui ai vari DPCM del 2020 e del 2021 - Nuove possibilità per i conduttori di proseguire nella locazione ovvero di sospendere o ridurre il canone anche alla luce di disposizioni del codice civile e della legge n. 392/1978. - La giurisprudenza di merito sulle nuove normative - L'ultimo blocco degli sfratti e le proroghe dell'esecuzione (DPCM: legge n. 69/2021, di conversione del d.l. n. 41/2021). **il conduttore, avrà la possibilità sia di ridurre l'entità del canone ovvero di sospenderne temporaneamente il pagamento (limitatamente al periodo di pandemia), sia di rinegoziare, con argomenti più efficace dimostrabili, il rinnovo del contratto, nonchè di ottenere la risoluzione dello stesso per eccessiva onerosità sopravvenuta ovvero per recesso motivato anticipato.** di Riccardo Redivo, già presidente di sezione della Corte d'Appello di Roma.

La normativa precedente la pandemia

La disciplina di cui alla legge n. 392/1978, tesa a favorire soprattutto le attività commerciali e di lavoro, ormai in vigore da oltre 40 anni, è caratterizzata da norme imperative, non derogabili dalla volontà delle parti, in ordine alle quali viene affermata 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 n. 392 cit.).

I benefici per tutti i conduttori per questo tipo di locazioni sono i seguenti:

- a) la durata del contratto di sei mesi più sei (ovvero di nove più nove per le locazioni alberghiere), come stabilito dall'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);
- c) il canone deve restare per tutto il periodo quello indicato nel contratto, salva, se pattuita, la possibilità per il locatore di chiederne l'aggiornamento ISTAT alla scadenza;
- 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, ultimo comma).

Per le sole locazioni commerciali (per le quali vi sia un contatto diretto con il pubblico degli utenti e dei consumatori) è prevista, inoltre, la c.d. **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), nonché, in ogni momento, a **sublocare l'immobile o a cedere il contratto di locazione, anche senza il consenso del locatore, purchè venga insieme ceduta o locata l'azienda**, dandone comunicazione allo stesso 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).

Le novità di cui ai vari DPCM del 2020 e del 2021

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

E' 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 stato 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).

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

Ci si riferisce, anzitutto, agli artt. 1263 e 1264 c.c. (titolati "**impossibilità totale o parziale**"), secondo i quali "se l'impossibilità - di adempiere - è solo temporanea il debitore, finchè 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), con l'effetto giustificativo del ritardo nell'adempimento dei propri obblighi.

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

Inoltre, con la prevista rinegoziazione delle condizioni economiche del contratto per sopravvenuta eccessiva onerosità, in presenza di sopravvenuti eventi imprevedibili 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-sanitaria. Le modifiche contrattuali, comunque, dovranno essere registrate, anche ai fini di una riduzione dell'imposta a carico del locatore.

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 dal contratto o ottenere una congrua riduzione del canone.

La giurisprudenza di merito sulle nuove normative

La giurisprudenza di merito (in attesa di una prima pronuncia in tema di covid-19 della Suprema Corte) si è pronunciata, per lo più in ordine alle intimazioni di sfratto per morosità, contestate dai conduttori durante la chiusura delle attività nei periodi del c.d. **lockdown** ovvero anche sulle cause intentate dai conduttori al fine di ottenere una congrua riduzione della pigione, quanto meno durante il periodo di chiusura dell'immobile locato.

Circa l'emissione dell'ordinanza di rilascio a seguito dell'intimazione di rilascio, il Tribunale di Trani (con sentenza del 1°. 9 2020), ritenuta corretta la richiesta di riduzione del canone, perché richiesta prima dell'intimazione di sfratto ha rigettato la domanda, mutando il rito per l'accertamento o meno della gravità

dell'inadempimento; parimenti il Tribunale di Venezia (con sentenze del 29. 7. e del 3. 9. 2020) ha escluso di accogliere la domanda di rilascio in sede di opposizione del conduttore all'intimazione (ostandovi l'art. 2 Cost. relativo al principio di solidarietà); Il Tribunale di Milano (con sentenza del 21. 10. 2020) ha invitato il locatore a rinegoziare l'entità del canone, con possibilità per il conduttore, in caso di non accettazione motivata della proposta, di formulare una controproposta; così quello di Napoli (sent. del 15. 7. 2020), ha respinto la richiesta di ordine di rilascio, costituendo la pandemia un grave motivo ostativo a detto provvedimento, ove l'intimato, dopo la notifica dello sfratto, abbia corrisposto parte dei canoni non versati, restando moroso nei pagamenti degli altri canoni coincidenti con il periodo di chiusura temporanea dell'attività per emergenza sanitaria; altresì quello di Pisa (sentenza del 30. 6. 2020), ha escluso il rilascio nella fase monitoria, essendo stati sospesi i pagamenti solo durante la chiusura di cui al **COVID**, rimettendo, quindi, alla successiva fase di merito la valutazione sulla gravità dell'inadempimento.

Ancora il Tribunale di Roma (con provvedimento del 25.5. 2020), ritenendo legittima una riduzione del canone se limitata al periodo di sospensione imposta "per factum principis" dell'attività, ritenuta, peraltro, questa solo parziale, ha valutato corretta una riduzione del canone del 70% (continuando il conduttore ad utilizzare l'immobile del quale ha il possesso per conservare arredamento, materiali e merci in deposito), con obbligo del conduttore stesso di pagare il residuo 30%, oltre agli oneri accessori. Inoltre, lo stesso Tribunale, con sentenza del 27. 8. 2020, su azione del conduttore ex art. 700 c.p.c. al fine di sentire ordinare dal giudicante di non escutere la fideiussione rilasciata a garanzia delle sue obbligazioni, ha accolto la domanda, in presenza sia del **fumus**, sia del **periculum**, nonché ritenuta **l'impossibilità parziale sopravvenuta ex art. 1464 c.c.**, con invito alla rinegoziazione del contratto tra le parti e, comunque, riducendo il canone per un anno (dall'aprile 2020 al marzo 2021) per impossibilità parziale sopravvenuta.

In senso parzialmente contrario, infine, si è espresso il Tribunale di Pordenone (sent del 3. 7. 2020) che non ha sospeso l'esecuzione dello sfratto dopo l'intimazione, pur invitando le parti alla rinegoziazione del contratto.

Va, inoltre, ricordata la sentenza del 20 dicembre 2020, con la quale il Tribunale di La Spezia ha affermato, che, per dichiararsi la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del conduttore, è necessario che lo stesso sia considerato sia considerato di non rilevante importanza ex art. 1455 c.c., a tal fine non rilevando soltanto il mancato pagamento del canone (pur ponendosi in

contrasto con la principale obbligazione del conduttore), quindi l'entità oggettiva dell'inadempimento, bensì anche il concorso di altre circostanze e l'interesse che l'altra parte intende realizzare (quali l'importo non rilevante della morosità e la durata temporanea della medesima, circoscritta ai mesi dell'emergenza sanitaria, nonché la condotta del conduttore improntata a correttezza e buona fede, giustificandosi così il rigetto della domanda per inadempienza non grave di quest'ultimo).

Infine, in ordine all'onere della prova il Tribunale di Alessandria (sentenza del 18 settembre 2020) e quella di Macerata (sentenza del 28 ottobre 2020) hanno affermato che la prova del nesso eziologico del rispetto delle misure di contenimento che hanno causato l'inadempimento del conduttore, deve essere fornita da quest'ultimo, per cui non può accogliersi la domanda di riduzione del canone, ove non risulti che le parti abbiano mai convenuto tra loro tale riduzione del canone pattuito, e, comunque, non risulti provata l'effettiva chiusura dell'immobile locato. Si è precisato, altresì, che seppure il rispetto delle misure di contenimento costituisce astrattamente una causa di forza maggiore, in concreto deve, comunque, provarsi che l'inadempimento è derivato dall'esigenza di allinearsi ad esse, per cui il tribunale può sempre emettere ordinanza di rilasci, in difetto di su permanete dell'onere probatorio.

L'ultimo blocco degli sfratti e le proroghe dell'esecuzione (DPCM: legge n. 69/2021, di conversione del d.l. n. 41/2021).

Con l'ultimo provvedimento si sono bloccati solo gli sfratti per morosità causati e conseguenti all'emergenza sanitaria, con proroga delle esecuzioni così differite: al 30. 6. 2021 per gli sfratti emessi prima dell'emergenza sanitaria; al 30. 9 2021 per i provvedimenti emessi tra il 28. 2 e il 30. 9. 2020 e al 31. 12. 2020 per gli sfratti pronunciati tra il 1°. 10. 2020 e il 30. 6. 2021.

La normativa ha creato rilevanti problemi di costituzionalità della legge, che potrà essere in un prossimo futuro ancora modificata

Conclusioni In sostanza, per concludere, anche in base alla disciplina previgente, il conduttore, avrà la possibilità sia di ridurre l'entità del canone ovvero di sospenderne temporaneamente il pagamento (limitatamente al periodo di pandemia), sia di rinegoziare, con argomenti più efficace dimostrabili, il rinnovo del contratto, nonché di ottenere la risoluzione dello stesso per eccessiva onerosità sopravvenuta ovvero per recesso motivato anticipato.

Riccardo Redivo

