

10. Capitolo dieci - Cenno sull'esecuzione dello sfratto nel periodo di pandemia

Capitolo dieci - Cenno sull'esecuzione dello sfratto nel periodo di pandemia

Il legislatore è intervenuto nuovamente, necessitato dalla gravità della pandemia che ha colpito l'Italia e tutto il mondo, 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. Sono stati, in particolare, previsti benefici per i conduttori che hanno dovuto **chiudere "le attività commerciali, ritenute non essenziali"**, ovvero che abbiano subito, a causa della chiusura temporanea dei locali, una riduzione consistente di fatturato e di liquidità.

Le 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 sia 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), con l'effetto giustificativo del ritardo nell'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, 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 o ottenere una congrua riduzione del canone.

10. Capitolo dieci - Cenno sull'esecuzione dello sfratto nel periodo di pandemia