



IN ALLIANCE WITH  
**troutman**  
**pepper**



**LOCAZIONE E COVID**  
**PRINCIPI E REGOLE ALLA LUCE DEI RECENTI INTERVENTI**  
**GIURISPRUDENZIALI**  
**PROF. AVV. ANDREA GEMMA**

- **LOCAZIONI IMMOBILIARI**
  - **AFFITTI D'AZIENDA**
  - **PRONUNCE GIURISPRUDENZIALI IN MATERIA DI RINEGOZIAZIONE DEL CANONE**
-



# LOCAZIONI DI IMMOBILI

## PREMESSA

- L'emergenza Covid-19 ha impattato in maniera severa il settore alberghiero, che rappresenta il 13% circa del PIL nazionale e coinvolge oltre 33.000 strutture recettive.
- Le disposizioni emergenziali non hanno ordinato la chiusura degli alberghi, ma **la maggior parte degli esercizi alberghieri ha chiuso l'attività "volontariamente" in obbligata conseguenza alle misure di contenimento.**
- Manca una risposta organica e soddisfacente a sostegno del settore alberghiero.
- Gli interventi normativi, ad eccezione delle disposizioni sul credito di imposta, hanno lasciato del tutto irrisolti i temi relativi alla gestione delle sopravvenienze nei **contratti di locazione e/o di affitto di azienda**, in un contesto operativo e di business in cui le strutture alberghiere risultano chiuse *de facto*.

## LOCAZIONI IMMOBILIARI E COVID-19: IL CONFLITTO TRA LOCATORE E ALBERGATORE

Con riferimento alle locazioni, occorre ricercare una possibile soluzione al conflitto tra le ragioni del conduttore e quelle del locatore. Ed infatti:

- ✓ IL CONDUTTORE non intende pagare il canone perché, pur avendo materialmente conservato la detenzione del bene, l'impatto del Covid-19 sulla sua attività gliene ha impedito l'effettivo godimento economico.
- ✓ IL PROPRIETARIO non intende sopportare in via esclusiva le conseguenze della mancata utile fruizione del bene concesso in locazione, sia perché non è lui ad aver determinato la ragione di mancata utilità, sia perché, a sua volta, ha ragionevolmente pianificato la propria attività in funzione del flusso di cassa assicurato dai canoni di locazione.

Entrambe le Parti, però, hanno (almeno di norma) **interesse a proseguire il rapporto contrattuale**.

## LOCAZIONI IMMOBILIARI E COVID-19: I CAPISALDI DELL'INDAGINE

Come risolvere il conflitto tra conduttore e locatore? Il percorso di analisi richiede di esaminare:

- **La clausola contrattuale di forza maggiore** (se presente): occorre verificare se sia idonea o meno a contenere la fattispecie concreta e regolarne la disciplina ovvero chiedersi se la normativa emergenziale od anche le circostanze specifiche esorbitano dal suo governo.
- **Le previsioni del codice civile** e gli altri istituti civilistici che disciplinano **le sopravvenienze**.
- **La normativa emergenziale: l'art. 91, comma 1**, del D.L. 18/2020 (convertito con modificazioni in L. 24 aprile 2020, n. 27) e **l'art. 28, comma 3**, del D.L. 34/2020, (c.d. Decreto rilancio, convertito con modificazioni in L.17 luglio 2020, n. 77 ), successivamente modificato dalla L. 13 ottobre 2020, n. 126.

## LOCAZIONI IMMOBILIARI E COVID-19: GLI ISTITUTI CODICISTICI APPLICABILI

- L'**art. 1256 c.c., comma 1**, disciplina l'impossibilità sopravvenuta definitiva della prestazione qualificandola come **causa di estinzione dell'obbligazione**.
- TUTTAVIA la prestazione del conduttore, nell'attuale contesto emergenziale, non può qualificarsi come impossibile (la prestazione pecuniaria di pagare il canone è sempre possibile), così come non è impossibile la prestazione del locatore di mettere il bene a disposizione del conduttore (il conduttore, infatti, è rimasto nella detenzione dell'immobile, pur non potendone ritrarne l'utilità tipica).
- L'**art. 1256, comma 2**, disciplina l'impossibilità sopravvenuta temporanea.
- TUTTAVIA prevede la sola assenza di responsabilità per il ritardo nella prestazione.
- Gli **artt. 1463 e 1466 c.c.** disciplinano la risoluzione del contratto per impossibilità sopravvenuta della prestazione. In particolare l'art. 1464 c.c. identifica l'impossibilità parziale della prestazione.
- TUTTAVIA nel caso di specie l'impossibilità non è parziale ma temporanea.
- L'art. 1375 c.c. identifica il principio di esecuzione in buona fede del rapporto contrattuale e può fondare l'**eccezione di inesigibilità della prestazione**.
- TUTTAVIA si tratta di strada non praticata dalle Corti ed influenzata da fattori soggettivi.

## LOCAZIONI IMMOBILIARI E COVID-19: GLI ISTITUTI CODICISTICI APPLICABILI

- È ipotizzabile anche la possibilità di invocare la teoria del **difetto di causa concreta** e l'**obbligo di buona fede** nell'esecuzione del contratto quali presupposti della **rinegoziazione**.
- Uno spunto interessante per la soluzione del conflitto è offerto, nell'ambito della **disciplina specifica del contratto locazione**, dall'**art. 1584 c.c.**: laddove il bene divenga parzialmente inutilizzabile a causa dell'impossibilità di effettuare una riparazione e tale inutilizzabilità si protragga per oltre un sesto della durata della locazione, **il conduttore ha diritto alla riduzione del corrispettivo proporzionale all'entità del mancato godimento**. La norma sottolinea che, proprio in forza della natura sinallagmatica del rapporto, all'indisponibilità parziale del bene faccia fronte una riduzione del corrispettivo, risultando la risoluzione del contratto solo un'*extrema ratio*.
- È ipotizzabile anche un richiamo alla **presupposizione**: si tratta di un istituto elaborato dalla giurisprudenza per valorizzare le questioni giuridiche poste dalla sopravvenienza di circostanze imprevedute ed imprevedibili ed i conseguenti problemi di distribuzione tra i contraenti dei rischi e dei danni.

## LOCAZIONI IMMOBILIARI E COVID-19: LA NORMATIVA EMERGENZIALE

L'art. 91, comma 1, del D.L. 18/2020, convertito con modificazioni in L. 24 aprile 2020, n. 27, ha introdotto all'art. 3 del D.L. 6/2020 il comma 6 bis ai sensi del quale «...***Il rispetto delle misure di contenimento di cui presente decreto è sempre valutato ai fini, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1218 e 1223 del codice civile, della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti***».

Si tratta di una **norma emergenziale**, di **incerta collocazione sistematica**, idonea ad offrire interessanti spunti.

Sembra integrare una **causa di giustificazione** che scrimina l'inadempimento, **esonero dalla responsabilità il debitore che non ha adempiuto a causa del rispetto delle misure di contenimento**.

Si applica anche alle eventuali **decadenze** o **penali** connesse a ritardati o omessi adempimenti.

## LOCAZIONI IMMOBILIARI E COVID-19: LA NORMATIVA EMERGENZIALE

Il giudice chiamato a decidere su di un inadempimento dovrà **“sempre” valutare l’esclusione dalla responsabilità** se l’inadempimento sia stato provocato dal rispetto delle misure di contenimento.

- Secondo alcuni interpreti al giudice sarebbe concesso di escludere *tout court* la responsabilità od anche (secondo una lettura extra-testuale) di incidere sul *quantum* dei danni da risarcire al creditore;
- Secondo altri la norma consentirebbe al giudice di fissare il nuovo momento dal quale comincia a ridecorrere l’obbligazione, così “toccando” non solo le rate scadute e non pagate ma anche quelle a scadere (invocando l’art. 1183 c.c.).

Si auspica che il giudice nell’applicare la norma dissoci il tema della responsabilità da quello della liberazione dall’obbligo, e pronunci altresì la cessazione dell’obbligo, totale o parziale, per il periodo in cui il rispetto delle misure di contenimento ha impedito l’adempimento.

## LOCAZIONI IMMOBILIARI E COVID-19: LA NORMATIVA EMERGENZIALE

Altra disposizione emergenziale che assume rilievo per i contratti di locazione e affitto d'azienda è quella che introduce il **credito di imposta**.

Al fine di contenere gli effetti negativi derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica, l'art. 28 del D.L. 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. Decreto rilancio) ha previsto che «...***Ai soggetti esercenti attività d'impresa, arte o professione, con ricavi o compensi non superiori a 5 milioni di euro nel periodo d'imposta precedente a quello in corso alla data di entrata in vigore del presente decreto, spetta un credito d'imposta nella misura del 60 per cento dell'ammontare mensile del canone di locazione, di leasing o di concessione di immobili ad uso non abitativo destinati allo svolgimento dell'attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo***».

La norma mira a **contenere gli effetti economici negativi** derivanti dalle misure di contenimento connesse all'emergenza epidemiologica che hanno determinato una riduzione dei ricavi o dei compensi delle attività economiche a fronte dell'incidenza dei costi fissi quali, ad esempio, il canone di locazione, di leasing operativi (o di godimento) o di concessione di immobili delle piccole attività economiche.

Il limite dei 5 milioni di i ricavi riferiti al periodo di imposta precedente **non** opera per le attività **alberghiere o agrituristiche**. In tal caso, infatti, **il credito di imposta è riconosciuto a prescindere dai ricavi o compensi** registrati nell'anno d'imposta precedente.

## LOCAZIONI IMMOBILIARI E COVID-19: LA NORMATIVA EMERGENZIALE

Ai fini dell'individuazione delle attività che rientrano nelle «**attività alberghiere**» occorre fare riferimento ai soggetti che – indipendentemente dalla natura giuridica o dal regime fiscale adottato – svolgono effettivamente le attività riconducibili alla sezione 55 di cui ai codici ATECO.

A titolo esemplificativo, si citano:

- **Alberghi e strutture simili**, fornitura di alloggio di breve durata presso: alberghi, resort, motel, aparthotel (hotel&residence), pensioni, hotel attrezzati per ospitare conferenze (inclusi quelli con attività mista di fornitura di alloggio e somministrazione di pasti e bevande);
- **Alloggi per vacanze e altre strutture per brevi soggiorni** villaggi turistici, ostelli della gioventù, rifugi di montagna, colonie marine e montane, affittacamere per brevi soggiorni, case ed appartamenti per vacanze, bed and breakfast, residence, alloggio connesso alle aziende agricole, affittacamere per brevi soggiorni, i. fornitura di alloggio di breve durata presso: chalet, villette e appartamenti o bungalow per vacanze ii. cottage senza servizi di pulizia, attività di alloggio connesse alle aziende agricole.

Non sono inclusi tra i soggetti che possono fruire del credito in esame coloro che svolgono un'attività alberghiera o agrituristica non esercitata abitualmente.

## LOCAZIONI IMMOBILIARI E COVID-19: LA NORMATIVA EMERGENZIALE

- Per poter fruire del credito è necessario che (i) si registri una **diminuzione del fatturato** o dei corrispettivi nel mese di riferimento di almeno il cinquanta per cento rispetto allo stesso mese del periodo d'imposta precedente e (ii) il **canone sia stato corrisposto**. In mancanza di corresponsione del canone, la possibilità di utilizzare il credito d'imposta resta sospesa fino al momento del pagamento;
- È prevista la possibilità di **cedere il credito d'imposta al locatore** a titolo di pagamento del canone;
- Nelle ipotesi in cui in considerazione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19 sia stata concordata una riduzione dell'ammontare dei canoni da corrispondere, ai fini della determinazione del credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda sarà necessario considerare le **somme effettivamente versate**.

### Novità apportate dal D.L. 104/2020, convertito con modificazioni, in L. 13 ottobre 2020, n. 126

- La misura, inizialmente prevista per i mesi di marzo, aprile, maggio e giugno oppure, per le strutture turistico ricettive con attività solo stagionale, per i mesi di aprile, maggio, giugno e luglio è stata **estesa fino al 31 dicembre 2020**;
- Il credito d'imposta relativo all'affitto d'azienda è stato aumentato nella misura al 50% (in luogo del precedente 30%);
- Qualora in relazione alla medesima struttura siano stipulati due contratti distinti, uno relativo alla locazione dell'immobile ed uno relativo all'affitto dell'azienda, il credito d'imposta spetta per entrambi i contratti.



# AFFITTI DI AZIENDA

## L'AFFITTO D'AZIENDA E COVID-19: GLI ISTITUTI CIVILISTICI APPLICABILI

Anche per l'affitto d'azienda vale quanto detto con riguardo al contratto di locazione.

Il percorso di analisi è simile e prevede:

- La verifica della **clausola di forza maggiore** (ove presente). Laddove la stessa sia presente occorre verificare se sia idonea o meno a contenere la fattispecie concreta e regolarne la disciplina ovvero chiedersi se la normativa emergenziale od anche le circostanze specifiche esorbitano dal suo governo.
- L'esame delle **previsioni del codice civile e degli altri istituti che disciplinano le sopravvenienze**. Rimane fermo quanto sopra esposto circa l'impossibilità sopravvenuta della prestazione, totale o parziale (nel senso di temporanea), anche in relazione all'obbligo di buona fede nell'esecuzione del contratto ed all'opportunità della rinegoziazione.
- L'analisi della **normativa specifica in materia di affitto d'azienda**.

## L'AFFITTO D'AZIENDA E COVID-19: GLI ISTITUTI CIVILISTICI APPLICABILI

L'art. 1623 c.c. prevede «...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**»;

Gli artt. 1635 e ss. c.c. prevedono in caso di perdita della metà dei frutti per “**caso fortuito**”:

- (i) il diritto del conduttore ad una **riduzione del canone**, salvo che le perdite non siano compensate dai precedenti raccolti (artt. 1635, comma 1, e 1636 c.c.);
- (ii) la possibilità di domandare al giudice la **sospensione del pagamento di una parte del fitto in misura corrispondente alla perdita** (art. 1635, comma 2, c.c.);
- (iii) l'equiparazione tra perimento e mancata produzione dei frutti (art. 1635, comma 4, c.c.);
- (iv) la possibilità di accollo convenzionale del caso fortuito in capo al conduttore purché non si tratti di caso fortuito straordinario (art. 1637 c.c.).



# PRIME PRONUNCE GIURISPRUDENZIALI IN MATERIA DI RINEGOZIAZIONE DEL CANONE

## PRIME PRONUNCE GIURISPRUDENZIALI

Negli scorsi mesi i tribunali sono stati chiamati, per la prima volta, a pronunciarsi sulla debenza o meno dei canoni di locazione riferiti al periodo di *lockdown* nonché sull'eventuale riduzione del canone per i mesi successivi.

Diverse sono le pronunce adottate, per lo più, in esito a **giudizi cautelari** connotati, pertanto, dal carattere della **urgenza**, **provvisorietà** e della **strumentalità** rispetto al giudizio di merito.

La misura cautelare eventualmente concessa dal giudice è destinata a durare solo per un periodo limitato di tempo e non è idonea a garantire una tutela definitiva.

Pronunce di rilievo sono state emesse anche nell'ambito di **procedimenti di sfratto per morosità**. Anche in questo caso si tratta di provvedimenti destinati ad essere assorbiti dalla successiva fase di merito.

Seppur con i limiti anzidetti, è possibile delineare alcuni **orientamenti** in materia di effetti della pandemia sui canoni di locazione.

## TRIBUNALE DI ROMA 27.08.2020 ([WWW.DEJURE.IT](http://WWW.DEJURE.IT))

IL CASO: Un ristoratore adiva il Tribunale affinché quest'ultimo ordinasse al locatore (i) di non escutere la fideiussione prestata a garanzia delle obbligazioni assunte con il contratto di locazione; (ii) di disporre la riduzione del 50% del canone di locazione mensile dal mese di aprile 2020 e fino al mese di marzo 2021 o nella diversa misura e fino alla diversa data che avrebbe ritenuto di giustizia. A fondamento delle proprie pretese il conduttore adduceva la violazione dei canoni di buona fede e solidarietà da parte del locatore.

LA DECISIONE: Il giudice ha accolto il ricorso assumendo che anche in mancanza di clausole contrattuali che impongono alle parti un obbligo di rinegoziazione, **i contratti a lungo termine debbono continuare ad essere rispettati ed applicati dai contraenti sino a quando rimangono intatte le condizioni ed i presupposti di cui le parti hanno tenuto conto al momento della stipula del negozio.** Pertanto, **qualora si ravvisino fatti sopravvenuti, come ad esempio quelli determinati dalla pandemia, la parte che riceve uno svantaggio dal protrarsi dell'esecuzione del contratto alle condizioni iniziali deve poter avere la possibilità di rinegoziarne il contenuto,** in esecuzione del principio generale di **buona fede oggettiva nella fase esecutiva del contratto** (art. 1375 c.c.).

Conseguentemente è possibile invocare la clausola generale di buona fede ed il principio di solidarietà ex art. 2 della Costituzione al fine di ricondurre il contratto nei limiti dell'alea normale.

**La buona fede ha quindi funzione integrativa** dell'accordo negoziale nei casi in cui si verificano dei fattori sopravvenuti ed imprevedibili, non presi in considerazione dalle parti al momento della stipulazione del contratto, che alterano l'equilibrio negoziale oltre l'alea normale.

Afferma il Tribunale che *«...sembra prima facie essere stato violato da parte del resistente il canone di buona fede in senso oggettivo. Quest'ultima ha infatti dedotto di essersi resa disponibile a ridurre del 30% l'importo dei canoni di locazione per i mesi di marzo, aprile e maggio impegnandosi a non escutere la fideiussione sino a quando la situazione debitoria sarà inferiore a 30.000 euro. Tali asserzioni sembrano tuttavia sfornite di un adeguato impianto probatorio a sostegno [...] Pertanto, in ragione della mancata ottemperanza della parte resistente ai doveri di contrattazione derivanti dai principi di buona fede e solidarietà, sembra necessario fare ricorso alla buona fede integrativa per riportare in equilibrio il contratto nei limiti dell'alea negoziale normale, disponendo la riduzione del canone di locazione del 40% per i mesi di aprile e maggio 2020 e del 20% per i mesi da giugno a marzo 2021; si rileva al riguardo che, anche dopo la riapertura dell'esercizio commerciale, l'accesso della clientela è contingentato per ragioni di sicurezza sanitaria.*

*Si dispone altresì la sospensione della fideiussione in oggetti fino ad una esposizione debitoria del conduttore di 30.000 euro».*

## TRIBUNALE DI ROMA 25.07.2020 ([WWW.DEJURE.IT](http://WWW.DEJURE.IT))

In altri casi, anch'essi degni di nota, i giudici hanno rigettato i ricorsi ma comunque riconosciuto la necessità di procedere ad una riduzione dell'importo dei canoni di locazione riferiti ai mesi di *lockdown*.

IL CASO: Una società affittuaria di un ramo di azienda ricorreva al giudice chiedendo un provvedimento d'urgenza ex art. 700 c.p.c. che dichiarasse la risoluzione (i.e. lo scioglimento) del contratto di affitto di ramo d'azienda o, in subordine, la sospensione del canone d'affitto per i mesi di *lockdown* e di tutti gli obblighi contrattualmente.

LA DECISIONE: Sebbene il procedimento si sia concluso con un rigetto delle domande del ricorrente, l'ordinanza del giudice offre spunti di riflessione.

Il Tribunale precisa, anzitutto, che **non** vi è alcuna norma di carattere generale che preveda una **sospensione dell'obbligo dei conduttori di corrispondere i canoni di locazione**.

Ciò posto, il giudice riconosce che, a decorrere dalla data del 11.03.2020 e sino al 18.05.2020, lo svolgimento di molte attività economiche sia stato sospeso e che, di conseguenza, il bene azienda locato non abbia potuto in quel periodo essere utilizzato per l'uso pattuito.

Ad avviso del Tribunale la soluzione alla questione risiede nell'applicazione dell'art. 1464 c.c.: nel caso di specie, cioè, ricorrerebbe un'ipotesi di **impossibilità della prestazione del locatore parziale** (in quanto la prestazione è divenuta impossibile solo quanto all'obbligo di consentire al conduttore di esercitare attività di vendita al dettaglio ma è rimasta possibile quanto alla fruizione del negozio quale magazzino e deposito merci) e **temporanea** (perché l'inutilizzabilità del ramo di azienda è stata limitata al periodo di *lockdown*).

## TRIBUNALE DI ROMA 25.07.2020 ([WWW.DEJURE.IT](http://WWW.DEJURE.IT))

Il Tribunale afferma che «...avendo la resistente [ndr il locatore] potuto eseguire dall'11 marzo al 18 maggio 2020 una **prestazione solo parzialmente conforme al regolamento contrattuale**, la ricorrente [ndr il conduttore] **abbia diritto ex art. 1464 c.c. ad una riduzione del canone limitatamente al periodo di impossibilità parziale**, riduzione da operarsi, nella sua determinazione quantitativa avuto riguardo a) alla sopravvissuta possibilità di utilizzazione del ramo di azienda nella più limitata funzione di ricovero delle merci, correlata al diritto di uso dei locali; b) al fatto che il ramo d'azienda è pur sempre rimasto nella materiale disponibilità della ricorrente. Per quanto detto, potrebbe ipotizzarsi una **riduzione, tenuto conto del fatto che la porzione di prestazione rimasta ineseguita è oggettivamente quella di maggior significato economico nell'ambito del sinallagma** (la resistente ha preso in locazione un ramo d'azienda – costituito in buona sostanza, da un negozio – per poter esercitare la vendita al dettaglio, e da ciò trae del resto le risorse necessarie al pagamento del canone) **nella misura del 70%** [...] per tutto il periodo di blocco. Restano invece integralmente dovute ed in alcun modo suscettibili, sotto il profilo del *fumus boni iuris*, di non poter essere pagate o anche solo differite nei tempi di adempimento accanto alla **quota del 30% di canone** comunque da corrispondere anche gli **oneri «comuni» diretti ed indiretti**, in quanto connessi alla disponibilità materiale dei locali che è rimasta, in quel periodo di chiusura, in capo alla ricorrente».

## TRIBUNALE DI ROMA 29.05.2020 ([WWW.DEJURE.IT](http://WWW.DEJURE.IT))

IL CASO: L'affittuario di un ramo di azienda ricorreva al giudice affinché quest'ultimo (i) disponesse la sospensione per sei mesi dell'obbligo su di esso gravante di corrispondere le somme dovute in forza del contratto di fitto d'azienda, (ii) inibisse al proprietario del ramo d'azienda il compimento di ogni azione volta alla richiesta e/o al recupero delle somme dovute, (iii) inibisse al proprietario il compimento di ogni azione volta all'escussione delle fideiussioni bancarie.

LA DECISIONE: Il Tribunale rigetta il ricorso ma con motivazione degne di nota.

La soluzione, a detta del Giudice, deve rinvenirsi non tanto nell'applicazione del principio di buona fede o nella norma che disciplina l'eccessiva onerosità sopravvenuta, bensì nell'articolo che disciplina l'impossibilità parziale sopravvenuta: «...**è circostanza pacifica che dalla data dell'11 marzo 2020 a sino al 18 maggio 2020 l'attività di commercio al dettaglio di beni diversi da generi alimentari sia stata sospesa sul territorio nazionale e che, dunque, il bene-azienda non abbia potuto, in quel periodo, essere utilizzato per l'uso pattuito [...]** occorre pertanto chiedersi quali siano le conseguenze di tale divieto sul regolamento contrattuale ed in particolare sull'obbligo di corrispondere il canone pattuito [...] la soluzione alla questione risiede, ad avviso di questo giudicante, in una applicazione combinata sia dell'art. 1256 c.c. (norma generale in materia di obbligazioni) che nell'articolo 1464 c.c. (norma speciale in materia di contratti a prestazioni corrispettive)...

*... Nel caso di specie **ricorre difatti una (del tutto peculiare) ipotesi di impossibilità della prestazione della resistente** allo stesso tempo **parziale** (perché la prestazione della resistente è divenuta impossibile quanto all'obbligo di consentire all'affittuario, nei locali aziendali, l'esercizio del diritto a svolgere attività di vendita al dettaglio, ma è rimasta possibile, ricevibile ed utilizzata quanto alla concessione del diritto di uso dei locali, e quindi nella più limitata funzione di fruizione del negozio quale magazzino e deposito merci) e **temporanea** (perché l'inutilizzabilità del ramo di azienda per la vendita al dettaglio è stata ab origine limitata nel tempo, per poi venir meno dal 18 maggio 2020) [...] trattandosi di **impossibilità parziale temporanea**, il riflesso sull'obbligo di corrispondere il canone sarà dunque quello di subire, ex art. 1464 c.c. una riduzione destinata, tuttavia, a cessare nel momento in cui la prestazione della resistente potrà tornare ad essere compiutamente eseguita [...] in conclusione, si ritiene che **avendo la resistente potuto eseguire (pur senza colpa, ma per factum principis) dall'11 marzo al 18 maggio 2020 un prestazione solo parzialmente conforme al regolamento contrattuale, la ricorrente abbia diritto ex art. 1464 c.c. ad una riduzione del canone limitatamente al solo periodo di impossibilità parziale**, riduzione da operarsi nella sua determinazione quantitativa, avuto riguardo: a) alla sopravvissuta possibilità di utilizzazione del ramo di azienda nella più limitata funzione di ricovero delle merci, correlata al diritto di uso dei locali; b) al fatto che il ramo d'azienda è pur sempre rimasto nella materiale disponibilità della ricorrente ».*

IL CASO: il proprietario di un immobile ad uso commerciale ricorreva al giudice affinché quest'ultimo autorizzasse il sequestro conservativo di beni del locatario inadempiente all'obbligo di pagamento del canone di locazione.

LA DECISIONE: Il Tribunale di Milano, tenuto conto dell'incapienza del conto corrente bancario della società conduttrice e della sussistenza del pericolo di grave pregiudizio per il locatore ricorrente, autorizza il sequestro. Anche in questo caso però, al di là del provvedimento sfavorevole al conduttore, il Giudice non manca di evidenziare la necessità di una riduzione del canone: *«...Il riconoscimento del **diritto del conduttore ad una riduzione del canone**, proporzionata alla sopravvenuta diminuzione del godimento, costituisce specifica applicazione di un principio generale che presiede la disciplina delle locazioni, quello della **sinallagmaticità fra godimento e corrispettivo**, per cui **ove quel godimento non è attuabile secondo le previsioni contrattuali il conduttore è abilitato a pretendere una riduzione del relativo corrispettivo e financo legittimato alla risoluzione del rapporto, quando quella diminuzione è tale da comportare il venire meno dello tesso interesse del conduttore alla persistenza della locazione. Premesse queste considerazioni, nel caso in esame è indubbio che, per effetto delle disposizioni emergenziali, la prestazione della locatrice di assicurare il godimento dell'immobile per la destinazione contrattuale non è stata adempiuta nella sua interezza, essendo stato precluso, per il periodo in questione, lo svolgimento dell'attività commerciale per il quale esso era stato locato e quindi...***

## TRIBUNALE DI MILANO ([WWW.CASSAZIONE.NET](http://WWW.CASSAZIONE.NET))

*l'uso pattuito. Parimenti indubbio è che ciò non è imputabile alla locatrice. La conduttrice è perciò tenuta al pagamento del canone, ma per un importo ridotto, quanto al periodo dal 9 marzo al 18 maggio 2020, in relazione alla diminuita utilità che ha ricavato dalla locazione dell'immobile. L'esatta misura del dovuto potrà essere stabilita all'esito dell'istruttoria, in relazione alle circostanze del caso concreto, e viene ora determinata, in via di prima approssimazione, nel 60% del canone negoziale».*

## TRIBUNALE DI VENEZIA 28.07.2020 E 30.09.2020 ([WWW.DEJURE.IT](http://WWW.DEJURE.IT))

IL CASO: Il proprietario di un immobile adibito ad uso commerciale intimava lo sfratto per morosità al conduttore per mancato pagamento del canone di locazione.

LA DECISIONE: Il Giudice rigetta l'istanza di rilascio presentata dal proprietario dell'immobile atteso che: *(i) l'intimata era stata puntuale nei pagamenti sino al febbraio 2020; (ii) il periodo di morosità aveva coinciso con il lockdown* e, quindi, si riferiva a mensilità durante le quali la società conduttrice non aveva potuto esercitare nei locali l'attività commerciale a causa delle restrizioni imposte dalla normativa sanitaria in materia di Covid; *(iii) la sussistenza della morosità era dovuta all'effettiva contingenza derivante dall'emergenza sanitaria e dalla connessa normativa restrittiva.*

IL CASO: Il proprietario di 19 immobili oggetto di contratto di *rent to buy* intimava sfratto per morosità per mancato versamento dei canoni da dicembre 2019.

LA DECISIONE: Il Giudice rigetta l'istanza di rilascio degli immobili e dispone la prosecuzione del giudizio. Il Tribunale di Venezia, considerato *(i)* che nel caso di specie ricorreva «*un'ipotesi di significativa impossibilità parziale, dal momento che la disponibilità dei locali in sé per sé considerata non è venuta mai meno*» e *(ii)* che **l'intimata «era stata regolare nei pagamenti sino a novembre 2019 e che, nonostante le verosimili difficoltà economiche gravanti sul settore turistico a causa pandemia, ha saldato [...] i canoni dovuti per i mesi sino a giugno 2020 compreso, oltre alle spese condominiali, e in data 10.09.2020 i canoni già scaduti per i mesi di luglio ed agosto 2020» ...**

## TRIBUNALE DI CATANIA E NAPOLI ([WWW.DEJURE.IT](http://WWW.DEJURE.IT))

afferma la necessità di «...*stabilire la riduzione del canone per il periodo di interesse e quindi per il periodo di suddetto lockdown*» ed esorta le parti a «...*trovare un accordo sulla quota di riduzione, e ciò anche a fronte del pagamento integrale dei canoni scaduti ai fini di valorizzazione della gravità dell'inadempimento lamentato dall'intimante*»

**Provvedimenti non dissimili sono stati pronunciati dal Tribunale di Catania (ordinanza del 30.07.2020) e dal Tribunale di Napoli (ordinanza del 15.07.2020).**

In particolare nell'ordinanza del Tribunale di Napoli si elegge espressamente che «...*va attentamente valutata la particolare situazione di crisi economica sociale dovuta alla nota Pandemia da Covid 19 che ha portato la chiusura di tutte le attività economiche per un periodo di tempo apprezzabile*».

## TRIBUNALE DI PORDENONE ([WWW.CASSAZIONE.NET](http://WWW.CASSAZIONE.NET))

Sempre nel senso dell'opportunità di concordare una riduzione del canone per i mesi di *lockdown* vi è l'ordinanza del Tribunale di Pordenone con cui il giudice pur evidenziando che «...nessuna norma connessa all'emergenza conseguente alla pandemia da Covid-19 ha previsto che l'affittuario di un'azienda o il conduttore di un immobile possano sospendere o rifiutare il pagamento del canone nell'ipotesi in cui l'attività esercitata sia risultata interdetta dai provvedimenti emergenziali» invita le parti «a concordare una riduzione del canone relativo ai due mesi [...]in conformità al canone di buona fede nell'esecuzione del contratto».

## CONCLUSIONI

- NESSUNA NORMA DI LEGGE OFFRE ALLO STATO UNA SOLUZIONE UNIVOCA, SIAMO AL «COSPETTO DI UNA GIURISPRUDENZA PER PRINCIPI»
- OCCORRONO INTERVENTI NORMATIVI PUNTUALI
- È OPPORTUNO AVVIARE SENZA INDUGIO UN DIALOGO TRA ALBERGATORI E LOCATORI SUL TEMA DELLA RINEGOOZIAZIONE DEI CANONI
- L'INSTAURAZIONE DI UN GIUDIZIO È L'*EXTREMA RATIO*, MA IN MOLTI CASI NECESSARIA ED AUSPICABILE PER PERVENIRE AD UNA RINEGOZIAZIONE

# CONTATTI

## Per maggiori informazioni



+39 06 441720



+39 06 84242872



[segreteria@gemmaandpartners.com](mailto:segreteria@gemmaandpartners.com)



Via di Villa Patrizi 13, 00161 Roma



Via della Moscova 10, 20121 Milano