

Consulenza immobiliare n. 27/2020

Il contenzioso sui canoni di locazione con la pandemia di Covid-19

di Valerio Sangiovanni – avvocato

Introduzione

Gli imprenditori, che – a causa dei provvedimenti legislativi emessi dal Governo durante la pandemia di Covid-19 – non hanno potuto tenere aperti i negozi e le attività commerciali, sono tenuti lo stesso a corrispondere i canoni di locazione? La soluzione alla questione non è affatto semplice e le relative problematiche iniziano ad arrivare sui tavoli dei giudici, dal momento che – senza introiti – numerosi titolari di negozi sono e saranno impossibilitati a onorare i canoni. In questo articolo si esaminano i possibili rimedi di cui dispongono i conduttori per evitare di pagare i canoni o almeno per sospendere i pagamenti.

I provvedimenti del Governo che hanno determinato la chiusura degli esercizi impediscono di conseguire incassi, mentre i costi dell'attività imprenditoriale non vengono meno, o si riducono solo in parte. Fra i costi centrali della piccola e media imprenditoria italiana rientrano quelli per canoni di locazione. I contratti di locazione hanno una durata fissata per legge (sei anni + sei anni oppure nove anni + nove anni) e sono rapporti di natura continuata, con l'effetto che il pagamento del canone è dovuto con regolarità (quasi sempre con cadenza mensile). È legittimo, per i conduttori, rifiutarsi di pagare il canone o almeno sospendere i pagamenti finché dura l'epidemia?

Iniziando dall'analisi della normativa generale, si può notare che non si riescono a trovare disposizioni che autorizzino espressamente il conduttore a sospendere il pagamento dei canoni di locazione. Né negli articoli del codice civile dedicati al contratto di locazione né nella L. 392/1978 sui contratti di locazione commerciale si trovano norme direttamente utili per il conduttore.

Dalla definizione civilistica di contratto di locazione emerge che la locazione è un contratto a titolo oneroso, ossia che il godimento viene concesso *“verso un determinato corrispettivo”* ([articolo 1571](#), cod. civ.). L'[articolo 1578](#), cod. civ. consente una riduzione del corrispettivo, ma solo se la cosa locata presenta vizi, e un'epidemia non rappresenta un vizio della cosa. Un'altra ipotesi di possibile riduzione del corrispettivo si ha nel caso di riparazioni della cosa locata ([articolo 1584](#), cod. civ.), ma certamente l'epidemia non rientra nemmeno in questa fattispecie. Il codice civile prevede poi fra le obbligazioni

principali del conduttore *“dare il corrispettivo nei termini convenuti”* ([articolo 1587](#), cod. civ.). Come si può notare, non solo bisogna *“dare il corrispettivo”*, ma anche *“nei termini convenuti”*, e il termine pattuito - nella quasi totalità delle locazioni commerciali – è mensile.

La prospettiva non cambia esaminando la disciplina speciale delle locazioni commerciali nella L. 392/1978: anche qui non esiste alcuna disposizione specifica che consenta al conduttore di sottrarsi all'obbligo di pagare i canoni nel rispetto dei termini. Anzi, l'[articolo 5](#), L. 392/1978 prevede che:

“il mancato pagamento del canone decorsi 20 giorni dalla scadenza prevista ... costituisce motivo di risoluzione”.

L'articolo 91, D.L. 18/2020

A causa della pandemia è stata tuttavia adottata una disposizione speciale, che potrebbe essere invocata dai conduttori. Ci si riferisce all'[articolo 91](#), D.L. 18/2020 (decreto c.d. “Cura-Italia”), il quale recita:

“il rispetto delle misure di contenimento di cui al presente decreto è sempre valutato ai fini dell'esclusione, 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 pagamenti”.

La disposizione non si riferisce specificamente ai contratti di locazione, ma trova applicazione a tutti i contratti, e dunque anche ai contratti di locazione. Alla luce di detta norma, la responsabilità del debitore va valutata alla luce di due eventi che, fino a gennaio 2020, erano imprevedibili, un fatto involontario e un atto volontario:

1. il fatto involontario è costituito dalla pandemia di Covid-19, fatto che può essere qualificato come “forza maggiore”: per effetto della pandemia gli adempimenti contrattuali sono diventati più difficili e in alcuni casi addirittura impossibili;
2. l'atto volontario consiste nei provvedimenti del Governo che hanno limitato le libertà di circolazione e di produzione. A questi atti ci si può riferire come a un “fatto del principe” (*factum principis*), ossia a provvedimenti che – vietando certe condotte – ostacolano o addirittura impediscono l'adempimento dei contratti.

L'articolo 91, D.L. 18/2020 identifica esattamente le circostanze che possono essere invocate dal debitore per andare esente da responsabilità: si tratta delle misure di contenimento “di cui al presente decreto”. Il Decreto richiamato è il D.L. 6/2020, nel frattempo convertito in Legge (Legge di conversione 13/2020) e recante: *“misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica”*

da Covid-19". L'[articolo 1](#), D.L. 6/2020 identifica le misure restrittive che possono essere adottate dalle autorità competenti. Fra di esse rientrano il divieto di allontanamento dal comune o dall'area interessata (lettera a), le chiusure di attività commerciali (lettera j) e la sospensione delle attività lavorative per le imprese (lettera n). Si tratta, all'evidenza, di misure che hanno ridotto le capacità lavorative e produttive e hanno determinato degli inadempimenti rispetto ai termini e alle condizioni fissate nei contratti commerciali.

L'[articolo 91](#), D.L. 18/2020 configura una disposizione eccezionale. Di norma, difatti, la responsabilità del debitore è disciplinata dal severissimo [articolo 1218](#), cod. civ.:

"il debitore che non esegue esattamente la prestazione dovuta è tenuto al risarcimento del danno, se non prova che l'inadempimento o il ritardo è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile".

Il debitore deve dunque, in condizioni ordinarie, eseguire esattamente la prestazione, altrimenti deve risarcire il danno. L'unica via di fuga rispetto alla responsabilità è la dimostrazione, che deve fornire il medesimo debitore, che l'inadempimento o il ritardo sono stati determinati da eventi sui quali non ha il controllo e che non gli sono in alcun modo imputabili.

L'articolo 91 del Decreto "Cura-Italia" capovolge la prospettiva. Detto articolo prevede difatti una circostanza che esclude la responsabilità del debitore: questa circostanza è *"il rispetto delle misure di contenimento"*. Per misure di contenimento si intendono gli atti adottati dal Governo o dalle altre autorità competenti per ridurre i danni cagionati dal Coronavirus. Se il debitore rispetta le misure di contenimento, egli non può essere ritenuto responsabile.

I rimedi generali previsti dal codice civile che possono essere invocati dai conduttori

Si è finora visto che i possibili rimedi per il conduttore in difficoltà economico-finanziaria per la serrata imposta dal Governo non si trovano né nella disciplina speciale delle locazioni commerciali contenuta nella L. 392/1978 né nella disciplina generale delle locazioni contenuta nel codice civile. Si è altresì visto che esiste una disposizione particolare (l'articolo 91 Decreto Cura-Italia) che potrebbe venire in soccorso dei conduttori.

Oltre all'articolo 91, D.L. 18/2020, i conduttori potrebbe sostenere la non-debenza dei canoni basandosi su alcuni principi generali delle obbligazioni e dei contratti.

In particolare, il conduttore potrebbe invocare l'impossibilità della prestazione ai sensi dell'[articolo 1256](#), cod. civ., impossibilità che estingue l'obbligazione. La disposizione distingue fra impossibilità "definitiva" e "temporanea". Tuttavia, l'obbligazione "tipica" del conduttore consiste nel pagare una

certa somma di danaro e detta obbligazione non è divenuta impossibile per il fatto che le saracinesche non possano essere sollevate a causa del divieto di apertura imposto dal Governo per la pandemia. La giurisprudenza ritiene che l'obbligazione di pagamento non venga meno per il fatto che il debitore sia incapace di pagare.

Più pertinente appare peraltro essere il richiamo all'[articolo 1464](#), cod. civ. che concerne l'impossibilità parziale nei contratti a prestazioni corrispettive. Questa disposizione prevede che:

“quando la prestazione di una parte è divenuta solo parzialmente impossibile, l'altra parte ha diritto a una corrispondente riduzione della prestazione da essa dovuta, e può anche recedere dal contratto qualora non abbia un interesse apprezzabile all'adempimento parziale”.

L'obbligazione del locatore è quella di assicurare il godimento dell'immobile. Recita difatti l'[articolo 1575](#), cod. civ. che il locatore deve garantire il pacifico godimento durante la locazione. La pandemia ha disturbato il pacifico godimento o meglio: i provvedimenti del Governo che hanno imposto *ex lege* la chiusura degli esercizi commerciali hanno reso impossibile al locatore assicurare al conduttore il godimento. Si tratta di un'impossibilità parziale, poiché il vincolo temporale è fissato da provvedimenti governativi e ha termini differenziati a seconda dei settori di attività, termini nel frattempo fortunatamente raggiunti per tutte le attività, che stanno lentamente riprendendo. Se è impossibile la prestazione del locatore, l'[articolo 1464](#), cod. civ. consente all'altra parte (il conduttore) di chiedere una corrispondente riduzione della prestazione. Detta riduzione coincide con le mensilità di canone del periodo di chiusura.

La questione della possibile riduzione del canone è stata espressamente trattata da un precedente di legittimità. Secondo Corte di Cassazione, n. 3991/2004, qualora l'immobile locato venga a versare, anche se non per colpa del locatore, in condizioni tali da non consentire il normale godimento del bene in relazione alla sua destinazione contrattuale (nel caso di specie, le infiltrazioni di umidità derivanti dalle fatiscenti tubature condominiali avevano reso l'immobile almeno in parte inagibile), il conduttore convenuto in giudizio per il pagamento dell'intero canone ha diritto a ottenere una riduzione del canone, proporzionale alla riduzione dell'utilità che il conduttore consegue, a causa dei limiti esistenti al pieno godimento del bene come contrattualmente previsto. Apparentemente, si tratta di una fattispecie diversa da quella derivante dalla pandemia di Covid-19. In realtà il caso è sovrapponibile per le seguenti ragioni:

1. vi è un'impossibilità (o almeno riduzione della possibilità) di godimento;
2. l'impossibilità di godimento non dipende né del locatore né dal conduttore.

Nell'emergenza epidemiologica, il fatto che ha impedito l'apertura di negozi e fabbriche è il c.d. "fatto del principe" (*factum principis*), ossia un provvedimento che vieta una determinata condotta e che impatta su di un rapporto contrattuale privatistico. Detto provvedimento è equiparabile a un evento di forza maggiore (come, nell'esempio fatto, le infiltrazioni di umidità): in ambedue i casi il godimento non è possibile. Conseguenza dell'impossibilità del godimento è l'opportunità, aperta dal legislatore, di riequilibrare il sinallagma: non posso godere del bene, dunque non sono tenuto a pagare i canoni. Il precedente illustrato potrebbe essere utilmente invocato dai conduttori per evitare il pagamento dei canoni.

Un altro interessante precedente della Corte di cassazione che potrebbe essere invocato, nell'ambito del contenzioso a venire fra locatori e conduttori, è la [sentenza n. 13142/2017](#). Stipulato un contratto di locazione commerciale, l'immobile fu sottoposto a sequestro penale. Il principio di diritto enunciato dalla Corte di Cassazione è che, perché l'impossibilità della prestazione (derivante dal sequestro) costituisca causa di esonero del debitore da responsabilità, deve essere offerta la prova della non imputabilità dell'evento impeditivo, non essendo rilevante – in mancanza – la configurabilità o meno del *factum principis*. In altre parole, secondo la Corte di Cassazione bisogna ricostruire le cause dell'impossibilità del godimento: se dipende da colpa del conduttore, questi non può andare esente da responsabilità, anche se la causa immediata del mancato godimento è il sequestro penale (ossia il fatto del principe). Traslando questo ragionamento al caso della pandemia da Covid-19, il fatto del principe (ossia i provvedimenti del Governo di chiusura degli esercizi commerciali e delle fabbriche) non è certamente imputabile ai conduttori degli immobili. Dunque, l'impossibilità del godimento dovrebbe poter costituire buona ragione per opporsi al pagamento del canone¹.

I primi interventi giurisprudenziali sul deposito cauzionale

I primi blocchi alla circolazione delle persone sono iniziati a febbraio 2020 e i primi blocchi commerciali e produttivi a marzo 2020. A far tempo da giugno 2020 non ci dovrebbero essere più limiti di sorta. Nonostante il periodo di chiusura degli esercizi commerciali e delle attività industriali sia stato piuttosto

¹ Similmente ha deciso Corte di Cassazione n. 20908/2018, in un altro curioso caso avente a oggetto l'invocazione del *factum principis* nell'ambito di un contratto di locazione. Venne stipulato un contratto di locazione, ma il legale rappresentante del conduttore (che era una Srl) usò l'immobile per lo svolgimento di attività di prostituzione. Per questa ragione l'immobile venne assoggettato a sequestro penale. Il locatore chiese alla società conduttrice di corrispondere lo stesso i canoni di locazione. La conduttrice invocò il fatto del principe (ossia il sequestro disposto dall'autorità penale), per sostenere di non essere tenuta a corrispondere i canoni, non potendo godere dell'immobile: secondo l'assunto della società conduttrice, non era colpa sua – ma del provvedimento penale – se non poteva più usare l'immobile. La Corte di cassazione, tuttavia, afferma che non basta invocare il *factum principis* per andare esenti da responsabilità, ma occorre altresì che non vi sia colpa imputabile alla parte che lo invoca. Nel caso di specie era evidente che il legale rappresentante della società conduttrice sapesse che l'attività svolta nell'immobile era illecita e dunque il provvedimento di sequestro viene considerato imputabile alla conduttrice. Ne consegue che la società conduttrice è obbligata a pagare i canoni di locazione, nonostante la chiusura forzata dell'immobile (e l'impossibilità materiale di godimento del bene).

breve (2-3 mesi), vi sono già precedenti giurisprudenziali. Alcuni conduttori si sono difatti rivolti all'autorità giudiziaria per cercare di impedire l'incasso dei canoni di locazione da parte dei locatori. Nell'ambito dei contratti di locazione, è usuale che il conduttore effettui un deposito cauzionale a favore del locatore. Questo deposito serve a tutelare il locatore in vista di due distinte situazioni, che possono subentrare nel corso del rapporto:

1. il conduttore non paga i canoni di locazione oppure
2. il conduttore danneggia l'immobile.

L'[articolo 11](#), L. 392/1978 prevede che il deposito cauzionale non può essere superiore a tre mensilità del canone.

Nella prassi il deposito cauzionale può essere pagato in vari modi. In primo luogo, il conduttore può fare un bonifico delle tre mensilità al locatore. In secondo luogo, il conduttore può consegnare al locatore un assegno per le tre mensilità di garanzia (è più raro l'uso di cambiali). Negli ultimi anni si sono peraltro diffusi meccanismi di garanzia rilasciati da un soggetto terzo. Il conduttore assume l'obbligo che una banca o una impresa assicuratrice rilasci una fideiussione a beneficio del locatore per il caso in cui il conduttore ometta di pagare i canoni o danneggi il bene locato.

I primi precedenti giurisprudenziali che sono stati pronunciati dall'autorità giudiziaria riguardano proprio il deposito cauzionale. Non potendo ottenere incassi a causa della chiusura obbligata, non pochi conduttori hanno omesso il pagamento dei canoni. Alcuni locatori hanno dunque deciso di incassare lo stesso gli assegni che erano stati dati a garanzia oppure di escludere lo stesso le fideiussioni.

Qui di seguito analizziamo i primi interventi giurisprudenziali, i quali – seppure in genere sommariamente motivati – offrono spunti interessanti per comprendere quale sia la tutela di cui dispongono i conduttori nell'ambito della pandemia di Covid-19.

Procedendo in ordine cronologico, il primo caso di cui si abbia notizia è Tribunale di Venezia, 14 aprile 2020². La fattispecie può essere così illustrata. Un negozio di abbigliamento all'interno di un centro commerciale è tenuto al pagamento di un importante canone mensile di locazione. A causa della pandemia, tuttavia, è costretto a tenere chiusi i battenti e non riesce a riscuotere incassi. Il proprietario dispone di una fideiussione rilasciata da una banca e il conduttore teme che il proprietario possa escludere la fideiussione. Se la banca pagasse gli importi dovuti in base alla fideiussione al proprietario, la banca potrebbe successivamente agire nei confronti del conduttore per ottenere il rimborso della somma che essa banca ha “anticipato” al proprietario. Bisogna difatti ricordare che “*il fideiussore che ha pagato ha regresso contro il debitore principale*” ([articolo 1950](#), comma 1, cod. civ.). E “*il regresso*

² Tribunale di Venezia, 14 aprile 2020, in www.expartecreditoris.it.

comprende il capitale, gli interessi e le spese che il fideiussore ha fatto dopo che ha denunciato al debitore principale le istanza proposte contro di lui" (articolo 1950, comma 2, cod. civ.).

Tanto premesso sulla situazione di fatto, il conduttore deposita un ricorso d'urgenza (ai sensi dell'[articolo 700](#), c.p.c.) al Tribunale di Venezia. Il giudice veneziano, seppure con motivazione alquanto stringata, accoglie il ricorso e ordina alla banca di non pagare quanto richiesto dal proprietario dell'immobile con riferimento alla fideiussione e comunque di non rivalersi nei confronti del conduttore. Nei ricorsi d'urgenza, è comune che la motivazione sia breve, dal momento che il processo continua poi fra le parti e si arriverà infine a una sentenza ampiamente motivata. Il Tribunale di Venezia si limita a dire che è necessario concedere l'inibitoria nei confronti della banca per evitare la rivalsa "*in tempi non favorevoli*". Anche se non dettagliatamente formulato dal giudice veneziano, il riferimento è alla causa di forza maggiore costituita da Covid-19 e al fatto del principe costituito dalle misure di contenimento adottate dal Governo.

Un secondo precedente che merita di essere evocato, in tema di riscossione dei canoni di locazione durante la pandemia di Covid-19, è rappresentato dalla decisione del Tribunale di Bologna del 12 maggio 2020³. I fatti possono essere così ricostruiti. Fra le parti viene concluso un contratto di locazione. Il conduttore, viste le difficoltà generate dalla pandemia, intavola delle trattative con il locatore finalizzate a una riduzione del canone locatizio da aprile 2020 a settembre 2020. Nelle more di queste trattative, il conduttore (si trattava di un "*Centro Fitness ed Estetica*") teme che il proprietario possa portare all'incasso alcuni assegni che aveva consegnato al locatore a titolo di garanzia del corretto adempimento del contratto di locazione.

Si tratta anche in questo caso di un ricorso d'urgenza depositato dal conduttore ai sensi dell'articolo 700, c.p.c.. Il Tribunale di Bologna accoglie il ricorso e ordina alla società locatrice di non mettere all'incasso gli assegni ricevuti dal locatore a garanzia del pagamento dei canoni di locazione.

Il giudice bolognese si sofferma in particolare sul c.d. "*periculum in mora*" (pericolo derivante dal ritardo), ossia sui danni che può subire immediatamente il conduttore laddove gli assegni siano incassati. Il conduttore non ha la provvista necessaria per pagare i canoni, dunque gli assegni risulterebbero scoperti. In questo caso scatterebbe una segnalazione alla Centrale d'allarme interbancaria (CAI) e, soprattutto, scatterebbe per il conduttore il divieto di stipulare nuove convenzioni di assegno e il divieto di emissione di assegni nonché l'iscrizione del protesto da parte del pubblico ufficiale⁴. Il Tribunale di

³ Tribunale di Bologna, 12 maggio 2020, in www.ilcaso.it.

⁴ Per approfondimenti sul funzionamento della Centrale d'allarme interbancaria cfr. R. Mugavero, "*Responsabilità della banca per illegittima segnalazione alla Centrale d'Allarme Interbancaria (CAI) in caso di assegno privo della data di emissione*", in *Banca borsa tit. cred.*, 2015, II, pag. 80 e ss.; M. Rossi, "*Tutela del segnalato alla Centrale d'Allarme Interbancaria*", in *Giur. comm.*, 2016, II, pag. 102 e ss..

Bologna ritiene che questi rischi siano sufficienti per inibire, provvisoriamente, al proprietario l'incasso degli assegni.

Un terzo precedente che merita di essere menzionato è la decisione assunta dal Tribunale di Venezia il 22 maggio 2020⁵. Diversamente dai casi finora esaminati, non si trattava di un contratto di locazione, ma di un contratto di affitto di ramo di azienda. Ciò nonostante, la fattispecie è simile a quelle già illustrate sopra.

A garanzia del corretto adempimento del contratto di affitto di ramo d'azienda, l'affittuario aveva rilasciato all'affittante una fideiussione bancaria a prima richiesta. Non potendo pagare gli affitti per le restrizioni connesse alla pandemia di Covid-19, l'affittuario si rivolge in via d'urgenza al Tribunale di Venezia perché inibisca alla banca di pagare all'affittante le somme dovute in base alla fideiussione. Il Tribunale di Venezia accoglie il ricorso e ordina all'affittante:

“di non escutere e/o di non incassare alcun pagamento dalla banca ... in forza dell'atto di fideiussione bancaria a prima richiesta” e ordina alla banca “di sospendere e/o di non procedere al pagamento della somma di 50.233,89 euro richiesta dalla Srl ... in forza dell'atto di fideiussione bancaria a prima richiesta ... e, comunque, di non rivalersi nei confronti della parte ricorrente”.

Questa decisione merita di essere citata anche perché il Tribunale di Venezia richiama espressamente l'[articolo 91](#), D.L. 18/2020. Secondo il giudice veneziano, l'inibitoria in via d'urgenza è necessaria perché altrimenti il proprietario, nelle more, potrebbe escutere la fideiussione.

Il quarto e ultimo precedente che risulta edito in tema di conflitti fra locatori e conduttori (oppure fra affittanti e affittuari: seppure i tipi di contratto siano diversi, le problematiche sono simili) durante la pandemia di Covid-19 è rappresentato da una decisione del Tribunale di Rimini del 25 maggio 2020⁶.

Viene concluso un contratto di affitto di azienda avente a oggetto un hotel. Al fine di assicurare l'adempimento del contratto di affitto, l'affittuario consegna all'affittante degli assegni privi di data. A causa della pandemia, l'affittuario non riesce a pagare gli affitti del trimestre marzo-maggio 2020. L'affittuario si rivolge dunque al Tribunale di Rimini, chiedendo in via d'urgenza che venga inibito all'affittante di mettere all'incasso gli assegni.

Come nei casi già esaminati sopra, il Tribunale di Rimini accoglie la domanda e ordina al proprietario di non mettere all'incasso gli assegni.

Il caso deciso dal Tribunale di Rimini è simile a quelli già esaminati, ma con una variante. L'affittuario solleva eccezione di inadempimento. Come è noto, l'[articolo 1460](#), cod. civ. prevede che:

⁵ Tribunale di Venezia, 22 maggio 2020, in www.dirittobancario.it.

⁶ Tribunale di Rimini, 25 maggio 2020, in www.ilcaso.it.

“nei contratti con prestazioni corrispettive, ciascuno dei contraenti può rifiutarsi di adempiere la propria obbligazione, se l’altro non adempie o non offre di adempiere contemporaneamente la propria”.

Il conduttore eccepisce che non sarebbe tenuto a pagare gli affitti dal momento che l'affittante non avrebbe adempiuto a degli obblighi manutentivi straordinari. La questione viene tuttavia trascurata dal giudice che si sofferma su altri fattori:

1. l'assenza di provvista in capo al conduttore, causata dall'inattività della struttura alberghiera;
2. l'inesigibilità della prestazione, a causa delle disposizioni emergenziali e della situazione in cui si trova l'attività di ricezione turistica;
3. il pregiudizio irreparabile che deriverebbe dalla segnalazione alla Centrale d'allarme interbancaria e dall'iscrizione del protesto.

Dunque, anche il Tribunale di Rimini inibisce all'affittante l'incasso degli assegni dati a garanzia.

Le deroghe al contratto originario di locazione concordate fra locatore e conduttore

Abbiamo finora esaminato i primi interventi giurisprudenziali in tema di conflitto fra locatore e conduttore con riferimento al pagamento dei canoni di locazione durante la pandemia di Covid-19. Si tratta di giurisprudenza destinata ad evolversi nei prossimi mesi.

Ad ogni conto, il metodo migliore per evitare estenuanti e costosi contenziosi fra conduttori e locatori è quello di trovare un accordo fra le parti, in deroga al contratto di locazione originariamente stipulato. Questi accordi sono talvolta difficili per la rigidità del locatore, che non intende rinunciare – nemmeno in parte - ai canoni mensili previsti nel contratto originario.

Gli accordi possono avere i contenuti più diversi e prevedere, ad esempio:

1. la mera sospensione dei canoni, che verranno poi pagati alla fine della pandemia;
2. la riduzione dei canoni per il periodo della pandemia;
3. l'azzeramento dei canoni per il periodo della pandemia;
4. una riduzione dei canoni durante e dopo il periodo pandemico.

Ciascuna di dette soluzioni presenta vantaggi e svantaggi. La mera sospensione dei canoni consente al conduttore di prendere respiro, ma non risolve il problema, spostandolo solo avanti nel tempo. Pare probabile che il calo di fatturato determinato dalla pandemia proseguirà ben oltre il momento della riapertura delle attività commerciali. In altre parole, non solo il conduttore non ha avuto alcun incasso nei mesi di chiusura totale, ma nei prossimi mesi incasserà di meno di quanto incassava prima dell'epidemia. Non si comprende dunque come possa il conduttore, alla cessazione della pandemia, pagare sia gli interi canoni sospesi durante l'epidemia sia i nuovi canoni.

La seconda soluzione ipotizzata (ossia la riduzione dei canoni durante i mesi di pandemia; si immagini al 30% oppure al 50% del canone normalmente corrisposto) è una soluzione ragionevole, perché contempla gli interessi di locatore e conduttore. Bisogna tuttavia che il conduttore abbia un minimo di liquidità per continuare ad affrontare i pagamenti in un periodo in cui non ha alcun incasso. Per quanto riguarda il locatore, un problema potrebbe essere rappresentato dalla sua avidità. Al riguardo si deve tuttavia osservare che è probabile che il mercato delle locazioni commerciali subirà un calo dopo la pandemia, sia perché diverse attività non riapriranno sia perché il canale *online* crescerà d'importanza sia per la generalizzata crisi economica che porterà a una contrazione della domanda (per tacere poi dello *smart working*, che ridurrà il fabbisogno di uffici). Potrebbe dunque succedere che il locatore che non acconsente a una riduzione del canone perda il rapporto contrattuale con il conduttore e non riesca a trovarne uno nuovo oppure ne trovi uno nuovo ma – comunque – a canone ridotto. Un profilo problematico per il locatore sono i costi dell'immobile: il canone pagato dal conduttore ben difficilmente può scendere sotto un ammontare che non consenta al locatore di pagare almeno i costi vivi (fra i costi principali per il locatore vanno menzionate le spese di condominio nonché le imposte e le tasse).

La terza ipotesi prospettata (l'azzeramento dei canoni durante i mesi di pandemia) è una soluzione che viene incontro alle esigenze del conduttore, ma che pregiudica troppo la posizione del locatore, il quale non riesce nemmeno a coprire i costi vivi generati dall'immobile.

La quarta soluzione ipotizzabile (riduzione del canone in via definitiva, durante e dopo la pandemia) potrebbe essere quella più vantaggiosa per ambedue le parti. Il conduttore potrebbe essere in grado di far fronte ai canoni in misura ridotta, sempre sulla base dell'assunto che disponga di un minimo di liquidità per i mesi più duri di serrata totale. Il locatore, dal canto suo, rinuncia subito a una parte del canone, ma si assicura la prosecuzione del rapporto, che altrimenti sarebbe minacciata dalla crisi economico-finanziaria. Difatti, il problema principale non è assicurare il pagamento del canone nei pochi mesi di pandemia, ma assicurare il pagamento nel lungo periodo successivo.

Si consideri infine che esistono contratti di locazione commerciale (e, soprattutto, di affitto d'azienda) più sofisticati, in quanto prevedono che il corrispettivo sia in parte fisso e in parte variabile, essendo la parte variabile legata al fatturato dell'attività esercitata nell'immobile locato o affittato. Questi tipi di contratto sono più resistenti alle difficoltà create da Covid-19, soprattutto nei casi in cui la quota di canone fisso è piuttosto bassa. In condizioni del genere, vero è che per 2-3 mesi il conduttore/affittuario ha incassato poco o nulla, ma dovrà anche corrispondere meno al locatore (solo la parte fissa del corrispettivo). Con la progressiva ripresa delle attività, potranno auspicabilmente aumentare i fatturati e ciò dovrebbe consentire di remunerare meglio anche il locatore/affittante senza mettere a repentaglio

l'esistenza del conduttore/affittuario. La Corte di cassazione ha avuto recentemente modo di confermare che un canone "a scaletta" o un canone variabile sono opzioni legittime⁷. Mentre non sono consentite variazioni del canone durante il rapporto imposte dal locatore al conduttore (in assenza di clausole contrattuali che le legittimino fin dall'inizio), nulla vieta – già nel contratto – di prevedere che ad esempio ogni due anni il canone aumenti di una certa cifra. Le variazioni di canone già programmate *ab origine* nel contratto sono accettate fin da subito dal conduttore, che - valutata la complessiva economia del contratto – può accettare un canone in progressivo aumento, ad esempio perché fa affidamento su di un fatturato in crescita nel corso del tempo.

SCHEDA DI SINTESI

L'impatto di Covid-19 sui contratti di locazione e di affitto è stato molto forte, poiché diverse attività hanno obbligatoriamente chiuso nel trimestre marzo-maggio 2020. Si pone il quesito se il conduttore debba pagare lo stesso i canoni per i mesi di chiusura.



Sul punto, in tema di locazione, non ci sono norme specifiche. Il legislatore ha peraltro emanato una disposizione apposita (l'art. 91 del decreto "Cura-Italia") che impone di valutare le misure di contenimento allo scopo di comprendere se il debitore sia responsabile. I primi interventi giurisprudenziali, seppure sotto forma di provvedimenti d'urgenza, paiono legittimare il mancato pagamento dei canoni di locazione.



In attesa che si formi una giurisprudenza consolidata sull'art. 91, D.L. 18/2020, i conduttori possono fare ricorso ai principi generali del diritto civile, per cercare di sottrarsi al pagamento. In particolare, è possibile invocare la forza maggiore (ossia la pandemia di Covid-19) e il fatto del principe (vale a dire i provvedimenti del Governo che hanno chiuso gli esercizi commerciali e anche parte delle attività industriali).



I primi interventi giurisprudenziali inibiscono l'incasso delle garanzie. A seconda dei casi, si tratta di fideiussioni bancarie oppure di assegni dati direttamente dal conduttore al locatore per assicurare il pagamento dei canoni futuri.



Le soluzioni migliori sono quelle basate sul raggiungimento di un accordo fra le parti. Si tratta tuttavia di esiti che si possono scontrare con la rigidità delle parti.

⁷ Corte di Cassazione n. 23986/2019.