

SEDE PROVINCIALE

Roma, 23 marzo 2020

Gentili Associati,

appare opportuno fornire prime indicazioni a seguito della nota emergenza sanitaria che porta con se conseguenze per l'intero ciclo economico del nostro Paese e, dunque ed inevitabilmente, per molteplici rapporti contrattuali, a svariati livelli.

In questi giorni siamo stati oggetto di numerosissime richieste da parte di proprietari che hanno ricevuto dai propri conduttori richieste di sospensione o riduzione del canone di locazione e ci chiedono dunque come comportarsi e quale scenario legale potranno trovarsi ad affrontare.

Occorre anzitutto distinguere nettamente le locazioni ad uso commerciale da quelle ad uso abitativo.

Per le locazioni commerciali, abbiamo due differenti condizioni di partenza: quella relativa ad esercizi che sono stati chiusi dai ben noti provvedimenti governativi anti-Covid19, e quella relativa ad esercizi che, pur non essendo stati chiusi, lamentano una forte riduzione, per non dire un crollo, del proprio fatturato.

Va anzitutto precisato che i provvedimenti legislativi che si sono susseguiti a partire dal 23 febbraio u.s. non hanno previsto alcuna moratoria (diritto di sospensione) per il pagamento del canone di locazione, la cui debenza va dunque esaminata sulla base delle disposizioni generali contenute nella legislazione codicistica ed in quella speciale.

E' indubbio che un esercizio chiuso per provvedimento dell'Autorità (cd. *factum principis*) possa astrattamente configurare, per la durata della chiusura, una impossibilità dell'oggetto del contratto ai sensi dell'art. 1346 c.c. ovvero una impossibilità sopravvenuta della prestazione ai sensi degli artt. 1463 e 1464 c.c., ovvero ancora una eccessiva onerosità dello stesso, ai sensi dell'art. 1467 c.c.. La conseguenza è che, accedendo ad uno dei predetti rimedi, il conduttore può sottrarsi all'obbligo di pagamento del canone di locazione, dichiarando l'intercorsa nullità del contratto per sopraggiunta impossibilità dell'oggetto, ovvero la sua risoluzione per impossibilità sopravvenuta della prestazione, ovvero ancora il suo recesso per eccessiva onerosità.

In tali casi, l'effetto demolitorio del contratto avrà efficacia dal momento della riconsegna dell'unità immobiliare locata, susseguente al ricevimento da parte del locatore della relativa raccomandata che dichiara la predetta situazione di impossibilità o eccessiva onerosità. In tal caso il conduttore non sarà vincolato al rispetto di alcun termine di preavviso. Ovviamente, in tale prospettiva, occorre considerare che la chiusura dell'attività è a termine, e il termine è, allo stato, relativamente prossimo (15 aprile), riguarderebbe dunque solo due ratei mensili del canone di locazione, anche se va anche considerato che per molte attività, un mese e mezzo di chiusura

SEDE PROVINCIALE

totale, più i tempi successivi di ripartenza del ciclo economico, è una durata prossima alla sostenibilità massima sopportabile.

In ogni caso possiamo concludere che, per gli esercizi chiusi, a parere di questa Associazione, fatti salvi eventuali accordi fra le parti, l'unico modo per il conduttore di sottrarsi all'obbligazione di pagamento del canone di locazione è dichiarare l'impossibilità dell'oggetto o della prestazione contrattuale, o ancora l'eccessiva onerosità sopravvenuta, e restituire al proprietario i locali. In nessun modo può considerarsi legittimo non pagare il canone e mantenere la detenzione dei locali, fatti salvi accordi fra le parti, che questa Associazione auspica fortemente.

Per gli esercizi commerciali non coinvolti da provvedimenti di chiusura ma che lamentano un rilevante decremento dei propri ricavi, non vi sono possibilità né di sospendere il canone di locazione, né di restituire immediatamente i locali, bensì esclusivamente quella di recedere dal contratto nel rispetto del termine di preavviso e ciò a maggior ragione considerando che, con riferimento almeno ai locali aventi categoria catastale C/1, è stato previsto, con riferimento per il momento al mese di marzo, un credito d'imposta pari al 60% del canone dovuto al proprietario; si precisa che il credito d'imposta non è una detrazione che incide sul reddito imponibile bensì un importo che il conduttore potrà portare direttamente in riduzione delle imposte dovute; ovviamente, si tratta di una misura che spiegherà i propri effetti non immediatamente, bensì nel momento in cui il conduttore sarà chiamato ad effettuare il versamento delle imposte.

Per le unità immobiliari locate ad uso abitativo, non appaiono sussistere presupposti di natura legale per richiedere al proprietario una sospensione o riduzione del canone di locazione, né per dichiarare sciolto il contratto, fatta salva, ovviamente la procedura per il recesso prevista dal contratto.

Sul piano processuale, la situazione è la seguente: le udienze sono sospese sino al 15 aprile p.v., mentre le esecuzioni di provvedimenti di sfratto già ottenuti sono sospese sino al 30 giugno p.v.. Ad oggi a Roma è possibile notificare uno sfratto per morosità a mezzo posta o pec (non a mezzo Ufficiale Giudiziario) ed anche iscriverlo in Tribunale a mezzo di invio telematico. L'udienza sarà ovviamente fissata successivamente al 15 aprile 2020. Dunque l'operatività è assicurata, con una modesta dilatazione dei tempi medi di evasione dei procedimenti.

Occorrerà ovviamente verificare come si regoleranno i Tribunali con riferimento a quanto segue: un procedimento di sfratto per morosità ha ad oggetto l'accertamento e dichiarazione che il conduttore si è reso gravemente inadempiente al contratto di locazione; l'inadempimento che permette la risoluzione del contratto è dunque solo quello grave; la gravità dell'inadempimento del conduttore è, per le locazioni ad uso abitativo, predeterminata dalla legge, ovvero dall'art. 5 della Legge 392/1978, a mente del quale è grave l'inadempimento costituito dal mancato pagamento di una mensilità del canone di locazione decorsi 20 giorni dalla sua scadenza. Per le locazioni ad uso non abitativo, viceversa, la gravità dell'inadempimento legittimante la risoluzione del contratto e dunque l'emissione dell'ordinanza di convalida dello sfratto esecutivo non è predeterminata dalla legge, bensì rimessa alla valutazione del Giudice. E' dunque probabile che



SEDE PROVINCIALE

l'orientamento dei Tribunali nel valutare la gravità dell'inadempimento del conduttore sarà di maggiore tolleranza con riferimento a tali contratti, qualora l'inadempimento sia relativo al periodo di sospensione/limitazione delle attività economiche di cui ai ben noti decreti.

Ciò chiarito, questa Associazione auspica fortemente che i propri associati valutino con attenzione il comportamento del conduttore, non solo quello attuale ma anche quello pregresso, e facilitino forme di accordo su basi eque e limitate all'emergenza, ovviamente nei limiti delle proprie possibilità, tenendo presente che quand'anche il conduttore restituisca l'immobile, non sarebbe facile procedere in tempi brevi ad una nuova locazione.

Noi siamo e saremo al Vostro fianco.

Il Presidente di Asppi Roma
Avv. Roberto Mattoni