



IN QUESTA EDIZIONE

1. Locazione commerciale e rinegoziazione del canone a causa di COVID-19

1

Locazione commerciale e rinegoziazione del canone a causa di COVID-19

Per tutti i clienti

Come già ricordato nella nostra Newsletter n. 37/2020 il "bonus canoni locazione" è stato esteso anche ai mesi di ottobre, novembre e dicembre 2020 a favore degli esercenti nei settori economici oggetto delle limitazioni previste dal DPCM 24.10.2020.

A prescindere da quest'agevolazione fiscale si pone anche la questione, se al conduttore / affittuario spettino anche altri rimedi per smorzare l'impatto della chiusura della propria attività.

A tale riguardo vanno menzionate alcune pronunce giurisprudenziali che hanno suscitato particolarmente l'attenzione degli operatori, in quanto hanno portato a una riduzione significativa del canone di locazione e/o della sospensione di fidejussioni bancarie.

Ordinanza del Tribunale di Roma (Agosto 2020)

Nel 2017 fra le parti della causa (due società) è stato stipulato un contratto di locazione ad uso commerciale di un immobile sito a Roma per un'attività di ristorazione. Tale contratto prevedeva un canone annuo di € 96.000 (ossia € 8.000 al mese). Inoltre, a garanzia del

puntuale e corretto adempimento delle obbligazioni della conduttrice nascenti dal contratto di locazione è stata conclusa con un istituto di credito una fideiussione bancaria a favore della locatrice.

La conduttrice, a causa dell'emergenza sanitaria e per i relativi ordini delle autorità, era costretta a chiudere temporaneamente l'attività di ristorazione e intavolava per questo motivo trattative con la locatrice, la quale però si rifiutava di concedere sconti sul canone di locazione.

La conduttrice riteneva che detto diniego configurasse violazione del principio di buona fede nell'esecuzione del contratto e, quindi, si rivolgeva in via cautelare al Tribunale di Roma per ottenere un provvedimento che inibisse alla locatrice l'escussione della garanzia bancaria e che riducesse l'ammontare del canone di locazione sia per il periodo di lockdown sia per i mesi successivi.

Il Tribunale di Roma (sorprendentemente) accoglieva la domanda della conduttrice e disponeva la riduzione dei canoni di locazione del 40% per i mesi di aprile e maggio 2020 nonché del 20% per i mesi da giugno 2020 a marzo 2021. Il giudice romano dispone inoltre la sospensione della garanzia fideiussoria fino a un'esposizione debitoria di € 30.000.

Per giungere a questa soluzione il Tribunale di Roma afferma che il comportamento del locatore, che insiste nel pagamento del canone pieno, nonostante le difficoltà generate dalla pandemia e dalle misure di contenimento del Governo, viola il canone di buona fede nell'esecuzione del contratto previsto dall'art. 1375 c.c.

Ordinanza del Tribunale di Venezia (Settembre 2020)

In un altro caso simile riguardante una struttura alberghiera, il Tribunale di Venezia sempre in via cautelare ha ordinato ad un locatore di non escutere la fideiussione bancaria alla luce della previsione di cui all'art. 91, d.l. 17 marzo 2020, n. 18 (decreto "Cura Italia") il quale, nell'integrare l'art. 3 d.l. 23 febbraio 2020, n. 6 ha aggiunto dopo il comma 6, il seguente comma 6 bis: *"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 adempimenti"*.

Pertanto, anche in questo caso il giudice ha tutelato almeno in via cautelare il conduttore colpito dalla chiusura della sua attività dal rischio dell'escussione della propria fideiussione bancaria.

Relazione n. 56 dd. 8 luglio 2020, Ufficio del massimario del ruolo della Corte di Cassazione

Anche l'Ufficio del massimario del ruolo della Corte di Cassazione con la relazione n. 56 dd. 8 luglio 2020 ritiene ammissibile un intervento sostitutivo del giudice ogni volta che dal regolamento negoziale dovessero emergere i termini in cui le parti hanno inteso ripartire il rischio derivante dal contratto, fornendo al giudice i criteri atti a ristabilire l'equilibrio negoziale. In questo caso, il magistrato, più che intervenire dall'esterno, opererebbe all'interno del contratto e in forza di esso, servendosi di tutti gli strumenti di interpretazione forniti dal legislatore (artt. 1362-1371 c.c.), e principalmente quello disciplinato dall'art. 1366 c.c. sulla buona fede nell'interpretazione del contratto.

Alto grado di incertezza

A prescindere da questi orientamenti giurisprudenziali si precisa, comunque, che al momento non esiste alcuna previsione normativa che impone al locatore l'obbligo di rinegoziare il contratto di locazione ovvero di concedere uno sconto sul canone. Tuttavia, di fronte alla prima lieve apertura da parte dei giudici di merito a concedere degli sconti sul canone e di sospendere le fidejussioni bancarie si consiglia a entrambe le parti di un contratto di locazione / affitto di risolvere eventuali controversie sul canone in modo bonario affinché possano essere evitati procedimenti giudiziari con esito incerto.



Le informazioni qui contenute sono da considerarsi accurate sino alla data di pubblicazione della newsletter; le norme regolatrici la materia potrebbero essere nel frattempo state modificate. Il contenuto di questa newsletter non costituisce, né può essere usato come, sostituto di un parere fiscale e/o legale per una specifica situazione. Il Bureau Plattner non è responsabile per qualsiasi azione intrapresa o meno sulla base di questa newsletter.

Informazioni dettagliate in ordine alla nostra informativa sul trattamento dei dati personali sono riportate nella Privacy Policy, consultabile sul nostro sito web: <https://www.bureauplattner.com/it/cookie/>. Per eventuali domande si prega di contattare il seguente indirizzo email: privacy@bureauplattner.com.

© Bureau Plattner – Dottori commercialisti, revisori, avvocati

www.bureauplattner.com

