

MILANO  
LODI  
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

# **LOCAZIONI USO ABITATIVO E USO DIVERSO CANONI – CONSEGUENZE DELLA PANDEMIA COVID19**

*Avv. Marina Figini*



# Locazione nel codice civile (artt. 1571/1606)

Contratto col quale una parte (locatore) si obbliga a far godere all'altra (conduttore) una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo. (*art. 1571 c.c.*)

Contratto “a prestazioni corrispettive”: locatore e conduttore hanno reciproci obblighi e diritti.



# Locazione nelle leggi speciali

## Legge 27 luglio 1978 n. 392

Disciplina delle locazioni di immobili urbani, applicabile agli usi diversi e in parte agli usi abitativi.

## Legge 9 dicembre 1998 n. 431

Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili urbani ad uso abitativo.



# Obblighi del locatore

Consegnare la cosa locata in buono stato di manutenzione (*art. 1575 n.1*)

pronta all'immediato utilizzo. Le parti possono prevedere pattuizioni particolari che prevalgono sulla indicazione generica del codice.



# Obblighi del locatore

Mantenere la cosa locata in istato da servire all'uso convenuto (*art. 1575 n.2*) e in buono stato locativo (*art. 1576 c.c.*)

Se non viene diversamente pattuito in contratto, il locatore deve eseguire:

- ✓ tutte le riparazioni necessarie derivanti da caso fortuito o da vetustà,
- ✓ la straordinaria manutenzione o opere importanti e improrogabili.



# Manutenzione straordinaria

necessaria a restituire alla cosa la sua normale funzionalità, venuta meno per caso fortuito o forza maggiore, per eventi imprevedibili, oppure per eventi prevedibili ma non evitabili con opere di ordinaria manutenzione, oppure ancora a causa della mancata ordinaria manutenzione



# RIPARAZIONI

## quando vanno tollerate

Riparazioni urgenti a carico del locatore: il conduttore deve tollerarle anche quando importano privazione del godimento di parte della cosa locata. (*art. 1583 c.c.*)



# RIPARAZIONI

## diritti del conduttore

Se si protraggono per oltre un sesto della durata della locazione e, in ogni caso, per oltre 20 giorni

- ✓ il conduttore ha diritto a una riduzione del corrispettivo, proporzionata all'intera durata delle riparazioni stesse e all'entità del mancato godimento.

Se comunque rendono inabitabile quella parte della cosa che è necessaria per l'alloggio del conduttore e della sua famiglia

- ✓ il conduttore può ottenere lo scioglimento del contratto. (*art. 1584 c.c.*)



# Obblighi del locatore

Il locatore non può compiere sulla cosa innovazioni che diminuiscano il godimento da parte del conduttore. (*art. 1582 c.c.*)



# Obblighi del locatore

Il conduttore è tutelato dal locatore di fronte a pretese di terzi che pretendono di avere diritti sulle cose e contestano il suo diritto a goderne (*art. 1585 c.c.*)

Escluse molestie di fatto, ad es. furto, immissioni di odori, rumori (*art. 1575 c.c. n. 3*)



# Obblighi del locatore

Garantire per i vizi della cosa locata esistenti alla consegna che diminuiscono in modo apprezzabile l'idoneità della cosa all'uso pattuito: il conduttore può domandare la risoluzione del contratto o una riduzione del corrispettivo, salvo che si tratti di vizi da lui conosciuti o facilmente riconoscibili (*art. 1578 c.c.*)



# Obblighi del conduttore

Prendere in consegna l'immobile e assumerne la custodia osservando la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene per l'uso in contratto (*art. 1587 c.c. n. 1*) indipendentemente dal fatto che lo abiterà o meno



# Obblighi del conduttore

Eseguire la piccola manutenzione (*artt. 1576 e 1609*) dipendente da deterioramenti prodotti dall'uso, esclusa quella dipendente da vetustà o caso fortuito

Piccola manutenzione in base a: entità economica della spesa con riferimento alla locazione - destinazione della cosa da riparare, suo utilizzo da parte del conduttore e obblighi di custodia del conduttore stesso



# Obblighi del conduttore

Dare il corrispettivo nei termini convenuti (*art. 1587 n. 2*)

Il canone deve essere versato senza alcuna detrazione entro il termine e nel luogo stabilito, insieme con gli oneri accessori

Il canone va sempre integralmente pagato dal conduttore, nessuna “autoriduzione” del canone è consentita

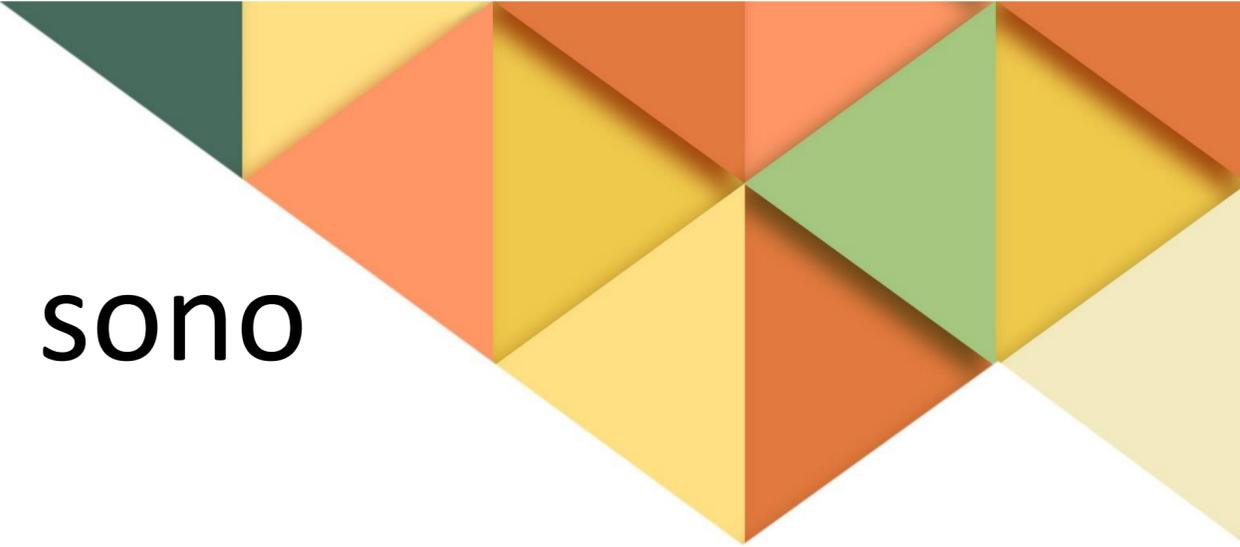


# Se il conduttore non paga

Se non vengono pagati il canone (entro 20 gg. dalla scadenza) e gli oneri accessori (nel termine previsto, e per importo superiore a due mensilità di canone) il contratto si risolve per grave inadempimento del conduttore e il locatore può agire in giudizio con sfratto per morosità (*art. 5 legge 392/78*)

# L'ancora di salvezza: il c.d. «termine di grazia»

Un beneficio limitato alle sole locazioni abitative: per non più di 4 volte nel quadriennio, davanti al giudice il conduttore può sanare la morosità alla prima udienza, oppure può chiedere un termine (non più di 90 giorni) per pagare il suo debito al locatore. Deve pagare anche le spese del giudizio determinate dal Giudice (*art. 55 Legge 392/78*)



# Oneri accessori: cosa sono

Corrispondono alle spese di amministrazione che il locatore paga al condominio per la fornitura di servizi all'immobile.

Il credito del locatore per il rimborso degli oneri accessori non presuppone la avvenuta prestazione dei relativi servizi.



# Oneri accessori: come vengono ripartiti

## (art. 9 Legge 392/78)

Sono interamente a carico del conduttore salvo patto contrario le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni.

Le spese per il servizio di portineria sono a carico del conduttore nella misura del 90% salvo che le parti abbiano convenuto una misura inferiore



# Oneri accessori: termini di pagamento

Il pagamento deve avvenire entro 2 mesi dalla richiesta.

Il pagamento degli oneri accessori è parte integrante della prestazione principale del conduttore. Il suo inadempimento protratto per un importo superiore a 2 mensilità di canone comporta la risoluzione del contratto di locazione.



# Oneri accessori: diritto di visione

Prima del pagamento il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese con indicazione dei criteri di ripartizione, e di prendere visione dei documenti giustificativi



# Oneri accessori: prescrizione

Il credito del locatore per gli oneri accessori si prescrive in cinque anni dalla data della delibera dell'assemblea condominiale che approva il consuntivo e il piano di riparto, così come per il credito relativo ai canoni di locazione



# Recesso del conduttore: per legge

Gravi motivi avvenimenti sopravvenuti alla costituzione del rapporto, oggettivi, estranei alla volontà del conduttore ed imprevedibili, tali da rendere oggettivamente oltremodo gravosa per il conduttore la sua prosecuzione: il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dando comunicazione al locatore con preavviso di 6 mesi.

*(art. 4 e art. 27 Legge 392/78)*



# Recesso del conduttore: per contratto

Le parti possono stabilire in contratto che il conduttore può recedere in qualsiasi momento dandone avviso al locatore, con lettera raccomandata almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione  
Indipendentemente dai gravi motivi.

*(art. 4 e art. 27 Legge 392/78)*

# Indennità per perdita di avviamento

## QUANDO SPETTA

Quando il locatore pone fine al contratto alla sua scadenza il conduttore di immobile destinato ad attività che comportino contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, ha diritto:

- ✓ a una indennità di 18 mensilità (21 per attività alberghiere) dell'ultimo canone corrisposto
- ✓ a una ulteriore pari indennità (di 18 o 21 mensilità) se, entro un anno dalla cessazione, l'immobile viene, da chiunque, adibito all'esercizio della stessa attività o di attività affini a quella esercitata dal conduttore

# Indennità per perdita di avviamento

## QUANDO NON SPETTA

Quando il contratto cessa:

- ✓ per risoluzione per inadempimento, o disdetta, o recesso del conduttore
- ✓ a seguito di procedura concorsuale a carico del conduttore



# Novazione oggettiva del contratto

Quando le parti sostituiscono all'obbligazione originaria una nuova obbligazione con oggetto o titolo diverso e dichiarano la loro volontà di estinguere l'obbligazione precedente, si verifica novazione oggettiva del contratto

# Risoluzione del contratto a prestazioni corrispettive

## IMPOSSIBILITÀ SOPRAVVENUTA DELLA PRESTAZIONE

art. 1256 c.c. L'obbligazione si estingue quando, per una causa non imputabile al debitore, la prestazione diventa impossibile

art. 1464 c.c. 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

# Risoluzione del contratto a prestazioni corrispettive

## ECCESSIVA ONEROSITÀ SOPRAVVENUTA DELLA PRESTAZIONE

art. 1467 c.c. Nei contratti a esecuzione continuata o periodica, ovvero a esecuzione differita, se la prestazione di una delle parti è divenuta eccessivamente onerosa per il verificarsi di avvenimenti straordinari e imprevedibili, la parte che deve tale prestazione può domandare la risoluzione del contratto.

La risoluzione non può essere domandata se la sopravvenuta onerosità rientra nell'alea normale del contratto.

La parte contro la quale è domandata la risoluzione può evitarla offrendo di modificare equamente le condizioni del contratto.



# D.L. Cura Italia n. 18/2020 art. 91

Il rispetto delle misure di contenimento è sempre valutato ai fini dell'esclusione ai sensi dell'art. 1218 e 1223 c.c. della responsabilità del debitore anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti

# Articoli 1218 e 1233 c.c.

## Art. 1218

- 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.

## Art. 1223

- Il risarcimento del danno per l'inadempimento o per il ritardo deve comprendere così la perdita subita dal creditore come il mancato guadagno in quanto ne siano conseguenza immediata e diretta.



## D. L. Cura Italia n. 18/2020 art. 65

Riconosce ai conduttori di immobili appartenenti alla categoria catastale C1 (negozi e botteghe) esercenti attività di impresa non rientrante tra quelle rimaste aperte durante l'emergenza, un credito di imposta nella misura del 60% dell'ammontare del canone di locazione relativo al periodo di chiusura.



# Legge 17 luglio 2020 n. 77

(conv. D.L. 14 agosto 2020 n. 104 c.d. Decreto Rilancio)

**Art. 216 comma 3** La sospensione delle attività sportive, disposta con i decreti..... è sempre valutata, ai sensi degli articoli 1256, 1464, 1467 e 1468 del codice civile, e a decorrere dalla data di entrata in vigore degli stessi decreti attuativi, quale fattore di sopravvenuto squilibrio dell'assetto di interessi pattuito con il contratto di locazione di palestre, piscine e impianti sportivi di proprietà di soggetti privati. In ragione di tale squilibrio il conduttore ha diritto, limitatamente alle cinque mensilità da marzo 2020 a luglio 2020, ad una corrispondente riduzione del canone locatizio che, salva la prova di un diverso ammontare a cura della parte interessata, si presume pari al cinquanta per cento del canone contrattualmente stabilito.



# Relazione tematica Cassazione 8 luglio 2020 n. 56

L'ordinamento giuridico privilegia la conservazione del contratto mediante revisione, rispetto alla sua caducazione.

I contratti squilibrati dalle conseguenze della pandemia vanno rinegoziati: sulla base di quali principii?



# Relazione tematica Cassazione 8 luglio 2020 n. 56

Inapplicabili e/o inadeguate le norme del codice civile in materia di sopravvenute impossibilità ed eccessiva onerosità della prestazione.

Si applicano i principi generali della correttezza e della buona fede che le parti devono osservare nei loro rapporti contrattuali (artt. 1375 e 1175 c.c.)



# Relazione tematica Cassazione 8 luglio 2020 n. 56

Si applica l'art. 2 della Costituzione

*La Repubblica riconosce e garantisce i diritti inviolabili dell'uomo sia come singolo sia nelle formazioni sociali ove si svolge la sua personalità, e richiede l'adempimento dei doveri inderogabili di solidarietà politica, economica e sociale*



# Relazione tematica Cassazione 8 luglio 2020 n. 56

La rinegoziazione consiste nel:

- Proporre la trattativa
- Raccogliere il relativo invito
- Individuare soluzioni eque ed accettabili alla luce dell'economia del contratto
- Senza obbligo di acconsentire ad ogni pretesa della parte svantaggiata e di concludere il contratto modificato



## Relazione tematica Cassazione 8 luglio 2020 n. 56

Il conduttore non ha diritto automatico di ottenere una riduzione del canone contrattuale, fermo restando l'obbligo del relativo pagamento fino a diverso accordo.

Il locatore, che rifiutasse di rinegoziare il contratto nonostante la richiesta del conduttore, o si limitasse ad intavolare trattative senza alcuna effettiva intenzione di rivedere l'accordo, sarebbe inadempiente all'obbligo della correttezza e buona fede.



# Ordinanza Tribunale Milano 8 ottobre 2020

Locatore non aderisce alla richiesta del conduttore di rinegoziazione e notifica sfratto per morosità.

Il Giudice rileva l'intervenuto squilibrio del contratto e, ritiene la legge 77/2020 (contratti palestre, piscine, impianti sportivi) applicabile per analogia alle locazioni inerenti lo svolgimento della generalità delle attività commerciali, industriali e professionali sospese per provvedimenti di legge connessi alla pandemia da Covid19, secondo interpretazione costituzionalmente orientata, diversamente attuandosi disparità di trattamento di situazioni uguali o analoghe.



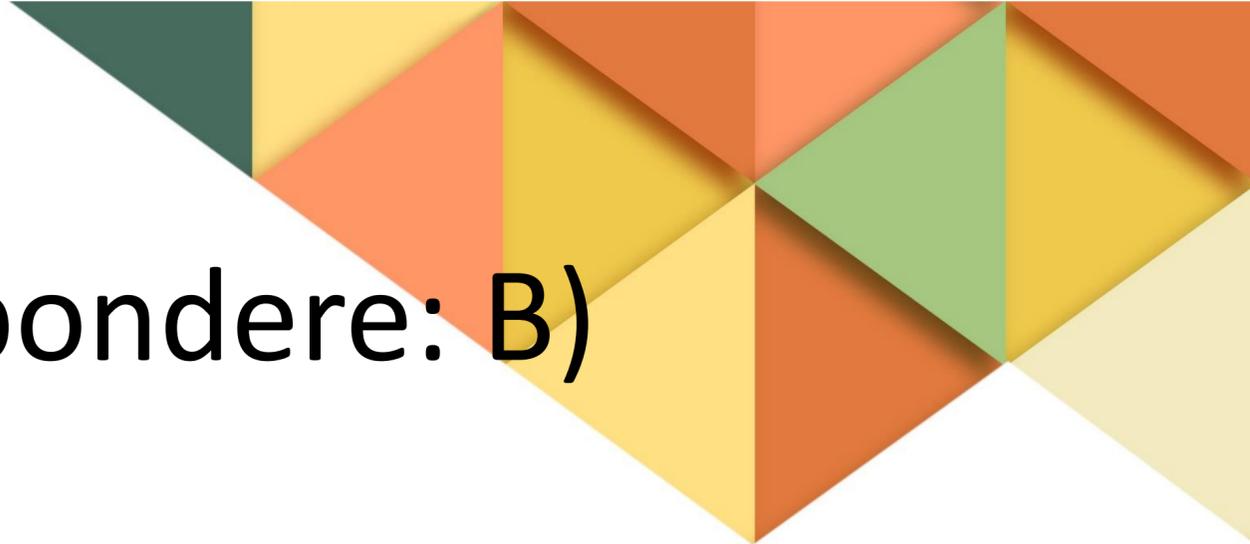
# Oggi, alle richieste del conduttore

- sospendere il pagamento del canone
- ridurre l'importo del canone
- essere esonerato dal pagamento del canone



Il locatore può ancora rispondere: A)

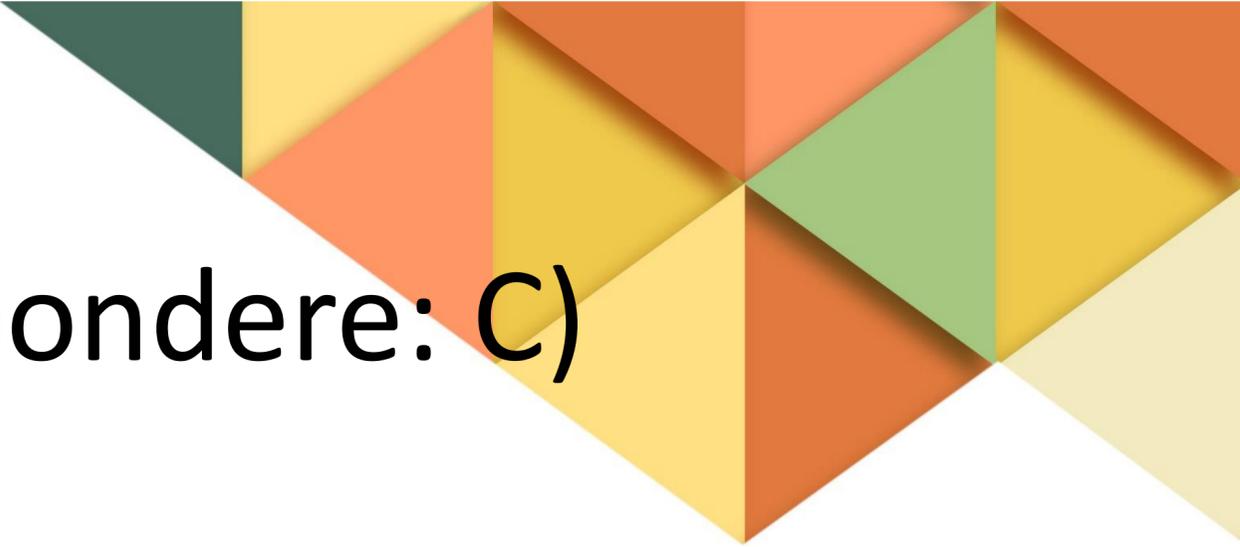
Il canone non può essere modificato unilateralmente da alcuna delle parti, fatto salvo il loro diverso comune accordo. Va sempre pagato. Nessuna autoriduzione da parte del conduttore è consentita



## Il locatore può ancora rispondere: B)

Il canone si può ridurre solo:

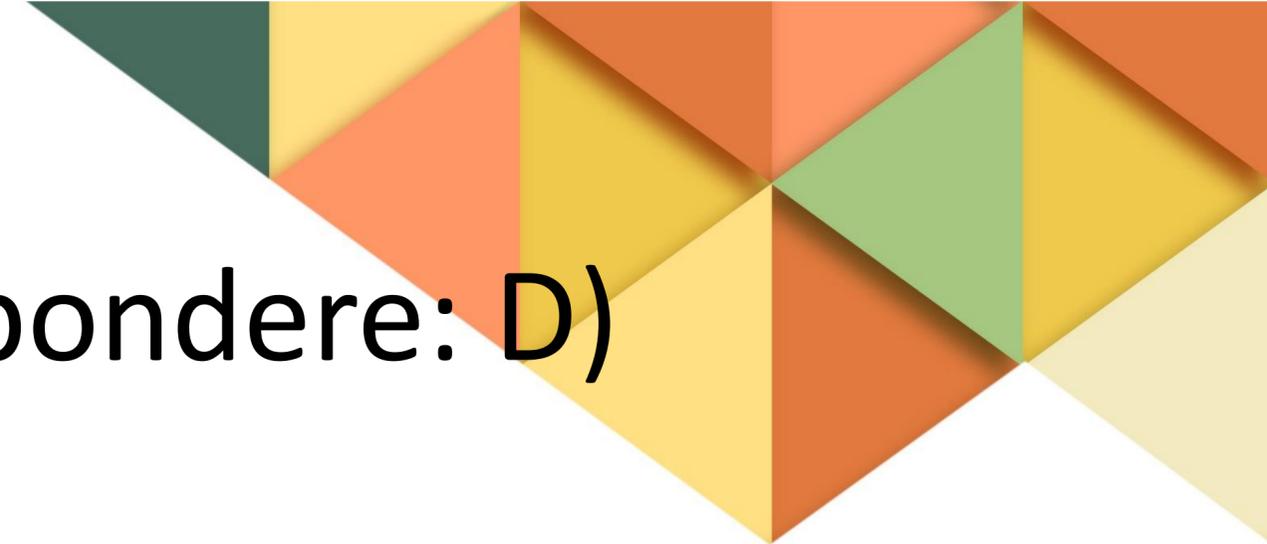
- per protrarsi delle riparazioni per oltre un sesto della locazione e in ogni caso per oltre 20 giorni,
- per vizi esistenti alla consegna che diminuiscono in modo apprezzabile l'idoneità della cosa all'uso pattuito.



## Il locatore può ancora rispondere: C)

Il locatore ha adempiuto ai suoi obblighi: ha consegnato l'immobile in buono stato di manutenzione, lo ha mantenuto all'uso convenuto.

I provvedimenti della P.A. non contestano la validità del contratto né il diritto del conduttore alla locazione dell'immobile.



## Il locatore può ancora rispondere: D)

I provvedimenti limitativi della Pubblica Autorità non privano il conduttore della detenzione dell'immobile completo dei beni di sua proprietà, in forza del contratto.

Anche in caso di uso diverso, essendo oggetto del contratto di locazione il godimento dell'immobile e non l'affitto dell'azienda.



Il locatore può ancora rispondere: E)

Se il conduttore ritiene oltremodo gravosa, a seguito dell'emergenza sanitaria, la prosecuzione della locazione, può esercitare il diritto di recesso anticipato per gravi motivi.



Il locatore può ancora rispondere: F)

Non c'è impossibilità sopravvenuta della prestazione e neppure eccessiva onerosità sopravvenuta, previste per i contratti in generale



# Ma più realisticamente

seguendo il parere della Cassazione e le sentenze dei giudici di merito, il Locatore attiverà le trattative per una soluzione conciliativa temporanea o per la rinegoziazione del contratto.



## Soluzione conciliativa A)

Concordare con il conduttore, in forma scritta, la rateizzazione degli importi dovuti nel periodo di mancato totale o parziale utilizzo dell'immobile locato e/o per un diverso periodo di tempo concordato, senza maturazione di interessi legali e/o contrattuali.



## Soluzione conciliativa B)

Concordare con il conduttore, con scrittura privata registrata, la riduzione del canone in via eccezionale e temporanea, esclusivamente legata all'emergenza sanitaria per un periodo di tempo determinato. La riduzione non costituisce novazione del contratto in corso che rimane valido per tutto il resto del suo contenuto.



## Soluzione conciliativa C)

Concordare con il conduttore (usi diversi da abitazione), con scrittura privata registrata, se il canone è composto di una base fissa e di una quota variabile, l'abolizione e/o la riduzione della quota variabile limitatamente al periodo di emergenza e di chiusura dell'attività. La pattuizione non costituisce novazione del contratto in corso che rimane valido per tutto il resto del suo contenuto.



## Soluzione conciliativa D)

Concordare con il conduttore la riduzione dal canone a partire dalla data concordata sino alla naturale scadenza del contratto. La riduzione non costituisce novazione del contratto in corso, che rimane valido per tutto il resto del suo contenuto.

# Per nuovi contratti – Spunti di trattativa

## Locazioni brevi (massima durata 30 giorni) e/o turistiche

Provvedimenti anti Covid19 emanati prima dell'inizio della locazione impediscono al conduttore di recarsi nell'immobile e di goderne per la durata totale della locazione:

- il contratto si intende risolto consensualmente
- il Locatore restituisce al conduttore l'anticipo ricevuto
- le parti dichiarano di nulla avere reciprocamente a pretendere.

# Per nuovi contratti – Spunti di trattativa

## Locazioni brevi (massima durata 30 giorni) e/o turistiche

Provvedimenti anti Covid19 emanati prima dell'inizio della locazione impediscono al conduttore di recarsi nell'immobile e di goderne per una durata parziale della locazione:

- il contratto si intende consensualmente modificato nella durata
- il canone viene consensualmente ridotto in proporzione

# Per nuovi contratti – Spunti di trattativa

## Locazioni transitorie (massima durata 18 mesi)

Provvedimenti anti Covid19 emanati prima dell'inizio della locazione impediscono al conduttore di recarsi nell'immobile e di goderne per la durata totale della locazione, e/o fanno decadere l'esigenza transitoria:

- il contratto si intende risolto consensualmente
- il Locatore restituisce al conduttore l'anticipo ricevuto
- le parti dichiarano di nulla avere reciprocamente a pretendere.

# Per nuovi contratti – Spunti di trattativa

## Locazioni transitorie (massima durata 18 mesi)

Provvedimenti anti Covid19 emanati prima dell'inizio della locazione impediscono al conduttore di recarsi nell'immobile e di goderne per la durata parziale della locazione:

- il contratto si intende consensualmente modificato nella durata
- il canone viene consensualmente ridotto in proporzione



# Per nuovi contratti – Spunti di trattativa

## Locazioni transitorie (massima durata 18 mesi)

Provvedimenti anti Covid19 emanati durante la locazione impediscono al conduttore di restituire l'immobile al termine della locazione:

- il conduttore rimane nell'immobile senza che ciò costituisca rinnovo del contratto
- il conduttore paga l'indennità di occupazione sulla base del canone già concordato



# Per nuovi contratti – Spunti di trattativa

## Locazioni usi diversi da abitazione

Sospensioni / limitazioni / chiusure dell'attività svolta nell'immobile locato imposte da provvedimenti antiCovid19: il canone sarà ridotto nelle proporzioni del ..... % limitatamente ad ogni singolo periodo di sospensione /limitazione / chiusura; per un totale complessivo di massimo ..... mesi.



## Per nuovi contratti – Spunti di trattativa

Il conduttore esonera il locatore da responsabilità per il mancato godimento della cosa locata dipendente da cause non imputabili al locatore, con espresso riferimento alle normative emergenziali connesse alla pandemia Covid19.



## Per nuovi contratti – Spunti di trattativa

Ritardo nella restituzione dell'immobile a fine locazione, causato da provvedimenti antiCovid19: il Locatore rinuncia a chiedere al conduttore il risarcimento del maggior danno (art. 1591 c.c.). Resta dovuto il canone fino al rilascio.



# ATTENZIONE

Ogni clausola va valutata in relazione al singolo contratto, e deve avere contenuto preciso e determinato. Altrimenti può essere nulla per indeterminatezza dell'oggetto

*(art. 1346 c.c.)*

**Avv. Marina Figini**

Studio Legale Figini

Consulente Legale FIMAA MiLoMB

Consulente Legale ANACI



MILANO  
LODI  
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

COLLEGIO AGENTI D'AFFARI IN MEDIAZIONE DI MILANO, LODI, MONZA BRIANZA E PROVINCE DAL 1945