

MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



CONTRATTI DI LOCAZIONE IN TEMPO DI COVID-19: NOTE DI SINTESI, AGGIORNAMENTI E LINEE GUIDA

LINEE GUIDA

PREMESSE

La situazione di emergenza sanitaria conseguente alla diffusione del contagio da Covid-19 ha provocato l'emanazione di una serie consistente di provvedimenti, a livello sia nazionale sia locale, che ha da subito evidenziato le possibili significative ricadute sui contratti in essere, in particolare quelli di locazione ad uso diverso da quello residenziale. Questo in forza della chiusura obbligatoria di molte attività e della conseguente impossibilità di utilizzo dell'immobile locato.

A parte il bonus fiscale per i contratti di locazione commerciale riferito – al momento – al solo mese di marzo ed alla specifica ed unica categoria catastale C1, non vi sono altre indicazioni di legge specifiche legate all'emergenza COVID-19.

Ogni situazione, quindi, è a sé stante e deve essere valutata con molta attenzione, considerando gli aspetti peculiari di ciascun rapporto contrattuale, gli interessi delle parti alla continuazione di detto rapporto e le mutate condizioni di ciascuna di esse in ragione della pandemia.

Né locatore né conduttore sono responsabili di quanto accaduto e in essere, pertanto si auspica prima di tutto l'individuazione di una soluzione conciliativa che valuti, anche temporaneamente, una alternativa al contenzioso, sempre che vi sia interesse reciproco a proseguire nella relazione contrattuale. L'aspetto più rilevante è certamente legato al canone, sul pagamento del quale il conduttore può avanzare richieste di sospensione, di riduzione o addirittura di esonero.

La questione va affrontata tenendo presente che:

- ✓ ci si trova in una situazione di emergenza, iniziata a fine gennaio 2020, con provvedimenti restrittivi emessi a far data dal 22 febbraio, e come tale transitoria;
- ✓ la normativa di riferimento è quella contenuta nel codice civile e nelle leggi 392/78 (locazioni ad uso diverso da quello residenziale) e 431/98 (locazioni ad uso residenziale) che disciplinano le locazioni degli immobili urbani;
- ✓ nessuno dei provvedimenti sino ad oggi emanati in conseguenza dell'emergenza sanitaria ha disposto in materia di pagamento del canone di locazione;
- ✓ la materia potrà essere oggetto di interventi legislativi al momento non prevedibili.

NORMATIVA - Codice civile e leggi 392/78 e 431/98

Qui di seguito indichiamo i punti salienti relativi alle norme che regolano le locazioni.

1. Il conduttore deve pagare il canone, pattuito liberamente tra le parti o secondo i criteri di legge, oltre agli oneri accessori, nell'importo e con le modalità stabilite in contratto.
2. Il mancato pagamento del canone comporta la risoluzione del contratto per grave inadempimento del conduttore e il ricorso da parte del locatore al giudizio per sfratto per morosità.
3. Solo per gli usi abitativi la legge prevede, con certi limiti, la possibilità di sanare la morosità davanti al giudice evitando lo sfratto.
4. Le uniche norme che prevedono il diritto del conduttore alla riduzione del canone e/o allo scioglimento del contratto sono conseguenti alla inabitabilità di quella parte della cosa locata che è necessaria per l'alloggio del conduttore e della sua famiglia a seguito di riparazioni, oppure di casi di vizi.
5. Il conduttore può recedere in qualsiasi momento, prima della scadenza del contratto, dando preavviso di sei mesi, se il diritto di recesso è previsto nel contratto e, in ogni caso, come previsto dalla legge stessa, quando sussistono gravi motivi (eventi, cioè, estranei alla volontà del conduttore, imprevedibili e sopravvenuti al contratto, che rendono oggettivamente oltremodo gravosa per il conduttore la sua prosecuzione).

ALLE PATTUZIONI CONTRATTUALI

Si ribadisce che, verificando caso per caso, il contratto di locazione può contenere clausole con le quali il conduttore esonera il locatore da qualsiasi responsabilità sia per il mancato godimento di servizi comuni, laddove l'unità locata si trovi in edificio condominiale, sia per il mancato godimento della cosa locata dipendente da cause non imputabili al locatore.

DECRETO CURA ITALIA N. 18 17.3.2020 E CODICE CIVILE - Provvedimenti emessi a seguito dell'emergenza

Nessun provvedimento ad oggi emanato ha per oggetto il pagamento del canone. Al momento è previsto solo un **credito di imposta**, a favore del conduttore, **pari al 60% del canone di locazione del mese di marzo effettivamente pagato per gli immobili commerciali di categoria C1 (negozi e botteghe)**, con limitazione a quelle attività che – per espresso obbligo di legge per le misure di contenimento del contagio – non possono essere svolte (**art. 65 del D.L. Cura Italia**). Secondo il **D.L. Cura Italia**, il rispetto delle misure di contenimento non significa l'automatica sospensione degli obblighi contrattuali: all'**art. 91**, infatti, si parla di esonero da responsabilità del debitore anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti (rif. artt. 1218 e 1223 del Codice Civile *)

*** Art. 1218 c.c.** *"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 c.c.** *"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"*

CASISTICHE RICORRENTI - Possibili situazioni riferite al conduttore e connesse all'emergenza sanitaria

1. Il conduttore di immobile commerciale svolge nell'immobile locato una delle attività oggetto di provvedimenti di chiusura in relazione all'emergenza sanitaria Covid19.
2. Il conduttore di immobile ad uso abitativo si è recato in altro comune, in Italia o all'estero, per motivi di lavoro, di famiglia, o di vacanza, e non ha potuto fare rientro nella sua abitazione.
3. Il conduttore di immobile ad uso abitativo, a causa della chiusura forzata della propria attività, ha una perdita economica che non gli consente di far fronte nemmeno al regolare pagamento del canone dell'immobile residenziale.

In qualsiasi caso, le richieste del conduttore di esonero e/o riduzione e/o sospensione del canone risultano inaccettabili in quanto il pagamento del canone nei termini convenuti è obbligazione specifica del conduttore, l'inadempimento della quale comporta la risoluzione del contratto, e non è pacificamente ammessa alcuna autoriduzione del canone stesso.

Nessuna norma del codice civile né della legge 392/78 e della legge 431/98 prevede la modifica, in corso di rapporto, del canone contrattualmente convenuto e delle relative modalità di pagamento; fatta salva, ovviamente, la diversa concorde volontà delle parti.

Le uniche norme che prevedono il diritto del conduttore alla riduzione del canone e/o allo scioglimento del contratto sono conseguenti alla inabitabilità di quella parte della cosa locata che è necessaria per l'alloggio del conduttore e della sua famiglia a seguito di riparazioni, oppure ai casi

di vizi. Se il contratto di locazione non risulta più sostenibile dal punto di vista economico, il conduttore può esercitare il proprio diritto di recesso. Neppure se ci si trova in situazioni che possano giustificare la risoluzione del contratto per sopravvenuta impossibilità della prestazione e della eccessiva onerosità, ferma restando sempre, ovviamente, l'eventuale soluzione conciliativa laddove le parti siano d'accordo.

CAUSA FORZA MAGGIORE

Pur non essendoci una definizione normativa espressa di "forza maggiore", nella giurisprudenza il concetto si traduce in un evento che ha carattere oggettivo, straordinario e imprevedibile, oltre che assoluto, pertanto non vincibile o superabile in alcun modo. Di norma, la clausola di "causa forza maggiore" non è prevista nei contratti di locazione.

L'art. del c.c. al quale eventualmente appellarsi è il **1256** relativo alla definitiva o temporanea impossibilità sopraggiunta ad adempiere agli obblighi contrattuali.

È necessario precisare, però, che l'impossibilità di godimento non deriva dalla non idoneità dell'immobile ad essere utilizzato ma si riferisce alle limitazioni poste in essere dalla legge rispetto a determinate attività svolte. Pertanto si ribadisce la necessità di far sempre riferimento al singolo rapporto contrattuale ed alle sue derivanti specificità.

Anche rispetto alla temporaneità della emergenza (ad oggi ancora oggettivamente limitata rispetto alla durata media dei contratti di locazione commerciale), non è scontato poter provare una sopraggiunta eccessiva onerosità dell'impegno contrattuale che, in ogni caso, andrebbe comunque provata. In caso di richiesta di risoluzione del contratto per impossibilità del conduttore a far fronte all'impegno preso decade l'obbligo di preavviso di 6 mesi previsto dalla 392/78 per gravi motivi (**art. 27**). Sia la valutazione della effettiva impossibilità a pagare il canone che la definizione della gravità dei motivi sopraggiunti vanno sempre provate, non potendo essere né unilaterali né soggettive; in ogni caso resta sempre possibile la facoltà delle parti di ridefinire i contenuti del contratto o di appellarsi ad altri articoli del Codice Civile in tema di sopraggiunta parziale impossibilità.

CONCLUSIONI

Il canone pattuito in contratto non può essere modificato unilateralmente da alcuna delle parti, fatto salvo un diverso comune accordo. Nessuna autoriduzione da parte del conduttore è consentita.

Il conduttore deve pagare il canone pattuito e non può sospenderne l'adempimento per alcun motivo, pena la risoluzione del contratto e il diritto del locatore di agire con sfratto per morosità, con conseguente perdita del diritto all'indennità per perdita di avviamento (per gli usi diversi da abitazione).

Se il conduttore, nel contratto, ha rinunciato ai propri diritti e ha esonerato il locatore da responsabilità (per il mancato godimento di servizi comuni o per il mancato godimento della cosa locata dipendente da cause non imputabili al locatore), tali pattuizioni vanno ad ulteriore sostegno della illegittimità di qualsiasi richiesta del conduttore.

Se i provvedimenti della Pubblica Autorità impongono la chiusura temporanea dell'attività svolta nell'immobile locato, il conduttore continua in ogni caso ad utilizzare l'immobile che detiene in forza del contratto e nel quale restano depositati i beni, le merci, gli oggetti che servono allo svolgimento dell'attività; l'oggetto del contratto di locazione è il godimento dell'immobile non l'affitto dell'azienda.

Se i provvedimenti della Pubblica Autorità determinano la temporanea mancata abitazione dell'immobile, il conduttore continua in ogni caso a detenerlo, completo dei beni di sua proprietà in esso contenuti, in forza del contratto.

Se il conduttore ritiene oltremodo gravosa la prosecuzione della locazione, può esercitare il diritto di recesso anticipato per gravi motivi con ciò che ne consegue, come meglio sopra descritto.

IPOTESI DI SOLUZIONI CONCILIATIVE

Soluzione conciliativa A) - Concordare con il conduttore, in forma scritta, la rateizzazione degli importi dovuti nel periodo di chiusura dell'attività, o della mancata abitazione, per un periodo di tempo concordato.

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 in corso. La riduzione non costituisce novazione del contratto in corso, pertanto, terminato il periodo di emergenza e comunque nel rispetto dei limiti temporali indicati nella scrittura privata, vengono poi naturalmente ripristinate le condizioni contrattuali originarie.

Soluzione conciliativa C) - Concordare con il conduttore, 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.

Sono già numerose le richieste avanzate alla proprietà immobiliare (sia privata che di impresa) per ottenere sconti o dilazioni sui contratti commerciali, in particolare per i settori della ristorazione, ricettivo alberghiero, degli studi professionali, degli asili nido e servizi per l'infanzia; in ambito residenziale, le richieste sono soprattutto da parte di dipendenti per riduzione dello stipendio (cassa integrazione) o perdita del posto di lavoro, di imprenditori fermi con l'attività chiusa per legge, di studenti impossibilitati a fruire dell'immobile - in quanto spesso bloccati nella propria città / residenza di origine - e che comunque non possono frequentare i corsi universitari per chiusura forzata degli Atenei. In ogni caso è necessario che le parti adottino una serie di procedure atte a normare eventuali rinegoziazioni dei canoni.

RINEGOZIAZIONE TEMPORANEA DEL CANONE DI LOCAZIONE

In caso di accordo tra le parti per una temporanea riduzione e/o sospensione del canone di locazione, il conduttore deve avanzare una richiesta formale indirizzata al locatore definendo i termini temporali del periodo di emergenza.

È opportuno che la pattuizione venga formalizzata con una **scrittura privata modificatrice del contratto**, da registrare alla Agenzia delle Entrate (entro i 20 giorni dalla sua formalizzazione e presso l'ufficio dove si è registrato originariamente il contratto) in esenzione di imposta di bollo e di registro (in virtù del Decreto Sblocca Italia n. 133 del 2014, art. 19).

Questa procedura fiscale non è obbligatoria ma, oltre a dare data certa alla pattuizione, permette al locatore di non pagare le imposte sul canone pieno. Successivamente a questo, il proprietario pagherà l'Irpef (o Ires se società di capitali) in base al diminuito reddito da fabbricati (appunto il

reddito derivante dalla locazione). Non è previsto che il locatore non versi alcuna imposta per il periodo emergenziale.

L'agente immobiliare non può procedere alla registrazione online di detta scrittura privata (diversamente da quanto invece può fare per la registrazione dei contratti di locazione) pertanto, a fronte della chiusura – totale o parziale – degli sportelli della Agenzia delle Entrate in periodo di emergenza, si può ovviare inviando la scrittura privata per tramite di pec, dall'indirizzo pec di una delle parti sottoscrittrici l'accordo all'indirizzo pec dell'ufficio Agenzia delle Entrate dove è stato registrato il contratto in origine. In assenza di indirizzo pec delle parti depositanti è possibile utilizzare anche la casella email ordinaria con tutti i limiti rispetto al valore giuridico ma con l'accortezza di effettuare copie e salvataggi degli invii e delle ricezioni.

Oltre alla scrittura firmata dalle parti, e scansionata in formato PDF o PDF/A, occorre allegare anche:

- fotocopia delle carte di identità valide dei firmatari;
- impegno (in carta semplice) a consegnare in originale la scrittura appena saranno cessate le misure restrittive;
- modello 69 per la registrazione della scrittura debitamente firmato;
- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà di essere in possesso dell'originale dell'atto e della conformità di questo al documento PDF o PDF/A inviato per pec, resa dal richiedente la registrazione ai sensi dell'art. 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

L'ufficio della Agenzia delle Entrate a quel punto dovrebbe rimandare al mittente, a mezzo di pec, il numero di registrazione attribuito alla scrittura inviata. Al termine del periodo di chiusura per emergenza da Covid-19, sarà necessario consegnare all'Ufficio di riferimento la scrittura modificatrice in originale. Va da sé che, terminato il periodo di riduzione pattuito, il canone torna a regime con tutto ciò che ne consegue per le parti.

NOTA:

1. L'agente immobiliare che ha intermediato la conclusione del contratto può sostituirsi alle parti nell'invio della pec purché nel testo chiarisca, appunto, il proprio ruolo di intermediario; in questo caso, ovviamente, nel modello 69 per la registrazione deve essere indicato il codice fiscale dell'agenzia come soggetto delegato alla presentazione del contratto per l'originale. Anche per quanto concerne l'impegno in carta semplice, se il mittente della pec è l'agenzia immobiliare è bene che anche detto documento venga redatto dall'agente immobiliare.
2. La scansione del contratto deve essere fatta dopo che sullo stesso sono state apposte tutte le firme in originale; la scrittura in originale deve essere quindi stipulata in più copie – una per ogni contraente e una per l'agente immobiliare - e la raccolta delle firme in originale deve essere effettuata per tramite di posta ordinaria. Se il documento originale viene smarrito (dopo aver inviato scansione in PDF all'Agenzia delle Entrate), una delle parti deve sporgere denuncia alla PS, in quanto, quando l'ufficio - che nel frattempo ha proceduto alla registrazione sulla base del PDF inviato via mail - ne richiede il deposito, le parti dovranno depositare la denuncia di smarrimento con atto ufficiale.