



**Studio Legale
BOSCHI GAJO MONTALBANO**

EMERGENZA EPIDEMIOLOGICA DA COVID-19 E CRISI ECONOMICA

**I CONTRATTI DI LOCAZIONE COMMERCIALE: RECESSO,
RISOLUZIONE O RINEGOZIAZIONE?**

Aggiornato al 2 aprile 2020



SOMMARIO:

PREMESSA	3
1. DIRITTO DI RECESSO DAL CONTRATTO DI LOCAZIONE PER GRAVI MOTIVI	4
NOZIONE DI GRAVI MOTIVI	4
2. L'EPIDEMIA DEL CORONAVIRUS QUALE GRAVE MOTIVO LEGITTIMANTE IL RECESSO AI SENSI DELL'ART. 27 L. 392/1978	5
3. PROFILI DI IMPOSSIBILITÀ SOPRAVVENUTA E/O ECCESSIVA ONEROSITÀ DELLA PRESTAZIONE. FACTUM PRINCIPIS E FORZA MAGGIORE	7
4. SOSPENSIONE E RINEGOZIAZIONE DEL PAGAMENTO E DEL CANONE DI LOCAZIONE	10
5. RICHIESTA DEL CONDUTTORE DI REVISIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE	12
6. POSSIBILE ATTIVAZIONE DELLE POLIZZE ASSICURATIVE C.D. LOSS OF RENT	14
NORMATIVA IN MATERIA DI CONTENIMENTO E GESTIONE DELL'EMERGENZA EPIDEMIOLOGICA DA COVID-19	15
LEGGI E DECRETI LEGGE	15
DELIBERE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI	16
DECRETI DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI	16
ALTRI PROVVEDIMENTI RILEVANTI	17

PREMESSA

La presente nota contiene un'analisi degli strumenti giuridici che potranno trovare applicazione con specifico riguardo ai contratti di locazione ad uso commerciale nel momento in cui l'emergenza sanitaria derivata dalla diffusione a livello internazionale dell'epidemia da COVID-19 si trasformerà in emergenza economica.

In questa situazione quasi tutti i settori produttivi e commerciali stanno, infatti, subendo le conseguenze dirette e/o indirette del c.d. *lockdown* nazionale prima ed internazionale poi.

Sarà, dunque, importante intervenire con tempestività nella gestione dei rapporti contrattuali, tra i quali quelli di locazione commerciale che, spesso, rappresentano un'ingente voce di costo nel fatturato aziendale.

1. DIRITTO DI RECESSO DAL CONTRATTO DI LOCAZIONE PER GRAVI MOTIVI

L'art. 27, ultimo comma della Legge 392/1978 disciplina la facoltà di recesso del conduttore, il quale – a prescindere dalle specifiche pattuizioni contrattuali – può recedere in qualsiasi momento qualora ricorrano **gravi motivi**, dandone comunicazione al locatore con preavviso di almeno sei mesi.

→ **ECCEZIONE:** il recesso per gravi motivi può essere escluso dalle parti nel solo caso in cui il canone pattuito sia superiore ad Euro 250.000,00 (art. 79, comma 3, Legge 392/1978) ed il contratto sia stato concluso successivamente al 12 novembre 2014, data di entrata in vigore della Legge 164/2014 che ha introdotto la disciplina delle cosiddette grandi locazioni, e con essa il predetto art. 79, comma 3.

NOZIONE DI GRAVI MOTIVI

I gravi motivi devono ricondursi ad eventi o circostanze aventi tutte le seguenti caratteristiche:

- a) siano **estranei alla volontà del conduttore** e non rientranti nel normale rischio d'impresa dello stesso e, in tal senso, oggettivi;
- b) fossero **imprevedibili al momento della sottoscrizione** del contratto;
- c) siano **sopravvenuti** alla costituzione del rapporto contrattuale;
- d) rendano **eccessivamente gravosa la prosecuzione del rapporto** contrattuale, a prescindere dalla personale convenienza e tenendo in considerazione la complessiva attività del conduttore (ad esempio se di rilievo nazionale o multinazionale), valutata anche nel complesso delle sue varie articolazioni territoriali.

→ **ESEMPI:** lo stato di crisi aziendale causato da fattori esterni (crisi di sistema), la eccezionale riduzione delle commesse, la imprevista riduzione di alcune unità di personale impiegatizio, l'aumento straordinario della domanda di mercato implicante la necessità del conduttore di avere a disposizione maggiori spazi.

2. L'EPIDEMIA DEL CORONAVIRUS QUALE GRAVE MOTIVO LEGITTIMANTE IL RECESSO AI SENSI DELL'ART. 27 L. 392/1978

Alla base dei “gravi motivi” la giurisprudenza ha ritenuto di poter ricomprendere anche la **congiuntura economica** (sia favorevole che sfavorevole) purché sopravvenuta ed oggettivamente imprevedibile al momento della conclusione del contratto.

L'emergenza pandemica da COVID-19 e le conseguenze economiche alla stessa attribuibili in via diretta e/o indiretta presentano, di certo, i caratteri dell'imprevedibilità e della straordinarietà citati e qualora incidano in maniera particolarmente gravosa sull'andamento dell'attività aziendale potrebbe, secondo un'interpretazione analogica, legittimare il conduttore ad avvalersi del diritto di recesso dal contratto di locazione per gravi motivi.

Anche eventuali **gravi problemi di salute** del personale dipendente e/o di figure chiave dell'azienda, purché non meramente transitori, potrebbero giustificare il recesso a mente del citato art. 27, ult. comma, qualora la persistenza del rapporto locativo divenisse oltremodo gravosa.

Ed ancora, è stato considerato grave motivo **l'introduzione di una nuova normativa** che aveva reso non economico per la conduttrice la continuazione dell'utilizzo dell'immobile locato.

SEGUE

Non si può escludere la potenziale incidenza negativa, per i conduttori di immobili ad uso non abitativo, dei Decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri (DCPM 8 marzo 2020, DPCM 9 marzo 2020, DPCM 22 marzo 2020, DPCM 1 aprile 2020) di recente emanati con i quali, allo scopo di contrastare e contenere il diffondersi del virus Covid-19, sono state **sospese** o, comunque, **fortemente limitate** molte attività produttive e commerciali, con la sola eccezione di quelle specificamente indicate dal Decreto.

Si dovrà valutare la durata dei provvedimenti in parola rispetto alla durata residuale del contratto di locazione e del progetto imprenditoriale perseguito dal conduttore, atteso che l'epidemia dovrebbe, auspicabilmente, presentare un carattere meramente transitorio, tale da non rendere oltremodo gravosa la prosecuzione della locazione.

Ciò non toglie che le misure di contenimento e gestione della diffusione del COVID-19 e le negative conseguenze economiche potrebbero consentire di operare talune valutazioni nell'ottica, non tanto della cessazione del rapporto locatizio, quanto piuttosto della **revisione delle clausole contrattuali**.

3. PROFILI DI IMPOSSIBILITÀ SOPRAVENUTA E/O ECCESSIVA ONEROSITÀ DELLA PRESTAZIONE. *FACTUM PRINCIPIS* E FORZA MAGGIORE

Ad impossibilia nemo tenetur (nessuno è tenuto alle cose impossibili) è un principio di ordine generale che poggia le proprie radici nel Diritto Romano, ovvero sin dall'origine della nostra civiltà giuridica.

L'impossibilità:

- a) deve essere **successiva** alla conclusione del contratto;
- b) deve derivare da **eventi straordinari ed imprevedibili e/o da atti o fatti che non siano in alcun modo imputabili al soggetto obbligato (non una mera personale difficoltà)**;
- c) può essere **temporanea** se dipende da una causa di natura transitoria oppure **definitiva**.

SEGUE

Tra le cause dell'impossibilità si distinguono il caso fortuito e la forza maggiore:

- a) **CASO FORTUITO:** è un evento imprevedibile e inevitabile che si verifica indipendentemente dalla volontà e dall'agire di una persona, concettualmente identificabile in quello che comunemente si intende per “fatalità” (generalmente si tratta di eventi naturali)
- b) **FORZA MAGGIORE:** è un evento imprevedibile e inevitabile che si concretizza in una forza della natura o umana alla quale non è oggettivamente possibile resistere (es. il fatto del terzo, l'ordine della pubblica autorità, ecc.).

Con specifico riguardo all'attuale situazione di emergenza sanitaria, ciò che viene in rilievo in particolare è il c.d. ***factum principis***, ovvero un sopravvenuto atto della pubblica autorità (emanato cioè da organi dotati di potere normativo che si impongono sull'autonomia privata).

Il ***factum principis***, per esonerare da responsabilità, deve essere del tutto estraneo alla volontà ed alla diligenza dell'obbligato.

SEGUE

Anche l'**epidemia** in corso potrebbe costituire a tutti gli effetti **causa di forza maggiore** ed incidere sui contratti pendenti anche a prescindere dai provvedimenti urgenti adottati per contenerla, nella misura in cui possa rendere oggettivamente impossibile o eccessivamente oneroso erogare una prestazione contrattuale ovvero oggettivamente impossibile fruirne.

In ambito nazionale nulla è specificato a riguardo ma importanti strumenti interpretativi consentono di sostenere che dalla pandemia da COVID-19 e/o dai provvedimenti adottati per il contenimento e la gestione della stessa possono derivarsi situazioni di “forza maggiore” che possono giustificare i ritardi negli adempimenti e/o, in talune situazioni, gli inadempimenti.

Sul punto si vedano gli artt. 88 e 91 del D.L. 17 marzo 2020, n. 18 e, soprattutto, l'art. 95:

- **Art. 95 (Sospensione versamenti canoni per il settore sportivo):**

Per le Federazioni, Associazioni e Società Sportive, la disposizione prevede la **sospensione** fino al 31 maggio 2020 dei termini di pagamento dei canoni di locazione e/o dei canoni concessori.

Il versamento dei medesimi avverrà, **senza applicazione di sanzioni ed interessi**, in un'unica soluzione entro il 30.06.2020 ovvero mediante rateizzazione fino ad un massimo di 5 rate mensili con decorrenza da giugno 2020.

Tale norma, destinata a disciplinare la locazione o la concessione in uso dei soli impianti sportivi pubblici, potrebbe fornire un importante spunto di riflessione da utilizzare anche nell'ambito dei rapporti tra soggetti privati.

4. SOSPENSIONE E RINEGOZIAZIONE DEL PAGAMENTO E DEL CANONE DI LOCAZIONE

Nell'ambito del contratto di locazione, il conduttore, tra gli altri, ha l'obbligo di provvedere al pagamento del canone e delle altre spese per la conduzione dell'immobile; il locatore ha, invece, l'obbligo di garantire al conduttore il godimento dell'immobile per l'uso convenuto.

Allo stato attuale occorre distinguere i seguenti casi:

- a) l'ipotesi in cui l'esercizio dell'attività commerciale sia stato vietato in quanto le attività siano state sospese per legge¹;
- b) l'ipotesi in cui lo svolgimento dell'attività commerciale non sia vietato, ma di fatto le attività commerciali siano fortemente limitate dai Provvedimenti adottati dal Governo, con conseguente impatto sulle vendite.

L'obbligo del locatore pare, dunque, legittimamente sospeso in via temporanea in conseguenza dei provvedimenti d'urgenza che hanno sospeso le attività produttive e commerciali.

SEGUE

¹ Si ricordi che talune imprese hanno subito la sospensione dell'attività sin dal 9 marzo 2020 (DPCM 8 e 9 marzo 2020); il DPCM 22 marzo 2020 ha poi introdotto misure di contenimento ancor più limitative, ampliando la platea dei soggetti interessati alla sospensione delle attività. L'art. 1 di tale provvedimento, infatti, ha disposto la sospensione, a far data dal 25 marzo 2020, di tutte le attività produttive industriali e commerciali, ad eccezione di quelle specificamente individuate dal medesimo Decreto, degli studi professionali e di quelle indicate dal DPCM 11 marzo 2020.

Parimenti il conduttore, che ha subito la sospensione della propria attività, potrebbe:

- a) **sospendere** il pagamento del canone di locazione ai sensi dell'art. 1218 e/o dell'art. 1256, comma 2, c.c., in ragione della temporanea impossibilità derivante dall'adozione dei predetti provvedimenti;
- b) invocare la previsione di cui all'art. 1464 c.c. per ottenere la **riduzione del canone** in proporzione al periodo in cui l'immobile non è stato goduto per l'uso cui lo stesso è contrattualmente destinato.

Allo stato dei fatti e delle circostanze di cui alla data odierna, le misure adottate non appaiono però sufficienti a rendere definitivamente impossibile le reciproche prestazioni delle parti e, dunque, il contratto di locazione dovrebbe necessariamente proseguire, fatto salvo quanto sopra detto in merito all'applicabilità del recesso del conduttore per gravi motivi.

→ **FOCUS**: nel diverso caso delle imprese che hanno subito solamente delle **limitazioni** alla propria attività ma non la sospensione della stessa, pare difficile sostenere la legittima sospensione del pagamento del canone e, ancor meno, la necessaria riduzione del medesimo.

5. RICHIESTA DEL CONDUTTORE DI REVISIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

In un simile contesto, il conduttore potrebbe in ogni caso valutare di chiedere una **revisione del canone**, eventualmente anche in aggiunta od in alternativa alla sospensione ovvero alla dilazione del pagamento del medesimo.

Un'applicazione in via estensiva o analogica della disciplina della revisione del canone prevista in tema di affitto ex art. 1623 c.c., potrebbe legittimare il conduttore a chiedere una riduzione del canone di locazione al fine di riequilibrare le contrapposte prestazioni.

Ed ancora, il conduttore potrebbe fare leva sul principio di correttezza di cui all'art. 1175 c.c., che caratterizza i rapporti contrattuali dalla fase delle trattative sino alla cessazione del rapporto e per tutta la durata dello stesso.

In forza di tale principio, infatti, le parti hanno l'obbligo di agire nel rispetto delle regole di lealtà, onestà e buona fede.

Da tali clausole, infatti, derivano:

- per il debitore il dovere di eseguire tutte quelle prestazioni strumentali o accessorie necessarie a soddisfare in maniera completa l'interesse del creditore;
- per il creditore il dovere **alla cooperazione con il debitore, al fine di evitare che l'adempimento sia per quest'ultimo eccessivamente o inutilmente oneroso.**

SEGUE

Il conduttore potrà, infine, valutare il ricorso al rimedio dell'eccessiva onerosità sopravvenuta di cui all'art. 1467 c.c., che comporta la risoluzione anticipata del contratto a meno che il locatore non offra di modificare equamente le condizioni del contratto.

A tal fine andranno valutate le **future e protratte conseguenze economiche** dell'emergenza sanitaria più che i provvedimenti d'urgenza temporaneamente adottati, ferma restando l'assenza di una (soggettiva) responsabilità del conduttore nella negativa gestione della propria impresa.

6. POSSIBILE ATTIVAZIONE DELLE POLIZZE ASSICURATIVE C.D. LOSS OF RENT

Le polizze assicurative c.d. **loss of rent** garantiscono contro il rischio di mancato pagamento del canone da parte dei conduttori in caso di impossibilità di utilizzo, anche temporanea, dell'immobile locato.

Solitamente includono un elenco specifico di eventi che possono determinare l'inutilizzabilità e/o inagibilità dell'immobile (c.d. *insured events*). Al verificarsi di uno di tali eventi, il locatore ha facoltà di attivare la polizza ed ottenere il rimborso dei canoni non percepiti dai conduttori in tali occasioni.

Gli *insured events* normalmente includono ipotesi tassative in cui l'immobile locato divenga inutilizzabile e/o inagibile in conseguenza di calamità naturali, quali incendi, allagamenti e terremoti, che ne comportano la distruzione o il deterioramento, senza comprendere avvenimenti aventi un impatto sull'attività svolta dal conduttore nell'immobile locato. Come sopra accennato, simili avvenimenti ricadrebbero infatti nella sfera del rischio di impresa tipico del conduttore.

Tuttavia, ciò non toglie che, nell'ambito della trattativa negoziale del contratto assicurativo, il catalogo degli *insured events* possa essere esteso dalle parti includendovi anche casi in cui l'immobile divenga inutilizzabile a seguito di eventi che incidono sull'attività del conduttore, quali ad esempio provvedimenti di legge e/o governativi che impongano il divieto di accesso e/o apertura dell'immobile e, di conseguenza, di esercizio dell'attività al suo interno.

Pertanto, solo qualora una tale estensione sia stata appositamente prevista alla stipula della polizza, vi potrebbe essere spazio per attivare la relativa copertura ed ottenere il rimborso dei canoni non percepiti a seguito delle restrizioni imposte con i recenti decreti.

NORMATIVA IN MATERIA DI CONTENIMENTO E GESTIONE DELL'EMERGENZA EPIDEMIOLOGICA DA COVID-19

LEGGI E DECRETI LEGGE

- [Decreto-legge 23 febbraio 2020, n. 6](#)
Misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19 (Gazzetta Ufficiale – Edizione straordinaria - n. 45 del 23.02.2020)
- [Legge 5 marzo 2020, n. 13](#)
Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 23 febbraio 2020, n. 6, recante misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19(Gazzetta Ufficiale - Serie Generale n.61 del 09-03-2020)
- [Decreto-legge 2 marzo 2020, n. 9](#)
Misure urgenti di sostegno per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19 (Gazzetta Ufficiale n. 53 del 02.03.2020)
- [Decreto-legge 8 marzo 2020, n. 11](#)
Misure Straordinarie ed urgenti per contrastare l'emergenza epidemiologica da COVID-19 e contenere gli effetti negativi sullo svolgimento dell'attività giudiziaria
(Gazzetta Ufficiale n. 60 dell'8.03.2020)
- [Decreto-legge 9 marzo 2020, n. 14](#)
Disposizioni urgenti per il potenziamento del Servizio sanitario nazionale in relazione all'emergenza COVID-19 (Gazzetta Ufficiale - Serie Generale n.62 del 09-03-2020)
- [Decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18](#)
Misure di potenziamento del Servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19 (Gazzetta Ufficiale – Serie Generale - n.70 del 17.03.2020)
- [Decreto-legge 25 marzo 2020, n. 19](#)
Misure urgenti per fronteggiare l'emergenza epidemiologica da COVID-19
(Gazzetta Ufficiale – Serie Generale – n.79 del 25.03.2020)

DELIBERE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI

- [Delibera del Consiglio dei Ministri 31 gennaio 2020](#)
Dichiarazione dello stato di emergenza in conseguenza del rischio sanitario connesso all'insorgenza di patologie derivanti da agenti virali trasmissibili.
(Gazzetta Ufficiale – Serie Generale - n. 26 del 01.02.2020)
- [Delibera del Consiglio dei Ministri 5 marzo 2020](#)
Ulteriore stanziamento per la realizzazione degli interventi in conseguenza del rischio sanitario connesso all'insorgenza di patologie derivanti da agenti virali trasmissibili
(Gazzetta Ufficiale – Serie Generale - n. 57 del 06.03.2020)

DECRETI DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI

- [Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 23 febbraio 2020](#)
Disposizioni attuative del decreto-legge 23 febbraio 2020, n. 6, recante misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19 (Gazzetta Ufficiale - Serie Generale - n. 45 del 23.02.2020)
- [Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 25 febbraio 2020](#)
Ulteriori disposizioni attuative del decreto-legge 23 febbraio 2020, n. 6, recante misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19 (Gazzetta Ufficiale - Serie Generale - n. 47 del 25.02.2020)
- [Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 1 marzo 2020](#)
Ulteriori disposizioni attuative del decreto-legge 23 febbraio 2020, n. 6, recante misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19 (Gazzetta Ufficiale - Serie Generale - n. 52 del 04.03.2020)
- [Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 4 marzo 2020](#)
Ulteriori disposizioni attuative del decreto-legge 23 febbraio 2020, n. 6, recante misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19 (Gazzetta Ufficiale - Serie Generale - n. 55 del 04.03.2020)
- [Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 marzo 2020](#)
Ulteriori disposizioni attuative del decreto-legge 23 febbraio 2020, n. 6, recante misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19
(Gazzetta Ufficiale n. 59 del 8.03.2020)
- [Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 9 marzo 2020](#)

Ulteriori disposizioni attuative del decreto-legge 23 febbraio 2020, n. 6, recante misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, applicabili sull'intero territorio nazionale (Gazzetta Ufficiale - Serie Generale - n.62 del 09-03.2020)

- **[Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 11 marzo 2020](#)**

Ulteriori disposizioni attuative del decreto-legge 23 febbraio 2020, n. 6, recante misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, applicabili sull'intero territorio nazionale (Gazzetta Ufficiale - Serie Generale - n. 64 del 11.03.2020)

- **[Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 22 marzo 2020](#)**

Ulteriori disposizioni attuative del decreto-legge 23 febbraio 2020, n. 6, recante misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, applicabili sull'intero territorio nazionale (Gazzetta Ufficiale - Serie Generale - n. 76 del 22.03.2020)

- **[Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 1 aprile 2020](#)**

Disposizioni attuative del decreto-legge 25 marzo 2020, n. 19, recante misure urgenti per fronteggiare l'emergenza epidemiologica da COVID-19, applicabili sull'intero territorio nazionale (Gazzetta Ufficiale - Serie Generale - n. 88 del 02.04.2020)

ALTRI PROVVEDIMENTI RILEVANTI

- **[Decreto del Ministero dello sviluppo economico 25 marzo 2020](#)**

Modifica dell'elenco dei codici di cui all'allegato 1 del decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 22 marzo 2020 (Gazzetta Ufficiale - Serie Generale - n. 80 del 26.03.2020)

- **[Ordinanza del Presidente della Giunta Regionale del Veneto n. 33 del 20 marzo 2020](#)**

Misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da virus COVID-19. Disposizioni per il contrasto dell'assembramento di persone (Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto - n. 37 del 20.03.2020)

Il presente documento ha natura meramente informativa e non sostituisce il necessario parere professionale



STUDIO LEGALE BOSCHI GAJO MONTALBANO

(31100) TREVISO, Viale Appiani n. 9

Tel. 0422 1523100 | 0422 230699

Fax 0422 260010

segreteria@bgmlex.com

www.bgmlex.com
