

VALERIO ASAAD CANEVOTTI SAGGINI
STUDIO LEGALE ASSOCIATO

AVV. MARCO VALERIO – CASSAZIONISTA
avvocati@legalvac.it

AVV. JASMINE ASAAD – CASSAZIONISTA
jasmine.asaad@legalvac.it

AVV. LUCA CANEVOTTI - CASSAZIONISTA
luca.canevotti@legalvac.it

AVV. SERENA SAGGINI
serena.saggini@legalvac.it

AVV. SIMONA FARINA
AVV. ANTONELLA STILLITANO
AVV. CHIARA BESANA
AVV. CHIARA GALBIATI
AVV. FRANCESCO MONTALCINI
AVV. GIUSEPPE TRUPIA
AVV. MARTA VILLANI
AVV. NOEMI PEZONE
AVV. MICHELA CORAZZO
DOTT.SSA ELISABETTA VENOSTA
DOTT.SSA SERENA TRUNFIO
DOTT.SSA ILARIA FRANCESCA

AVV. ALESSANDRO SOLIMAN
AVV. CARLO ALBERTO CANALI

AVV. DANIELE DOMENICHELLI – DIRITTO PENALE

CONSULENTI

DOTT. ANTONIO CARNEVALI – COMMERCIALISTA
DOTT. RICCARDO UGO – COMMERCIALISTA

20123 MILANO
CORSO MAGENTA, 56
TEL. 02 460107 R.A.
TEL. 02 43988955
FAX 02 460386
www.legalvac.it
mail: avvocati@legalvac.it



STUDIO DELL'ANNO
BOUTIQUE DI ECCELLENZA
REAL ESTATE

Covid 19 e Locazioni:

Si espongono con il presente contributo alcune brevi considerazioni, al fine di poter riflettere sulle conseguenze che questa triste e grave emergenza sanitaria procura anche in termini contrattuali e specificatamente nella materia delle locazioni.

Bisogna innanzitutto, purtroppo e doverosamente, premettere che ancora una volta il nostro Legislatore non ha perso l'occasione per emanare una serie di provvedimenti non chiari, smentiti tra loro, da interpretare e collocare in ambiti del diritto generale con conseguenti immani fatiche da parte di chi poi in concreto deve attuare queste norme.

Ciò premesso cerchiamo di fare un po' d'ordine tra i vari articoli precisando che, per quanto ci viene ora richiesto, non intendiamo argomentare in modo "scolastico" l'approfondimento della situazione giuridica (al fine di non appesantire il lavoro svolto ed evitare sforzi accademici che se richiesto, saremo comunque ben lieti di fornire ma che allo stato pratico risultano al momento puri esercizi di "stile").

Pertanto di fronte alla domanda: "**Posso non pagare il canone di locazione**" occorre dare una risposta sulla base di quanto ad oggi risulti di innovativo e diverso dalle norme già esistenti, collaudate, zeppe di giurisprudenza e che sarebbero state sollevate indipendentemente dal **Covid 19**.

Il "nuovo" punto di riferimento è il **cosiddetto decreto Cura Italia** pubblicato in Gazzetta Ufficiale **il 17.03.2020 n 18/20**

Come detto gli altri riferimenti normativi sono quelli generali del Codice Civile e leggi ad esso collegate con particolare riferimento agli articoli 1463-1464-1467 che potranno “solamente” essere utilizzati a supporto della tesi sostenuta, ma che nulla innovano nella situazione concreta, in quanto del tutto eccezionale e imprevedibile.

Nell’ambito di quanto ora ci riguarda-**Locazioni**- (escludendo quindi tutte le altre norme *medio-tempore* intervenute e riguardanti altri profili e fattispecie) nulla (profili fiscali a parte v.infra) viene in concreto previsto se non **l’articolo 91 (da approvare ancora in sede parlamentare)** ove in modo del tutto nascosto e all’ interno di un “titolo” che sembra parlare di tutt’altro: “*Disposizioni in materia ritardi o inadempimenti contrattuali derivanti dall’attuazione delle misure di contenimento e di anticipazione del prezzo in materia di contratti pubblici*” testualmente recita:

All’articolo 3 del decreto – legge 23 febbraio 2020, n. 6, convertito con modificazioni dalla legge 5 marzo 2020, n. 13, dopo il comma 6, è inserito il seguente: “6-bis. Il rispetto delle misure di contenimento di cui presente decreto è sempre valutata ai fini dell’esclusione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1218 e 1223 c.c., della responsabilità del debitore, anche relativamente all’applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti.

Esegesi necessaria appare quella di poter affermare o meno che detto articolo sia applicabile “erga omnes” e non solo ai contratti pubblici.

La risposta appare affermativa per 2 considerazioni:

la prima è che lo stesso testo aggiornato lo recepisce nell’ art 3 comma 6 bis dopo il comma 6 senza nessuna specificazione e/o esclusione;

la seconda è che leggendo con attenzione il titolo dell’articolo 91 vi è la congiunzione **“e”** tra il primo e il secondo principio, facendo così legittimamente presupporre che la parte relativa ai contratti pubblici sia **riferita esclusivamente alla seconda parte dell’articolo.**

In sostanza nello stesso articolo si affrontano fattispecie del tutto differenti e la prima sarebbe, a parere degli scriventi, applicabile ad ogni rapporto contrattuale.

Ciò chiarito, e si ripete senza voler affrontare il commento a norme generali già esistenti, si passa ora ad analizzare la portata di questo specifico articolo.

Senza cadere in inutili trionfalismi che paiono pervadere le reazioni dei soggetti obbligati a non rispettare i contratti sottoscritti (di OGNI genere e tipo e non solo di locazione) bisogna prima di tutto affermare che **nessuna sospensione e/o autorizzazione al mancato pagamento è prevista.**

Però, e qui l’avverbio diviene essenziale, nella sua portata e significato, viene per espressa previsione normativa stabilito **per la prima volta** che il rispetto delle misure di contenimento di cui presente decreto è **sempre valutata ai fini dell’esclusione**, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1218 e 1223 c.c., **della responsabilità del debitore**, anche relativamente all’applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti.

Ciò significa chiaramente che l’operatore ultimo del diritto (Giudice) dovrà sempre e comunque tenere in adeguata considerazione la **VALUTAZIONE** delle motivazioni che hanno portato ad una eventuale responsabilità del debitore (qui conduttore).

Non si tratta più di dover dare la prova di una impossibilità, difficoltà, eccessiva onerosità della prestazione ma si riconosce per certa l’esistenza di tale situazione che dovrà poi, nel caso concreto, essere VALUTATA (si insiste su tale termine) per verificare se possa e debba considerarsi quale esimente o impossibilità di rendere la prestazione.

Si tratterrebbe di una sorta di inversione dell'onere della prova che ricadrebbe sul creditore per dimostrare che il mancato adempimento sia dipeso da altri fattori estranei all'emergenza sanitaria (ad es. patologia debitoria del conduttore, preordinazione al mancato pagamento etc)

Ma quali i riflessi sul contratto di locazione?

Nel caso di specie appare esserci un diverso e negativo effetto relativo al mancato pagamento rispetto alla detenzione del bene.

Chiarito, infatti, che possa considerarsi "legittimo, lecito o scusabile" ove veritiero, il mancato pagamento del canone o la sua riduzione/sospensione, certamente non sarebbe altrettanto consentito continuare, in assenza di accordo tra le Parti, a detenere, senza versare il corrispettivo, il bene locato che andrebbe conseguentemente restituito senza ulteriori eccezioni al fine di evitare danni ulteriori nei confronti del Locatore, che potrebbe agire a titolo risarcitorio.

Da qui l'*empasse* giuridica e processuale.

Che fare? Come comportarsi?

Alla stregua di quanto finora illustrato se da una parte il conduttore potrebbe/potrà sospendere, ridurre, non provvedere al pagamento del canone senza diventare PER FORZA E COMUNQUE inadempiente, dall'altra legittimo sarebbe /sarà il diritto del Locatore di riavere la disponibilità del bene per poterlo locare (*difficilmente ndr*) ad altri in grado di rispettare le proprie richieste.

Certo è che di fronte a una resistenza del conduttore al rilascio del bene la decisione del Magistrato sarebbe assai complessa in quanto soggetta in primis alla necessaria valutazione delle motivazioni del mancato adempimento e successivamente (ove presenti) alla "irresponsabilità" (totale o parziale) di quest'ultimo all'adempimento.

In ogni caso il logico termine del rapporto contrattuale tra le Parti con conseguente rilascio dei locali, aprirebbe una disputa infinita sull'esecuzione del provvedimento di rilascio e non ultima su come gestire la debenza o meno delle eventuali indennità di avviamento che se per norma e prassi dovrebbero esser azzerate dalla risoluzione contrattuale dall'altra potrebbero essere pretese proprio in virtù del fatto non vi sarebbe stato formalmente alcun inadempimento.

Alla luce di quanto sopra e concludendo questo breve e concreto parere appare certamente consigliabile cercare affrontare la problematica sottoponendo alle diverse Proprietà **ipotesi di accordo consensuale che tengano in considerazione le opposte esigenze cercando altresì di sfruttare i vantaggi fiscali ed evitare contenziosi che certamente non darebbero soddisfazione ad alcuno, né nel breve che nel lungo periodo, andando ad interessare filiere contrattuali di ampissimo, se non totale, raggio.**

Sul punto appare, infatti, fondamentale far presente che le Parti Locatrici potrebbero legittimamente eccepire che, in considerazione del credito d'imposta riconosciuto a favore degli esercenti attività d'impresa nella misura del 60% dell'ammontare del canone di locazione relativo al mese di marzo 2020 (che sarà probabilmente esteso) di immobili rientranti nella categoria catastale C/1, sia comunque **dovuto da parte del Conduttore un importo pari al beneficio fiscale ottenuto** (al netto di iva e spese accessori), trattandosi, tra l'altro, di credito d'imposta immediatamente utilizzabile e a nulla rilevando il suo effettivo pagamento.

Resta in ogni caso fermo il principio che in caso si scegliesse una linea in disaccordo si avrebbe, ad oggi, una "giustificazione" normativa che il proprio eventuale inadempimento dovrà essere VALUTATO per escludere la responsabilità del debitore, consentendo così a quest'ultimo di avere una situazione, probabilmente, di maggior forza nella trattativa

contrattuale, non fosse altro che per le difficoltà processuali ed esecutive che il Locatore dovrebbe affrontare.

F.to Avv Marco Valerio