

Le opzioni contrattuali in materia di locazione a fronte del lock down

Autore: Dammacco Francesca Linda

In: Diritto civile e commerciale

Secondo il nostro ordinamento al conduttore non è consentito di astenersi dal versare il canone, ovvero di ridurlo unilateralmente, nel caso in cui si verifichi una riduzione o la mancanza totale del godimento del bene. Tuttavia, il lock down di fatto rappresenta un ostacolo all'utilizzo dell'immobile locato per quelle attività colpite dalla chiusura forzata. Per le locazioni di immobili ad uso abitativo il discorso è più complesso, in quanto le norme emergenziali non intervengono direttamente sul godimento del bene che a tutti gli effetti resta fruibile ma incidono certamente sulla capacità economica del conduttore e quindi sul pagamento del canone. Inoltre, ci sono i contratti di locazione ad uso abitativo stipulati dagli studenti o lavoratori fuorisede che non possono frequentare l'università o che non possono svolgere il proprio lavoro in sede. Ebbene, in questi casi quali le soluzioni per le parti contrattuali al fine di non subire ulteriori danni?

Volume consigliato

La normativa emergenziale

Procediamo con ordine e partiamo dal Decreto legge n. 18 del 17.03.2020 ("Cura Italia") che all'art. 91 pone un principio generale in materia di ritardi o inadempimenti contrattuali derivanti dal rispetto delle misure di contenimento. La norma statuisce che l'ossequio delle regole di contenimento dettate dal provvedimento costituisce un'esimente ai fini dell'esclusione della responsabilità del debitore per ritardato adempimento o mancata esecuzione dello stesso. Il DL n. 18/2020 parla di "ritardi o inadempimenti contrattuali" generati dal rispetto della legislazione emergenziale, senza specificare la tipologia dei contratti a cui si riferisce. Un'interpretazione estensiva porterebbe ad includere i rapporti locatizi, dove il debitore sarebbe rappresentato dal conduttore inadempiente. In proposito, buona parte della dottrina asserisce che il dovere di rispetto della normativa d'emergenza si pone su di un livello superiore rispetto alle altre norme di legge anche di natura contrattuale, costituendone molto spesso una deroga. Pertanto, in virtù di tale interpretazione si potrebbe applicare ai rapporti locatizi di natura commerciale l'esimente dettata dalla norma e quindi escludere la responsabilità del conduttore/debitore per il mancato pagamento del canone, per il suo ritardo o per l'applicazione di eventuali penali. Si evidenzia che si tratta di interpretazione estensiva per analogia che potrebbe essere disattesa dal

giudicante in sede di contenzioso tra le parti contrattuali. Si aggiunga che l'impossibilità della prestazione potrà essere invocata al fine di impedire la maturazione di decadenze e penali connesse a ritardi o omessi adempimenti. Attualmente, l'orientamento prevalente consiglia l'applicazione dell'art. 1467 c.c. che nei contratti ad esecuzione continuata (locazione), nel caso in cui la prestazione di una delle parti sia divenuta eccessivamente onerosa per il realizzarsi di avvenimenti straordinari ed imprevedibili, consente alla parte danneggiata di chiedere la risoluzione del contratto. Viceversa la parte contro la quale è domandata la risoluzione può evitarla offrendo di modificare equamente le condizioni del contratto. Pertanto il conduttore di un locale commerciale danneggiato economicamente dal lock down può chiedere nell'immediato la risoluzione del contratto di locazione se non prevede la riapertura del proprio esercizio oppure una rinegoziazione dei termini contrattuali con il locatore. In quest'ultimo caso il nuovo contratto andrà registrato presso l'Agenzia delle Entrate. Il Decreto Cura Italia all'art. 65 istituisce, anche, un credito d'imposta in favore dei soggetti esercenti attività d'impresa per l'anno 2020 nella misura del 60 % dell'ammontare del canone di locazione, relativo al mese di marzo 2020, per immobili rientranti nella categoria catastale C/1 (negozi-botteghe). Il credito d'imposta non si applica alle attività di cui agli allegati 1 e 2 del decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 11 marzo 2020 (attività rimaste aperte durante il lock down) ed è utilizzabile, esclusivamente, in compensazione ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241. Tale credito d'imposta avrebbe senso se ci fosse fatturazione e quindi utile, atteso che l'art. 17 D.L.gs. n. 241/1997 statuisce che la compensazione riguarda i crediti e i debiti relativi: "a) alle imposte sui redditi e alle ritenute alla fonte riscosse mediante versamento diretto ai sensi dell'articolo 3, primo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602; b) all'imposta sul valore aggiunto dovuta ai sensi degli articoli 27 e 33 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, e quella dovuta dai soggetti di cui all'articolo 74; c) alle imposte sostitutive delle imposte sui redditi e dell'imposta sul valore aggiunto; d) all'imposta prevista dall'articolo 3, comma 143, lettera a), della legge 23 dicembre 1996, n. 662..." Ebbene, senza produzione di reddito appare complicato poter applicare il credito d'imposta, data la mancanza di base imponibile per calcolare le stesse tasse. E' possibile che con il prossimo decreto si attui un ampliamento della misura a tutte le partite IVA, includendo anche i professionisti. L'idea legislativa sarebbe di far coincidere coloro che richiedono il prestito di 25 mila euro garantito al 100% dallo Stato, con coloro che hanno bisogno dell'aiuto sugli affitti. Tale soluzione porterebbe a detrarre l'affitto dalla restituzione del prestito dei 25 mila euro senza dover chiudere la partita con il fisco attraverso le vie ordinarie.

In primo piano: EMERGENZA CORONAVIRUS

Le opzioni per i conduttori di locali commerciali e di immobili ad uso abitativo

LOCALI COMMERCIALI. Non essendoci alcuna disciplina specifica che possa statuire una sospensione del

pagamento dei canoni o una rinegoziazione degli importi durante il periodo d'emergenza, si è cercato di trovare una soluzione nell'ambito della materia codicistica. Come anticipato sopra, uno degli istituti applicabili è la risoluzione del contratto per eccessiva onerosità della prestazione per il verificarsi di avvenimenti straordinari ed imprevedibili ex art. 1467 c.c. Tale opzione determinerebbe per il conduttore la necessità di trovare altre soluzioni locative più vantaggiose per la riapertura dell'attività o addirittura la cessazione della stessa. Il vantaggio di tale norma consiste nel saltare l'obbligo di preavviso di sei mesi da parte del conduttore, previsto dall'art.27 ultimo comma L. n. 392/78 (recesso per gravi motivi sopravvenuti) atteso che la straordinarietà ed imprevedibilità degli eventi posti alla base della norma non consentono di attendere molto tempo. Nel caso di pandemia come quello in atto, non vi è dubbio che l'evento sia da definire straordinario perché eccezionale e sicuramente imprevedibile in quanto inaspettato e improvviso e che determini la chiusura dei locali con impedimento dell'esercizio dell'attività d'impresa. Altro aspetto peculiare dell'art. 1467 c.c. è la possibilità, del soggetto verso cui è richiesta la risoluzione, di offrire una modifica del contratto atta a ricondurre il rapporto ad equità. In buona sostanza, nel caso di specie il locatore può evitare lo scioglimento del rapporto contrattuale, avviando con il conduttore una rinegoziazione dei termini contrattuali di pagamento o riconsiderando l'importo del canone. In questo caso si applica il dovere di buona fede dei contraenti anche nella fase di esecuzione del contratto che si sostanzia in un obbligo di solidarietà e correttezza tra le parti che potrebbe imporre al creditore/locatore di non esigere la controprestazione. Tale obbligo conduce ad agire in modo da preservare gli interessi dell'altro contraente in virtù del dovere extracontrattuale del "neminem laedere", che manifesta il suo unico limite nell'evitare un sacrificio apprezzabile ai propri danni [1]. E' da evidenziare che esiste un dovere di solidarietà economico sociale nei rapporti intersoggettivi garantito all'art. 2 della Carta Costituzionale da cui la dottrina ha desunto il principio di inesigibilità come limite alle pretese creditorie. Altro rimedio legale applicabile, suggerito dalla disciplina codicistica è la liberazione per il conduttore dall'obbligo di adempiere alla sua prestazione per l'impossibilità sopravvenuta della prestazione per causa non imputabile a se stesso [2]. Secondo consolidata interpretazione giurisprudenziale per causa non imputabile si intende un evento determinatosi in modo imprevedibile ed inevitabile utilizzando l'ordinaria diligenza [3]. Deve trattarsi di un evento imprevedibile (COVID-19) in relazione alla natura del negozio e alle condizioni del mercato e che quindi non dipenda da dolo o colpa del debitore/conduttore [4]. Nel presente caso di pandemia, la prestazione che diventa concretamente ineseguibile non è il pagamento della pigione che di certo non viene negato dalla normativa ma la fruizione dell'immobile, ossia l'utilizzo del locale commerciale che a causa della serrata determina una serie di effetti economici a cascata primo tra tutti la mancanza di liquidità necessaria per ottemperare agli obblighi di pagamento da parte del conduttore. Pertanto, nel caso esaminato è l'esercizio dell'attività commerciale ad essere impossibile (parzialmente in quanto trattasi di impedimento temporaneo) e non il pagamento del corrispettivo. Tale impossibilità di godimento del bene per causa non imputabile a sé stesso, con una chiara inversione dei ruoli, potrebbe essere invocata dal locatore che intendesse difendersi da una temeraria pretesa risarcitoria del conduttore per mancato godimento del bene locato e quindi inadempimento del locatore.

IMMOBILI AD USO ABITATIVO. Per le locazioni ad uso abitativo appare più complesso applicare gli istituti descritti sopra, in quanto la normativa emergenziale non incide direttamente su tali rapporti,

sebbene lo faccia in via indiretta per i noti motivi di blocco produttivo di cui si discute ampiamente sui mezzi d'informazione. Nell'ambito di questa categoria contrattuale sono da ricordare anche gli studenti/lavoratori fuorisede che si vedono costretti a dover pagare un canone locatizio senza poter frequentare le università o senza poter lavorare. In proposito, è da consigliare la rinegoziazione dei termini contrattuali o una risoluzione anticipata del contratto, nonché l'ipotesi del mantenimento del contratto con una sospensione a termine del pagamento di tutto il canone o di una sua parte. Inoltre, si potrebbe pensare a forme di contratto concordato, transitorio o specifico per studenti che darebbe più certezze nell'ambito degli scenari di crisi economica che inevitabilmente interesseranno anche il mercato immobiliare. In virtù di tale situazione, sarebbe doveroso da parte del Governo sospendere il pagamento della prossima rata dell'IMU in favore di quei locatori che non percepiscono la pigione dai propri conduttori. Inoltre si potrebbe pensare ad un pacchetto di agevolazioni fiscali almeno per i prossimi mesi fino a fine anno, per quelle attività commerciali che hanno dovuto risolvere i rapporti locatizi a causa della normativa emergenziale e che riprenderanno la propria attività. A tal proposito un esempio concreto potrebbe essere l'eliminazione dell'imposta di registro per i nuovi contratti locatizi, nonché la riduzione o detassazione totale degli stessi introiti per un periodo limitato, in modo da concedere la possibilità per il sistema paese di riavviare i propri ingranaggi. Nell'immediato si attendono i prossimi provvedimenti di legge che dovrebbero avviare un percorso di sostegno alle famiglie ed imprese in vista della fase 2 di parziale riapertura della Nazione.

Volume consigliato

Note

[1] Corte d'Appello Napoli Sez. III Sent., 04.12.2019;

[2] art. 1256 comma I c.c.;

[3] Cass. Civ., Sez. III, n. 30727/2019- Cass. Civ., Sez. III, n. 26303/2019;

[4] Trib. Bari, n. 1189/2017;

<https://www.diritto.it/le-opzioni-contrattuali-in-materia-di-locazione-a-fronte-del-lock-down/>