

COVID-19: IMPATTO SULL'ORGANIZZAZIONE DEL LAVORO E DEGLI SPAZI NELLA FASE 2

Prospettive sanitarie, labour e real estate

Webinar
29 maggio 2020

Impatto del Covid 19 sui contratti di locazione a uso commerciale



Federico Sutti
Italy Managing Partner

Impatto del Covid 19 sui contratti di locazione di immobili ad uso commerciale

Premesse

- La normativa speciale sul Covid, soprattutto quella di tipo sanitario, ha introdotto una serie di norme volte a garantire il «distanziamento»;
- Queste norme, di fatto, introducono importanti limitazioni nell'uso degli spazi interni degli edifici e delle aree comuni (ad esempio ascensori);
- Queste limitazioni che, inizialmente, avrebbero dovuto avere una durata limitata nel tempo, in realtà, secondo le previsioni attualmente disponibili, potrebbero diventare misure di medio periodo e quindi non puramente 'transitorie';
- È chiaro che qualora tali misure divengano 'strutturali', nell'organizzazione degli spazi potrebbero avere anche effetti sul sinallagma contrattuale tra locatore e conduttore ben diversi, e più rilevanti, di quelle che abbiamo visto durante il periodo dell'emergenza, durante la quale alcune attività, di tipo prevalentemente commerciale, sono rimaste chiuse per provvedimento delle autorità.

Impatto del Covid 19 sui contratti di locazione di immobili ad uso commerciale

A. Il Quadro normativo

- Le norme che vengono in rilievo in relazione ai rapporti di locazione nel contesto del Covid 19 sono rappresentate principalmente dall'art. 27 della Legge 392 del 1978 (recesso per gravi motivi del conduttore) nonché quello relativo all'eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione (art. 1467 c.c.);
- Le norme speciali emesse nel contesto Covid hanno peraltro introdotto principi che fanno riferimento in particolare alle norme di cui agli artt. 1218 e 1223 c.c. Nelle ultime settimane abbiamo peraltro avuto notizia di alcuni provvedimenti di tribunali di merito nel contesto di procedure d'urgenza;

Impatto del Covid 19 sui contratti di locazione di immobili ad uso commerciale

- Con ordinanza in data 14/04/2020 nel contesto di un procedimento ex art. 700 C.P.C., il Tribunale di Venezia ha ordinato ad un locatore di “non escutere e/o incassare alcun pagamento” dalla banca che aveva rilasciato una fideiussione a garanzia del regolare pagamento del canone di locazione, nonché ha ordinato alla banca di “sospendere e/o non procedere al pagamento” dell’importo del canone escusso dal locatore.
- La decisione del Tribunale fa riferimento al disposto dell’art. 91 del DL 18 del 2020 il quale ha stabilito, in relazione all’emergenza Covid 19, che il rispetto delle misure di contenimento è sempre valutato ai fini dell’esclusione della responsabilità del debitore anche relativamente all’applicazione di eventuali decadenze e/o penali connesse a ritardati e/o omessi adempimenti”.

Impatto del Covid 19 sui contratti di locazione di immobili ad uso commerciale

B. Recesso del conduttore per gravi motivi ex art. 27, ultimo comma della Legge 392/1978

- **Nozione di gravi motivi secondo la giurisprudenza:** evento estraneo dalla volontà del conduttore, imprevedibile e sopravvenuto al momento della sottoscrizione del contratto, che renda oltremodo gravosa la prosecuzione del rapporto contrattuale.
- **Diffusione dell'epidemia Covid-19 quale grave motivo:** evento oggettivamente imprevedibile e straordinario, estraneo alla sfera di controllo del conduttore.
- Necessaria tuttavia una **valutazione caso per caso** anche alla luce (i) del rapporto tra la durata dell'epidemia e dei suoi effetti e la durata del contratto di locazione e (ii) dell'allocazione del rischio contrattuale tra le parti secondo lo schema negoziale tipico del rapporto locatizio: rischio di impresa al conduttore e rischio di danni all'immobile al locatore.

Impatto del Covid 19 sui contratti di locazione di immobili ad uso commerciale

- **Possibili argomenti *a contrario* utilizzabili dal locatore:**
 - (i) carattere transitorio dell'epidemia tale da non rendere oltremodo gravoso il rapporto locativo, anche con riferimento alla durata del rapporto contrattuale;
 - (ii) insussistenza di un sopravvenuto squilibrio tra le prestazioni originarie previste ai sensi del contratto idoneo ad incidere significativamente sull'andamento dell'azienda del conduttore globalmente considerata, soprattutto se di rilievo nazionale o multinazionale;
 - (iii) modesto impatto economico del singolo rapporto locativo sulla situazione economica complessiva del conduttore.
- **Grandi locazioni:** possibilità di escludere esplicitamente l'applicazione del diritto di recesso per gravi motivi, in sede di trattative, se il canone previsto ai sensi del contratto è superiore a Euro 250.000,00 ex art. 79 comma 3 della Legge 392/1978.

Impatto del Covid 19 sui contratti di locazione di immobili ad uso commerciale

C. Richiesta di revisione dei termini contrattuali

- **Factum principis:** provvedimenti di contenimento della diffusione del virus Covid-19 adottati dalle autorità competenti che vietano ovvero limitano l'esercizio delle attività commerciali e produttive (e di conseguenza l'uso degli spazi). La norma di riferimento dovrebbe essere quella relativa all'impossibilità sopravvenuta (artt. 1463 1464 c.c.)
- **Forza maggiore:** diffusione dell'epidemia qualora renda oggettivamente impossibile o eccessivamente oneroso adempiere una prestazione contrattuale ovvero oggettivamente impossibile fruirne. Anche qui le norme che vengono in rilievo sono quelle relative all'impossibilità sopravvenuta della prestazione.
- **Eccessiva onerosità della prestazione (art. 1467 c.c.)** : sopravvenuto squilibrio delle prestazioni reciproche e continuative oggetto del contratto dovuto a un evento oggettivo ed esterno, indipendente dalla volontà e/o dalla sfera di controllo del conduttore, che rende la prestazione del debitore eccessivamente onerosa (anche in via temporanea). Tali potrebbero essere i provvedimenti restrittivi adottati dalle autorità competenti.

Impatto del Covid 19 sui contratti di locazione di immobili ad uso commerciale

- **Possibili richieste del conduttore:** revisione del canone, sospensione ovvero dilazione del pagamento del medesimo, o, più in generale, riequilibrio delle prestazioni contrattuali in attesa del superamento della causa di eccessiva onerosità.
- **Onere probatorio:** spetterebbe al conduttore fornire prova dell'avvenuto verificarsi di un evento estraneo, oggettivo e inatteso, indipendente dalla sua stessa sfera di controllo e tale da rendere la propria prestazione eccessivamente onerosa, il che sarebbe più agevole nell'ipotesi di divieto (e non restrizioni) allo svolgimento dell'attività commerciale. Necessaria valutazione caso per caso anche alla luce della durata dell'epidemia rispetto alla durata del rapporto contrattuale.
- **In particolare** spetterebbe al conduttore dimostrare, anche in relazione al disposto del 1467 c.c., che la prestazione è diventata «eccessivamente onerosa» per una circostanza che «non rientra nell'alea normale del contratto». In tale eventualità il conduttore potrebbe richiedere la risoluzione del contratto mentre il locatore potrebbe «evitarla offrendo di modificare equamente le condizioni del contratto».
- Qualora invece sia invocabile la **disciplina di cui ai gravi motivi** (ove tale facoltà non sia stata esclusa nel contratto – possibile sopra ai 250.000 euro di canone annuale) il conduttore dovrebbe dimostrare che l'evento che incide sul rapporto contrattuale e quindi sull'utilizzo dell'immobile porta delle conseguenze «strutturali e non puramente temporanee», nell'organizzazione degli spazi.