

## L'IMPATTO DI COVID-19 SUI CONTRATTI DI LOCAZIONE COMMERCIALE

di ROBERTO NATOLI

1. Già nei primi e caotici giorni di diffusione dell'epidemia e dei, più o meno riusciti, tentativi di contenerne l'espansione, era stato facile individuare nella locazione commerciale un caso, quasi di scuola, per saggiare l'impatto della pandemia, e delle conseguenti misure di contenimento, sui contratti in corso di esecuzione. L'inibizione, durante il *lock down*, dell'apertura al pubblico di gran parte delle attività economiche e le stringenti misure di contenimento adottate nei mesi successivi hanno infatti reso pressante l'esigenza di ridiscutere condizioni contrattuali (e, in particolare, canoni) pattuiti prima dell'emergenza sanitaria. Sicché, ripresa (sia pur a scartamento ridotto) l'attività giudiziaria, tra i primi casi oggetto di scrutinio giudiziale, per lo più in sede di ricorsi d'urgenza, si sono puntualmente registrati quelli di conduttori che agivano in giudizio per la riduzione o addirittura l'azzeramento del canone, basando la loro pretesa sugli imprevedibili eventi occorsi fin dai primi mesi del 2020.

La questione solleva, a ben vedere, un problema di gestione del rischio conseguente a sopravvenuti eventi imprevedibili. Ed è una questione che si presta a un duplice piano d'analisi.

La si può affrontare, in linea generale, osservando che, nel conflitto tra rendita fondiaria e attività d'impresa, la prima soccombe di fronte alla seconda; e si può argomentare questa prevalenza appellandosi, per un verso, ai principi costituzionali (tra i quali, ancor prima della solidarietà, il principio lavoristico) e, per altro verso, a ragioni di politica economica, giacché dovrebbe essere evidente che, superata l'emergenza, la rendita potrà riprendere il suo corso, mentre il lavoro potrà nel frattempo

essere scomparso; aggiungendo, magari, che nel prossimo futuro, considerato il crescente indebitamento cui lo Stato sta ricorrendo per affrontare l'attuale fase avversa del ciclo economico, occorrerà fare di tutto per preservare ogni attività capace di creare ricchezza e produrre gettito fiscale. Ma un tale approccio, appunto perché generale, non si presta a offrire soluzioni a tutti i singoli casi prospettabili.

A differenza delle locazioni a uso abitativo, i contratti di locazione a uso commerciale possono essere stipulati da imprese *inter se*, sì che, in questo caso, anche il locatore fa a sua volta affidamento sui ricavi derivanti dai canoni per pianificare la propria attività imprenditoriale e la loro riduzione inevitabilmente si riflette in minore liquidità e in una ridotta possibilità di pagare i propri debiti commerciali (Gentili, 2020).

La riflessione è acuta e spinge dunque a verificare se la soluzione al conflitto non possa rintracciarsi nelle regole dettate dal codice civile, nell'ovvia misura in cui esse non confliggano con i princìpi costituzionali.

Così impostato il tema — che investe dunque segnatamente i soli contratti stipulati tra imprese — si possono cercare, più che nei princìpi costituzionali, nel codice civile disposizioni utili a offrire una soluzione al problema della gestione del rischio nella locazione commerciale (Salanitro, 2020).

2. La riconduzione del problema alla disciplina del contratto di locazione neutralizza l'obiezione, in sé condivisibile, secondo cui la solidarietà non può spingersi al punto di far partecipare l'altra parte ai rischi d'impresa (Gentili, 2020): non si tratta, dunque, di accreditare una condivisione di rischi e profitti tra due contraenti imprenditori, incompatibile con la logica del contratto di scambio sia pur conformato da un uso incisivo della buona fede, che, come è noto, implica sì l'obbligo di salvaguardare l'interesse della controparte, ma finché ciò non si traduca in un apprezzabile sacrificio dell'interesse proprio (di recente Cass. 6 maggio 2020, n. 8494, in *dejure.it*; nella giurisprudenza di merito, e proprio con riguardo alla sorte delle locazioni commerciali post-Covid, Trib. Roma 29 maggio 2020, in *dejure.it*); si tratta di disciplinare, nel singolo rapporto contrattuale, le conseguenze dell'alterazione del sinallagma in conseguenza della sopravvenuta inidoneità della cosa all'uso

convenuto o che poteva “*altrimenti presumersi dalle circostanze*” (arg. ex art. 1587, comma I, n. 1, c.c.).

Poiché tra le obbligazioni che fanno capo al locatore vi è quella di “*mantenere*” l’immobile idoneo all’uso pattuito, la questione può essere affrontata osservando che l’inidoneità all’uso pattuito, determinata da fatto dell’autorità, si ripercuote interamente sul locatore, il quale, sia pur incolpevolmente, non è oggettivamente in grado di adempiere la prestazione dovuta.

È dunque anzitutto alla disciplina dei vizi del contratto di locazione che si può attingere per offrire una soluzione a casi nei quali entrambe le parti del contratto rivestono la qualifica di imprenditori commerciali e rispetto ai quali non ha quindi senso invocare la prevalenza del lavoro sulla rendita (nello stesso senso Salanitro, 2020).

Dall’art. 1578, comma I, c.c. si desume infatti che il concetto di vizio è strettamente collegato a quello di idoneità all’uso pattuito e che la garanzia trova fondamento nella necessità di garantire l’immutabilità del sinallagma funzionale (Tabet, 1972, p. 491), di talché, se il bene non è più idoneo, il conduttore può, a sua scelta, chiedere la risoluzione o la riduzione del canone. Dal capoverso del medesimo articolo si evince, poi, che il rilievo del vizio (*i.e.*: dell’inidoneità all’uso convenuto) è oggettivo e a questa stregua è trattato dalla giurisprudenza (Trib. Mantova 11 febbraio 2014, in *Foro it.*, 2014, I, 3003, ad esempio, ha disposto la riduzione del canone concordato del 40% perché, in un immobile adibito a uso abitativo, l’acqua era contaminata da arsenico, per tutta la durata dell’inconveniente). È, infatti, “*vizio della cosa qualunque fatto esterno, anche se dovuto a terzi o forza maggiore, che sia tale da procurare una diminuzione del godimento della cosa (...) per cui l’imperfetta realizzazione del sinallagma si verifica anche quando la causa del vizio sia estranea alla sfera di azione e di previsione del locatore*” (Tabet, 1972, p. 494 s.).

Le misure di contenimento conseguenti all’emergenza sanitaria, nella misura in cui hanno inciso in modo apprezzabile sull’idoneità all’uso pattuito dei beni locati, hanno dato vita a vizi sopravvenuti che, seppur non imputabili al locatore, giusta il rinvio operato dall’art. 1581 c.c., soggiacciono proprio alla disciplina dettata dall’art. 1578 c.c. Ne segue, pertanto, che, se il conduttore non può completamente godere del bene secondo

l'uso convenuto, non è tenuto a corrispondere il canone; se può farne un uso ridotto ha, invece, diritto a una riduzione proporzionata al minor uso della cosa rispetto a quello convenuto.

Nell'impostazione qui coltivata la fondatezza della domanda di riduzione non dipende, dunque, dai minori ricavi o dai maggiori costi ottenuti o sostenuti dalla società conduttrice in conseguenza dell'evento pandemico, ma risponde all'esigenza, tutta interna all'economia contrattuale, di tutelare l'equilibrio sinallagmatico perturbato dall'evento pandemico.

3. Proprio ragionando sulle disposizioni codicistiche, si è giustamente rilevato che *“non è da escludere a priori l'eventualità che, in certi casi, la riduzione del canone dovuto si spinga — per una o più mensilità — sino a portarlo allo zero”* (Dolmetta, 2020, p. 8). Nella concreta dinamica dei rapporti locatizi è tuttavia difficile immaginare un azzeramento del canone, persino per i mesi di inibizione dell'apertura al pubblico delle attività, poiché anche durante il *lock down* il bene locato può apportare al conduttore delle apprezzabili utilità, che potranno essere dimostrate dall'impresa locatrice anche per presunzioni.

Per esemplificare si può richiamare il caso paradigmatico dell'attività di ristorazione (non casualmente oggetto dei primi provvedimenti urgenti di cui si ha notizia: v., ad es., l'ordinanza del Trib. Roma del 29 agosto 2020, riportata dalla stampa nazionale), rispetto al quale si potrà dimostrare che durante il *lock down* il locale è parzialmente servito all'uso pattuito (perché ha consentito di preservare gli alimenti non deperibili, stivati nei magazzini o nei congelatori rimasti in funzione; di ospitare macchinari e attrezzature; di utilizzare le cucine per confezionare cibo da asporto; di preservare l'avviamento dell'attività economica); oppure che, alla riapertura al pubblico successiva al *lock down*, la clientela ospitabile sia rimasta in linea con il periodo prepandemico (questo potrebbe essere il caso di ristoranti particolarmente esclusivi, con pochi “coperti” e una disposizione interna di tavoli ben distanziati tra loro per garantire riservatezza): qui il rispetto delle misure di distanziamento interpersonale è compatibile con l'uso originariamente convenuto, sì che il conduttore non avrà diritto

ad alcuna riduzione di canone, neppure se, per ipotesi, avesse subito comunque una contrazione di utili per le maggiori spese da sostenere per sanificare i locali o anche semplicemente per il ridotto flusso di clienti dovuto al generale timore di uscire di casa.

Quest'ultimo esempio consente di cogliere in che modo l'applicazione delle regole codicistiche distribuisca sulle imprese parti di un contratto di locazione commerciale il rischio tipicamente inerente all'attività economica esercitata.

Il rischio che la clientela si riduca perché, per timore del contagio, preferisce limitare al massimo gli spostamenti resta in capo alla conduttrice perché inerisce alla sua attività come qualsiasi altro imprevedibile evento che modifichi le abitudini dei consumatori. Specularmente, il rischio che i ricavi si contraggano perché i canoni si sono ridotti in conseguenza dell'impossibilità di mantenere i beni locati idonei all'uso convenuto, inerisce all'attività della locatrice: né tale rischio potrà essere paralizzato adducendo fattori esterni che incidono positivamente sull'utile netto della conduttrice, come potrebbero essere eventuali agevolazioni o provvidenze di natura pubblica come, nel caso specifico, il credito di imposta introdotto dal d.l. 19 maggio 2020, n. 34 sui canoni corrisposti: argomento spuntato sia perché la normativa tributaria non si riflette sull'interpretazione delle norme civilistiche, sia perché quest'agevolazione presuppone logicamente un debito d'imposta (circostanza, soprattutto per il 2020, non così ovvia).

#### Riferimenti bibliografici

DOLMETTA, *Locazione di esercizio commerciale (o di studi professionali) e riduzione del canone per «misure di contenimento» pandemico*, in *ilcaso.it*, 23 aprile 2020.

GENTILI, *Una proposta sui contratti d'impresa al tempo del Coronavirus*, in *giustiziacivile.com*, Approfondimento del 29 aprile 2020.

SALANITRO, *La gestione del rischio nella locazione commerciale al tempo del Coronavirus*, in *giustiziacivile.com*, Editoriale del 21 aprile 2020.

TABET, *La locazione conduzione*, in Trattato Cicu Messineo, Milano, 1972.