

EMERGENZA COVID-19 LOCAZIONI

Alt forzato di imprese e negozi: due vie per rivedere l'affitto

*Il conduttore può chiedere di rinviare il pagamento senza interessi o penalità
È consigliabile trattare la riduzione dei canoni almeno fino alla riapertura*

Iniziano a manifestarsi i segnali della grave crisi economica che il Covid-19 sta provocando in tutta Italia. Tra questi le difficoltà di molti a far fronte al pagamento dei canoni di locazione. Un problema che accomuna chi ha dovuto, perché obbligato, chiudere l'esercizio commerciale o sospendere l'attività a chi si è trovato improvvisamente (e incolpevolmente) senza lavoro o introiti professionali.

Il coronavirus rappresenta un evento di forza maggiore che sta imponendo a entrambe le parti, locatore e conduttore, l'obbligo di ragionare sulle sorti future del contratto, che in molti casi non potrà proseguire alle medesime condizioni.

L'iniziativa spetta al conduttore, essendo lui il primo interessato a trovare soluzioni che possano soddisfare le sue nuove mutate esigenze. Innanzitutto, prima di prendere in considerazione le possibilità offerte dalla legge per far fronte alla situazione, è opportuno che il conduttore contatti il locatore per valutare con lui la migliore soluzione. È infatti da escludere che il conduttore possa sospendere il pagamento dei canoni di locazione: si tratterebbe di una decisione arbitraria, che giustificerebbe azioni drastiche da parte del locatore.

Il conduttore potrebbe invece chiedere al locatore di prorogare la scadenza del pagamento, senza addebito di interessi o di altre penalità. Tale istanza trova peraltro supporto nella legge: l'articolo 1256 del Codice civile, trattando dell'impossibilità temporanea della prestazione dovuta a obiettivi impedimenti, esonera il debitore da ogni responsabilità sino a quando cesserà l'impedimento. Le parti possono quindi concordare una proroga solo per un determinato periodo, decorso il quale verrà eseguito il versamento del dovuto.

La durata dell'emergenza Covid-19 non è per il momento prevedibile e, di conseguenza, per chi è in difficoltà a causa dell'allarme può non essere facile ottemperare in tempi brevi all'obbligo del pagamento.

In alternativa, il conduttore può richiedere la riduzione del canone per tutto il periodo in cui resteranno in vigore le limitazioni imposte all'apertura degli esercizi pubblici o alla ripresa delle attività.

È probabile però che le conseguenze della crisi non cesseranno con la fine dell'emergenza sanitaria. Commercianti, artigiani e imprenditori potrebbero dover fare i conti nell'immediato futuro con capacità reddituali ridotte, incompatibili con i canoni concordati prima del Covid-19. Potrebbe quindi essere opportuno pattuire con il locatore già da oggi una definitiva riduzione del corrispettivo della locazione: o fino alla scadenza legale del contratto in corso, o con la stipula di un nuovo contratto. Anche questa richiesta avanzata dal conduttore trova fondamento nella legge: l'articolo 1467 del Codice civile, che prevede la possibilità di domandare la risoluzione del contratto se è diventato troppo oneroso per avvenimenti straordinari e imprevedibili, va a ben vedere in soccorso del locatore, consentendogli di offrire migliori condizioni per mantenere in vita il contratto.

Dato l'attuale momento critico, non è consigliabile per i locatori respingere le proposte "di soccorso" che provengono dai loro conduttori. Il rischio, infatti, è di ritrovarsi con un immobile sfitto, per cui comunque occorre pagare imposte e spese condominiali. Inoltre, potrebbe non essere così facile trovare un altro conduttore alle stesse condizioni contrattuali.

D'altro canto, se i locatori rifiutano la trattativa, non è detto che basti a evitare la richiesta di risoluzione da parte del conduttore il solo credito d'imposta pari al 60% del canone di marzo (previsto dall'articolo 65 del Dl 18/2020 per i soli locali in C/1 e, secondo la circolare 8/E di venerdì scorso, condizionato al pagamento del canone). Tutto ciò al netto di eventuali altri interventi con l'annunciato "decreto Aprile".

Resta il problema degli immobili residenziali, per i quali non si può facilmente scegliere di risolvere il contratto: o si ristabilisce consensualmente tra le parti l'equilibrio contrattuale rovinato, o saranno indispensabili altri provvedimenti governativi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Augusto Cirila