

Il lockdown può creare contenzioso sugli affitti

IMMOBILIARE

Auspicabile l'accordo tra conduttore e locatore in caso di riduzioni

Domenico Dodaro

I provvedimenti governativi in relazione all'emergenza Covid-19 comportano limitazioni a carico dei titolari di attività imprenditoriali. Per contenere tali effetti, l'articolo 65 del Dl 18/20 riconosce agli imprenditori/conduttori di immobili di categoria C/1 un credito d'imposta pari al 60% del canone di locazione dovuto per marzo 2020 da portare in compensazione. La norma ha due ricadute:

1. da un lato essa attesta l'esistenza di effetti negativi dei decreti di contenimento sui contratti di locazione commerciale;
2. dall'altro fornisce un'indicazione quantitativa del relativo impatto.

La limitazione dell'indennizzo al solo marzo lascia aperto l'interrogativo se gli effetti dell'emergenza debbano essere considerati anche nel rapporto fra conduttore e locatore, in particolare:

1. per i contratti relativi a immobili di categoria "C/1", in relazione all'eventuale protrarsi dell'emergenza oltre il marzo 2020;
2. in ogni caso per i titolari di contratti di locazione non abitativa di immobili di categoria diversa, le cui attività siano comunque state chiuse o limitate.

I provvedimenti di autorità che impediscano in misura totale o parziale l'adempimento di un'obbligazione rientrano fra le cause giustificative di «forza maggiore».

Si obietta che in relazione a un contratto di locazione commerciale, i decreti adottati non impediscono l'adempimento delle prestazioni di nessuna delle parti: né la messa a disposizione della cosa locata, né il pagamento del canone.

Pur essendo le reciproche prestazioni in astratto ancora eseguibili, è evidente che i provvedimenti in questione comportano il venir meno della possibilità che si realizzi appieno lo scopo concretamente perseguito dalle parti con la stipula del contratto di locazione: nella fattispecie, la messa a disposizione di un immobile per l'esercizio di un'attività aperta al pubblico.

I decreti di contenimento hanno reso impossibile per il conduttore la piena utilizzazione della prestazione del locatore, pur essendo quest'ultima certamente disponibile.

In astratto, l'inidoneità della prestazione a soddisfare l'interesse creditorio, ove definitiva, potrebbe comportare la risoluzione del contratto per irrealizzabilità della sua causa concreta, con esonero delle parti dalle rispettive obbligazioni.

Va però considerato che nella maggior parte dei casi, il conduttore non ha neppure interesse all'interruzione del rapporto, ma alla sospensione o alla riduzione della propria prestazione perché la piena fruizione del bene locato non è consentita solo temporaneamente. In tal caso, la prestazione del locatore continua a essere resa nella sua interezza: il conduttore mantiene la detenzione dell'immobile locato e vi custodisce attrezzature, arredi, merci. Tuttavia, sussiste dall'altra parte il diritto del conduttore a una riduzione dell'onere locativo proporzionata alla minore utilità della cosa (riconosciuto nel Dl 18/20 con il credito d'imposta) per tutto il tempo di efficacia dei provvedimenti di contenimento.

Non può ravvisarsi però alcun automatismo: se è onere del conduttore comunicare al locatore le proprie intenzioni in relazione alla sopravvenuta inutilità (parziale) della prestazione (essendo altrimenti tenuto al risarcimento dei danni: Cassazione 216315/07; 23273/06; 3651/06), è auspicabile che si raggiungano intese modificative dei patti in essere, anche per evitare il rischio della deflagrazione di un contenzioso che chiaramente si va profilando.