

18 marzo 2020 11:27

Coronavirus. La richiesta di riduzione o sospensione del canone di locazione commerciale

di [Smeralda Cappetti](#)



Il DPCM del 09.03.2020 ha esteso a tutto il territorio nazionale le restrizioni previste per le “zone rosse” disponendo la chiusura obbligatoria di moltissime attività aperte al pubblico, che, in aggiunta alla severa limitazione negli spostamenti prescritta dal Governo, ha lasciato migliaia di commercianti in gravi difficoltà economiche, attività di servizi e del terziario improvvisamente chiuse o senza lavoro, sempre più aziende costrette a fermare il ciclo produttivo. Tale situazione presumibilmente perdurerà per ancora molte settimane, fatta salva l'emanazione di nuove misure urgenti governative sul punto.

Molti conduttori di locali commerciali si trovano pertanto in una situazione di emergenza anche per l'adempimento contrattuale delle proprie obbligazioni, considerata la drastica, fulminea ed inattesa contrazione e importante diminuzione delle proprie entrate in questa difficile situazione emergenziale.

Tale attuale drammatica situazione potrebbe ricadere nell'ipotesi di impossibilità sopravvenuta, che libera il debitore dall'obbligazione in quanto integra i requisiti previsti dall'art. 1256 c.c., ossia l'impossibilità in tal caso è sopravvenuta, ovvero si è verificata dopo che è sorta l'obbligazione; oggettiva, è indipendente dalle condizioni personali e/o organizzative del debitore; assoluta, l'impedimento non può essere superato con nessuna intensità di sforzo; non imputabile, l'impedimento non deriva da dolo o colpa del debitore; temporanea, in questo caso il debitore non è responsabile del ritardo nell'adempimento.

E' possibile quindi per il conduttore invocare il combinato disposto delle norme del codice civile di cui agli artt. 1218 (non responsabilità nel ritardo della prestazione a causa dell'impossibilità non imputabile al debitore), 1256 (impossibilità sopravvenuta), 1258 e 1464 (riduzione della prestazione per prestazione parzialmente impossibile).

Tuttavia, va precisato che nella locazione commerciale, i divieti disposti dai DPCM in ordine all'emergenza sanitaria, non incidono sulla prestazione principale del locatore, ovvero la messa a disposizione di locali idonei all'uso che ne è consentito ai sensi del contratto. Essi non hanno infatti alcuna attinenza all'immobile in cui si svolge l'attività, alle sue caratteristiche o alla sua idoneità all'uso pattuito.

Del pari non è affatto scontato che, in termini di rigorosa causalità, la chiusura temporanea dell'attività renda impossibile la prestazione principale del conduttore consistente nel pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie. E' bene infatti ricordare che non è impossibile la prestazione che possa essere adempiuta con la normale diligenza, tanto più alla luce del recente intervento normativo emanato dal Governo con decreto legge del 16 marzo 2020 che prevede che “al fine di contenere gli effetti negativi derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19, ai soggetti esercenti attività d'impresa è riconosciuto un credito d'imposta nella misura del 60 per cento dell'ammontare del canone di locazione, relativo al mese di marzo 2020, di immobili rientranti nella categoria catastale C/1”.

Sarà quindi opportuno che il conduttore formalizzi tempestivamente al locatore, con le relative motivazioni, la richiesta di riduzione o sospensione del canone di locazione, adducendo le ragioni di sopravvenuta impossibilità ad adempiere agli obblighi contrattuali per causa di forza maggiore (motivi straordinari e imprevedibili), al fine di giungere ad una soluzione conciliativa, fermo restando che sarà comunque rimessa alla discrezionalità del locatore l'accettazione o meno della proposta di riduzione o sospensione.