

RUBRICA - Il tema dei contratti di locazione ai tempi del COVID 19 è molto controverso, proviamo a fare un po' di chiarezza.

LOCAZIONI COMMERCIALI

Premessa necessaria: i provvedimenti di cui tratteremo non sono rivolti a coloro i quali già erano morosi di nel pagamento degli affitti ed hanno continuato ad esserlo anche in questi mesi di chiusura dell'attività o, comunque, di emergenza. In questi casi, il locatore conserva il pieno diritto di procedere con lo sfratto per morosità e/o per il recupero dei canoni impagati, pur dovendo tenere conto del fermo degli uffici giudiziari e dei rinvii dei procedimenti già in corso.

La chiusura delle attività commerciali, a seconda della tipologia, è derivata da un divieto imposto a livello nazionale e/o regionale e non dipende in alcun modo dal fatto del locatore. Ne deriva che il mancato guadagno di questo periodo non può che ricadere sul conduttore, quale rischio nello svolgimento della sua impresa. L'impossibilità di utilizzo dei locali a causa dell'emergenza sanitaria potrà, semmai, essere valutata quale giusta causa per il mancato o ritardato pagamento dei canoni (ovviamente solo di quelli relativi al periodo di chiusura effettiva), ma i canoni impagati resteranno comunque dovuti al locatore. In questo quadro intervengono gli aiuti da parte dello Stato che con il Decreto Cura Italia 17/03/2020 n. 18 all'art. 65 ha previsto che i conduttori degli esercizi commerciali potranno giovare di un credito d'imposta pari al 60% per il mese di marzo 2020 se l'immobile appartiene alla categoria C/1- Negozi e botteghe: ciò vale solo per i canoni effettivamente pagati. Si prevede estensione di tale contributo al mese di aprile 2020 e, si auspica, ad altre categorie catastali.

Il mancato o ritardato pagamento dei canoni nel periodo di chiusura dell'attività appare giustificato dall'art. 91 comma 6 bis del Decreto Cura Italia cit., nonché dall'applicazione dei principi civilistici di impossibilità temporanea o parziale della prestazione (artt. 1256 - 1258 cc).

Nel caso delle locazioni commerciali il conduttore può avvalersi anche del disposto dell'art. 27 Legge 392/1978 che al comma 8 recita 'Indipendentemente dalle previsioni contrattuali il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata.'

Resta inteso il conduttore per assumere l'iniziativa sulla base di questi presupposti, senza previo accordo con il locatore, dovrà dimostrare una grave contrizione delle entrate.

Quale strumento resta allora ai commercianti per far fronte a questo momento di così grave crisi economica?

La possibilità di richiedere e concordare con il locatore una riduzione del canone, che prevede la stesura di un accordo in parziale modifica del contratto di locazione in corso, la compilazione del Mod. 69, reperibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate, e la registrazione entro il 30/06/2020;

oppure la possibilità di richiedere e concordare con il locatore la sospensione del pagamento dei canoni nel periodo di chiusura obbligatoria con rinvio a data successiva.

LOCAZIONI AD USO ABITATIVO

Anche in questo caso il conduttore deve al locatore anche i canoni maturati nel periodo di emergenza sanitaria.

I privati potranno, per ritardare o sospendere il pagamento dei canoni, ricorrere ai principi sanciti dal Codice Civile in tema di impossibilità sopravvenuta, totale o parziale, alla prestazione (es. art. 1464 cc) ovvero ricorrere all'ipotesi della risoluzione del contratto ex art. 1467 cc a causa del verificarsi di eventi straordinari ed imprevedibili, che prevede anche la facoltà del locatore per evitare la risoluzione di proporre un'equa modifica del contratto.

Anche in questo caso, piuttosto che procedere con iniziative individuali del conduttore del tutto opinabili e contestabili dal locatore, ravviso che sarebbe ben **più opportuno raggiungere un accordo con il locatore per la sospensione dei canoni nel periodo d'emergenza**, con pagamento posticipato, ovvero raggiungendo un accordo per la riduzione del canone, come già detto per le locazioni ad uso diverso.

Giova evidenziare che a livello regionale sono stati adottati dei provvedimenti per aiutare, a determinate condizioni, i privati cittadini in difficoltà a pagare l'affitto di casa, come ad es. la Regione Lombardia con D.G.R. XI / 3008 del 30 marzo 2020 "Sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione anche a seguito delle difficoltà economiche derivanti dall'emergenza sanitaria Covid 19".

In aiuto dei privati continuano poi ad essere erogati i contributi a livello comunale per i casi di cd. morosità incolpevole, sempre nelle condizioni e limiti che invitiamo a verificare caso per caso.

BLOCCO DEGLI SFRATTI

Giova evidenziare che, in ogni caso, l'art. 103 comma 6 del Decreto Cura Italia cit. ha stabilito che 'L'esecuzione dei provvedimento di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo, è sospesa fino al 30/06/2020'. Anche in questo caso, salvo ulteriori proroghe.

Ricordiamo, infine, che bisogna sempre avere riguardo ed esaminare, magari con il supporto di un professionista, le condizioni contrattuali cui si è vincolati prima di decidere quale strada intraprendere.

Avv. Daniela Ghisalberti

click@ghisalberti.it

C.so Martiri della Liberazione, 12 - 23900 Lecco

Tel: 0341361823 - Fax 0341362319

ARTICOLI PRECEDENTI

29 Aprile - [L'Avvocato in un click. Atti processuali in materia di famiglia: Linee Guida](#)

20 Aprile - [L'Avvocato in un click. Covid-19, genitori separati e diritto di visita ai figli minori](#)

2019

29 Marzo - [L'Avvocato in un click. Atti processuali in materia di famiglia: Linee Guida](#)

2018

28 settembre - [L'Avvocato in un click. Piano del consumatore: il primo omologato al Tribunale di Lecco](#)

14 luglio - [L'Avvocato in un Click. Assegno di divorzio, finalmente la Cassazione a Sezioni Unite!](#)

23 giugno - [L'avvocato in un click. Nonni: obbligo di mantenimento dei nipoti](#)

24 marzo - [L'Avvocato in un click. Condominio: in caso di caduta chi paga?](#)

6 febbraio - [L'Avvocato in un click. Scuola Pubblica o Privata? Nel conflitto tra genitori decide il giudice](#)

2017

29 dicembre - [L'Avvocato in un click. Mantenimento dei figli: le spese straordinarie](#)

7 ottobre - [L'Avvocato in un click. Oneri condominiali: quali obblighi per chi acquista?](#)

24 luglio - [L'Avvocato in un click. Assegni di fine matrimonio: novità o evoluzione?](#)

18 maggio - [L'Avvocato in un click. Giudice di pace: nuove competenze in materia condominiale](#)

28 aprile - [L'Avvocato in un click. Condominio: molestie olfattive](#)

27 marzo - [L'Avvocato in un click. Condominio: il distacco dal riscaldamento centralizzato](#)

7 febbraio - [L'Avvocato in un click. Sovraindebitamento: possibile rimedio per il debitore](#)

9 gennaio - [L'Avvocato in un click. Lastrici solari. Ripartizione danni da infiltrazioni](#)

13 dicembre - [L'Avvocato in un click. Separazione, spese straordinarie per i figli da](#)

rimborsare anche se non concordate

30 novembre - **L'Avvocato in un click. Condominio e termoregolazione separata**