

## LA RISPOSTA DELLA RETE GIURIDICA AIAS ALLE VOSTRE DOMANDE

risposta n. 2 del 11-05-2020

### **RICHIESTA RINVIO O ALLEGGERIMENTO DEL CANONE DI LOCAZIONE**

*Come affrontare il problema dell'impatto dell'emergenza COVID-19, se determina una eccessiva onerosità (pro-tempore) del canone di locazione*

Sono molti coloro i quali in questo periodo di emergenza sanitaria e di rispetto di misure restrittive stanno subendo il contraccolpo finanziario e la conseguente difficoltà a sostenere le spese di locazione, sia abitative che commerciali. Per tale motivo, attraverso la seguente bozza di lettera da inviare al locatore, si vuole offrire anche uno spunto di riflessione sui rimedi previsti dal nostro ordinamento, che possono aiutarci in questa situazione seppur in difetto di una specifica disposizione all'interno dei più recenti decreti-legge.

In allegato pubblichiamo uno schema di lettera che deve, in ogni caso, essere modellata al Vostro caso concreto ed a seconda che scriviate come impresa o come persona fisica.

In un secondo allegato vengono evidenziate le ipotesi offerte dal Codice civile, che appaiono percorribili per la motivazione dell'ipotesi di transazione con il locatore, da concordare comunque con chi presta assistenza legale.

*Il presente testo e gli allegati sono pubblicati, sotto la responsabilità della Rete Giuridica AIAS, a partire da una proposta degli Avv. Carmelo Ciancio e Donatella Santamaria.*

*A seguire*

*All. 1 Traccia di lettera*

*All. 2 Possibili motivazioni per la proposta di transazione*

## All. 1

Egregio Signor *Locatore*,

considerata l'emergenza sanitaria e l'attuazione di misure restrittive per contrastare la pandemia, la nostra azienda (*o: studio professionale o altro*) sta attraversando un periodo di decremento del lavoro (*ed eventualmente aggiungere: e siamo stati costretti ad attivare la Cassa integrazione per poter mantenere i nostri dipendenti*).

L'esercizio dell'attività, che costituisce causa del contratto, non è stato dunque possibile per ragioni straordinarie, imprevedibili e non imputabili alla conduzione, a far data dalla sospensione imposta dal Governo con i provvedimenti emessi nel mese marzo e fino al momento in cui è stata autorizzata la riapertura (*oppure: la cui durata non è al momento prevedibile*).

Per le ragioni esposte, Vi chiediamo, in questo momento di particolare difficoltà, di voler gentilmente riscontrare la presente per concordare una riduzione ad equità del canone contrattualmente stabilito, che si propone in euro \_\_\_\_\_.

In ragione di tutto quanto sopra premesso, sono a rappresentare che, una volta definite dal legislatore le modalità ed i tempi per la riapertura del locale (*oppure: essendo state ormai determinate dal legislatore ecc.*), sarà nostra cura contattarLa per concordare bonariamente, come è sempre stato fatto durante tutto il contratto, le modalità ed i tempi di adempimento delle rispettive obbligazioni.

Certi di poter superare insieme questa fase così difficile per tutti, Vi informiamo che, in difetto, dovremo comunque, nostro malgrado, assumere ogni necessaria iniziativa a tutela della nostra posizione, confermando in ogni caso che siamo pronti a riprendere il regolare pagamento del canone, auspicabilmente ed opportunamente ridotto, non appena saremo nelle concrete condizioni di riavviare normalmente l'attività.

Restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, porgo i miei migliori saluti.

## AII. 2

### POSSIBILI MOTIVAZIONI PER LA PROPOSTA DI TRANSAZIONE

L'attuale situazione di emergenza a causa del COVID-19 ha generato, all'interno della dinamica contrattuale, varie ipotesi percorribili per ottenere un'attenuazione o un differimento dell'onerosità pro tempore del canone di locazione.

Sinteticamente, si indicano di seguito tali ipotesi:

1) quella della "impossibilità parziale sopravvenuta" come prevista dall'art. 1464 cc. Questa disposizione, infatti, prevede la possibilità della riduzione della prestazione dovuta da parte del conduttore (canone). La vicenda del Coronavirus, infatti, si pone come causa che impedisce il pieno adempimento della prestazione che può ritenersi solo parzialmente impossibile.

2) quella della "eccessiva onerosità sopravvenuta" ai sensi dell'art. 1467 cc. Tale soluzione, tuttavia, potrebbe determinare o la risoluzione del contratto da parte del conduttore (evitando il preavviso di 6 mesi per gravi motivi); o l'offerta da parte del locatore, di fronte alla richiesta di risoluzione, di modificare equamente le condizioni del contratto.

3) quella della "impossibilità parziale di rendere la prestazione dovuta" (canone) quando la stessa sia divenuta impossibile solo in parte. Ciò ai sensi dell'art. 1258 cc. In questo caso il debitore (conduttore) si libererebbe dall'obbligazione eseguendo la prestazione per la parte che è rimasta possibile.

4) quella della “impossibilità temporanea di adempiere alla propria obbligazione” di cui all'art. 1256 cc., che risulterebbe ammissibile a seguito del provvedimento di chiusura delle attività commerciali di cui al Dpcm dell'11 marzo 2020. Va considerato, infatti, che il divieto di esercitare l'attività determina l'impossibilità per il conduttore di utilizzare l'immobile, quale prestazione dovuta dalla controparte (locatore). La mancanza degli incassi determina l'impossibilità di adempiere alla propria obbligazione (canone). Ciò per il tempo per il quale durerà l'emergenza sanitaria. Pertanto, in applicazione della disposizione, il conduttore “non è responsabile del ritardo nell'adempimento”. Si tratta tuttavia di una posticipazione dell'obbligo e non di una sua esclusione.