

EPIDEMIA E RIDUZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

Una delle problematiche legali più diffuse in questo periodo di emergenza virale è quella relativa al pagamento dei canoni di locazione degli immobili destinati ad uso commerciale, artigianale o industriale, che hanno dovuto chiudere i battenti a seguito delle norme legislative emergenziali, o che comunque subiscono un drastico calo di fatturato e clientela. Si tratta tuttavia di un'ipotesi che è prevista e disciplinata dal codice civile.

L'art. 1467 prevede infatti che *"nei contratti a esecuzione continuata o periodica (...) se la prestazione di una delle parti è divenuta eccessivamente onerosa per il verificarsi di avvenimenti straordinari e imprevedibili, la parte che deve tale prestazione può domandare la risoluzione del contratto, con gli effetti stabiliti dall'articolo 1458."*

Il terzo comma della norma precisa inoltre che *"la parte contro la quale è domandata la risoluzione può evitarla offrendo di modificare equamente le condizioni del contratto."*

La pandemia in atto in questo periodo può senza dubbio qualificarsi come un avvenimento *straordinario e imprevedibile* (soprattutto con riferimento a contratti di locazione stipulati mesi o anni addietro); quanto poi all'eccessiva onerosità, il canone di locazione costituisce spesso un ingente costo fisso che, in questo periodo, non viene compensato da adeguati incassi (spesso azzerati a causa della chiusura obbligatoria dell'esercizio commerciale).

Detto questo, la norma tuttavia non prevede come immediata conseguenza la riduzione del canone, ma l'avvio di una trattativa tra i contraenti che può portare, a seconda dell'esito, alla risoluzione del contratto oppure all'effettiva riduzione del canone.

La norma dispone infatti che l'iniziativa spetta alla parte eccessivamente onerata (il conduttore) che può chiedere al proprietario *la risoluzione del contratto, con gli effetti stabiliti dall'articolo 1458* (ovvero senza restituzione dei canoni già corrisposti).

Ricevuta la domanda di risoluzione, il proprietario ha due possibilità: accettarla, determinando così lo scioglimento definitivo del contratto,

oppure (come dispone il terzo comma dell'art. 1467) cercare di evitarla, offrendo di modificare equamente le condizioni contrattuali (ad esempio, proponendo una riduzione del canone, oppure una sospensione del pagamento per un certo periodo, e così via).

A questo punto, il conduttore potrà accettare la proposta così come formulata oppure, a sua volta, formulare una controproposta, in un confronto dialettico con il locatore che continua fino a quando si raggiunge un accordo tra le due parti, di qualunque genere, purché ritenuto equo da entrambe.

Se invece l'accordo non viene raggiunto, spetterà al conduttore di agire in giudizio per chiedere la risoluzione del contratto, a fronte della quale il locatore convenuto potrà rinnovare la proposta di modificarlo equamente.

Se neppure in giudizio si raggiunge un accordo, il giudice pronuncerà una sentenza che potrà essere di scioglimento o di modifica del contratto, a seconda delle domande avanzate da ognuna delle parti. La pronuncia potrà naturalmente implicare la soccombenza di uno dei due contraenti, con la conseguente condanna a rimborsare le spese di giudizio e risarcire eventuali danni; condanna che, naturalmente, dipenderà in larga parte dalla valutazione del giudice riguardo all'*equità* della proposta di modifica che il locatore potrà aver fatto al conduttore.

Per completezza, bisogna infine ricordare che un rimedio, seppure più gravoso e limitato, è previsto anche dall'art. 27, comma 8, della Legge 392/78. Questa norma prevede il recesso dal contratto di locazione (e non la riduzione o sospensione dell'affitto) con l'ulteriore onere, per il conduttore, di inviare un preavviso di sei mesi, il che comporta l'obbligo di pagare il canone ancora per un semestre dopo l'invio della lettera di recesso.

D.M.