

**CANONI DI LOCAZIONE COMMERCIALE DURANTE LA CHIUSURA PER LA PANDEMIA**

---

**Canoni di locazione in periodo di chiusure forzate - Le prime decisioni delle corti di merito**

*Gli effetti dei provvedimenti di chiusura forzata dell'attività: l'impatto della legislazione emergenziale sui rapporti tra locatore e conduttore*

Cosa succede ai canoni di locazione quando un conduttore, che ha in locazione i locali dove svolge la propria attività, si vede chiudere questa attività per effetto della legislazione emergenziale? La molteplice normativa emergenziale, infatti, non contempla alcuna norma che esoneri il conduttore dal pagamento del canone di locazione o che obblighi le parti ad una rinegoziazione dello stesso, di conseguenza, sta emergendo un contenzioso che contrappone locatori e conduttori e stanno arrivando le prime sentenze in materia.

Si segnala dapprima una decisione del **Tribunale di Venezia** del **14/4/2020** che, in piena pandemia, ordinava ad una banca di non pagare ad una società proprietaria di un immobile, con riferimento ad una fideiussione a garanzia di un rapporto di locazione, rilevando che apparisse "opportuno attendere, prima di disporre per il prosieguo, lo stato della normativa (...) visto che essa è in continua evoluzione e segue l'andamento della pandemia".

Il **Tribunale di Bologna** con ordinanza del **11/5/2020**, in un caso in cui il conduttore chiedeva al giudice l'inibizione del pagamento da parte dell'istituto bancario garante a mezzo di fideiussioni 'a prima richiesta' in relazione ad un contratto di locazione, dapprima rileva che la normativa emergenziale prevede all'art. 3 comma 6 bis del d.l. 23/2/2020 n. 6, convertito dalla l. 5/3/2020, n. 13 che "il rispetto delle misure di contenimento di cui al presente decreto è sempre valutata ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1218 e 1223 cc., della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti". Secondo l'orientamento del Giudice bolognese, la norma speciale "esonera certamente il debitore dall'onere di provare il carattere imprevedibile e straordinario degli eventi che hanno reso impossibile la prestazione dedotta nel contratto, chiarendo che il rispetto delle misure di contenimento deve essere "sempre valutato" dal giudice, ma non pare prefigurare una generale sospensione ope legis dei termini di pagamento (la quale è stata contemplata dal legislatore, a causa dell'emergenza sanitaria, solo per ipotesi specifiche)", "in buona sostanza, se il legislatore avesse voluto attribuire ai debitori una moratoria generalizzata a discapito degli interessi dei creditori (...) lo avrebbe stabilito espressamente". "La formulazione invece scelta (...) pare rinviare ad un temperamento in concreto degli interessi coinvolti, delle ragioni del debitore e del creditore".

Con altro **decreto del 12/5/2020**, lo stesso **Tribunale bolognese** ordinava di non mettere all'incasso assegni bancari "a garanzia" del pagamento dei canoni locatizi relativi al periodo aprile-luglio 2020, in ipotesi di impossibilità di pagamento causata dalle misure restrittive in vigore per il contrasto alla pandemia.

Il **Tribunale di Genova**, con **decreto del primo giugno 2020**, ordinava ad un locatore di astenersi dalla presentazione all'incasso di titoli cambiari in suo possesso emessi dal conduttore a garanzia del pagamento dei canoni di locazione dell'azione e del canone di affitto dei locali.

A **Bari, il Tribunale**, nella **sentenza del 9/6/2020**, riteneva che il giudice dell'esecuzione "ben può autorizzare (...) la rinegoziazione del contratto o decidere di attendere nell'emissione dell'ordine di liberazione, in considerazione delle peculiarità del caso concreto", in relazione a proposte, effettuate dal conduttore, di ridurre al 60% il canone di locazione nei periodi da marzo ad aprile e del 50% da maggio a luglio 2020.

**Il Tribunale di Catania nel provvedimento 30/7/2020** ha ritenuto che l'art. 91 del d.l. n. 18 del 2020, convertito con la l. n. 27 del 2020 – secondo cui il rispetto delle misure di contenimento di cui al presente decreto è sempre valutato ai fini dell'esclusione ai sensi e per gli effetti degli art. 1218 e 1223 cc. della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi pagamenti – incida nella valutazione della gravità dell'inadempimento del conduttore in relazione alla domanda di risoluzione del contratto.

A **Roma il Tribunale con ordinanza del 27/8/2020**, in un caso in cui si chiedeva al giudice di ordinare di non escutere la fideiussione o di disporre la riduzione del canone di locazione, ha statuito che "sorge (...) in base alla clausola generale di buona fede e correttezza un obbligo delle parti di contrattare al fine di addivenire ad un nuovo accordo volto a riportare in equilibrio il contratto entro i limiti dell'alea normale del contratto di locazione".

**Il Tribunale di Venezia, con la sentenza 30/9/2020**, ha osservato – in un caso di sfratto per morosità intimato per mancato pagamento dei canoni di locazione da parte di una società che non ha potuto utilizzare o quantomeno ha potuto utilizzare in maniera ridotta i locali nei mesi da marzo a maggio 2020 – che "non si può parlare di impossibilità assoluta di godimento, ma di una seppur significativa impossibilità parziale, dal momento che la disponibilità dei locali in sé e per sé considerata mai è venuta meno", che è "pertinente il richiamo all'art. 1464 cc. riguardante l'impossibilità parziale sopravvenuta e che prevede in capo alla parte la cui prestazione di per sé non è divenuta impossibile la scelta fra la riduzione della prestazione e il recesso" e che quindi "pare opportuno trovare un accordo sulla quota di riduzione".

Si registra infine **la sentenza 28/10/2020 del Tribunale di Macerata** secondo la quale "il rispetto delle norme di contenimento costituisce solo astratta causa di forza maggiore, la cui incidenza nel caso concreto deve essere dimostrata dal conduttore".