

The background of the slide is a light gray gradient with several realistic water droplets of various sizes scattered across it. The droplets have highlights and shadows, giving them a three-dimensional appearance.

# LOCAZIONE COMMERCIALE

**LINEE GUIDA OPERATIVE PER LA GESTIONE DEL  
RAPPORTO DURANTE L'EPIDEMIA DA CORONAVIRUS**

# A) PRINCIPALI FONTI DEL RAPPORTO

- **CARTA COSTITUZIONALE**
- **L. n. 392/1978**
- **CODICE CIVILE - LIBRO IV *DELLE OBBLIGAZIONI***
  - ✓ TITOLO I - *DELLE OBBLIGAZIONI IN GENERALE*
  - ✓ TITOLO II - *DEI CONTRATTI IN GENERALE*
  - ✓ TITOLO III - *DEI SINGOLI CONTRATTI - CAPO VI DELLA LOCAZIONE*
- **D.P.C.M.**
  - ✓ 23-25/02/2020
  - ✓ 01-04-08-09-11-22/03/2020
- **D.L.**
  - ✓ n. 06/02/20
  - ✓ n. 09-18-19/03/20

## 2) PRINCIPI GENERALI DI RIFERIMENTO

- **ART. 2 COSTITUZIONE - ADEMPIMENTO DEL DOVERE DI SOLIDARIETA' POLITICA, ECONOMICA E SOCIALE**

La Repubblica riconosce e garantisce i diritti inviolabili dell'uomo, sia come singolo, sia nelle formazioni sociali ove si svolge la sua personalità, e richiede l'adempimento dei doveri inderogabili di solidarietà politica, economica e sociale.

## 2A) PRINCIPI GENERALI DI RIFERIMENTO

- **ARTT. 1175, 1375 C.C. - BUONA FEDE E CORRETTEZZA**

Principio cardine di tutti i rapporti obbligatori; integra il principio di solidarietà sociale ed è volto alla salvaguardia dell'utilità altrui nei limiti dell'apprezzabile sacrificio, imponendo al soggetto di mantenere nei rapporti della vita di relazione un comportamento leale, oltre ad essere anche fonte legale d'integrazione del contratto, quale obiettiva regola di condotta che vale a determinare il comportamento dovuto in relazione alle concrete circostanze di attuazione del rapporto (*ex plurimis*, Cass. Sez. Un. n. 28056/2008-16315/2007).

## 2B) PRINCIPI GENERALI DI RIFERIMENTO

- **Art. 1206 c.c. - Obbligo di cooperazione**

Si fonda sull'obbligo di correttezza ma è oggetto di un onere specifico del creditore, a prescindere dai presupposti di doverosità del comportamento secondo correttezza (*Massimo Bianca, Diritto Civile, 4 l'Obbligazione, pag. 380, 1993 Milano*).

Si deve leggere in correlazione al c.d. «*abuso del diritto*», istituto di derivazione giurisprudenziale strettamente correlato ai principi di buona fede-correttezza e cooperazione che si riporta al sistema di Celso per cui il diritto era “*ars boni et equi*” il cui oggetto avrebbe necessariamente dovuto tendere all’*aequitas*, ossia al raggiungimento della migliore soluzione possibile in concreto.

### 3) FATTISPECIE INVOCABILI

## RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

### EFFETTO DEFINITIVO SUL RAPPORTO

- **ART. 27 L. n. 392/78 - GRAVE MOTIVO DI RECESSO**

In seguito ai provvedimenti emanati, che hanno imposto la chiusura delle attività non indispensabili (c.d. «*factum principis*») causa Coronavirus, il conduttore non può godere del bene né svolgere la propria attività e ciò costituisce uno dei «*gravi motivi*» legittimanti la facoltà di recesso – con preavviso di 6 mesi - in favore del conduttore.

*«I gravi motivi che consentono, indipendentemente dalle previsioni contrattuali, il recesso del conduttore dal contratto di locazione, ..., devono essere determinati da fatti estranei alla sua volontà, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto, tali da rendergli oltremodo gravosa la sua prosecuzione, e in particolare in relazione alle locazioni commerciali può integrare grave motivo, che legittima il recesso del conduttore, un andamento della congiuntura economica (sia favorevole che sfavorevole all'attività di impresa), sopravvenuto e oggettivamente imprevedibile (quando fu stipulato il contratto), che lo obblighi ad ampliare o ridurre la struttura aziendale in misura tale, da rendergli particolarmente gravosa la persistenza del rapporto locativo»* (ex plurimis, Cass. n. 15215/15-10980/96-1098/94-n. 11466/92).

## 3A) FATTISPECIE INVOCABILI

## RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

EFFETTO DEFINITIVO SUL  
RAPPORTO

- **ART. 1467 C.C. - ECCESSIVA ONEROSITA' SOPRAVVENUTA**

La chiusura delle attività non indispensabili in seguito ai provvedimenti emanati causa Coronavirus (c.d. «*factum principis*») ha determinato un'oggettiva situazione di crisi, non prevedibile né evitabile da parte del conduttore, che legittima la risoluzione del contratto - senza il preavviso di 6 mesi per «*gravi motivi*» - per eccessiva onerosità per quest'ultimo di adempiere al pagamento del canone, **salvo il locatore non proponga di modificare equamente le condizioni del contratto.**

## **3B) FATTISPECIE INVOCABILI**

## **RIDUZIONE - SOSPENSIONE DEL CANONE:**

**EFFETTO TEMPORANEO  
SUL RAPPORTO**

- **ARTT. 1464-1575 C.C. - IMPOSSIBILITA' PARZIALE SOPRAVVENUTA**

In seguito ai provvedimenti emanati, che hanno imposto la chiusura delle attività non indispensabili (c.d. «*factum principis*») causa Coronavirus, una parte della prestazione del locatore - consegnare e mantenere il bene in condizione da essere utilizzato secondo l'uso contrattualmente stabilito - diviene solo parzialmente impossibile; ciò legittima il conduttore a ridurre la sua prestazione durante l'emergenza.



### **3C) FATTISPECIE INVOCABILI**

### **RIDUZIONE – SOSPENSIONE DEL CANONE:**

**EFFETTO TEMPORANEO  
SUL RAPPORTO**

- **ART. 1258 C.C. - IMPOSSIBILITA' PARZIALE DI RENDERE LA PRESTAZIONE DOVUTA**

In seguito ai provvedimenti emanati, che hanno imposto la chiusura delle attività non indispensabili (c.d. «*factum principis*») causa Coronavirus, cagionano l'impossibilità per il conduttore di svolgere la propria attività e, con ciò, di potere onorare, almeno in parte, l'obbligazione di pagamento del canone.

### **3D) FATTISPECIE INVOCABILI**

### **RIDUZIONE - SOSPENSIONE DEL CANONE:**

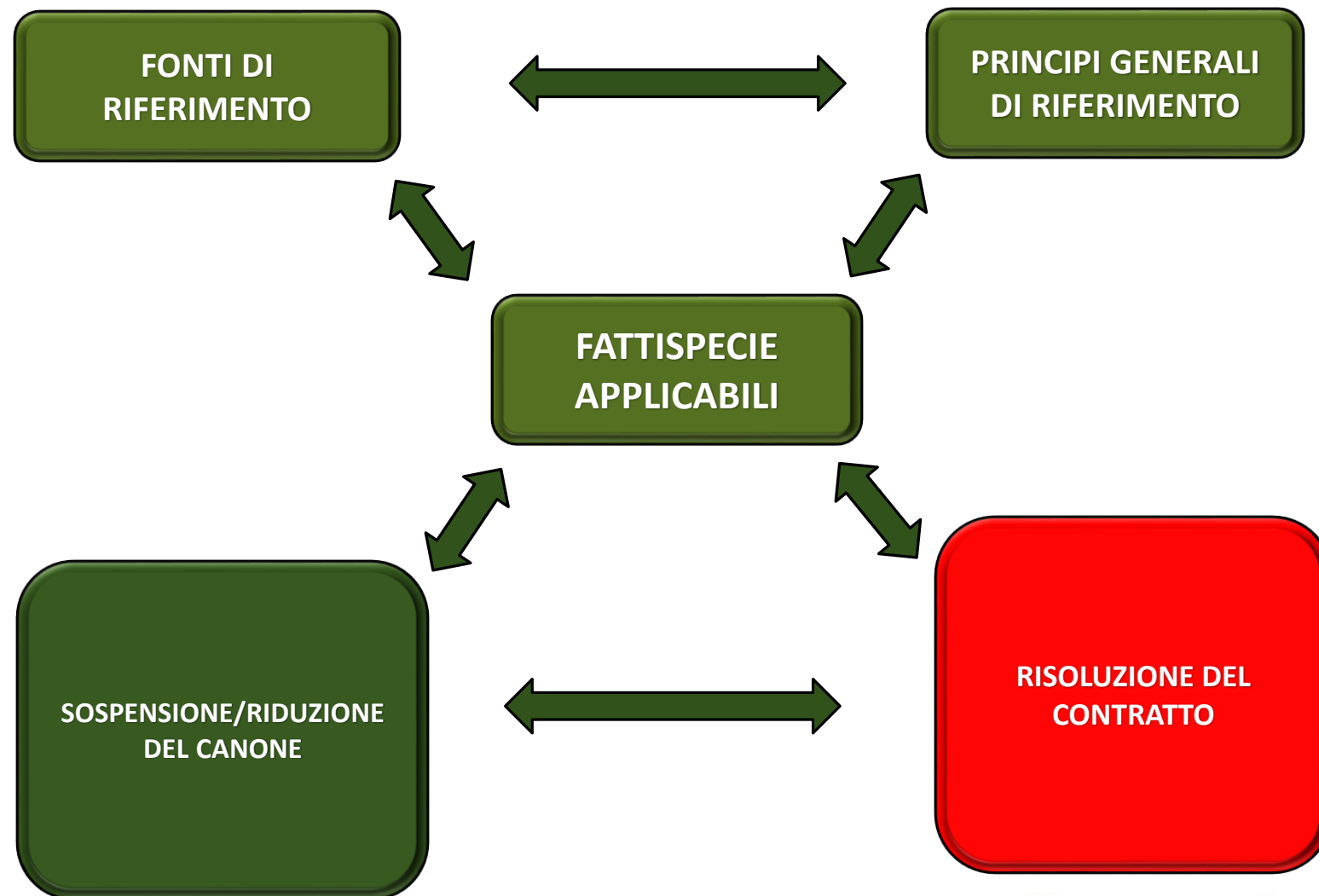
**EFFETTO TEMPORANEO  
SUL RAPPORTO**

- **ART. 1256 C.C. – D.p.c.m. 11-23.03.2020 - D.L. 18/2020 - IMPOSSIBILITA' TEMPORANEA (ANCHE SOLO PARZIALE) DI ADEMPIERE ALLA PROPRIA OBBLIGAZIONE**

L'espandersi del Coronavirus ha imposto la chiusura delle attività commerciali e ciò causa al conduttore la mancanza degli incassi e quindi l'impossibilità di onorare per intero il canone stabilito da contratto per il periodo dell'emergenza.

## 4) SINTESI

# FATTISPECIE INVOCABILI



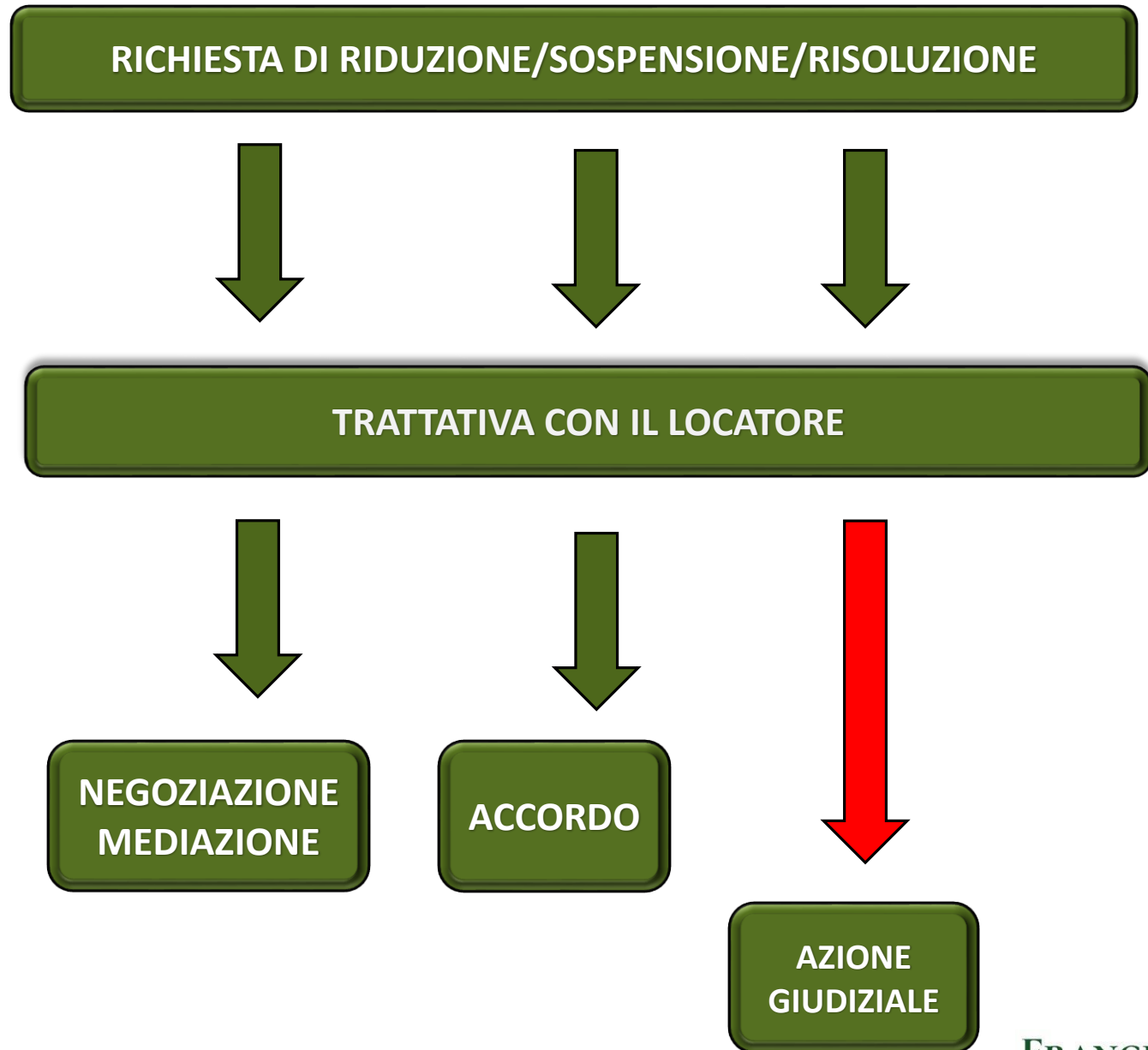
**5)**

## **APPLICAZIONE PRATICA**

- **NON AUTOMATICITA' DEL DIRITTO DEL CONDUTTORE AD OTTENERE LA RISOLUZIONE DEL RAPPORTO E/O LA RIDUZIONE DEL CANONE;**
- **NECESSITA' DI RIVOLGERSI AI LOCATORE PER NEGOZIARE UNA RISOLUZIONE CONSENSUALE DEL RAPPORTO E/O PER PREVEDERE UNA RIDUZIONE/SOSPENSIONE DEL CANONE;**
- **IN DIFETTO DI ACCORDO AMICHEVOLE, NECESSITA' DI CONVOCAZIONE DEL LOCATORE IN MEDIAZIONE/NEGOZIAZIONE ASSISTITA;**
- **IN DIFETTO DI ACCORDO, NECESSITA' DI AGIRE IN SEDE GIUDIZIALE, INVOCANDO UNA DELLE FATTISPECIE SOPRA ELENcate.**

## 5A) SCHEMA

## APPLICAZIONE PRATICA



## 6) FISCALITA' DEL RAPPORTO

- **Articolo 65 D.L. n. 18/2020**

Ai soggetti esercenti attività d'impresa che sono state, effettivamente, chiuse per decreto (non dunque quelle ritenute «indispensabili» inserite negli allegati 1 e 2 al DPCM 11/03/2020) è riconosciuto un credito «*nella misura del 60 % dell'ammontare del canone di locazione di marzo 2020*» relativamente agli immobili rientranti nella categoria catastale C/1.

- **Circolare Agenzia delle Entrate n. 8 del 03/04/2020**

Il predetto credito maturerà solo a seguito dell'avvenuto pagamento del canone.