COVID E LOCAZIONI. RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA

Autore : Studio Legale Magri Matteo

Categoria : In Pratica

Tagged as : covid-19locazioni

Data : 14 Ottobre 2020

C'era da aspettarselo! dopo la crisi sanitaria di questi mesi, anche i Tribunali cominciano ora e con sempre maggiore frequenza a intervenire su alcune delle tematiche, in particolare quella delle locazioni, sulle quali il contesto emergenziale dovuto al Covid-19 ha avuto un impatto decisamente preoccupante sin dagli inizi. Della questione abbiamo fatto alcuni richiami in un nostro precedente articolo, in cui segnalavamo il fatto che, a torto o a ragione, l'art. 91 del Decreto Cura Italia fosse diventato da subito una sorta di rimedio d'urgenza da invocare per mettere al riparo la propria situazione.

Come accennavamo, su tali questioni interviene ora anche la giurisprudenza e, come spesso avviene, con orientamenti non sempre univoci. Cerchiamo di fare il punto.

Locazioni e crisi di liquidità. Stop alle garanzie...
La profondità e complessità della situazione creatasi per effetto dell'emergenza sanitaria ha indotto l'adozione da parte del Governo di provvedimenti restrittivi che hanno di fatto bloccato l'operatività di molte attività commerciali.
Il risultato è stato il crollo del fatturato e la conseguente crisi di liquidità.
A fronte dell'impossibilità da parte dei conduttori di poter pagare i canoni, i locatori hanno cercato di ovviare in altro modo ai propri mancati incassi, in particolare azionando le garanzie prestate dagli affittuari (ad es., fideiussioni, garanzie autonome a prima richiesta, assegni, cambiali, ecc.).

La giurisprudenza intervenuta sulla questione ha ritenuto che i provvedimenti restrittivi adottati dal Governo possano costituire una causa di impossibilità sopravvenuta.
Ciò significa, in altre parole, da un lato, ammettere e giustificare la possibilità che il conduttore possa trovarsi nella condizione di non riuscire a pagare regolarmente e, dall'altro, impedire che i locatori possano rivalersi sulle garanzie prestate a vario titolo dai rispettivi conduttori a garanzia, appunto, del pagamento dei canoni di locazione.

...e stop agli sfratti
Esaminando la questione dal punto di vista dei conduttori (...che poi altro non è che una faccia di quella precedente), si segnalano, invece, numerose pronunce nelle quali il fatto che la morosità faccia riferimento (anche) ai mesi del lockdown costituisce motivo per non convalidare lo sfratto intimato dal locatore di

immobile a uso commerciale (Tribunale di Napoli , ordinanza 15 luglio 2020, n. 6334), non sussistendo inoltre i presupposti per l'emanazione di un'ordinanza provvisoria di rilascio ex art. 665 c.p.c.

Ancora. A fine luglio il Tribunale di Roma ha emesso due provvedimenti (25 luglio e 27 agosto 2020) dal contenuto a prima vista contrastante. La prima ordinanza, infatti, ha stabilito che l'impossibilità della prestazione del locatore, parziale e temporanea, incide solo sulle obbligazioni di pagamento del canone relative al periodo di lockdown (e quindi, una volta ripristinata la situazione iniziale, anche il canone dovrà tornare all'importo stabilito contrattualmente).
Diverso è, invece, il tenore del provvedimento del 27 agosto 2020, secondo cui è ammessa la possibilità di estendere la riduzione del canone anche per i mesi successivi al lockdown.

Come è facile intuire da questa veloce carrellata, il quadro della giurisprudenza è ancora estremamente variegato e in via di definizione e, anche per questo, ci riserviamo di ritornare ancora sull'argomento.
Nel frattempo, abbiamo predisposto per tutti i lettori del blog una prima rassegna di giurisprudenza, in formato pdf, contenente l'indicazione delle prime pronunce in materia, augurandoci che possa essere di qualche interesse e utilità.

CLICCA QUI per scaricare la rassegna di giurisprudenza