

# COVID – 19 E LOCAZIONI

## RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA

### **Tribunale Bologna, 12/5/2020**

La chiusura delle attività commerciali a causa della pandemia da Covid-19, che abbia impedito il pagamento dei canoni locatizi garantiti da assegni bancari "a garanzia", può costituire valida ragione di urgenza in ragione degli effetti pregiudizievoli che potrebbe subire il conduttore qualora i titoli vengano posti all'incasso e non pagati per difetto di provvista, quali la segnalazione al CAI e conseguentemente a norma dell' art. 9 L. n. 386/1990 anche il divieto di stipulare nuove convenzioni di assegno ed il divieto di emissione di assegni, nonché l'iscrizione del protesto da parte del pubblico ufficiale, sicché appare opportuno provvedere d'urgenza ai sensi dell' art. 669 sexies, secondo comma, c.p.c. ed inibire il prenditore degli assegni di non metterli all'incasso.

### **Tribunale Genova, sez. III, 1/6/2020**

Sussistono i presupposti per l'emanazione di decreto inaudita altera parte nel caso di attivazione di ricorso d'urgenza qualora il ricorrente abbia allegato la dazione all'affittante di cambiali in garanzia del pagamento del canone di locazione per il periodo aprile/maggio 2020, rappresentando l'impossibilità di procedere al pagamento per crisi di liquidità atteso che, a causa delle misure restrittive in vigore per il contrasto della pandemia Covid-19, è stata ordinata la chiusura dell'attività imprenditoriale (nella specie trattasi di discoteca) a far data dal 23 febbraio 2020 e fino a data da destinarsi; in simili ipotesi vanno rilevate altresì ragioni di estrema urgenza dovute ai gravi effetti pregiudizievoli che potrebbe subire il ricorrente qualora i titoli dati in garanzia vengano posti all'incasso e non pagati per difetto di provvista, quale in particolare la levata del protesto e la segnalazione alla Centrale Rischi, e ricadute di ciò sui rapporti, in specie bancari, in capo al ricorrente stesso.

### **Tribunale Milano, sez. VI, 10/6/2020**

In tema di locazione commerciale assistita da garanzia bancaria a favore del locatore per il caso di mancato pagamento dei canoni da parte del conduttore, il rischio di segnalazione in sofferenza alla Centrale dei Rischi di Banca d'Italia da parte della banca, che stia per pagare quanto dovuto al locatore in base alla garanzia e conseguentemente possa esercitare azione di regresso nei confronti del conduttore, non configura un pregiudizio imminente ed irreparabile tale da giustificare un'ordinanza che inibisca il pagamento della garanzia, poiché la segnalazione in sofferenza non è conseguenza immediata del pagamento della garanzia, ma semmai dell'esercizio dell'azione di regresso, e presuppone comunque l'accertamento di una definitiva incapacità di pagamento del debitore e, dunque, la previa valutazione complessiva della situazione finanziaria del debitore.

### **Tribunale Rimini, 28 Giugno 2020**

La clausola solve et repete - pur soggetta a specifica approvazione ex art.1341 c.c. nella ipotesi di contratto per adesione - impone all'affittuaria anche in ipotesi di impossibilità sopravvenuta della prestazione di far valere qualunque rimedio solo dopo aver adempiuto.

È fatto notorio che la pandemia e le conseguenti misure di contenimento adottate nei mesi di marzo, aprile e maggio 2020 per il contenimento dell'emergenza Covid-19 abbiano precluso quasi del tutto l'esercizio dell'attività alberghiera e che si sia trattato di eventi di carattere imprevedibile e straordinario.

Le drastiche misure adottate dal Governo per l'emergenza Covid-19 hanno avuto vigenza temporanea e non essendovi più restrizioni agli spostamenti all'interno del territorio nazionale è possibile proficuamente riavviare l'attività alberghiera per la stagione estiva, e, anche in considerazione delle misure a sostegno delle imprese adottate dal Governo, affermare che lo squilibrio tra le prestazioni ha avuto carattere solo temporaneo non incompatibile con la conservazione del contratto.

La risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta non opera di diritto e deve essere oggetto di una pronuncia giudiziale avente natura costitutiva. L'intenzione manifestata da una delle parti di avvalersi di tale rimedio, dunque, non la autorizza a sospendere l'esecuzione della prestazione, posto che non vi è estinzione dell'obbligazione (come nel caso dell'impossibilità sopravvenuta) e non ricorre una delle ipotesi disciplinate dagli artt. 1460 e 1461 c.c.

### **Tribunale Pisa, 30/6/2020**

In tema di contratti di locazione chi lamenta un'eccessiva onerosità sopravvenuta durante l'esecuzione di un contratto a causa dell'emergenza Covid-19 ha l'onere di provarlo. Se il ricorrente non offre alcun dato obiettivo da cui desumere un peggioramento della propria condizione patrimoniale tale da precludergli – in quanto eccessivamente oneroso- il pagamento del canone concordato, scorrendo sempre e solo in termini astratti dell'aggravamento della propria situazione patrimoniale causato dall'emergenza sanitaria, il suo ricorso per la sospensione di pagamento dei canoni non può essere accolto.

### **Tribunale Pordenone, 8/7/2020**

Nessuna norma connessa all'emergenza conseguente alla pandemia da Covid-19 ha previsto che l'affittuario di una azienda o il conduttore di un immobile possano sospendere o rifiutare il pagamento del canone nell'ipotesi in cui l'attività esercitata sia risultata interdetta dai provvedimenti emergenziali.

### **Trib. Napoli, 15/7/2020**

Costituisce grave motivo ostativo all'emanazione dell'ordinanza di rilascio il rilievo della pandemia da Covid-19 e della conseguente crisi economica sociale, laddove il conduttore intimato abbia corrisposto parte dei canoni intimati dopo la notifica dell'atto introduttivo,

rimanendo moroso per altre mensilità in parte coincidenti con il periodo di tempo nel quale è stata disposta la chiusura di molte attività economiche

### **Tribunale Roma, sez. V, 25/7/2020**

In tema di ottenimento della riduzione del canone di locazione di un immobile adibito a negozio e magazzino durante il periodo di lock down per l'emergenza da Covid 19, in applicazione combinata sia dell'articolo 1256 c.c. (norma generale in materia di obbligazioni) e dell'articolo 1464 c.c. (norma speciale in materia di contratti a prestazioni corrispettive), vi è una (del tutto peculiare) ipotesi di impossibilità della prestazione della resistente allo stesso tempo parziale (perché la prestazione della resistente è divenuta impossibile quanto all'obbligo di consentire all'affittuario, nei locali aziendali, l'esercizio del diritto di svolgere attività di vendita al dettaglio, ma è rimasta possibile, ricevibile ed utilizzata quanto alla concessione del diritto di uso dei locali, e quindi nella più limitata funzione di fruizione del negozio quale magazzino e deposito merci) e temporanea (perché l'inutilizzabilità del ramo di azienda per la vendita al dettaglio è stata ab origine limitata nel tempo, per poi venir meno dal 18 maggio 2020). La conseguenze di tale vicenda sul contratto non sono dunque né solamente quelle della impossibilità totale temporanea (che comporterebbe il completo venir meno del correlato obbligo di corrispondere la controprestazione, né quelle della impossibilità parziale definitiva (che determinerebbe, ex art. 1464, una riduzione parimenti definitiva del canone): trattandosi di impossibilità parziale temporanea, il riflesso sull'obbligo di corrispondere il canone sarà dunque quello di subire, ex art. 1464 c.c., una riduzione destinata, tuttavia, a cessare nel momento in cui la prestazione della resistente potrà tornare ad essere compiutamente eseguita.

### **Tribunale Venezia, sez. I, 28/7/2020**

In tema di mancato pagamento dei canoni di affitto nelle locazioni ad uso non abitativo nel periodo di lockdown, considerato che la morosità si riferisce a mensilità nelle quali la società conduttrice non ha potuto esercitare nei locali l'attività commerciale a causa delle restrizioni imposte dalla normativa sanitaria in materia di Covid-19 o l'ha potuta esercitare in maniera ridotta, non si può parlare di un'impossibilità assoluta di godimento dell'immobile, ma di una mera – per quanto significativa – impossibilità soltanto parziale, dal momento che l'unità immobiliare è rimasta pur sempre nella disponibilità della conduttrice ed è stata utilizzata quantomeno con funzione di ricovero delle attrezzature e delle materie prime relative all'attività di ristorazione; - appare, dunque, pertinente non tanto il richiamo all' art. 1463 c.c. ma piuttosto alla figura dell'impossibilità parziale temporanea, che giustifica nei contratti a prestazioni corrispettive o la riduzione della controprestazione o il recesso (cfr. artt. 1256,1258 e 1464 c.c. ).

### **Tribunale Roma, 27/08/2020**

La crisi economica derivata dalla pandemia da Covid-19 e la conseguente chiusura forzata delle attività commerciali, in particolar modo quelle legate al settore della ristorazione, devono qualificarsi quale sopravvenienza nel sostrato fattuale e giuridico che impone, in base alla

clausola generale di buona fede e correttezza, un obbligo delle parti di contrattare al fine di addivenire a un nuovo accordo volto a riportare in equilibrio il contratto entro i limiti dell'alea normale. Ad affermarlo è il Tribunale di Roma con una recente ordinanza con la quale ha accolto in parte la richiesta di una società conduttrice di un locale adibito a ristorante, che aveva chiesto al locatore una rinegoziazione del canone (nella specie di 8mila euro mensili) per via della chiusura forzata dell'attività. Il giudice si è soffermato sul ruolo della clausola generale della buona fede e ha optato per una riduzione del 30% dell'importo del canone relativo ai mesi di marzo, aprile e maggio 2020. Per il giudice, inoltre, la previsione da parte del Dl Cura Italia prima e del Dl Rilancio poi di un credito di imposta pari al 60% dell'importo del canone non è sufficiente a riportare in equilibrio il contratto (nella fattispecie a fronte del recupero di poco più della metà del credito di imposta per un solo mese si sono verificate delle perdite nette dei ricavi per i mesi di marzo, aprile, maggio di più di 130mila euro rispetto al corrispondente periodo di gestione dell'anno precedente).

#### **Tribunale Venezia, 30/9/2020**

In tema di emergenza sanitaria legata all'epidemia di Covid-19 (...) risulta pertinente il richiamo all'art. 1464 c.c. riguardante l'impossibilità parziale sopravvenuta della prestazione e che prevede in capo alla parte la cui prestazione di per sé non è divenuta impossibile (parte conduttrice) la scelta tra riduzione della prestazione e il recesso.

(...) Pare opportuno trovare quindi un accordo sulla quota di riduzione, e ciò anche a fronte del pagamento integrale dei canoni scaduti ai fini della valorizzazione della gravità dell'inadempimento lamentato dall'intimante.