



STUDIO LEGALE IACOBELLI

## NOTIZIE E AGGIORNAMENTI DAL MONDO GIURIDICO

### **PRIMI INTERVENTI GIURISPRUDENZIALI IN TEMA DI POSSIBILE SOSPENSIONE DELL'OBBLIGAZIONE DI PAGAMENTO CANONI LOCAZIONE COMMERCIALE DURANTE LA PANDEMIA, NONOSTANTE I PROVVEDIMENTI INTRODOTTI DALL'ESECUTIVO A SOSTEGNO DEI CONDUTTORI**

L'art. 65<sup>1</sup> del D.L. n. 18 del 17 marzo 2020 (c.d. Decreto "Cura Italia"), ha riconosciuto ai soggetti esercenti attività d'impresa (non rientranti fra quelle essenziali di cui al D.P.C.M 11 marzo 2020), per il mese di Marzo 2020, un credito di imposta pari al 60% dell'ammontare del canone di locazione. Tale possibilità è, però, limitata ai soli immobili della categoria catastale C1, ossia negozi e botteghe.

L'art. 28<sup>2</sup> del successivo D.L. n. 34 del 19 maggio 2020, c.d. Decreto "Rilancio" ha, quindi, previsto il medesimo beneficio – per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda – anche in favore di soggetti che esercitano attività di impresa, arti o professioni, enti non commerciali, compresi gli enti del terzo settore e gli enti religiosi riconosciuti dal nostro ordinamento. In merito ai requisiti e differenze tra le due discipline si rimanda all'approfondimento pubblicato sul punto in data 01/06/2020.

**05-06-2020**

---

<sup>1</sup> Al fine di contenere gli effetti negativi derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19, ai soggetti esercenti attività d'impresa e' riconosciuto, per l'anno 2020, un credito d'imposta nella misura del 60 per cento dell'ammontare del canone di locazione, relativo al mese di marzo 2020, di immobili rientranti nella categoria catastale C/1. Il credito d'imposta non si applica alle attività di cui agli allegati 1 e 2 del decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 11 marzo 2020 ed e' utilizzabile, esclusivamente, in compensazione ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241. Agli oneri derivanti dal presente articolo si provvede ai sensi dell'articolo 126.

<sup>2</sup> Al fine di contenere gli effetti negativi derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19, ai soggetti esercenti attività d'impresa, arte o professione, con ricavi o compensi non superiori a 5 milioni di euro nel periodo d'imposta precedente a quello in corso alla data di entrata in vigore del presente decreto, spetta un credito d'imposta nella misura del 60 per cento dell'ammontare mensile del canone di locazione, di leasing o di concessione di immobili ad uso non abitativo destinati allo svolgimento dell'attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo. Il credito d'imposta di cui al comma 1, in caso di contratti di servizi a prestazioni complesse o di affitto d'azienda, comprensivi di almeno un immobile a uso non abitativo destinato allo svolgimento dell'attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo, spetta nella misura del 30 per cento dei relativi canoni. Il credito di imposta di cui ai commi 1 e 2 spetta alle strutture alberghiere e agrituristiche indipendentemente dal volume di ricavi e compensi registrato nel periodo d'imposta precedente. Il credito d'imposta di cui al comma 1 spetta anche agli enti non commerciali, compresi gli enti del terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti, in relazione al canone di locazione, di leasing o di concessione di immobili ad uso non abitativo destinati allo svolgimento dell'attività istituzionale. Il credito d'imposta di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 è commisurato all'importo versato nel periodo d'imposta 2020 con riferimento a ciascuno dei mesi di marzo, aprile e maggio e per le strutture turistico ricettive con attività solo stagionale con riferimento a ciascuno dei mesi di aprile, maggio e giugno. Ai soggetti locatari esercenti attività economica, il credito d'imposta spetta a condizione che abbiano subito una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi nel mese di riferimento di almeno il cinquanta per cento rispetto allo stesso mese del periodo d'imposta precedente. Il credito d'imposta di cui ai commi precedenti è utilizzabile nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa ovvero in compensazione, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, successivamente all'avvenuto pagamento dei canoni. Il credito d'imposta non concorre alla formazione del reddito ai fini delle imposte sui redditi e del valore della produzione ai fini dell'imposta regionale sulle attività produttive e non rileva ai fini del rapporto di cui agli articoli 61 e 109, comma 5, del testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917

**Studio Legale Iacobelli**

**Via Fieschi 8/10 - 16121 Genova (GE)**

web: <https://www.iacobellilex.it/> – E-mail: [info@iacobellilex.it](mailto:info@iacobellilex.it) – Tel. +39.010.541435 – Fax: +39.010.531037



STUDIO LEGALE IACOBELLI

\*\*\*\*\*

L'emergenza sanitaria, come ben noto, ha imposto la chiusura forzata di numerosi esercizi commerciali.

Tale situazione, pertanto, ha costretto molti imprenditori a dover interrompere la propria attività lavorativa, pur essendo obbligati, contrattualmente, al pagamento dei canoni di locazione per i locali commerciali.

L'art. 65 del D.L. n. 18 del 17 marzo 2020 (c.d. Decreto “Cura Italia”) e, quindi, l’art. 28 del successivo D.L. n. 34 del 19 maggio 2020, c.d. Decreto “Rilancio”, sopra citati, seppur volti a contenere gli effetti negativi derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19, in ogni caso, presuppongono – quale aspetto essenziale per poter beneficiare del credito di imposta – l'intervenuto e regolare pagamento degli importi dovuti per la locazione degli immobili commerciali.

Le norme in commento, invero, non prevedono la differente – e purtroppo molto più diffusa – ipotesi in cui l'imprenditore-conduttore si trovi, di contro, nella assoluta incapacità e/o impossibilità di pagare i canoni di affitto dei locali condotti in locazione.

I rimedi approntati dal nostro ordinamento giuridico – a fronte di situazioni imprevedibili e di portata tale da alterare il rapporto contrattuale, quale, indubbiamente, l'evento “pandemia” – sono strumenti, essenzialmente, finalizzati ad ottenere la risoluzione del rapporto contrattuale.

In particolare, il Codice Civile permette di esperire il recesso per gravi motivi, attraverso la proposizione di azione volta alla risoluzione del contratto per impossibilità sopravvenuta o per eccessiva onerosità, così come si vedrà nel prosieguo del presente approfondimento.

Tali soluzioni, così come previste dal vigente ordinamento, concernono sia le locazioni commerciali sia gli affitti d'azienda.

In questo ultimo caso, le sospensioni di certe attività incidono direttamente sulla prestazione principale (consistente nella messa a disposizione di un complesso di beni e rapporti giuridici organizzati per lo svolgimento di un'attività d'impresa), rendendola, di fatto, impossibile. Provvedimenti che neghino la possibilità di svolgere l'attività aziendale fanno, infatti, venir meno l'utilità funzionale che costituisce il cuore della prestazione contrattuale che diviene, per l'effetto, pacificamente impossibile.

Per contro, nella locazione commerciale, i divieti non incidono sulla prestazione principale del locatore, ovvero la messa a disposizione di locali genericamente idonei all'uso che ne è consentito ai sensi del contratto.

**Studio Legale Iacobelli**

**Via Fieschi 8/10 - 16121 Genova (GE)**

web: <https://www.iacobellilex.it/> – E-mail: [info@iacobellilex.it](mailto:info@iacobellilex.it) – Tel. +39.010.541435 – Fax: +39.010.531037



STUDIO LEGALE IACOBELLI

I predetti divieti, invero – non avendo alcuna attinenza con l'immobile in cui si svolge l'attività, alle sue caratteristiche o alla sua idoneità all'uso pattuito – incidono, piuttosto (direttamente o indirettamente) sull'attività stessa del conduttore, in modo “indipendente” dalla prestazione del locatore.

Come sopra indicato, non essendo contemplato, nei c.d. Decreto "Cura Italia" e Decreto “Rilancio”, alcuno strumento volto a, specificamente, regolamentare la sospensione dal pagamento dei canoni – stante l'eccezionalità dell'evento pandemico – le uniche strade percorribili per il conduttore, come sopra anticipato, sono quelle previste dalla normativa codicistica e volte all'ottenimento della risoluzione del contratto di locazione: attraverso il recesso per gravi motivi, ai sensi dell'art. 27 ultimo comma<sup>3</sup> della L. n. 392/78, oppure con la proposizione della domanda di risoluzione per impossibilità sopravvenuta (di ricevimento della prestazione del locatore), ai sensi degli artt. 1256<sup>4</sup> e 1463<sup>5</sup> c.c., o di eccessiva onerosità sopravvenuta, ai sensi dell'art. 1467<sup>6</sup> c.c.

\*\*\*\*\*

Ciò posto, si ritiene di particolare interesse segnalare il contenuto di due recentissime pronunce di merito, adottate proprio in relazione alla succitata problematica del pagamento dei canoni di locazione commerciale durante la pandemia.

La prima vicenda, che ha portato alla pronuncia del Tribunale di Venezia Sez. I, 14/04/2020, (ud. 14/04/2020, dep. 14/04/2020) – e dunque antecedente alla adozione del D.L. n. 34 del 19 maggio 2020 – trae origine dal ricorso in via cautelare, presentato dal titolare di un negozio di abbigliamento veneziano, il quale si è visto richiedere dalla locataria il pagamento del canone di affitto, nonostante i mesi di lockdown, pari ad una cifra forfettaria di Euro 50.000,00.

Il Tribunale di Venezia, in via cautelare, ha ordinato alla società locatrice di «*non incassare alcun pagamento*» dalla banca che ha emesso le fidejussioni a garanzia del versamento del canone di locazione e alla banca ha ordinato di «*sospendere o non procedere al pagamento*» dei canoni richiesti.

---

<sup>3</sup> (...) *Indipendentemente dalle previsioni contrattuali il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata.*

<sup>4</sup> *L'obbligazione si estingue quando, per una causa non imputabile al debitore, la prestazione diventa impossibile. Se l'impossibilità è solo temporanea, il debitore finché essa perdura, non è responsabile del ritardo nell'adempimento. Tuttavia l'obbligazione si estingue se l'impossibilità perdura fino a quando, in relazione al titolo dell'obbligazione o alla natura dell'oggetto, il debitore non può più essere ritenuto obbligato a eseguire la prestazione ovvero il creditore non ha più interesse a conseguirla*

<sup>5</sup> *Nei contratti con prestazioni corrispettive, la parte liberata per la sopravvenuta impossibilità della prestazione dovuta non può chiedere la controprestazione, e deve restituire quella che abbia già ricevuta, secondo le norme relative alla ripetizione dell'indebito*

<sup>6</sup> *Nei contratti a esecuzione continuata o periodica, ovvero a esecuzione differita, 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. La risoluzione non può essere domandata se la sopravvenuta onerosità rientra nell'alea normale del contratto.*

*La parte contro la quale è domandata la risoluzione può evitarla offrendo di modificare equamente le condizioni del contratto*

**Studio Legale Iacobelli**

**Via Fieschi 8/10 - 16121 Genova (GE)**

web: <https://www.iacobellilex.it/> – E-mail: [info@iacobellilex.it](mailto:info@iacobellilex.it) – Tel. +39.010.541435 – Fax: +39.010.531037



STUDIO LEGALE IACOBELLI

Il giudizio è destinato, chiaramente, a proseguire, anche perché non sono, ancora, state ascoltate le ragioni della società locatrice – prossima udienza fissata alla fine del mese di Giugno c.m. – ma, almeno in questa fase di urgenza, si segnala come il Tribunale adito abbia ritenuto di dover sospendere, in accoglimento del ricorso del conduttore, il pagamento del canone relativo ai mesi di chiusura del negozio, per **l'impossibilità di poter esercitare l'attività.**

Il Giudice veneziano ha stabilito, sostanzialmente, che l'esercizio commerciale, rimasto con la saracinesca abbassata a causa del lockdown – così come imposto dalle misure governative per contenere il virus – **«non è tenuto a pagare il canone per i mesi di chiusura», essendo il blocco dell'attività derivante da una causa di forza maggiore, non imputabile a proprie responsabilità.**

Giova evidenziare come quella del Tribunale del capoluogo veneto non sia però la sola Sentenza di questo tipo.

Si segnala, invero, anche un altro significativo intervento del Tribunale di Bologna – del 12 Maggio 2020 – adito, in via cautelare, da una società conduttrice di alcuni locali adibiti a palestra – oggetto di chiusura per effetto dei provvedimenti di contenimento dell'epidemia – la quale ha chiesto che venisse inibito l'incasso di assegni bancari, a suo tempo dati al locatore a garanzia del pagamento dei canoni locatizi nel periodo aprile-luglio 2020, rappresentando l'impossibilità di procedere al pagamento degli stessi a causa, appunto, della chiusura dell'attività imprenditoriale.

Il Tribunale di Bologna ha accolto – con decreto emesso oltretutto *inaudita altera parte* – la domanda cautelare della conduttrice, ordinando quindi al locatore di non mettere all'incasso i titoli, ritenendo come ricorresse, nella fattispecie, il presupposto del *periculum in mora* lamentato dalla ricorrente, dati gli effetti pregiudizievoli che questa avrebbe subito qualora gli assegni fossero stati posti all'incasso e non pagati in mancanza di provvista, costituiti dalla segnalazione al CAI, dal divieto di stipulare nuove convenzioni di assegno e di emettere assegni, e dall'iscrizione del protesto.

Sotto il profilo, invece, del *fumus boni juris*, il Tribunale – e in ciò consiste l'interesse della pronuncia – ha valorizzato il fatto che la conduttrice avesse, prima di depositare la domanda cautelare, avanzato al locatore una proposta transattiva avente ad oggetto la temporanea riduzione del canone locatizio nel periodo da Aprile a Settembre 2020; proposta che, evidentemente, non era stata accolta dal locatore.

La pronuncia in commento – sia pure nei limiti di un decreto cautelare – sembra così accogliere l'orientamento ora menzionato, delineando appunto la sussistenza in capo alle Parti – e in particolare in questo caso del locatore – **dell'obbligo di avviare quantomeno una trattativa con il conduttore per una ridefinizione temporanea del canone nel periodo oggetto dei provvedimenti di chiusura temporanea delle attività** (ma verosimilmente anche per il periodo successivo, posto che, anche cessato il periodo dell'emergenza sanitaria, i conduttori dovranno

**Studio Legale Iacobelli**

**Via Fieschi 8/10 - 16121 Genova (GE)**

web: <https://www.iacobellilex.it/> – E-mail: [info@iacobellilex.it](mailto:info@iacobellilex.it) – Tel. +39.010.541435 – Fax: +39.010.531037



STUDIO LEGALE IACOBELLI

fronteggiare un forte decremento di redditività, sia per effetto delle misure di sicurezza che dovranno adottare che per il calo generale dei consumi), in modo da riequilibrare il sinallagma contrattuale, proporzionalmente al mancato godimento dei locali.

In conclusione, si evidenzia come le Sentenze sopra citate (al momento, lo si ricorda, non definitive, in attesa delle udienze, nel merito, volte a convalidare o revocare i decreti d'urgenza) saranno destinate, indubbiamente, a divenire un importante precedente – coinvolgendo, così, una vasta platea di imprenditori, titolari di attività economiche, in questa “Fase 2” dell'emergenza Coronavirus – avendo decretato come “*l'esercizio commerciale chiuso per lockdown non è tenuto a pagare il canone per i mesi di chiusura*”, essendo il blocco dell'attività imposto da una causa di forza maggiore e non derivante da proprie responsabilità.

\*\*\*\*\*

In attesa di ulteriori contributi ed approfondimenti, si resta a disposizione per qualsivoglia chiarimento.

*Avv. Francesco Iacobelli*

**Studio Legale Iacobelli**

**Via Fieschi 8/10 - 16121 Genova (GE)**

web: <https://www.iacobellilex.it/> – E-mail: [info@iacobellilex.it](mailto:info@iacobellilex.it) – Tel. +39.010.541435 – Fax: +39.010.531037