

## **LOCAZIONE DI ESERCIZIO COMMERCIALE (O DI STUDI PROFESSIONALI) E RIDUZIONE DEL CANONE PER «MISURE DI CONTENIMENTO» PANDEMICO**

di ALDO ANGELO DOLMETTA

**SOMMARIO.** 1. Il problema. – 2. La normativa di contenimento per gli esercizi commerciali. – 3. Non conferenza della normativa di agevolazione fiscale. – 4. «Sospensione dell'attività» delle imprese conduttrici e obbligazioni del locatore. – 5. La prospettiva dell'art. 1575 n. 2 c.c. – 6. Impossibilità parziale della prestazione del locatore. – 7 La riduzione del canone dovuto dal conduttore. – 8. Lo specifico degli studi professionali (cenno).

1.- Tra i tanti problemi, anche giuridici, che la pandemia attuale ci sta consegnando si pone – diffuso – quello relativo all'esecuzione dei contratti di locazione di esercizi commerciali e di studi professionali, già pendenti al momento di avvio dell'emergenza. Nella misura in cui non esercitano le loro imprese, o comunque non compiano le opere di loro professionalità, i conduttori vengono spesso a trovarsi in difficoltà nel reperire la provvista occorrente per fare fronte al pagamento dei canoni dovuti: questa, nei fatti della realtà, la constatazione di cui il problema promana.

Se ho visto bene navigando un poco su internet, la tendenza, manifestata da chi è intervenuto, è quella di affrontare il tema in una prospettiva che, diretta, va a concentrarsi sulla posizione del conduttore, debitore del canone.

In certi casi, questa prospettiva si dirige senza medi verso la relativa obbligazione pecuniaria (cfr. Caranci, *Coronavirus e locazione ad esercizio commerciale: si può sospendere o ridurre unilateralmente il pagamento del canone?*, in *Il quotidiano giuridico*, 26 marzo 2020). Per constatare che «il problema, che rende ogni ragionamento di incerta solidità, riguarda la natura della prestazione che il debitore-conduttore deve rendere: trattandosi di pagamento di somme di denaro è evidente come l'impossibilità materiale di adempiere sia, in termini assoluti, di difficile configurazione astratta»; e per rivolgersi allora alla «normativa emergenziale», come rappresentata in specie dall'art. 91 d.l. n. 17/2020, e annotare che la «lettera della legge sembra rendere obbligatoria (“il rispetto della misure di contenimento è sempre valutata ...”) la considerazione del contesto emergenziale, e le limitazioni all'attività negoziale e produttiva che ne conseguono, tra i criteri alla luce dei quali valutare il comportamento del debitore, senza però determinare, *a priori*, una sua esenzione da responsabilità in caso di inadempimento, totale o parziale».

In altri casi, la prospettiva prende un respiro più ampio, volgendosi verso la linea del contratto (D'Onofrio, *L'impatto del covid-19 sui contratti di locazione ad uso commerciale: l'eccezionalità dei fatti non impone un diritto eccezionale*, in *diritto.it*, 3 aprile 2020). Per annotare che una «rilettura sistematica e funzionale del contratto, volta a recuperare l'interesse del creditore alla prestazione di cui all'art. 1174 c.c., che, nell'orbita contrattuale, diviene una componente della causa del contratto, in quanto motivo obiettivato», indica la rilevanza di un «concetto di prestazione-risultato che non può essere insensibile a fatti o atti sopravvenuti che, sebbene ineriscano alla sfera giuridica del creditore, non siano a questi imputabili». Su questa base «si estrapola» allora un «principio generale volto a equiparare impossibilità della prestazione e inutilizzabilità della stessa»; e se ne deduce che - essendo «nei contratti di locazione a uso commerciale non indifferente l'attività svolta dal conduttore» - l'emanazione dei provvedimenti di contenimento della pandemia nel concreto ha *pro tempore* levato utilità e/o utilizzabilità del contratto per il conduttore, da ritenere quindi abilitato a una «congrua riduzione del canone locatizio in forza dell'art. 1464 c.c. che,

verosimilmente, possa compensare le ristrettezze economiche cagionate dalla sospensione dell'attività».

Mi domando se non sia possibile – e, forse, pure più utile e fecondo – prendere il problema in discorso da un altro angolo di visuale. Quanto meno con riguardo a certi tipi di situazione.

Il fronte dei contratti di locazione (potenzialmente) interessati, infatti, non appare del tutto omogeneo. Non lo è, presumibilmente, già nei confronti del fatto pandemico in sé stesso considerato; non lo è di sicuro, in ogni caso, rispetto alle misure etero-normative di contenimento della pandemia, che vengono qui specificamente in interesse (cfr. nn. 7 e 8).

2.- Per andare con ordine, conviene prima di tutto ricordare che il d.p.c.m. 11 marzo 2020 ha stabilito di «sospendere», salve date eccezioni, le «attività commerciali al dettaglio», le «attività dei servizi di ristorazione», «le attività inerenti i servizi alla persona». Il successivo d.p.c.m. 22 marzo 2020 ha poi stabilito di sospendere altresì, sempre salve date eccezioni (tra cui le «attività professionali», per le quali v. appresso, n. 8), «tutte le attività produttive industriali e commerciali».

In oggi, queste misure contenitive rimangono in essere.

Va aggiunto che – per una parte delle situazioni appena richiamate – il d.l. n. 18/2020 ha stabilito (sotto la rubrica «credito d'imposta per botteghe e negozi») che «al fine di contenere gli effetti negativi derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica ... è riconosciuto, per l'anno 2020, un credito d'imposta nella misura del 60% dell'ammontare del canone di locazione, relativo al mese di marzo 2020, di immobili rientranti nella categoria catastale C/1».

3.- Disposti questi dati normativi, la prima osservazione, che mi pare opportuno fare, è che l'appena richiamata disciplina fiscale non viene a condizionare né l'impostazione, né (tantomeno) la soluzione relativa al problema relativo all'esecuzione dei contratti di locazione di esercizio

commerciale (con riguardo agli immobili di cui alla categoria C/1 ovvero riguardo agli altri).

Il fatto che il rilascio dell'agevolazione fiscale abbia a suo presupposto l'avvenuto pagamento del canone non implica, né impone, che un simile pagamento sia sempre e comunque dovuto; non vale a escludere, cioè, l'eventualità che il conduttore abbia il potere (condizionato o anche non condizionato) di non corrispondere il canone (in tutto o in parte).

Le ricadute civilistiche della detta normativa fiscale, dunque, si muovono in ogni caso sul piano della persuasione: dell'induzione, se si preferisce.

E' vero, poi, che il testo dell'art. 65 dichiara in modo espresso che l'agevolazione fiscale è misura intesa a «contenere» gli «effetti negativi» della pandemia. Lo stesso, tuttavia, non indica a favore di quali soggetti viene posto in essere tale contenimento. Né è impossibile pensare, mi pare, che a conti fatti il vettore dell'agevolazione risulti sostanzialmente diretto a proteggere la categoria dei locatori: quindi la proprietà immobiliare; e non l'impresa.

Non saprei dire, comunque, se l'appena affacciato risultato sia frutto voluto – o almeno contemplato – dell'attività del legislatore attuale.

4.- Imponendo la «sospensione» di una serie di attività di impresa, i decreti del Presidente del Consiglio dello scorso marzo determinano senz'altro l'impossibilità giuridica dello svolgimento *pro tempore* delle medesime attività.

Ora, che, così facendo, questi provvedimenti vengano a integrare un *factum principis* astrattamente idoneo a comportare, ovvero a manifestare, l'oggettiva impossibilità (sopravvenuta, per quanto interessa) di una prestazione contrattuale (o anche portata da un diverso titolo) a me sembra cosa non seriamente dubitabile.

Con specifico riferimento a un contratto di locazione di un esercizio commerciale (pendente all'epoca), il punto è, dunque, quello di individuare su quale contraente venga a gravare il relativo «rischio»: come appunto riferito a un *factum principis* che, con riferimento a tutte le imprese operanti nel mercato di

riferimento, ne inibisca (*pro tempore*) l'esercizio (con il termine «rischio» qui intendo, naturalmente, la prospettiva *ex ante* del peso derivante dall'«impossibilità sopravvenuta della prestazione non causata dalla colpa o dal dolo delle parti, se del caso dovuta al perimento o la “scomparsa” – *interitus* - del bene oggetto della prestazione»: la formula è tratta da Malvagna, *Clausola di «riaddebito» e servizi di pagamento*, Milano, 2018, p. 41 s.).

Assunta questa prospettiva di impostazione, il riferimento centrale del discorso diventa allora, com'è intuitivo, la norma dell'art. 1575 (numero 2) c.c., là dove annovera - tra le «obbligazioni *principali*» (di prestazione, cioè) «del locatore» - pure quella di «mantenere» la cosa locata «in istato di servire all'uso convenuto» (oltre che «in buono stato locativo»), con comportamenti atti quindi a conservarle la destinazione sussistente al tempo di avvio del rapporto<sup>1</sup>.

Con questa norma sembra, in effetti, iniziare a prendere forma, per il rapporto innestato da un contratto di locazione, la regola di distribuzione del rischio della sopravvenienza in parola.

5.1.- Quella di mantenere il bene in condizioni tali da servire alla destinazione d'uso convenuto è una obbligazione *ex lege*, che segue e si misura, peraltro, sull'assetto pattizio che le parti abbiano nel concreto dato all'intercorso contratto di locazione.

Può darsi, dunque, che il contesto negoziale esprima una destinazione d'uso assolutamente generica, limitata, per dire, a fermare i poli applicativi della legge sull'equo canone (non v'è

---

<sup>1</sup> Distanziandosi dalla impostazione seguita dalla Corte di Cassazione (cfr. la parte iniziale del n. 6), si potrebbe anche pensare che la norma dell'art. 1575 n. 2 c.c. venga in realtà a porre in capo al locatore una prestazione di garanzia, in quanto tale da ascrivere - è bene esplicitare per la migliore intelligenza immediata del passaggio - allo stesso genere della garanzia per l'evizione o per la *veritas nominis*: un obbligo quindi di taglio risarcitorio e di tipo essenzialmente oggettivo, quindi. Pur per il mezzo di un diverso percorso, peraltro, una lettura così orientata verrebbe a portare a risultati pratici di sostanza ultima non dissimile da quelli tracciati nel testo: nel senso che l'obbligo risarcitorio del locatore per mancata conservazione della destinazione d'uso verrebbe comunque a mitigare, nei fatti, il peso del canone rimasto in capo al conduttore.

dubbio, peraltro, che la distinzione tra destinazione abitativa e destinazione non abitativa si ponga in ogni caso nel livello di primo discrimine anche in relazione alla delineazione dei contenuti propri dell'obbligazione in discorso). Può pure darsi che i contenuti di questa obbligazione vengano, per patto, ridotti a certi aspetti, con esclusione di altri. E pure viceversa.

In materia, la giurisprudenza della Cassazione pare assegnare peculiare importanza al comune intendimento delle parti: pur senza esigere, naturalmente, formule particolari o di particolare pregnanza (per il riconoscimento dell'idoneità, in proposito, del c.d. «elemento presupposto» v. Cass., 7 giugno 2018, n. 14731).

5.2.- Nella corrente prassi dei contratti di locazione di esercizi commerciali, comunque, la destinazione d'utilizzo del bene viene – secondo le notizie che ho raccolto su internet – fatta oggetto di apposita indicazione e in termini di specificazione puntuale.

Con riferimento a locazioni di immobili dichiaratamente adibiti alla produzione o allo smercio dei prodotti di impresa, poi, non si vede ragione per cui l'obbligazione del locatore debba essere ristretta alle sole connotazioni fisiche del bene locato e non ricomprendere pure le caratteristiche di contesto, ovvero funzionali, del bene medesimo<sup>2</sup>. Tanto più quando si tratti, com'è nel caso delle misure di contenimento emanate a marzo dal Presidente del Consiglio, di eventi macroscopici e

---

<sup>2</sup> Di fronte a una fattispecie in cui il locatore aveva collocato (in un periodo i cui aveva riottenuto la detenzione temporanea del bene per eseguirvi delle riparazioni) sei bare con relativi «paramenti funebri» nei locali per convenzione destinati all'esercizio dell'attività di elettrauto del conduttore, la pronuncia di Cass., 11 febbraio 2005, n. 2855 ha rilevato che, tra le obbligazioni principali del locatore vi è appunto anche quella di «mantenere la cosa in stato di servire all'uso»; che i contenuti di tale obbligo vanno letti alla luce del principio generale della buona fede oggettiva; che la «corte del merito avrebbe dovuto porsi il problema se il locatore, scegliendo di procurarsi e poi lasciare nel locale le sei bare con i rispettivi paramenti funebri, avesse dato un'esecuzione di buona fede agli obblighi derivanti a suo carico dal contratto di locazione, e ciò indipendentemente dal punto se il conduttore poi avesse effettivamente utilizzato o meno il locale, con la presenza delle bare»; e che «nella fattispecie la sentenza impugnata avrebbe dovuto anche valutare se detto inadempimento del locatore era tale da rendere inidoneo completamente all'uso il locale o solo parzialmente, tenendo conto che, ai fini dell'idoneità all'uso, trattandosi di attività svolta in contatto diretto con il pubblico, va considerato anche l'eventuale riflesso del fatto-inadempimento del locatore nei confronti dell'utenza».

che, a ben vedere, incidono prima sul mercato e poi, per conseguenza, sulle imprese che vi partecipano.

Detto questo, sembra ancora poter essere utile notare, in proposito, che quella prevista dal n. 2 dell'art. 1575 c.c. propone un'obbligazione di «mantenimento»: che per l'intero tempo di esecuzione del contratto di locazione, cioè, risulta «bloccare» la situazione che propriamente presentava, e nello specifico, il bene al tempo della stipula del contratto di locazione.

6.1.- Il *factum principis*, che renda impossibile l'assolvimento dell'obbligazione di «mantenimento» della destinazione d'uso, libera il locatore, quale debitore della relativa prestazione (art. 1256 c.c.).

Nella specie, che qui nel concreto interessa, si tratta di una impossibilità temporanea (così si pensa, almeno): destinata a durare non oltre quanto dureranno le misure di contenimento sopra richiamate (n. 2; per sé, dunque, l'impossibilità è temporanea per tutte le locazioni destinate a scadere in epoca successiva alla cessazione delle misure contenitive, salva comunque l'eventuale applicazione della parte finale dell'art. 1256 comma 2 c.c.).

Nel transito dal lessico dell'obbligazione a quello proprio del contratto, l'impossibilità della prestazione da «temporanea» diventa «parziale» (cfr. Carnevali, *Contratti di durata e impossibilità temporanea di esecuzione*, in *Contratti*, 2000, p. 116 s.).

Consegue l'applicazione della norma dell'art. 1464 c.c., per la quale il contraente non liberato ha «diritto a una corrispondente riduzione della prestazione» a cui risulta, a sua volta, tenuto. Nel contratto di locazione, nel verificarsi della situazione descritta, il conduttore ha diritto a una riduzione del canone.

6.2.- Con riferimento a un contratto di locazione di un immobile adibito a palestra, in una parte del quale si erano verificate pesanti infiltrazioni di umidità non imputabile a colpa del locatore, la Corte di Cassazione (Cass., 27 febbraio 2004, n. 3991) ha stabilito che «quando il locatore agisce ... per ottenere

l'intero pagamento del canone, il conduttore, nel caso di oggettiva mancanza della controprestazione del locatore, può opporgli in via di eccezione, non il diritto a restare nella cosa locata senza pagare alcun canone sino alla naturale conclusione del contratto e in attesa del ripristino del rapporto, ma certamente il diritto a ottenere una riduzione del canone, che tenga conto della riduzione delle utilità che il conduttore si trova a ritrarre dalla detenzione del bene in una condizione in cui ne è ostacolato il pieno godimento contrattuale da parte sua (artt. 1464 e 1584 c.c.)».

7.1.- Come si è appena riscontrato, il conduttore può tutelare il proprio diritto di riduzione tanto in via di azione, quanto in via di eccezione. Risponde, tuttavia, al canone della buona fede oggettiva (se non altro) che il conduttore dia pronto avviso del proprio intendimento al locatore.

Non meno opportuno si manifesta, in proposito, che il conduttore, nella relativa comunicazione, pure inviti il locatore a stabilire in modo concorde la misura della riduzione da applicare al canone della locazione. In effetti, tale misura segue all'accertamento dell'incidenza effettiva che - nel concreto dell'economia del singolo rapporto contrattuale - viene a possedere la prestazione dal cui peso è stato liberato il locatore: in difetto di accordo tra le parti, quindi, la relativa determinazione non può che spettare al giudice.

7.2.- La compiuta determinazione della misura di riduzione del canone si affida, naturalmente, alla valutazione di tutte le variabili che vengano proposte dalla fattispecie concreta. In questa prospettiva non è da escludere *a priori* l'eventualità che, in certi casi, la riduzione del canone dovuto si spinga – per una o più mensilità – sino a portarlo allo zero.

Non si può peraltro trascurare che l'individuazione della corretta misura di riduzione è frutto di una valutazione complessiva del rapporto contrattuale interessato: la stessa non si esaurisce, dunque, nel riscontro dell'attuale impossibilità, per il conduttore, di utilizzare l'immobile per la destinazione imprenditoriale che era stata convenuta, ma tiene pure conto

delle altre prestazioni dovute dal locatore e del rispetto che costui vi abbia dato.

Basta pensare, per fare solo un esempio, al fatto che, per solito (almeno), anche durante l'attuale contingenza pandemica il conduttore utilizza gli spazi locati per lasciarvi attrezzature, macchinari e quant'altro (ciò che propriamente rileva, mi pare, in relazione alla prestazione del locatore, che è stabilita nel n. 3 dell'art. 1575 c.c.).

Nella prospettiva del contratto, insomma, l'impossibilità della prestazione dovuta dal locatore sembra manifestarsi (nella normalità dei casi, e salvi inadempimenti di diverso genere del locatore) per due aspetti di tipo parziale: sotto il profilo del tempo, da un lato, e sotto il profilo del complesso delle prestazioni dovute, dall'altro.

8.1.- Sin qui si è lasciato da parte il tema delle locazioni degli studi professionali (cfr. sopra, n. 2, primo capoverso). La ragione è che i decreti di marzo del Presidente del Consiglio non hanno sospeso l'esercizio delle relative attività. Sia il primo (art. 1 comma 7) che il secondo decreto (art. 1 comma 1 lett. a.) si sono limitati a prescrivere in proposito una serie di «raccomandazioni» orientate nella direzione del contenimento.

Da quest'angolo visuale sembrerebbe dunque da escludere la stessa sussistenza di un *factum principis*.

8.2.- Peraltro, in materia sono poi intervenuti i governi regionali; o almeno taluni di essi l'hanno fatto (non sono provvisto di un elenco completo degli interventi regionali).

I governi regionali intervenuti non hanno, tuttavia, espresso precetti omogenei (al di là del tempo della specifica loro emanazione).

Così il decreto n. 34 del 21 marzo 2020 della Regione Piemonte ha prescritto (art. 19) la «chiusura degli studi professionali, salvo l'utilizzo del lavoro agile, con esclusione dello svolgimento delle attività indifferibili e urgenti o sottoposte a termini perentori di scadenza ivi effettuate. Sono esclusi dalla presente chiusura tutti gli studi medici e/o sanitari e di psicologia».

Diverso il comportamento della Regione Lombardia (che dal 21 marzo all'11 aprile ha emesso ben sei provvedimenti in sequenza sulle misure di contenimento: ordinanze n. 514, 515, 517, 521, 522 e 528). Nel più recente provvedimento, l'art. 1.4. dispone: «le attività professionali, scientifiche e tecniche di cui a i codici Ateco 69 (...), 70 (...), 71 (...) 72 (...) e 74 (...) devono essere svolte in modalità di lavoro agile, fatti salvi gli specifici adempimenti relativi ai servizi indifferibili e urgenti o sottoposti a termini di scadenza. Qualora l'esercizio dei predetti servizi indifferibili e urgenti o sottoposti a termini di scadenza comporti il contatto diretto con i clienti presso gli studi delle attività, essi devono avvenire esclusivamente previo appuntamento».

8.3.- La dinamica normativa appena cennata mostra – evidente - come in materia non risulti possibile l'effettuazione di analisi unitarie: tra le tante altre cose, neppure per il tema delle locazioni di immobili destinati a studio professionali, già in essere al tempo di emersione della pandemia. Pur se ogni esame zona per zona e frammento temporale per frammento temporale circa le citate locazioni dovrà (bene o male) confrontarsi pure con il fatto che, per un certo periodo di tempo, in tutto il territorio nazionale non è stato consentito alle comuni persone (quindi, pure i clienti potenziali e non degli studi professionali) di uscire di casa.

Nell'attesa dell'era, ormai prossima a quanto pare, degli studi professionali «da remoto».