

Spett. /Egr. _____

pec/mail _____

Oggetto: Contratto di locazione immobiliare ad uso commerciale

Spettabile/Egregio locatore,

con riferimento al contratto di locazione immobiliare ad uso commerciale tra noi stipulato, si evidenzia che, come noto, in forza della decretazione d'urgenza - emanata per contrastare e contenere il diffondersi dell'emergenza epidemiologica di rilevanza internazionale da COVID-19 (v. in particolare DL n. 6/2020, convertito in Legge n. 13/2020 e dei relativi DPCM attuativi) – la mia attività prima è stata fortemente limitata e, poi, inaspettatamente, del tutto sospesa, ragione per cui non mi è stato possibile svolgere nei locali del citato contratto l'ordinaria attività. Le misure restrittive, al momento, risultano efficaci a livello nazionale fino al 03.04.2020 ma, stante l'evoluzione della straordinaria emergenza sanitaria, saranno verosimilmente prorogate per un periodo allo stato non prevedibile.

A causa del verificarsi di tali gravi ed eccezionali eventi, che hanno imposto improvvisamente la chiusura dell'azienda con conseguente inutilizzabilità dei locali in questione, mi trovo, mio malgrado, nell'impossibilità di adempiere al pagamento del canone di locazione.

Il mancato rispetto dei termini di pagamento per il periodo in cui resteranno in vigore le straordinarie misure adottate dal Governo, evidentemente, non è a me imputabile. Anzitutto perché la stessa decretazione d'urgenza emanata per far fronte all'emergenza tutt'ora in corso ha espressamente stabilito che *“il rispetto delle misure di contenimento ... è sempre valutato ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1218 e 1223 c.c., della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti”* (art. 91 del D.L. 17.3.2020, n. 18). Dunque, è ragionevole ritenere che lo stesso legislatore, comprendendo i rischi collegati all'imposizione della chiusura delle attività commerciali anche delle microimprese, ha considerato che la mancata realizzazione di introiti da parte del conduttore possa comportare l'impossibilità di pagare il canone e che questo non sia a lui imputabile.

Tuttavia, anche nel caso in cui non fosse stata introdotta questa specifica disposizione, è comunque presente nel nostro ordinamento una norma di carattere generale. L'art. 1256, co. 2, cod. civ., stabilisce infatti che l'impossibilità sopravvenuta, anche se temporanea, da intendersi anche come impossibilità di utilizzo della prestazione altrui [così interpretato recentemente anche Cass., 10 luglio 2018, n. 18047] configura l'assenza di responsabilità nel ritardo ad adempiere alla propria. In altri termini ciò significa che l'oggettiva impossibilità di utilizzo dell'immobile del locatore, di carattere necessariamente temporaneo, giustifica per la durata di tale periodo che il conduttore possa sospendere il pagamento del canone. Non vi è dubbio, al riguardo, che il divieto dell'Autorità Amministrativa sia stato un evento imprevedibile e insuperabile, oltre che totalmente estraneo alla volontà delle parti.

Ma vi è di più. L'oggettiva impossibilità di svolgere l'ordinaria attività nei locali citati, ha comportato e sta comportando la sopravvenuta eccessiva onerosità del canone di locazione contrattuale, non consentendo, allo stato, di realizzare lo scopo perseguito dal contratto, vale a dire l'utilizzo dei beni locati per svolgere l'attività d'impresa propria di questa azienda. E' indubbio, infatti, che l'impossibilità di aprire i locali al pubblico ha comportato un sopravvenuto squilibrio tra le prestazioni originariamente pattuite che richiede un intervento negoziale che consenta di riportarle ad equità.

In particolare viene in considerazione l'art. 1467 cod. civ. laddove si prevede che il verificarsi di avvenimenti straordinari e imprevedibili - come oggettivamente quelli in corso - può comportare che la prestazione di una delle parti, nel nostro caso quella del conduttore, diventi eccessivamente onerosa. Se il rimedio principale previsto per questa fattispecie è la risoluzione, strumento che in questo caso non si ha interesse ad azionare, vi è altresì la possibilità di far continuare lo stesso modificandone "equamente le condizioni". Va evidenziato che alla rideterminazione del canone soccorrono anche molti altri principi generali quali la buona fede nell'esecuzione del contratto (art. 1375 cod. civ.) e l'equità quale mezzo di integrazione dello stesso (art. 1374 cod. civ.). Del resto anche l'art. 1464 cod. civ. prevede che "quando la prestazione di una parte è divenuta solo parzialmente impossibile, l'altra ha diritto ad una corrispondente riduzione della prestazione da essa dovuta".

In forza di quanto sopra esposto, non essendo possibile al momento prevedere fino a quando resteranno in vigore le notorie misure restrittive adottate dal Governo, riservata ogni tutela di legge, per tutte le ragioni sopra esposte si chiede la sospensione del versamento del canone di locazione, finché non sarà possibile per legge riprendere l'attività ordinaria e, in ogni caso, la rinegoziazione delle condizioni contrattuali per riequilibrarle equamente.

Distinti saluti.

Luogo e data

Firma