

Locazioni commerciali: possibilità di ricontrattare le condizioni economiche

Con la legge di conversione del decreto “Sostegni-bis”, è stata prevista la possibilità di **ricontrattare le condizioni economiche dei contratti di locazione commerciale, con riferimento a un massimo di 5 mesi nel 2021**, in presenza di specifiche condizioni.

In particolare, è stato introdotto l’art. 4-*bis*, che modifica l’art. 6-*novies* del Dl 41/2021 convertito, aggiungendo due commi all’articolo originario, che già prevede un percorso condiviso per la ricontrattazione delle locazioni commerciali, nei casi in cui il locatario abbia subito una **significativa diminuzione del volume d'affari, del fatturato o dei corrispettivi**, derivante dalle restrizioni sanitarie, nonché dalla crisi economica di taluni comparti e dalla riduzione dei flussi turistici legati alla crisi pandemica in atto.

La nuova formulazione specifica l’oggetto della contrattazione, che deve riguardare il **canone di locazione per un periodo massimo di cinque mesi nel corso del 2021**.

In particolare, il locatario e il locatore “sono chiamati a collaborare tra di loro in buona fede per la rideterminazione del canone”, nel caso in cui il conduttore:

- non abbia avuto diritto di accedere a partire dall’8 marzo 2020 ad alcuna delle misure di sostegno economico adottate dallo Stato per fronteggiare gli effetti delle restrizioni imposte dall’emergenza epidemiologica da Covid-19;
- ovvero non abbia beneficiato di altri strumenti di supporto di carattere economico e finanziario concordati con il locatore anche in funzione della crisi economica

connessa alla pandemia stessa.

Per effetto della riformulazione normativa, tali disposizioni si applicano esclusivamente:

- ai locatari esercenti attività economica che abbiano registrato un ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi nel periodo compreso tra il 1° marzo 2020 e il 30 giugno 2021 inferiore almeno del 50% rispetto all'ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi del periodo compreso tra il 1° marzo 2019 e il 30 giugno 2020;
- e la cui attività sia stata sottoposta a chiusura obbligatoria per almeno duecento giorni anche non consecutivi a partire dall'8 marzo 2020.

La scheda di lettura del provvedimento, predisposta dal Servizio Studi del Senato, in proposito rileva che, in generale, nell'ambito dell'autonomia negoziale, locatore e conduttore sono sempre legittimati a rinegoziare il contratto che li vincola e a determinare liberamente la durata delle nuove condizioni contrattuali (fermo il limite trentennale per i contratti di locazione ex art. 1573 c.c.).

Rinegoziazione secondo un principio di buona fede

In tale contesto, allora, il fatto che il legislatore preveda un "richiamo" alla rinegoziazione secondo un principio di buona fede, stabilendo i casi in cui tale richiamo opera, "sembra una norma destinata a spiegare effetti sia tra le parti che con riferimento ai giudici in caso di contenzioso, fornendo dei parametri legislativamente fissati per poter stabilire se la riduzione del canone fosse in qualche misura dovuta e se il nuovo canone sia ragionevole".

Inoltre, la durata di operatività del canone ridotto è fissata in cinque mesi nel 2021.

Si ricorda, infine, che un meccanismo simile era stato adottato con riferimento agli impianti sportivi dall'art. 216 del Dl 34/2020, che aveva disposto che la sospensione delle

attività sportive fosse sempre valutata, ai sensi degli artt. 1256, 1464, 1467 e 1468 c.c., quale fattore di sopravvenuto squilibrio dell'assetto di interessi pattuito con il contratto di locazione di palestre, piscine e impianti sportivi di proprietà di soggetti privati.

In ragione di tale squilibrio, il conduttore ha avuto diritto limitatamente alle cinque mensilità da marzo a luglio 2020 a una corrispondente riduzione del canone locatizio che, salva la prova di un diverso ammontare a cura della parte interessata, si presume pari al 50% del canone contrattualmente stabilito.

(MF/ms)