

1222 • 2022
800
ANNI



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
DI PADOVA

Università degli Studi di Padova

Scuola di Giurisprudenza

Dipartimento di diritto privato e critica del diritto

Corso di Laurea in

Consulente del Lavoro

A.A. 2021-2022

GLI EFFETTI DELLA PANDEMIA SUL CONTRATTO DI
LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE – UNA PROSPETTIVA
COMPARATISTICA TRA ITALIA E AUSTRIA

Relatore: Prof. Christandl Gregor

Correlatrice: Prof.ssa. Tagliapietra Susanna

Laureanda: Sara Sartori

Matricola: 1223596

INDICE

ABSTRACT.....	1
INTRODUZIONE.....	2
CAPITOLO 1 – IL CONTRATTO DI LOCAZIONE ADIBITO AD USO COMMERCIALE.....	4
NORMATIVA ITALIANA.....	4
Gli obblighi del locatore.....	7
Gli obblighi del conduttore.....	8
La durata del contratto.....	9
Canone e inadempimento.....	11
NORMATIVA AUSTRIACA.....	13
Nozioni generali.....	13
Gli obblighi del locatore.....	15
Gli obblighi del conduttore.....	16
La durata del contratto.....	18
Canone locatizio.....	20
CAPITOLO 2 - GLI EFFETTI DEL COVID SULLA CONTRATTAZIONE LOCATIZIA.....	21
LA SITUAZIONE IN ITALIA E LE MISURE D’URGENZA EMANATE DAL GOVERNO.....	21
LE AZIONI A DISPOSIZIONE DEL CONDUTTORE.....	26
Il recesso per gravi motivi o forza maggiore.....	28
La risoluzione del contratto per impossibilità sopravvenuta della prestazione.....	32
La risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta.....	37
OBBLIGO DI RINEGOZIAZIONE.....	39
OBBLIGO DI PAGAMENTO DEL CANONE DURANTE IL PERIODO PANDEMICO E RESPONSABILITÀ PER INADEMPIMENTO.....	41
LA SITUAZIONE IN AUSTRIA.....	46
LE MISURE DI COMPETENZA DELL'AUTORITÀ.....	47
RIDUZIONE O ESENZIONE DALL’OBBLIGO DI PAGAMENTO DEL CANONE.....	49
Eccezioni straordinarie art. 1104 ABGB.....	52
Il calo delle vendite.....	57
La possibilità di offrire un servizio di consegna o ritiro.....	63
La permanenza dell’inventario aziendale.....	65
LA RISOLUZIONE ANTICIPATA.....	67
CONTRIBUTO PER I COSTI FISSI.....	69

COSA PUÒ FARE IL LOCATORE	71
Recesso per mancato pagamento.....	71
Riduzione temporanea o sospensione.....	71
COVID-19-Krisenbewältigungsfond	71
CENNO ALLA SITUAZIONE IN GERMANIA.....	73
Paragrafo 1104 ABGB vs paragrafo 536 BGB	80
CONCLUSIONE E CONFRONTO	81
BIBLIOGRAFIA.....	84
SITOGRAFIA	86
INDICE ABBREVIAZIONI	88
RINGRAZIAMENTI.....	89

ABSTRACT

La tesi tratta del contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo, eseguendo un confronto fra la disciplina giuridica italiana e quella austriaca. Dopo aver introdotto il tema, attraverso la lettura degli articoli di riferimento contenuti all'interno dei rispettivi codici civili e leggi speciali, l'elaborato mira ad analizzare come la crisi pandemica causata dal coronavirus Sars-CoV-2 abbia influito sulla gestione dei contratti di locazione commerciale in Italia, per poi, in un secondo momento, affrontare la stessa questione all'interno dell'ordinamento austriaco; analizzando in modo dettagliato quali siano state le scelte operative dei governi e quali aiuti economici, e non, siano stati erogati.

Segue poi un breve e sintetico cenno a quanto accaduto in Germania, essendo questo Stato da sempre molto influente sia a livello economico, che a livello giuridico all'interno del contesto europeo, e in particolar modo nei confronti dell'ordinamento austriaco e di quello italiano.

In conclusione, vi è un capitolo dedicato alla comparazione delle scelte prese dai governi e dalle rispettive corti di giustizia di riferimento dei due principali paesi oggetto di analisi, ovvero Italia ed Austria.

INTRODUZIONE

La pandemia del 2020, dovuta dalla improvvisa diffusione del coronavirus Sars-CoV-2, ha portato gravi problemi non solo sanitari, e sociali, ma anche economici. Tutti i Paesi del mondo hanno dovuto provvedere alla creazione di nuove strategie economiche sostenute dalla profilazione di normativa emergenziale e non.

L'evento Covid-19 che imperversa, ancora attualmente, ha obbligato in molti casi alla sospensione delle attività commerciali, da cui sono discese gravi conseguenze soprattutto in ambito produttivo, ma anche in altri ambiti, come quello dei contratti di locazione, che sono oggetto di approfondimento in questo elaborato.

In Italia il coronavirus ha avuto un impatto considerevole sia sulle locazioni abitative, sia su quelle ad uso commerciale, in particolare, i locatari di negozi commerciali hanno dovuto corrispondere i canoni di locazione ai propri locatori nonostante la perentoria sospensione di moltissime attività stabilita dal Governo, che ha portato alla privazione delle loro capacità di acquisire la liquidità necessaria a far fronte a tale impegno. Sicché al fine di ottenere una riduzione, o ancor meglio una sospensione del canone commerciale, come si vedrà in seguito, spesso si è fatto appello all'argomentazione secondo cui il mancato pagamento del canone sarebbe in qualche misura giustificato dall'impossibilità di godere dell'immobile, proprio a causa dei provvedimenti governativi emergenziali adottati, i quali hanno imposto la chiusura dei locali commerciali ai fini di prevenire la diffusione del virus. Dunque, si vedrà che in Italia la decisione, circa la determinazione del canone dovuto, è in gran misura rimessa ai giudici, i quali dovranno sentenziare considerando ciascun singolo caso e applicando la nuova normativa emergenziale ove prevista e se possibile, o in alternativa avvalendosi di quanto già presente nel Codice civile e nei dogmi giuridici.

Lo stato austriaco invece, dinanzi alle stesse questioni legate al canone locatizio, offre una soluzione giuridica tanto innovativa quanto antica. Il Codice civile austriaco, infatti, benché risalente al 1811, nell'articolo 1104 esprime chiaramente la possibilità di ottenere una riduzione del canone, qualora si rilevi una diminuzione nel godimento del bene oggetto di locazione a causa di una epidemia.

E ancora diversa è la situazione giuridica tedesca, in cui la rigidità del Codice civile non permette di ottenere facilmente una riduzione del canone locatizio, sicché in questo ordinamento la soluzione più propensa sembrerebbe quella di una rimodulazione dell'intero contratto di locazione, col fine di permettere ad entrambe le parti la continuazione delle proprie attività.

Il quadro in esame si presenta dunque eterogeneo e multiforme, perciò, nelle righe che seguono, si darà conto, tenendo presente la natura caleidoscopica del problema, delle varie soluzioni e proposte argomentative avanzate in giurisprudenza e poste a tutela dei soggetti commerciali in materia di locazione.

CAPITOLO 1 – IL CONTRATTO DI LOCAZIONE ADIBITO AD USO COMMERCIALE

NORMATIVA ITALIANA

La locazione di immobili ad uso diverso da quello abitativo, cosiddetto uso commerciale, è regolamentata dalle norme generali sulla locazione previste nel Codice civile (cod. civ.), e dalla legge 27 Luglio 1978 n. 392, cosiddetta legge sull'equo canone, che se ne occupa dall'articolo (art.) 27 all'art. 42 e negli artt. 7 e 11, in quanto richiamati dall'art. 41 di suddetta legge, e dalla successiva disciplina dei patti in deroga, ovvero dalla legge 359/1992¹.

L'articolo 1571 cod.civ. definisce il contratto di locazione come quello “*col q uale una parte si obbliga a far godere all'altra, una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo*”, dunque si può desumere che gli elementi essenziali del contratto di locazione siano :

- a) Il valido consenso delle parti contraenti
- b) Una cosa, mobile o immobile, oggetto del godimento
- c) Un corrispettivo
- d) La durata, per la quale il locatore si obbliga a far godere al conduttore la cosa locata

Si sottolinea che la forma non è un elemento essenziale, ma se la locazione ha ad oggetto beni immobili, allora deve essere obbligatoriamente stipulata per iscritto, “*sotto pena di nullità*”, secondo l'art. 1350 cod. civ.

Per il “consenso valido dei contraenti”, si presuppone la capacità delle parti di determinare il bene oggetto del godimento, il corrispettivo e la durata del contratto. Di conseguenza l'incapacità, ex art. 1425 cod. civ. produce l'annullabilità del contratto sia nell'ipotesi in cui una delle parti sia legalmente incapace di contrattare, sia nel caso in cui il contratto sia stato concluso da una

¹ Per la normativa italiana in tema di locazione vedi: F. Tamborrino, Locazioni di immobili ad uso diverso dall'abitazione, pp.19-24; F. Fasolino, Le locazioni commerciali, In: M. De Giorgi, D. Maffei, C. Marvisi (a cura di), Le locazioni, p. 68 -70; R. Calvo, La locazione, pp.1-2; A. Castiglioni, La locazione, pp.15-23; L. Albertazzi, Il contratto di locazione commerciale (studiocataldi.it); M. Ferrari, Contratto di locazione ad uso commerciale (altalex.com).

persona, la quale ancorché non interdotta, risulti essere stata, nel momento della conclusione, per qualsiasi causa, anche solo transitoria, incapace d'intendere o di volere, o per la qualità del contratto, o per malafede nei confronti dell'altro contraente, ex art. 428 cod. civ. .

La locazione va poi tenuta distinta dall'affitto², che nell'articolo 1615 cod.civ. viene definito come un “*tipo particolare di locazione, da cui si distingue poiché ha ad oggetto il godimento di un bene, mobile o immobile, che abbia una destinazione produttiva*”³. La locazione e l'affitto sono quindi contratti consensuali ad efficacia obbligatoria che permettono l'instaurazione di un rapporto di durata tra le parti; ma poiché l'affitto ha ad oggetto beni produttivi, l'affittuario “*non ha solo la custodia e la conduzione del bene ma anche la sua gestione, al fine di valorizzarne la produttività e mantenerla intatta a favore del locatore e dei successivi affittuari*”, mentre il locatore ha sempre la facoltà di controllo dell'attività dell'affittuario, e di chiedere l'eventuale risoluzione del contratto nel caso in cui venga meno la fiducia nel rapporto contrattuale.

La disciplina del Codice civile, in tema di locazione, ha subito negli anni una costante crescita di deroghe e rimandi alla legislazione speciale, la quale ha delineato una vasta serie di sottotipi contrattuali, come ad esempio la locazione di immobili urbani sia ad uso abitativo sia ad uso diverso dall'abitazione, o come l'affitto di fondi rustici e in particolare a coltivatore diretto.

Per quanto concerne la locazione commerciale, la normativa speciale di riferimento è contenuta nella legge sull'equo canone, la quale è suddivisa in 3 titoli. All'interno del titolo I denominato “del contratto di locazione” sono contenuti tre capi, e in questo caso è il secondo capo intitolato “locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione” a cui è necessario riferirsi.

La distinzione tra locazione commerciale e quella ad uso abitativo, secondo l'articolo 27 l. n.392 del 27 luglio 1978 si basa sul tipo di immobili e di attività esercitate. L'immobile concesso in locazione commerciale deve essere adibito ad:

² R. Calvo, La locazione, pp.8-10.

³ A. Checchini e G. Amadio, I contratti di utilizzazione e prestito, In: Lezioni di diritto privato, pp. 550 – 554.

- attività industriali, commerciali e artigianali, purché non si tratti di attività agricole;
- attività di interesse turistico, comprese quelle di cui all'art. 2, legge 326/1968.
- ad esercizio abituale e professionale di qualsiasi attività di lavoro autonomo (si pensi ad avvocati, commercialisti e così via).

Inoltre, la disciplina della locazione commerciale si applica anche alle pertinenze quali garage, cantine, magazzini, ma solo se collegate funzionalmente all'attività commerciale⁴.

⁴ F. Tamborrino, Locazioni di immobili ad uso diverso dall'abitazione, pp.91-93.

Gli obblighi del locatore

Gli obblighi in capo al locatore⁵ sono previsti dall'art. 1575 cod.civ., e sono la conseguenza logica di quella che è la principale obbligazione del locatore, ovvero quella di "far godere" la cosa al conduttore.

Si possono allora individuare rispettivamente tre obbligazioni, che sono quelle di:

- a) consegnare al conduttore la cosa locata in uno stato che non ne diminuisca l'idoneità all'uso;
- b) mantenere il bene in buono stato locativo, al fine di servirne all'uso convenuto, cosiddetto obbligo di manutenzione. L'obbligo di manutenzione si estende a tutte le riparazioni necessarie, salvo quelle di piccola manutenzione cui deve provvedere il conduttore ex art. 1576 cod.civ.;
- c) garantire il pacifico godimento della cosa locata durante la locazione, ovvero il rispetto dell'obbligo di garanzia.

Giova precisare che l'obbligo di garanzia consiste nell'assicurare al conduttore il libero godimento e la piena e normale utilizzazione del bene contro le molestie cosiddette di diritto, attuate da terzi che pretendono di avere diritti sulla cosa medesima. Mentre nel caso di molestie di fatto, è invece il conduttore a dover agire in nome proprio, contro gli eventuali pregiudizi dei terzi.

⁵ F. Fasolino, Le locazioni commerciali, In: M. De Giorgi, D. Maffei, C. Marvisi (a cura di), Le locazioni, p. 71-88; R. Calvo, La locazione, pp.43-63.

Gli obblighi del conduttore

Secondo l'art. 1571 del Codice civile, la prestazione fondamentale, cui è tenuto il conduttore, è il pagamento del corrispettivo pattuito, entro i termini convenuti.

Questo è ribadito anche dall'art. 1587 cod.civ., il quale dispone poi l'obbligo di *“prendere in consegna la cosa e osservare la diligenza del buon padre di famiglia (cfr. art. 1176 c.c.) nel servirsene per l'uso determinato nel contratto”*, o per l'uso che può altrimenti presumersi dalle circostanze; pertanto, vige il divieto di mutare la destinazione pattuita o quella insita nella natura della res medesima.

Oltre agli obblighi principali sopra descritti, il conduttore deve anche⁶:

- a) provvedere alle riparazioni di piccola manutenzione, art.1576 cod.civ.
- b) restituire la cosa al locatore, al termine del contratto di locazione, nelle stesse condizioni in cui gli è stata consegnata, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso svolto in conformità del contratto, ex art. 1590 cod.civ..

Giova puntualizzare che l'obbligo di riconsegna, anche detto di restituzione, include quello di custodia, perciò, il conduttore è responsabile anche della perdita o del deterioramento della cosa qualora non sia capace di provare che siano accaduti per causa a lui non imputabile.

⁶ F. Fasolino, Le locazioni commerciali, In: M. De Giorgi, D. Maffei, C. Marvisi (a cura di), Le locazioni, pp. 71-88.

La durata del contratto

La legge stabilisce dei limiti ben precisi in merito alla durata minima e massima del contratto di locazione commerciale, tali limiti si differenziano poi a seconda delle attività che vengono svolte dal conduttore nell'immobile⁷:

- se l'immobile è adibito ad attività commerciali, industriali, artigianali, di interesse turistico, o all'esercizio abituale e professionale di qualsiasi attività di lavoro autonomo, la durata del contratto di locazione non può essere inferiore a sei anni;
- se l'immobile è locato per lo svolgimento di ad attività alberghiere o di imprese assimilate, ex art. 1786 cod. civ., o per l'esercizio di attività teatrali, la durata del contratto di locazione non può essere inferiore a nove anni.

Nel caso in cui le parti stabiliscano una durata del contratto inferiore ai sei o ai nove anni, il patto è nullo, e la normativa stabilisce un'automatica estensione ai minimi di legge a seconda della destinazione dell'immobile. Inoltre, il meccanismo di sostituzione, della durata legale alla erronea durata pattuita, trova applicazione anche qualora i contraenti non indichino affatto la durata del contratto. Al termine dei periodi legali di durata, e in mancanza di tempestiva disdetta, opera la regola del rinnovo automatico del contratto di sei anni in sei anni o di nove anni in nove anni. Il rinnovo avviene quindi tacitamente, e le parti non possono derogarvi, sicché le eventuali clausole contrattuali che prevedano diversamente sono nulle. Per quanto riguarda invece la durata massima del contratto di locazione commerciale, questa è pari a 30 anni, e si computa considerando la durata iniziale e le successive rinnovazioni ex art. 1573 cod.civ.. La regola del rinnovo automatico⁸ non trova applicazione solo dinanzi alle ipotesi di disdetta tassativamente previste dalla legge sull'equo canone e che possono essere riassunte schematicamente nel seguente modo:

⁷ F. Tamborrino, Locazioni di immobili ad uso diverso dall'abitazione, pp.84-85; F. Fasolino, Le locazioni commerciali, In: M. De Giorgi, D. Maffei, C. Marvisi (a cura di), Le locazioni, pp. 88-90.

⁸ F. Tamborrino, Locazioni di immobili ad uso diverso dall'abitazione, pp.129-133; F. Fasolino, Le locazioni commerciali, In: M. De Giorgi, D. Maffei, C. Marvisi (a cura di), Le locazioni, pp. 97-106; F. Tamborrino, Locazioni di immobili ad uso diverso dall'abitazione, p.134; R. Calvo, La locazione, pp.95-103.

1. nel caso di primo rinnovo
 - a. se il locatore comunica la disdetta al conduttore in presenza delle condizioni di cui all'art. 29 legge 392/1978, 12 mesi prima della scadenza contrattuale, o 18 mesi delle locazioni alberghiere;
 - b. se il conduttore, in presenza di gravi motivi, recede, con preavviso di 6 mesi ex art. 27 c. 7 legge 392/1978;

2. nel caso di secondo rinnovo e successivi
 - a. se il locatore comunica la disdetta al conduttore, 12 mesi prima della seconda scadenza, o 18 mesi delle locazioni alberghiere;
 - b. se il conduttore rifiuta il rinnovo alle nuove condizioni offerte dal locatore;

In caso di rinnovo successivo al primo, il locatore 12 mesi prima della scadenza, o 18 mesi nelle locazioni alberghiere, ha la possibilità di proporre un rinnovo del contratto a nuove condizioni:

- a. se il conduttore entro 60 giorni accetta, si ha la rinnovazione della locazione,
- b. se il conduttore entro 60 giorni non risponde o è in disaccordo con le condizioni, si ha la cessazione della locazione.

Canone e inadempimento

Come precedentemente detto, l'obbligazione principale consiste nella corresponsione del canone locatizio, che solitamente avviene a trimestri anticipati, ma è prevista anche la possibilità di pagare l'intero canone annuale in un'unica soluzione. L'ammontare del canone commerciale è determinato liberamente dalle parti, così come le sue modalità di aggiornamento⁹, ma queste ultime non possono prevedere variazioni in aumento, ed è nulla la clausola che preveda contrariamente, eccezion fatta per l'aggiornamento ISTAT, ex art. 32 legge 392/1978.

Nel caso di aggiornamento ISTAT le variazioni in aumento del canone non possono essere superiori al 75% dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, a pena di nullità.

Qualsiasi altro patto finalizzato non all'aggiornamento ma all'aumento del canone è nullo per violazione dell'art. 79 della legge 392/1978; la nullità sussiste anche quando vi è tra le parti un precedente accordo di natura transattiva, in applicazione del principio del favor conductoris. Infatti, secondo la giurisprudenza consolidata *“in tema di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo, ogni pattuizione avente ad oggetto non già l'aggiornamento del corrispettivo ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392, art. 32, ma veri e propri aumenti del canone, deve ritenersi nulla ex art. 79, comma 1, della stessa legge, in quanto diretta ad attribuire al locatore un canone più elevato rispetto a quello legislativamente previsto”*¹⁰.

Tuttavia, l'importo iniziale pattuito può col passare del tempo non corrispondere più al valore del mercato, sicché le parti possono accordare una riduzione del canone di affitto dei locali commerciali per un determinato periodo, e per specifiche ragioni da precisare nel contratto.

Il mancato pagamento del canone costituisce inadempimento contrattuale, il conduttore è considerato moroso, e il locatore ha titolo per ottenere la risoluzione.

⁹ F. Fasolino, Le locazioni commerciali, In: M. De Giorgi, D. Maffei, C. Marvisi (a cura di), Le locazioni, pp. 110-112.

¹⁰ Cassazione civile sez. III, 23/06/2016, n.13011.

In caso di grave inadempimento, il locatore potrà inoltre ottenere, attraverso il ricorso in giudizio, lo sfratto del locale adibito ad uso commerciale.

NORMATIVA AUSTRIACA

Nozioni generali

Il contratto di locazione è disciplinato da alcuni estratti dell'Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch, dalla Mietrechtsgesetz e in alcuni casi anche dalla Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz.

All'interno dell'Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch, ossia il Codice Civile della Repubblica d'Austria, chiamato anche ABGB, sono indicate le linee generali del diritto di locazione, dall'articolo 1090 all'articolo 1121¹¹.

La definizione di contratto di locazione è contenuta nell'articolo 1091 ABGB, il quale enuncia:

“Der Bestandvertrag wird, wenn sich die in Bestand gegebene Sache ohne weitere Bearbeitung gebrauchen läßt, ein Miethvertrag”;

Ovvero *“il contratto di uso diventa un contratto di locazione se il bene esistente può essere utilizzato senza ulteriori modifiche”*

Per chiarire meglio questa definizione è allora necessario specificare cosa si intenda per contratto di uso, il quale secondo l'articolo 1090 ABGB¹² è il contratto che permette a qualcuno di utilizzare un bene non consumabile per un certo periodo di tempo e ad un certo prezzo¹³.

In sintesi, il contratto di locazione è fonte di un'obbligazione contrattuale permanente che obbliga il proprietario (*Vermieter*) a lasciare al conduttore (*Mieter*) l'utilizzo di un bene non consumabile per un certo periodo di tempo, e a un determinato prezzo; dove per beni non consumabili, secondo l'articolo 301 ABGB, si intendono quelli che, senza la loro distruzione o consumo, conferiscono i normali benefici.

Dall'articolo 1090 si ricavano inoltre quelli che sono i due principali obblighi contrattuali per le parti, ovvero da un lato il locatario per usufruire del godimento del bene deve necessariamente pagare un prezzo, ovvero il canone locatizio ai

¹¹R. Pesek, zu § 1090 ABGB, In: Schwimann und Kodek (a cura di), ABGB: Praxiskommentar, pp.1-3; Allgemeines zum Mietrecht (oesterreich.gv.at).

¹²R. Pesek, zu § 1090 ABGB, In: Schwimann und Kodek (a cura di), ABGB: Praxiskommentar, pp.3-5.

¹³*“Der Vertrag, wodurch jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält, heißt überhaupt Bestandvertrag”.*

sensi del paragrafo 1100 ABGB, mentre dall'altro il locatore deve garantire l'utilizzo del bene per lo scopo pattuito.

I contratti di locazione possono riguardare tutti i beni mobili, immobili e i diritti che possono essere oggetto di un contratto di compravendita secondo l'articolo 1092 e 1093 ABGB, e inoltre, nel caso in cui riguardi la messa a disposizione di un'abitazione o di un locale per lo svolgimento di attività commerciali, trova applicazione anche la legge speciale sul diritto di locazione ovvero il Mietrechtsgesetz, abbreviato con l'acronimo MRG.

Il Mietrechtsgesetz offre diversi vantaggi al locatario e ciò è garantito anche dal fatto che gli stessi contratti di locazione soggetti al MRG non possono derogare alle norme dell'MRG a scapito del locatario, e qualora il MRG sia in vigore, l'ABGB viene soppresso e diviene sussidiario.

Il MRG non è ugualmente valido per tutti i contratti di locazione e ciò fa sì che le condizioni di affitto siano diverse, secondo i paragrafi da 1 a 5, MRG.

Si distinguono tre diverse specie di applicazione della MRG:

- l'applicazione integrale,
- l'applicazione parziale (o esenzioni parziali),
- la non applicazione (o esenzioni totali).

La differenziazione dipende in linea di principio dalla natura dell'oggetto e/o dalla data dell'autorizzazione di costruzione dell'edificio o dell'oggetto in affitto.

La maggiore diversità di disciplina riguarda i diritti del locatario, in caso di applicazione integrale del MRG il locatario disporrà della protezione dei prezzi e della protezione contro i rischi di inadempimento (protezione contro la risoluzione); se si ha invece l'applicazione parziale si godrà solo della protezione contro i rischi di inadempimento, mentre nel caso di deroga generale del MRG, e quindi di non applicazione, non si potrà godere né di una specifica protezione legale dei prezzi né di una protezione speciale contro i rischi di inadempimento.

Per quanto concerne i contratti di locazione dei locali commerciali, si precisa che questi rientrano nell'ambito di applicazione parziale del MRG.

Gli obblighi del locatore

In primo luogo, la legge in materia di locazione impone al locatore l'obbligo¹⁴ di manutenzione dell'oggetto locato, se si tratta di riparare danni gravi e permanenti, quali danni alle tubature o perdite nelle condutture, e anche l'eliminazione della muffa costituisce un danno che impone l'obbligo di agire. L'obbligo di conservazione o manutenzione, si applica anche alle parti generali dell'abitazione e alle aree collegate all'abitazione, quali ad esempio le aree comuni.

Inoltre, il MRG impone poi l'obbligo di consegna dell'appartamento all'inquilino in condizioni soddisfacenti e idonee per l'utilizzo da parte del conduttore, e qualora il bene fosse difettoso al momento della consegna, o se, durante il periodo di detenzione senza colpa del responsabile, tale difetto lo renda inadatto all'utilizzo cui è destinato, allora il possessore è esentato dal pagamento degli interessi per la durata e nella misura in cui la *res* è inutilizzabile¹⁵.

Un ultimo onere per il locatore è contenuto nell'articolo 1096 ABGB, il quale impone, l'obbligo di non disturbare mai i locatari del bene, e solo in presenza di importanti motivi il locatore ha facoltà di accesso nella cosa locata, rispettando però l'obbligo di informare il locatario da una a due settimane in anticipo rispetto al momento di accesso, o concordare con lui la data, salvo in caso di pericolo imminente.

Qualora il locatore non adempia ai propri obblighi di legge nei confronti del locatario, quest'ultimo può essere in parte esentato dal pagamento degli interessi o del canone locatizio.

¹⁴ R. Pesek, zu § 1090 ABGB, In: Schwimann und Kodek (a cura di), ABGB: Praxiskommentar, p.219, 240, 242.

¹⁵ R. Pesek, zu § 1090 ABGB, In: Schwimann und Kodek (a cura di), ABGB: Praxiskommentar, p.245.

Gli obblighi del conduttore

In Austria i conduttori godano di una tutela giuridica particolarmente forte, ma hanno comunque alcuni obblighi nei confronti del locatore, e più importanti sono i seguenti:

- Pagare l'affitto in tempo. L'obbligo principale del locatario è quello di pagare regolarmente e puntualmente l'affitto e le spese accessorie come concordato. Il pagamento deve avvenire entro il terzo giorno lavorativo di ogni mese; se il conduttore per due mesi non paga l'affitto o lo paga solo in parte e l'affitto arretrato supera l'affitto mensile, o quando, in un lungo periodo di tempo, si accumula un arretrato di più di due mesi di affitto, il proprietario può chiedere la risoluzione del contratto senza preavviso¹⁶;
- Attenersi alle regole di condomino stabilite dal locatore, e trattare l'appartamento, nonché gli spazi comuni come ad esempio il corridoio, con cautela e attenzione. I casi più gravi possono portare alla risoluzione;
- Provvedere alla manutenzione ordinaria, alle piccole riparazioni¹⁷, alle riparazioni di bellezza, e spese di riparazione in caso di usura eccessiva dell'immobile e delle relative attrezzature, quali ad esempio gli impianti di riscaldamento, in modo da non danneggiare il locatore e gli altri locatari. In caso contrario, vi potrà essere una richiesta di risarcimento danni. Queste previsioni rimangono distinte dal cosiddetto "obbligo di conservazione"¹⁸, di cui al paragrafo 1096 dell'ABAG, e non può essere trasferito al locatario nel contratto di locazione in alcun modo;
- Segnalare le carenze. Un locatario ha il diritto non solo di porre rimedio alle carenze riscontrate, ma anche di segnalare le irregolarità. In caso contrario, e in caso di danni conseguenti, egli potrebbe addirittura essere tenuto a risarcire i danni;
- Tollerare il riallestimento degli immobili, e autorizzare, se necessario, l'uso o la modifica temporanea del proprio bene locato. Si tratta di lavori di

¹⁶ R. Pesek, zu § 1100 ABGB, In: Schwimann und Kodek (a cura di), ABGB: Praxiskommentar, pp. 413-414, 420-422.

¹⁷ R. Pesek, zu § 1090 ABGB, In: Schwimann und Kodek (a cura di), ABGB: Praxiskommentar, pp.243-244.

¹⁸ R. Pesek, zu § 1090 ABGB, In: Schwimann und Kodek (a cura di), ABGB: Praxiskommentar, p.227, 234, 240.

manutenzione straordinaria o di miglioramento della casa, per esempio riparazione di un tubo del gas difettoso, installazione di un ascensore, o di riparazione di gravi danni interni o di altro materiale noleggiato.

Nell'MRG è previsto il diritto del locatario a un risarcimento per i disagi subiti durante i lavori di ristrutturazione.

- Chiedere il permesso al locatore per eseguire le ristrutturazioni o importanti lavori di sistemazione dell'abitazione, poiché tutte le attrezzature sono di proprietà del locatore.

Come già sottolineato, la disciplina austriaca prevede al suo interno molte norme a favore della figura del locatario, difatti il conduttore ha diritto di tutelarsi da atti illeciti e da interferenze da parte del locatore, e di recedere dall'affitto in qualsiasi momento senza alcuna giustificazione e nel rispetto dei termini legali di preavviso.

Inoltre, se la qualità dell'abitazione è indubbiamente peggiorata, ad esempio se non è disponibile acqua calda o se il riscaldamento non funziona, il locatario ha diritto a una riduzione del canone mensile, e prima della stipula del contratto di locazione e al momento della consegna della cosa locata vi è sempre il diritto di verificare le condizioni del bene.

La durata del contratto

Nella disciplina austriaca¹⁹ indipendentemente dal fatto che si tratti di un contratto principale o di un subaffitto, dal giorno 30 giugno 2000, un contratto di locazione a tempo determinato deve avere una durata minima giuridicamente vincolante di 3 anni, valida anche per l'applicazione sia della disciplina integrale che parziale della legge di locazione. Al contrario non esiste però una durata massima, infatti, i contratti di locazione a tempo determinato possono essere rinnovati per iscritto per un numero illimitato di volte, rispettando però sempre il periodo minimo di proroga di tre anni.

Nel caso di un contratto di locazione principale o di un subaffitto dopo un anno di durata originariamente concordata o prolungata della locazione, il locatario in applicazione totale e parziale della legge sulla locazione ha il diritto indispensabile e illimitato di risolvere il contratto di locazione prima della fine del periodo, rivolgendosi al tribunale o mediante atto scritto. Il recesso va esercitato l'ultimo giorno di ogni mese, con il rispetto di un periodo di preavviso pari a tre mesi, e verrà quindi esercitato al più presto al termine del sedicesimo mese contrattuale.

Se al termine del tempo determinato, il contratto di locazione non viene prorogato o risolto contrattualmente, la legge stabilisce che dopo la sua scadenza il contratto a tempo determinato, diviene un contratto di locazione triennale, e allorché al termine dei tre anni il contratto nuovamente non viene rinnovato contrattualmente o risolto, dopo la scadenza di questi tre anni, si deve considerare prorogato a tempo indeterminato.

La proroga legale di tre anni non è totalmente vincolante per il locatario, egli può risolvere il contratto di locazione esteso alla fine del primo anno mediante l'esercizio del diritto di recesso con un periodo di preavviso di tre mesi, e nel caso in cui il contratto sia divenuto permanente, il recesso sarà comunque sempre ammesso ma il periodo di preavviso è di solito di un mese.

¹⁹ Befristung von Mietverträgen (oesterreich.gv.at).

Sia il locatario che il locatore possono recedere dal contratto ma sono tenuti, oltre che al rispetto dei termini di preavviso, a disporre di un motivo legale riconosciuto tale. Secondo l'articolo 30 MRG le ragioni legali di recesso sono²⁰:

- non utilizzo dell'oggetto locato;
- trasferimento completo della cosa locata (ad es. subaffitto);
- subaffitto con una remunerazione sproporzionata (sotto-interessi);
- morte del locatario/locatario e assenza di persone aventi diritto;
- mancato pagamento dell'affitto: il locatario/locatario deve essere in ritardo di almeno otto giorni, nonostante un sollecito;
- uso estremamente dannoso dell'oggetto allocato;
- ad oggi la Corte di giustizia sta esaminando la situazione di fabbisogno di emergenza dove potrebbe rilevarsi un motivo di recesso qualora prevalgano gli interessi del locatore e se il danno personale subito da quest'ultimo è maggiore, ma l'uso proprio del bene oggetto di locazione da parte del locatore per soddisfare un semplice fabbisogno non è sufficiente a giustificare il recesso.

²⁰ Kündigungsschutz – Kündigung durch den Vermieter (oesterreich.gv.at).

Canone locatizio

Il canone di locazione è il prezzo che il locatario è tenuto a pagare in favore del locatore per il godimento della cosa locata, ed è di norma corrisposto mensilmente e in anticipo. Il canone locatizio è disciplinato dal MRG, ed è rispettivamente composto dal canone d'affitto principale, dalla quota dei costi operativi, dal canone di acquisto dei beni immobili, dalla quota delle spese speciali, dalle spese relative agli impianti comuni (ad esempio, ascensore, impianto di riscaldamento di tutta la casa) e dall'Iva pari al 10%²¹.

Come precedentemente detto, il pagamento del canone locatizio costituisce la principale obbligazione per il locatario, e qualora il locatario sia costantemente in ritardo con il pagamento, e la somma raggiunga i due mesi di affitto, si può procedere alla risoluzione ordinaria del contratto per inadempimento.

In caso di inadempimento il locatore potrà inviare, per raccomandata, un promemoria di pagamento per iscritto; il conduttore ricevuto l'avviso ha tempo 8 giorni dalla data di riferimento per eseguire il pagamento, e nel caso in cui il locatario dovesse risultare ancora inadempiente allora il locatore potrà presentare un'azione di sollecito in tribunale mediante un procedimento di ingiunzione di pagamento oppure ottenere subito una risoluzione giudiziaria.

Inoltre, se il locatario non ha pagato l'intero affitto o una parte consistente del canone di locazione per due volte di seguito nonostante un sollecito, vi è la possibilità di recesso senza preavviso.

²¹ Mietzinsbildung und Betriebskosten, allgemeiner Überblick (WKO.at).

CAPITOLO 2 - GLI EFFETTI DEL COVID SULLA CONTRATTAZIONE LOCATIZIA

LA SITUAZIONE IN ITALIA E LE MISURE D'URGENZA EMANATE DAL GOVERNO

L'Italia è nota per essere uno dei paesi più colpiti dalla pandemia, e per essere stata il primo paese europeo a dover intraprendere decisioni di tipo emergenziale. In seguito all'aumento esponenziale del numero di contagi in alcune zone dell'Italia, dalla fine di febbraio 2020 lo stato ha adottato diverse misure per combattere la diffusione del virus, tra cui: l'introduzione di vincoli di partenza, validi per l'intero territorio nazionale, e la cessazione della maggior parte delle attività commerciali e produttive.

All'inizio di maggio le misure in vigore sono state allentate, pur mantenendo comunque diverse restrizioni, che hanno permesso da un lato di evitare un ulteriore innalzamento dei casi e dall'altro hanno comportato un prolungamento degli effetti economici negativi su tutte le imprese.

Pertanto, con l'obiettivo di mitigare le conseguenze negative della crisi economica causata dal Corona virus, il governo italiano ha introdotto, mese dopo mese, una serie di agevolazioni e bonus²², tra i quali, per quanto concerne la gestione dei contratti di locazione durante la crisi pandemica, è particolarmente interessante il bonus affitto negozi. Si tratta sostanzialmente di un credito di imposta in rapporto ai canoni di locazione degli immobili adibiti ad uso non abitativo, introdotto nell'articolo 65 del decreto-legge n. 18 del 17 marzo 2020, anche denominato decreto Cura Italia, ove il legislatore ha previsto un credito d'imposta pari al 60% dell'ammontare del canone di locazione corrisposto, ma relativo al solo mese di marzo 2020. L'utilizzo di tale credito d'imposta è ammissibile solo nel rispetto dei limiti oggettivi e soggettivi citati dalla norma stessa, e in particolare, sotto il profilo soggettivo la disposizione si applica esclusivamente ai soggetti che esercitano un'attività di impresa, ad eccezione di quelle indicate nell'Allegato 1 del Dpcm 11.03.2020, mentre sotto il profilo oggettivo, il credito di imposta si applica solo nelle locazioni di immobili in categoria catastale C1

²² A. Cirila, Il Covid 19 tocca anche i contratti di locazione, In: A. Cirila e C. Langher (a cura di), AFFITTI 2020, pp. 10-13; Giuseppe Ugo Abbate, Locazioni al tempo del covid-19: prospettive future e percorsi interpretativi (diritto.it).

ovvero negozi e botteghe, indipendentemente dalla dimensione e metratura del locale. Inoltre, suddetto credito di imposta del 60% per il mese di marzo è utilizzabile, secondo la Circolare 8/E del 2020 dell’Agenzia delle Entrate, solo se vi è stato un regolare versamento dei canoni di locazione e quindi presuppone necessariamente il pagamento dei canoni locativi.

Il credito è utilizzabile, esclusivamente in compensazione mediante il modello F24, per il pagamento di altri debiti tributari o contributivi, e va presentato attraverso i servizi telematici dell’Agenzia delle Entrate. Infine, secondo il comma 2 bis dell’articolo 65 della Legge n. 27/2020 di conversione del decreto-legge 18/2020 *“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”*

In seguito all’adozione di questa misura lo Stato è intervenuto ulteriormente mediante il Decreto Rilancio, articolo 28 del decreto legge n. 34/2020, che ha previsto una tax credit del 60% sull’ammontare mensile del canone di locazione, di leasing e di concessione di tutti gli immobili ad uso non abitativo, con il limite oggettivo per cui i ricavi o compensi non possono eccedere i 5 milioni di euro nel periodo d’imposta precedente a quello in corso, alla data di entrata in vigore del presente decreto. La tax credit è stata resa usufruibile per i mesi di marzo, aprile e maggio 2020, ad eccezione delle attività alberghiera o agrituristica stagionale, per le quali si è fatto riferimento al pagamento dei canoni di aprile, maggio e giugno, ed è riconosciuta anche nei confronti dei contribuenti che hanno subito una riduzione del fatturato del 50% nei mesi di marzo, aprile e maggio 2020.

L'articolo 28, precedentemente citato, prevede poi un ulteriore credito d'imposta pari al 30% per i contratti di servizi a prestazioni complesse, e per i contratti di affitto d’azienda, i quali comprendano almeno un immobile ad uso non abitativo. Al termine dell’articolo è stata inserita un’ipotesi di carattere innovativo, ovvero la possibilità di cedere il credito integralmente, o in misura limitata, ad ulteriori soggetti, come ad esempio gli istituti di credito e altri intermediari finanziari.

Risulta superfluo ribadire che tutte le previsioni del Decreto Rilancio richiedono

comunque il pieno adempimento del conduttore circa l'obbligo di pagamento del canone di locazione, ciò comporta che in sede di contenzioso il giudice dispone di un'elevata discrezionalità dovuta dal compito di vagliare caso per caso, la gravità dell'inadempimento, l'applicabilità degli istituti giuridici ed il rilievo dei rapporti contrattuali, i quali devono sempre seguire il principio di buona fede.

In ultima istanza, vi è da precisare che dal provvedimento in esame sono esclusi gli immobili di categoria catastale D8, ovvero i *“fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni”*²³, e sono escluse anche le attività di cui agli allegati 1 e 2 del Dpcm 11.03.2020, ovvero quelle che non sono state sospese in quanto essenziali, come ad esempio farmacie, commercio al minuto di alimenti ed alcuni servizi professionali.

Il credito d'imposta, previsto dall'articolo 8 del decreto Ristori, per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda è stato poi prorogato dall'articolo 4 del decreto Ristori Bis, per i mesi di ottobre, novembre e dicembre 2020, ed è stato riconosciuto alle imprese operanti nei settori riportati nell'Allegato 2 del decreto, nonché alle imprese che svolgono le attività di cui ai codici ATECO 79.1, 79.11 e 79.12, che hanno la sede operativa nelle aree del territorio nazionale, caratterizzate da uno scenario di massima gravità e da un livello di rischio alto, ovvero le cosiddette zone rosse. Si ricorda che il decreto Ristori ha riproposto il credito di imposta di cui all'articolo 28 del decreto Rilancio (D.L. 34/2020) per i soli soggetti che operano nelle attività economiche interessate dalle chiusure o dalle limitazioni di orario di apertura, appartenenti ai settori economici di cui all'Allegato 1, e senza prevedere alcun requisito di accesso in funzione del volume dei ricavi e compensi registrato nel periodo d'imposta precedente. Inoltre, rimane confermata la condizione di aver subito una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi nel mese di riferimento di almeno il 50% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente. Il requisito non è necessario per coloro che hanno iniziato l'attività a partire dal 1° gennaio 2019 e per i contribuenti con domicilio fiscale o sede operativa nel

²³ D.P.R. n. 1142 del 1949.

territorio di comuni colpiti da eventi calamitosi, e con stato di emergenza ancora in atto alla data di dichiarazione dello stato di emergenza da Covid-19.

A riguardo, sono intervenuti anche ulteriori decreti, e in particolare l'articolo 4 del Decreto Sostegni bis n. 73/2021, il quale ha prorogato al 31 luglio 2021 il credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda previsto per:

- le imprese turistico-ricettive,
- le agenzie di viaggio e i tour operator

che hanno subito una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi. Inoltre, la disposizione, inoltre, estende per 5 mesi, e quindi da gennaio a maggio 2021, il credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda previsto per tutte le tipologie di imprese che hanno registrato perdite del 30% tra il 1° aprile 2020 e il 31 marzo 2021 nei confronti dello stesso periodo 2019-2020. Infine, venendo ad oggi, le più recenti misure sono state previste dal Decreto Legge n. 4 del 27 gennaio 2022, il quale ha predisposto una nuova proroga del credito d'imposta sugli affitti degli immobili non ad uso abitativo, ma solo per le imprese del settore turistico, per i mesi di gennaio, febbraio e marzo 2022.

Le misure emanate dal governo si sono però spesso dimostrate insufficienti a sopperire l'assenza o l'elevata riduzione dei ricavi necessari a far fronte al pagamento dei vari debiti commerciali, ivi compresi quelli dovuti dal canone locatizio, sicché in alcuni casi sono intervenuti addirittura gli stessi comuni mettendo a disposizione degli imprenditori, e commercianti, dei fondi a fondo perduto da cui attingere le risorse necessarie per evitare il fallimento e la chiusura dell'attività. In particolare, si può riportare come esempio quanto è avvenuto nel comune di Bari, il quale ha predisposto nell'ambito della misura Open D-Bari²⁴, dei fondi gestiti dall'amministrazione comunale, per un valore pari 6 milioni di euro, a disposizione dei negozi di vicinato che hanno affrontato oltre due mesi di lockdown, nel rispetto del DPCM che ha comportato la chiusura di tutte le attività commerciali ad eccezione di quelle per l'acquisto dei beni di prima necessità.

²⁴ Comune di Bari (www.comune.bari.it), Open D- Bari per gli incentivi al commercio di vicinato: online la graduatoria delle prime 500 domande esaminate.

Nonostante gli ingenti investimenti statali e comunali non tutte le imprese sono riuscite ad avere ristoro, e per questa ragione si è sviluppato in giurisprudenza un grande dibattito su quali siano le ulteriori possibili azioni, che il conduttore può adottare dinanzi alla contrapposizione ontologica di non possibilità di continuazione dell'attività produttiva, ma di obbligatorietà di pagamento dei debiti.

Si pone la questione se, oltre al credito d'imposta, il locatario o l'affittuario sia (parzialmente) esonerato dal pagamento a causa delle circostanze e, in caso affermativo, a quali condizioni e per quanto tempo può sospendere o ridurre il pagamento.

Al fine di dare una risposta alla domanda se il locatario continua ad essere debitore del pagamento del canone concordato, giova precisare che, vige il divieto di principio dell'auto-aiuto, e la sospensione arbitraria dei pagamenti o la riduzione è inammissibile e che, nell'ambito della legislazione di emergenza non è stata introdotta alcuna norma che preveda esplicitamente l'estinzione o la possibilità di una riduzione unilaterale dei pagamenti.

Considerando quindi questi presupposti, si analizza di seguito quali siano le effettive azioni a disposizione dei locatari e dei rispettivi locatori, circa la gestione del canone commerciale durante la crisi pandemica.

LE AZIONI A DISPOSIZIONE DEL CONDUTTORE

Al fine di analizzare le alternative a disposizione del conduttore è necessario riportare prima degli importanti presupposti giurisprudenziali in materia²⁵.

Di prassi la giurisprudenza tende a considerare tutte le iniziative unilaterali poste in essere dal conduttore, illegittime e suscettibili di configurarsi come inadempimento contrattuale ai fini della risoluzione del contratto. Di conseguenza qualora il conduttore eseguisse un'autonoma e discrezionale sospensione o riduzione del canone, non troverebbe giustificazione né nel caso di attività commerciali né nelle locazioni abitative, e tantomeno integrerebbe la fattispecie di impossibilità della prestazione o di eccessiva onerosità sopravvenuta.

La prassi giurisprudenziale, che verrà meglio precisata qui di seguito nei prossimi paragrafi, è poi stata sostenuta dai relativi provvedimenti governativi pandemici, i quali hanno sempre fatto emergere l'integrità della prestazione principale del locatore, e ragion per cui, non sarebbe quindi possibile esercitare alcuna eccezione di inadempimento ex art. 1460 cod. civ.

La più recente giurisprudenza²⁶ ha però ammesso che il conduttore sarebbe legittimato a iniziative unilaterali, come la sospensione o riduzione del canone, ma solo nei casi di precedente inadempimento da parte del locatore. Questa visione ha trovato applicazione anche durante la risoluzione di liti in tribunale, portando spesso alla conclusione che le misure emergenziali hanno sì impedito in molti casi al conduttore di godere dell'immobile, ma tale circostanza non giustificerebbe soluzioni unilaterali da parte dello stesso quantunque egli ha sempre goduto della disponibilità del bene resa dal locatore, e costituirebbero allora inadempimento contrattuale ex art. 1453 del Codice civile.

Il proprietario dell'immobile, infatti, nonostante il divieto di esercizio delle attività di impresa, ha continuato a lasciare a disposizione del conduttore i locali idonei all'esercizio dell'attività, e quindi l'immobile locato anche se inaccessibile al pubblico, permane nell'esclusiva disponibilità del conduttore, il quale a sua volta, continua a custodire e fruire dei beni e dei mezzi di produzione.

²⁵ D. G. Ruggiero, "L'agile" diffusione del virus da Covid-19 e l'insostenibile "pesantezza" del canone, In: G. Rotondo e M. Rispoli Farina (a cura di), Il diritto dell'economia tra contesto emergenziale e nuovi paradigmi regolatori, pp.166-169.

²⁶ Tribunale Grosseto, 21/10/2020, n.715.

Premesso ciò è possibile valutare ora quali siano state le azioni a disposizione del conduttore, qualora si fosse trovato eccessivamente gravato dall'obbligo di corresponsione del canone di locazione durante il periodo pandemico, e con l'impossibilità di fruire del bene.

Il recesso per gravi motivi o forza maggiore

Ci si è chiesti se l'emergenza sanitaria dovuta da Covid-19 possa integrare una causa di forza maggiore e permettere quindi la misura unilaterale del recesso del contratto di locazione per gravi motivi, senza dover incorrere nel rischio di inadempimento ex art. 1460 cod.civ.²⁷.

Il recesso per gravi motivi è previsto sia per le locazioni abitative che commerciali; per quelle commerciali ne tratta l'articolo 27 della Legge n. 392/1978, mentre per quelle abitative vi è l'articolo 3, ultimo comma, della Legge n. 431/1998; entrambi gli articoli citano la facoltà del conduttore di recedere dal contratto di locazione allorché si verificano ragioni gravi, suscettibili di ostacolare la pacifica prosecuzione del contratto, con un preavviso di sei mesi.

I gravi motivi sono di fatto quelle situazioni sopravvenute, imprevedibili, ed inevitabili, estranee alla volontà del conduttore al momento della stipula del contratto e che sono per questo, di norma, ritenute idonee ad escludere la responsabilità contrattuale in capo alla parte inadempiente.

Più precisamente la "Legge equo canone", disciplina due diverse ipotesi di recesso, nell'ambito della locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello abitativo: il recesso convenzionale e il recesso legale o titolato.

Il recesso convenzionale è previsto dal comma 7 della citata norma, il quale dispone che *“è in facoltà delle parti consentire contrattualmente che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione”*.

In base a tale norma, dunque, le parti possono accordarsi per attribuire contrattualmente al conduttore, il diritto di recedere dalla locazione in qualsiasi momento, con l'onere del rispetto dell'obbligo di preavviso scritto, di almeno sei mesi, verso il locatore. La Corte di Cassazione ha poi aggiunto che le parti, nell'esercizio della loro autonomia contrattuale, sono comunque libere di fissare un termine di preavviso inferiore a quello prescritto *ex lege*, facendo, però,

²⁷ Giuseppe Ugo Abbate, Locazioni al tempo del covid-19: prospettive future e percorsi interpretativi (diritto.it).

sorgere, in capo al conduttore, l'obbligo di corrispondere i canoni dovuti fino al compimento del periodo di preavviso convenzionalmente stabilito ²⁸.

Per quanto riguarda l'altra ipotesi di recesso unilaterale, questa è collocata al comma 8 dell'art. 27 della legge equo canone. Il recesso legale o recesso titolato, si differenzia dal recesso convenzionale perché in questo caso non è nemmeno necessario il precedente accordo fra le parti, la norma infatti enuncia che *“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”*. È perciò concesso il recesso in qualsiasi momento ma solo se giustificato da gravi motivi, i quali devono essere contestualmente specificati nella comunicazione per iscritto eseguita nel momento stesso del recesso e non potranno essere indicati in un momento successivo. Il rispetto del preavviso semestrale veste un ruolo centrale in quanto si prevede ex lege che il non rispetto comporti, seppur in presenza di gravi motivi, l'obbligo di risarcire i danni che il locatore provi di avere subito per l'anticipata restituzione dell'immobile, qualora non si dimostri che quest'ultimo non sarebbe, comunque, riuscito ad utilizzare l'immobile, né direttamente né indirettamente ²⁹.

Come già precedentemente accennato non tutti i fatti sono idonei ad integrare la giustificazione del recesso per gravi motivi. La giurisprudenza è unanime nell'affermare che i gravi motivi, idonei a giustificare un recesso ex art. 27, comma 8, l. n. 392/1978, debbano consistere in *“fatti estranei alla volontà del conduttore, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto, ma tali da rendere oltremodo gravosa la sua prosecuzione”*³⁰.

Al fine di precisare quali circostanze possano, però, concretamente integrare la norma, la Corte di Cassazione, ha più volte precisato che una tale evenienza non si possa risolvere *“nell'unilaterale valutazione effettuata dal conduttore in ordine alla convenienza o meno di continuare il rapporto locativo, e dev'essere, non solo tale da eccedere l'ambito della normale alea contrattuale, ma anche consistere in un sopravvenuto squilibrio tra le prestazioni originarie, tale*

²⁸ Cass. Civ., sez. VI, 19/09/2019, n.23424.

²⁹ Cass. Civ., sez. III, 24/05/1993, n.5827.

³⁰ Cass. Civ., sez. III, 24/09/2019, n.23639; Cass. Civ. sez. III, 30/05/2014, n.12291.

*da incidere significativamente sull'andamento dell'azienda globalmente considerata e, quindi, se di rilievo nazionale o multinazionale, anche nel complesso delle sue varie articolazioni territoriali*³¹.

In seguito a tale precisazione, i giudici di merito hanno, ad esempio, escluso come ragioni integranti del comma 8 dell'art. 27 della legge equo canone, le variazioni di clientela dovute ad un periodo di crisi economica, come quella legata alla pandemia³². Allo stesso modo la Cassazione contestualmente ha respinto che i gravi motivi possano consistere nella soggettiva ed unilaterale valutazione effettuata dal conduttore circa l'opportunità o meno di continuare la locazione³³. Il dibattito circa i fatti che integrano le eccezioni per gravi motivi, è ad oggi non ancora concluso, difatti la posizione della giurisprudenza non è ancora unanime, e la stessa Suprema Corte fino a pochi anni fa aveva sostenuto che potesse integrare grave motivo, che legittima il recesso del conduttore

*“un andamento della congiuntura economica (sia favorevole che sfavorevole all'attività di impresa), sopravvenuto e oggettivamente imprevedibile (quando fu stipulato il contratto), che lo obblighi ad ampliare o ridurre la struttura aziendale in misura tale, da rendergli particolarmente gravosa la persistenza del rapporto locativo (tenendo conto, quanto al requisito della imprevedibilità della congiuntura economica, che esso va valutato in concreto e in relazione ai fattori che ne hanno determinato l'andamento”*³⁴.

Si può concludere quindi affermando che, ad oggi, l'attuale giurisprudenza ammetterebbe, anche se solo in parte, la possibilità di invocare tali gravi motivi anche nel periodo di crisi sanitaria, giustificandone così il recesso, ma di fatto tutto è rimesso da un lato nelle mani dei magistrati che dovranno valutare caso per caso, e dall'altro nel locatore, che sarà tenuto da un lato, alla verifica di ragioni idonee a giustificare il recesso, e dall'altro, alla contestazione se inesistenti.

In ogni caso va ricordato che il recesso per gravi motivi non risulta essere una soluzione conservativa del problema, e per giunta richiede un ulteriore esborso monetario in quanto tale misura non fa in alcun modo venir meno l'obbligo di

³¹ Cass. Civ., n. 23639/2019; Cass. Civ., n. 26711/2011.

³² Tribunale Roma sez. VI, 19/02/2021, n.3114; Tribunale Roma sez. VI, 19/02/2021, n.3109.

³³ Cass. Civ., n. 15215/2005; Cass. Civ. sez. III, 05/04/2016, n.6553.

³⁴ Cass. Civ., 2010, n.9443; Cass. Civ., 1996, n.10980.

corrispondere il canone di locazione relativo al periodo di preavviso, pari a sei mesi, ed inoltre l'esercizio di tale azione comporta la perentoria e tempestiva liberazione, nonché l'immediato rilascio dell'immobile al proprietario.

La risoluzione del contratto per impossibilità sopravvenuta della prestazione

La risoluzione contrattuale per impossibilità sopravvenuta si verifica quando per una causa non imputabile al debitore, la prestazione diventa impossibile.

L'applicazione di questo istituto è subordinata alla verifica di una concreta impossibilità di svolgere la prestazione, che deve essere oggettiva, sopravvenuta ed inevitabile, ex art. 1256 cod. civ.; l'impossibilità poi può essere assoluta secondo il I comma dell'articolo 1256 cod.civ., quando abbraccia il contratto per tutta la sua durata, o temporanea in base al comma II di suddetto articolo, quando investe solo un arco di tempo definito del contratto, oppure può essere parziale ex art. 1258 cod. civ.³⁵.

Il suo utilizzo è ad oggi soggetto a molte perplessità in giurisprudenza³⁶, ma comporterebbe il vantaggio dell'assenza dell'esborso del canone relativo ai mesi di preavviso.

Per quanto riguarda le sue caratteristiche³⁷, l'oggettività dell'impossibilità sarebbe integrata dalla situazione di emergenza sanitaria e dalle disposizioni legislative emanate, ma sussiste il problema circa la questione della temporaneità, ed è proprio su questo che si è sviluppata la discussione giurisprudenziale.

Infatti, la pandemia va ad integrare una situazione temporale non definitiva, destinata a cessare nel tempo; e la transitorietà del periodo pandemico nonché la provvisorietà della decretazione d'urgenza, seppur inibendo o comprimendo la piena facoltà del conduttore di godere della cosa, quest'ultima è comunque destinata ad essere ripristinata al termine del periodo pandemico, e ciò renderebbe quindi inammissibile l'applicazione dell'istituto in esame³⁸.

Nei contratti a prestazioni corrispettive, le norme circa l'impossibilità sopravvenuta vanno lette in combinato disposto con l'art. 1463 cod.civ., che in caso di impossibilità totale prevede che: *“Nei contratti con prestazioni corrispettive, la parte liberata per la sopravvenuta impossibilità della prestazione*

³⁵ F. Piraino, L'impatto della pandemia sui rapporti contrattuali: problemi e rimedi, In: A. D'Angelo e V. Roppo (a cura di), *Annuario del contratto 2020*, pp.17-21.

³⁶ R. Carleo, Incertezze e oscillazioni delle prime risposte della giurisprudenza sugli effetti della pandemia in corso, In: C. Schepisi (a cura di), *Le risposte del diritto in situazioni di emergenza tra ordinamento italiano e dell'Unione europea*, pp. 279-285;

³⁷ A. Cirila, Il Covid 19 tocca anche i contratti di locazione, In: A. Cirila e C. Langher (a cura di), *AFFITTI 2020*, p.10;

³⁸ Tribunale Cremona, 15/03/2022, n.149; Tribunale Roma sez. VI, 23/05/2022, n.8206

dovuta non può chiedere la controprestazione, e deve restituire quella che abbia già ricevuta, secondo le norme relative alla ripetizione dell'indebitato”.; e con l’art. 1464 cod.civ. che per l'impossibilità parziale stabilisce: *“Quando la prestazione di una parte è divenuta solo parzialmente impossibile, l'altra parte ha diritto a una corrispondente riduzione della prestazione da essa dovuta, e può anche recedere dal contratto qualora non abbia un interesse apprezzabile all'adempimento parziale.”*. Analizzando la composizione letterale di questa norma, e attribuendola al contratto di locazione, si può osservare come la capacità di risoluzione contrattuale sembrerebbe concessa al solo locatore qualora non fosse interessato a ricevere un canone locatizio quantitativamente inferiore rispetto a quello originariamente pattuito; ma la giurisprudenza sviluppatosi nell’ultimo triennio è prevalentemente conforme nel sostenere che la possibilità di recesso contrattuale debba essere riconosciuta anche nei confronti del conduttore³⁹. Quindi ⁴⁰, il conduttore avrebbe diritto ad una riduzione del canone, dinanzi alla riduzione della prestazione del locatore, al fine di ripristinare l’equilibrio dello scambio che è stato temporaneamente compromesso dall’impossibilità sopravvenuta. La riduzione del canone ex art. 1464 cod. civ. si tratta di un rimedio di carattere stragiudiziale in quanto non richiede un’iniziativa processuale ma si produce nel momento di verifica dell’impossibilità parziale stessa. Il controllo giurisprudenziale assume una valenza dichiarativa, potendo intervenire solo in modo successivo ed eventuale alla contestazione, dell’avvenuta riduzione e della sua entità, da parte del locatore. Ciò è confermato dal fatto che non esiste un obbligo legale di rinegoziazione tra le parti all’interno della normativa italiana, e allo stesso tempo non è previsto nemmeno un obbligo legale di intervento da parte del giudice, al fine di stabilire le nuove condizioni del contratto, in quanto si ritiene tale provvedimento altamente lesivo dell’autonomia privata.⁴¹ Sicché unica base legale dell’obbligo di rinegoziazione è rinvenuta nel dovere di buona

³⁹ Tribunale Milano sez. XIII, 25/02/2021, n.1815.

⁴⁰ G. Carapezza Figlia, Epidemia e distribuzione del rischio contrattuale nelle locazioni commerciali, In: M. Cavallaro, F. Romeo, E. Bivona, M. Lazzara (a cura di), Sui mobili confini del diritto. Tra pluralità delle fonti ufficiali e moltiplicarsi di formanti normativi "di fatto", pp. 467 – 470; D. G. Ruggiero, “L’agile” diffusione del virus da Covid-19 e l’insostenibile “pesantezza” del canone, In: G. Rotondo e M. Rispoli Farina (a cura di), Il diritto dell’economia tra contesto emergenziale e nuovi paradigmi regolatori, pp.177-183.

⁴¹ R. Carleo, Le certezze dei rimedi demolitori e le incognite dei rimedi conservativi: obbligo di rinegoziazione?, In: C. Schepisi (a cura di), Le risposte del diritto in situazioni di emergenza tra ordinamento italiano e dell’Unione europea, pp. 286-291.

fede ex artt. 1175 e 1375 cod. civ., espressione del principio solidaristico ex art. 2 Cost. che impone ai contraenti di *“cooperare, attivandosi per porre in essere modifiche necessarie per ripristinare l’equilibrio della prestazioni, in modo da garantire la prosecuzione del rapporto contrattuale e perseguire la realizzazione del risultato cristallizzato dalle parti nella pattuizione iniziale”*⁴²

Per quanto riguarda l’impossibilità temporanea⁴³, questa risulterebbe ammissibile in seguito al provvedimento di chiusura delle attività commerciali di cui al Dpcm dell’11 marzo 2020, in quanto il divieto di esercizio dell’attività determina l’impossibilità per il conduttore di utilizzare l’immobile, quale prestazione dovuta dalla controparte locatore, e l’assenza degli incassi determina l’impossibilità di adempiere al pagamento locatizio. Pertanto, in applicazione della disposizione dell’articolo 1256 cod.civ., il conduttore *“finché l’impossibilità perdura, non è responsabile del ritardo nell’adempimento”*. Si tratta tuttavia di una posticipazione dell’obbligo e non di una sua esclusione, di conseguenza nel momento in cui cessi l’impossibilità il conduttore sarà tenuto al pagamento dei canoni precedenti non corrisposti. Apparentemente, stando al tenore di questa norma sembrerebbe che, pur restando fermo l’obbligo del pagamento del canone, il locatore non subirebbe conseguenze per il ritardo nell’adempimento, tuttavia, tale soluzione è avallata solo da una parte della giurisprudenza di merito ⁴⁴, mentre la corrente opposta ⁴⁵, seguendo un orientamento che qualifica come poco verosimile una situazione in cui sia impossibile, anche solo parzialmente, l’obbligazione pecuniaria, non sembra far rientrare questa fattispecie nell’alveo dell’art 1256 del Codice civile.

D'altra parte, il fermo delle innumerevoli attività produttive predisposto dai Dpcm, ha sì precluso ad un'ampia frangia di imprenditori il prosieguo delle attività commerciali, ma non ha alterato significativamente il sinallagma contrattuale,

⁴² E. Marseglia, Il limite dei rimedi legali e convenzionali: la rilevanza della presupposizione e la discussa ammissibilità dell’obbligo di rinegoziazione, In: C. Schepisi (a cura di), Le risposte del diritto in situazioni di emergenza tra ordinamento italiano e dell’Unione europea, pp. 299-300.

⁴³ E. Marseglia, Il limite dei rimedi legali e convenzionali: la rilevanza della presupposizione e la discussa ammissibilità dell’obbligo di rinegoziazione, In: C. Schepisi (a cura di), Le risposte del diritto in situazioni di emergenza tra ordinamento italiano e dell’Unione europea, p.303.

F. Piraino, L’impatto della pandemia sui rapporti contrattuali: problemi e rimedi, In: A. D’Angelo e V. Roppo (a cura di), Annuario del contratto 2020, pp. 13-17.

⁴⁴ Tribunale Roma sez. V, 25/07/2020; Tribunale Venezia sez. I, 28/07/2020; Tribunale Milano sez. XIII, 07/02/2022, n.1019.

⁴⁵ Tribunale Roma sez. VI, 24/01/2022, n.20350.

giacché, come già precedentemente detto, i beni oggetto di locazione sono rimasti per tutto il tempo a disposizione dei conduttori, e di conseguenza la pandemia covid-19 “*costituisce un fatto che non può non essere considerato nella valutazione complessiva dell'inadempimento come elemento che, calato nella specificità delle singole situazioni, può, a determinate condizioni, costituire un fatto oggettivo che, lungi dall'escludere l'inadempimento, potrebbe escludere la colpevolezza nel ritardo con il quale il conduttore ha adempiuto alla prestazione di pagamento del canone*”⁴⁶

L'impossibilità temporanea limitata ai tre mesi di chiusura totale si potrebbe configurare anche come impossibilità parziale, che legittimerebbe il conduttore, che non abbia interesse a recedere dal contratto, a sollevare una richiesta di riduzione del canone di locazione per quanto concerne i canoni maturati per tutto il periodo di emergenza, e nel caso in cui il locatore accettasse la prestazione ridotta, avrebbe a sua volta diritto, ad eseguire in misura proporzionalmente ridotta anche la propria controprestazione, senza ricorrere all'intervento del giudice, richiesto solo in caso di contestazione.

Sembrerebbe che il conduttore possa agevolmente invocare allora la parziale impossibilità della prestazione, in quanto, nei mesi che vanno da marzo a maggio pur rimanendo l'immobile nella disponibilità del conduttore, questi non ha potuto servirsene e quindi il debitore verrebbe liberato con l'esecuzione della prestazione per la parte rimasta possibile, ma l'istituto in esame non prende in considerazione la possibilità di riduzione della prestazione per intervalli di tempo limitati e le prestazioni cui è tenuto il locatore ex art. 1575 cod. civ. restano sempre possibili, ivi compresa quella di mantenere il bene locato “*in stato di servire all'uso convenuto*”⁴⁷.

In definitiva, la fattispecie dell'impossibilità sopravvenuta della prestazione, non è di facile applicazione, in virtù della provvisorietà dei provvedimenti governativi, e non da un corrispondente inadempimento della controparte contrattuale, unitamente alla caratteristica dell'obbligazione pecuniaria che, secondo orientamento consolidato della giurisprudenza, è sempre oggettivamente

⁴⁶ Tribunale Roma sez. VI, 24/01/2022, n.1048.

⁴⁷ Tribunale Roma sez. VI, 19/02/2021, n.3114.

possibile, indipendentemente dalla circostanza della scarsa liquidità dell'affittuario, a cui si aggiunge lo stesso articolo 2740 cod.civ. il quale stabilisce il principio generale, per cui il debitore si considera sempre in grado di pagare con tutti i suoi beni e non solo con il denaro.

Vi è allora, anche in questa ipotesi, la necessità di eseguire una valutazione concreta, caso per caso, circa l'incidenza delle misure di contenimento nel rapporto privatistico e riguardo la possibilità di adempiere o meno alle obbligazioni contrattuali.

Sicché, il mero ricorso al periodo emergenziale, non rende automaticamente la prestazione totalmente o parzialmente impossibile, e conseguentemente il debitore potrà comunque essere tenuto a risarcire i danni cagionati dal proprio ritardo alla controparte.

La risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta

Un'ulteriore alternativa percorribile, andando a considerare la situazione pandemica come evento imprevedibile e straordinario, è la risoluzione contrattuale per eccessiva onerosità sopravvenuta⁴⁸.

Secondo quanto disposto dal nostro Codice civile⁴⁹, nel caso di contratti a prestazione corrispettiva e ad esecuzione continuata, come i contratti di locazione, se la prestazione di una delle parti diviene eccessivamente onerosa per il verificarsi di avvenimenti straordinari e imprevedibili, la parte che deve tale prestazione ha la possibilità di richiedere la risoluzione con i conseguenti effetti stabiliti dall'articolo 1458 codice civile. Tale possibilità è concessa dall'ordinamento proprio perché vi è la necessità di mantenere un certo equilibrio contrattuale essendo questi contratti destinati a durare nel tempo e contenenti prestazioni corrispettive.

È indubbio che l'evento Covid-19 sia considerabile come straordinario e non prevedibile, più difficile è invece la conformazione al requisito dell'eccessiva onerosità della prestazione originariamente convenuta, che necessita di essere adeguatamente provata. Infatti, per l'applicazione dell'istituto è richiesto l'aggravio della prestazione dovuta, ovvero del canone locatizio accordato, ma è pacifico che il canone sia rimasto nominalmente invariato durante i mesi pandemici, e sia invece il bene locato a non poter più essere utilizzato secondo il piano negoziale originario, comportando così di conseguenza un venir meno della liquidità del conduttore. Inoltre non sarà sufficiente, ai fini della prova, dare atto alla mera difficoltà economica del contraente e ⁵⁰“*va sempre provato e dimostrato il nesso causale fra rispetto delle misure e inadempimento [...] dovendo, per converso, in linea con la previsione dell'art. 1218 cod.civ., offrire la prova circostanziata del collegamento eziologico fra inadempimento e causa*

⁴⁸ G. Carapezza Figlia, Epidemia e distribuzione del rischio contrattuale nelle locazioni commerciali, In: M. Cavallaro, F. Romeo, E. Bivona, M. Lazzara (a cura di), Sui mobili confini del diritto. Tra pluralità delle fonti ufficiali e moltiplicarsi di formanti normativi "di fatto", p. 470 – 478.

⁴⁹ Art. 1467 codice civile - Contratto con prestazioni corrispettive - Brocardi.it

“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.”

⁵⁰ Tribunale Roma sez. VI, 05/01/2022, n.234.

impossibilitante rappresentata dal rispetto delle prescrizioni di contenimento dell'epidemia”.

A ciò si aggiunge la oramai ben nota perplessità circa la temporaneità dell'evento. Nel caso di locazioni commerciali è doveroso il richiamo dell'articolo 1623 cod.civ., il quale non trova applicazione verso le locazioni abitative, e stabilisce che *“se, in conseguenza di una disposizione di legge, di una norma corporativa o di un provvedimento dell'autorità riguardanti la gestione produttiva, il rapporto contrattuale risulta notevolmente modificato in modo che le parti ne risentano rispettivamente una perdita e un vantaggio, può essere richiesto un aumento o una diminuzione del fitto ovvero, secondo le circostanze, lo scioglimento del contratto”*, e quindi permette al locatario commerciale di richiedere una diminuzione di fitto giustificata dal fatto che la sopravvenienza della pandemia abbia effettivamente alterato quello che era l'equilibrio contrattuale, comportando una perdita per il conduttore. Il locatore, in applicazione di questo articolo, potrebbe decidere di valutare la riduzione del canone proposta dal conduttore, oppure concedere la possibilità di rinegoziare il contenuto delle prestazioni evitando così la risoluzione contrattuale.

OBBLIGO DI RINEGOZIAZIONE

L'esigenza di evitare la dispersione di contratti a causa dell'applicazione dei rimedi ablativi, quali la risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta o per sopravvenienza straordinaria, ha portato, dottrina e giurisprudenza⁵¹, ad affermare il principio della obbligatorietà di rinegoziazione del contenuto delle prestazioni contrattuali in seguito ad una sopravvenienza, in applicazione dell'obbligo delle parti di comportarsi secondo buona fede e correttezza ex artt. 1175 e 1375 cod.civ. e 2 Cost. Diversi sono i tribunali che, citati a risolvere questioni di onerosità circa la locazione commerciale durante la pandemia, hanno ribadito suddetto obbligo di rinegoziazione, e in particolare il tribunale di Roma, di cui si riporta la massima che ha espressamente previsto *“l'obbligo di rinegoziazione dei canoni per i contratti di locazione di immobili ad uso commerciale penalizzati dalle misure di contenimento della pandemia Covid-19”* ed ha aggiunto che *“In caso di mancata ottemperanza al dovere di contrattazione, è ammissibile un'azione di riduzione in via equitativa dei canoni”*.⁵²

Perciò secondo il tribunale di Roma in caso di rifiuto da parte del locatore, il conduttore potrà rivolgersi direttamente al giudice per riequilibrare il contratto, ma anche su questo punto il dibattito è tutt'altro che chiuso, tanto è vero che a pochi chilometri di distanza il tribunale di Firenze ha invece affermato che *“In tema di locazione di immobile a uso non abitativo, in caso di mancato pagamento del conduttore a causa della chiusura dell'attività imposta dalla normativa emergenziale per il contrasto all'epidemia da Covid-19, l'art. 6-novies del d.l. n. 41/2021 dispone solo che le parti sono chiamate a collaborare secondo la buona fede ma senza alcuna previsione di conseguenze per il mancato accordo. Inoltre, gli artt. 1375 e 1374 c.c. non costituiscono i presupposti normativi affinché giudice possa intervenire per modificare il contenuto delle prestazioni contrattuali autonomamente determinate dalle parti e che hanno forza di legge tra le stesse”*⁵³.

⁵¹ Relazione 56/2020 Ufficio del Massimario Cassazione.

⁵² Tribunale Roma sez. VI, 07/08/2020.

⁵³ Tribunale Firenze sez. II, 22/09/2021, n.1605.

Mentre al tribunale di Milano la rinegoziazione si ritiene “*necessaria, alla luce del principio di buona fede e correttezza e dei doveri di solidarietà costituzionalizzati (art. 2 Cost.)*”⁵⁴

Precisato che la giurisprudenza di merito non ha ancora raggiunto una decisione unanime circa l’obbligo di rinegoziazione del canone, si può muovere una considerazione in merito all’opportunità per entrambi le parti di riequilibrare il contratto. Infatti, presupponendo che gli effetti della crisi pandemica sono da ritenersi durevoli nel tempo, non risulterebbe affatto vantaggioso per i locatori l’esercizio del diniego verso le richieste dei conduttori, in quanto la risoluzione contrattuale comporterebbe il rischio di sopportare i costi di un immobile sfitto per un numero indeterminato di mesi o anni. Di conseguenza risulta essere conveniente per entrambe le parti la messa in essere di una rinegoziazione contrattuale che permetta l’adeguato contemperamento degli interessi in gioco. Giova infine ricordare che quanto detto circa la rinegoziazione in caso di eccessiva onerosità, sussiste anche nell’ipotesi di impossibilità sopravvenuta susseguita da una richiesta di riduzione del canone maturato nel periodo emergenziale.

⁵⁴ Tribunale Milano sez. contr., 21/10/2020.

OBBLIGO DI PAGAMENTO DEL CANONE DURANTE IL PERIODO PANDEMICO E RESPONSABILITÀ PER INADEMPIMENTO

Tutte le azioni a disposizione del conduttore, sopra analizzate, non permettono la risoluzione del problema di liquidità nato dalla sospensione forzata delle attività. La normativa emergenziale, con riguardo alle locazioni commerciali, non ha previsto alcuna norma che permetta la legittimazione della sospensione del pagamento del canone, anzi come precedentemente detto, nello stesso articolo 28 del decreto-legge n. 34/2020 “Decreto Rilancio” si desume una obbligatorietà di pagamento del debito locatizio ai fini del godimento della tax credit.

Giova allora valutare, se il conduttore che non ha corrisposto i canoni locatizi nell’esercizio di una di quelle attività rientranti tra quelle sospese per effetto del Dpcm dell’11 marzo 2020, con conseguente inutilizzabilità dell’immobile locato ad uso commerciale, possa essere chiamato dal locatore all’integrale adempimento, e subire gli eventuali effetti del debitore inadempiente, oppure, se sussista la possibilità di ottenere attraverso un mutuo consenso o giudizialmente, l’estinzione dei canoni locatizi non versati durante il periodo lock down “Covid 19”, e non solo la posticipazione del pagamento come avverrebbe mediante l’applicazione dell’istituto della impossibilità temporanea; nonché una rimodulazione di quelli a scadere.

Dunque, qualora si verificasse la situazione in esame, ove al locatario venga contestato l’inadempimento di canoni locatizi dovuti durante il periodo di sospensione dell’attività produttiva, quest’ultimo potrebbe invocare la non imputabilità dell’inadempimento ex art. 91 del Dpcm del 17 marzo 2020⁵⁵, decreto “Cura Italia”, il quale enuncia che *“il rispetto delle misure di contenimento di cui al presente decreto è sempre valutata ai fini dell’esclusione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1218 e 1223 cod.civ., della responsabilità del debitore, anche relativamente all’applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti”*.

⁵⁵ E. Marseglia, La normativa emergenziale: gli artt.91, 88 e 88 bis, d.l. n 18/2020, In: C. Schepisi (a cura di), Le risposte del diritto in situazioni di emergenza tra ordinamento italiano e dell’Unione europea, pp. 303-308; F. Piraino, L’impatto della pandemia sui rapporti contrattuali: problemi e rimedi, In: A. D’Angelo e V. Roppo (a cura di), Annuario del contratto 2020, pp.9-11.

Dove l'articolo 1218 cod.civ. prevede che "*Il debitore che non esegue esattamente la prestazione dovuta è tenuto al risarcimento del danno, se non prova che l'inadempimento o il ritardo è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile*". Perciò il locatore per non essere ritenuto responsabile, dovrà necessariamente provare che l'inadempimento non è seguito per causa a lui imputabile, ma che la prestazione è divenuta oggettivamente impossibile e per ragione esterna alla propria volontà, nonché di carattere straordinario, imprevedibile e inevitabile. Rientrano in tal caso le ipotesi di forza maggiore, caso fortuito, e factum principis.

Come già detto affrontando la questione della impossibilità sopravvenuta, la crisi pandemica integra indubbiamente l'ipotesi di gravi motivi e forza maggiore, mentre le misure adottate dal Governo per farvi fronte, potrebbero essere inquadrate come factum principis in quanto costituenti fatti totalmente estranei alla volontà del debitore.

L'art. 91 del Decreto Cura Italia rinvia anche all'articolo 1223 cod.civ., il quale dispone che "*Il risarcimento del danno per l'inadempimento o per il ritardo deve comprendere così la perdita subita dal creditore come il mancato guadagno, in quanto ne siano conseguenza immediata e diretta*"; ovvero in altre parole, si prevede che anche l'obbligazione risarcitoria, oltre a quella originariamente pattuita tra le parti, è soggetta all'applicazione dell'articolo 91 DPCM del 17 marzo 2020. Ne segue che, qualora il locatore ambisca ad usufruire della esenzione di responsabilità, dovrà richiedere l'estinzione non solo della obbligazione originaria ma anche di quella sostitutiva, in quanto la disciplina dell'inadempimento contrattuale, da sempre, prevede che il risarcimento vesta una vera e propria funzione sostitutiva dell'obbligazione originariamente pattuita, rientrando così nel concetto di perdita subita.

Secondo una parte della giurisprudenza⁵⁶ si potrebbe, inoltre, eccepire l'eccezione di inadempimento ex art. 1460 cod.civ., in base alla quale il mancato pagamento sarebbe giustificato dalla precedente assenza della contro prestazione da parte del locatore, in quanto il locatario non ha potuto usufruire dell'immobile. Questa

⁵⁶ E. Marseglia, La natura dell'impossibilità ad adempiere e le deroghe della legislazione emergenziale, In: C. Schepisi (a cura di), Le risposte del diritto in situazioni di emergenza tra ordinamento italiano e dell'Unione europea, pp. 308– 313.

posizione, in realtà, risulta essere soggetta a non poche critiche in quanto si rileva che l'obbligazione gravante sul locatore è quella della messa a disposizione dell'immobile e della garanzia circa la sua idoneità strutturale per l'uso pattuito e non tanto quella dell'effettivo e proficuo utilizzo, *“rilevando la sola dimensione materiale e non produttiva dello stesso”*⁵⁷.

Allorché, quanto sopra detto non conducesse all'esito sperato, o in aggiunta dell'azione esercitata, residua sempre la richiesta di rinegoziazione del contratto, sulla base della clausola generale della buona fede, articoli 1366 e 1375 del codice civile, ed il principio di equità integrativa in base all'articolo 1374 Cod. Civ..

Finora le azioni analizzate risultano essere alcune soluzioni per aiutare la parte che è divenuta insolvente e che è stata obbligata a pagare il compenso per la cessione, ma le conseguenze negative della crisi possano gravare tanto sul padrone di casa quanto sull'affittuario, e perciò occorre evitare soluzioni squilibrate a vantaggio sia di una parte che dell'altra, ed è necessario tutelare gli interessi di entrambe le parti per evitare risultati economici indesiderati.

Col fine di perseguire tale risultato sarebbero allora preferibili quelle proposte che permettano il mantenimento e l'adeguamento del contratto, qualora l'interesse per l'utilizzo della proprietà immobiliare persista, in quanto in linea di principio consentono di mantenere la posizione di entrambe le parti.

In particolare, una riduzione del corrispettivo dovuto potrebbe costituire una soluzione adeguata, e potrebbe essere facilmente convenuta mediante un accordo tra le parti, anche se un obbligo generale di rinegoziazione non è previsto dalla legge, ma dovrebbe derivare dal principio di buona fede. Se l'affittuario rifiuta di venire incontro all'inquilino in difficoltà, il suo comportamento potrebbe essere considerato sleale.

In conclusione,⁵⁸ di quanto detto, andando ad analizzare la normativa emergenziale, quella ordinaria e gli interventi giurisprudenziali e dottrinali, si può affermare che le azioni a disposizione del locatore possono essere cronologicamente riassunte nel seguente modo:

⁵⁷ Tribunale di Roma, sez.VI, 25.3.21, sentenza n. 5224; Tribunale di Roma, sez.VI, 17 marzo 2021, n. 8005.

⁵⁸ T. Pertot, Mietrecht in Zeiten des Coronavirus: italienische Perspektive, In: ZfRV 2020/16, pp.131-136; G. Cavallaro, Contratti di locazione commerciale ed emergenza Covid19 (studiocataldi.it).

- a) Il conduttore potrà ricercare un accordo con il locatore circa l'estinzione dei canoni dei mesi di marzo, aprile, maggio 2020, o per ottenere una riduzione del canone considerando anche la tax credit del 60% che la normativa emergenziale ha accordato a sostegno dei conduttori sui canoni effettivamente versati, nonché una riduzione di canone per i mesi avvenire. L'accordo potrà essere raggiunto mediante l'esperimento di un tentativo di mediazione, essendo la controversia di tipo locativo una per le quali prima dell'eventuale giudizio è obbligatorio esperire tale procedimento come previsto dal D.Lvo 28/10;
- b) Qualora la mediazione avesse esito negativo, sarà possibile rivolgersi ad un giudice, e richiedere per le vie ordinarie l'esclusione e/o la riduzione del canone locativo per i tre mesi di chiusura totale dell'attività, appellandosi all'ipotesi della impossibilità parziale sopravvenuta della prestazione, a causa della pandemia, che ha comportato nei confronti del conduttore l'assenza di ottenimento di una utilità economico sociale dal bene, e per il locatore il non aver potuto garantire il pacifico godimento del bene. Oppure più difficoltosamente si potrà invocare ex art. 1460 cod.civ. l'eccezione di inadempimento, o l'intervento del Giudice secondo i canoni di buona fede ed equità. Residuerà poi l'ipotesi della risoluzione del contratto di locazione per eccessiva onerosità sopravvenuta, considerando che anche in questo caso sarà preventivamente richiesta la riduzione del canone di affitto.
- c) Nel caso in cui le richieste di riduzione canone si concludessero in rifiuti, potrà conseguire una risoluzione contrattuale, in riferimento agli art. 1464 e 1467 cod. civ., anche se come analizzato nei paragrafi precedenti, la giurisprudenza di merito non è del tutto conforme nel riconoscere tale possibilità.
- d) Se invece si deciderà di usufruire della cessione del credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda, ciò è stato concesso solo fino al 31 dicembre 2021; e i soggetti beneficiari dei crediti d'imposta potranno in luogo dell'utilizzo diretto, come previsto dall'articolo 28 del decreto-legge n. 34/2020, optare per la cessione, anche

parziale, degli stessi ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari.

Infine, si ricorda che la normativa non prevede una automatica presupposta esenzione da responsabilità in caso di inadempimento, totale o parziale, del conduttore, ma al contrario l'art. 91 del DPCM del 17 marzo 2020 prevede l'obbligo di valutazione del contesto emergenziale e delle limitazioni all'attività negoziale e produttiva ai fini di valutare la responsabilità del debitore che non abbia adempiuto, parzialmente o del tutto.

LA SITUAZIONE IN AUSTRIA

L'Austria è stato uno dei primi paesi europei ad essere colpito dal virus Covid-19, e il governo austriaco, corrispondentemente a quanto era stato deciso in Italia, ha provveduto alla messa in essere del primo lockdown mediante l'ordinanza del 15.03.2020, in cui il consiglio dei ministri per gli affari sociali, la salute, la cura e la protezione dei consumatori vietava l'ingresso nell'area clienti di stabilimenti commerciali e di imprese di servizi, nonché di imprese ricreative e imprese sportive, al fine dell'acquisto di beni o della fruizione di servizi o dell'uso di attività ricreative e sportive⁵⁹. Erano esenti da tale divieto soltanto gli stabilimenti di commercio e le imprese di servizi che servivano i servizi di base della popolazione, quali le farmacie pubbliche, il commercio di prodotti alimentari, le drogherie e i tabacchifici specializzati; mentre per quanto riguarda tutti gli altri stabilimenti di commercio e di servizi non esplicitamente esclusi dal regolamento, l'accesso ai locali rimaneva vietato, e ciò valeva anche per tutti i tipi di attività dell'industria alberghiera.

Questa è stata solo la prima di una lunga serie di misure restrittive che sono state adottate per contenere la diffusione dei contagi, e proprio suddette misure hanno sollevato numerose questioni sul tema preso in esame dall'elaborato, ovvero le locazioni commerciali.

⁵⁹ Per le prime misure adottate in Austria per contrastare il contagio vedi: R. Pesek, *Ausgewählte Fragen zu den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf den Mietzins bei Geschäftsraummieten*, Wobl, pp.125-128; M. Krenn e A. Schüßler-Datler, *Sonderregelungen für Mietverhältnisse in der Corona-Krise*, ÖJZ 2020/76, pp. 581-582.

LE MISURE DI COMPETENZA DELL'AUTORITÀ

Le autorità austriache, come anche quelle italiane, hanno adottato numerosi atti legislativi per prevenire la diffusione del Covid-19 a partire da febbraio 2020⁶⁰, incidendo inevitabilmente sull'andamento socioeconomico del Paese, nonché sul tema degli affitti e delle locazioni.

Per quanto riguarda le locazioni residenziali, il legislatore austriaco ha standardizzato norme legali speciali a tutela dell'inquilino. Gli inquilini degli appartamenti non possono essere disdetti a causa di arretrati di affitto nel periodo dal 1° aprile 2020 al 30 giugno 2022, né il contratto di locazione può essere annullato ai sensi dell'articolo 1118 ABGB qualora l'inquilino abbia subito un notevole deterioramento del proprio andamento economico a causa della pandemia. Inoltre, è stato previsto a livello giudiziale che i canoni dovuti nel secondo trimestre 2020 non potessero essere fatti valere in giudizio fino al 1° gennaio 2021.

Al contrario, per quanto riguarda l'area del diritto di locazione dei locali commerciali non sono state standardizzate regole speciali, ma si è sostenuto che il diritto vigente fosse sufficiente per la risoluzione delle situazioni di conflitto. Secondo l'articolo 1104 f ABGB, l'obbligo di pagamento del locatario può essere omesso o ridotto se l'oggetto locato non è utilizzabile o lo è solo parzialmente, per l'uso contrattualmente concordato, a causa di un'epidemia.

Il paragrafo 1104 ABGB non è stato però l'unico ad essere citato dalla giurisprudenza ai fini della risoluzione di casi di conflitto, in cui si è posta la questione circa l'effettiva possibilità e modalità di ottenimento di una riduzione del canone d'affitto a causa di ostacoli all'uso dovuti dalla pandemia, o in secondo luogo se il locatario abbia diritto a una riduzione e in che misura del canone di locazione a seguito di un calo della frequenza dei clienti a causa di una pandemia, e qualora vi fosse la possibilità di offrire una consegna o servizi di ritiro se questo potesse escludere o ridurre un'esenzione dal canone di locazione.

⁶⁰ Per consultare le misure anticontagio adottate vedi: R. Pesek, *Ausgewählte Fragen zu den Auswirkungen der COVID-19- Pandemie auf den Mietzins bei Geschäftsraummietsen*, Wobl, pp.125-128.

Inoltre, a complicare la discussione giuridica circa la possibilità o meno di godere di una riduzione locatizia, si è poi aggiunta la previsione governativa in base alla quale alle società che hanno subito ingenti perdite di vendita a causa della pandemia, viene riconosciuto un compenso per una quota significativa dell'affitto di locali commerciali o di locazione aziendale.

Esaminiamo allora gli sviluppi giuridici e quindi le relative azioni che sono state riconosciute, in questo ultimo triennio pandemico, al conduttore e al locatore dell'immobile commerciale.

RIDUZIONE O ESENZIONE DALL'OBBLIGO DI PAGAMENTO DEL CANONE

Ai sensi del paragrafo 1096, comma 1 ABGB, il locatario ha diritto ad una riduzione degli interessi per la durata e nella misura dell'inutilizzabilità, se l'articolo è così difettoso alla consegna, o diventa così difettoso durante il periodo di utilizzo, senza la sua colpa, che non è adatto all'uso pattuito o non lo è completamente.

Questa conseguenza giuridica della riduzione degli interessi⁶¹ esistenti deve essere qualificata come una disposizione di garanzia speciale della normativa vigente, che ha lo scopo di riequilibrare il rapporto fra le parti tenendo conto, in particolare, della dimensione temporale dell'obbligazione di durata. Infatti, essa trova applicazione non solo per quanto riguarda i vizi già presenti al momento della consegna dell'oggetto costitutivo, ma anche per quei vizi, che si verificano durante la durata del rapporto contrattuale e indipendentemente dai termini di prescrizione previsti dal paragrafo 933 ABGB.

Il ripristino dell'equivalenza soggettiva può essere preso in considerazione solo attraverso la riduzione degli interessi già esistenti, in quanto a causa del carattere vincolante della cessione d'uso, un risanamento del rapporto di equivalenza nella locazione mediante il miglioramento delle prestazioni contrarie all'obbligazione è regolarmente escluso.

La riduzione del tasso di interesse sulle consistenze corrisponde alla riduzione di prezzo nota ai sensi del diritto generale di garanzia per i rapporti di obbligazione a termine, ex art. 932 ABGB).

Secondo l'opinione generale, qualsiasi deviazione della qualità effettiva da quella concordata, che sia svantaggiosa per il locatore e incida sull'usabilità dell'oggetto, costituisce un difetto materiale (concetto soggettivo di difetto), e da ciò si desume allora come il concetto di carenza e la sua interpretazione sono centrali nella distribuzione dei rischi e conseguentemente nell'ottenimento della riduzione del canone.

⁶¹ Per le regole circa la riduzione del canone vedi: R. Pesek, Ausgewählte Fragen zu den Auswirkungen der COVID-19- Pandemie auf den Mietzins bei Geschäftsraummieter-, Wobl , pp.128-134; H. Ofner, Mietrecht und die COVID-19-Pandemie in Österreich, ZfRV 2020/13, pp.107-112; P. Bydlinski, Der Einfluss der COVID-19-Pandemie auf die Geschäftsraummieter, ÖJZ 2021/131, pp.1065-1073.

Ai fini della valutazione del diritto del conduttore ad una diminuzione degli interessi, è quindi necessario verificare se effettivamente vi sia stata quindi una menomazione d'uso facendo riferimento a quella che è stata l'usabilità contrattualmente pattuita. Il deterioramento dell'uso può dipendere da un vizio dell'immobile, o può derivare dal fatto che il locatario sia altrimenti disturbato o impedito nell'uso contrattuale dell'immobile. È sempre determinante la presenza di un danno all'uso contrattuale.

In base a quanto previsto dalla normativa generale sul diritto di locazione, il locatore deve garantire al locatario quell'uso che è stato espressamente definito nel contratto secondo la volontà specifica delle parti, o secondo l'uso comune; perciò spetta in primo luogo alle parti determinare il grado di fruibilità dell'oggetto esistente, cosiddetta fruibilità soggettiva, mentre la fruibilità oggettiva è richiesta solo se non è stato stipulato un corrispondente accordo contrattuale e l'immobile esistente deve consentirne l'uso come normalmente richiesto ai fini del contratto e secondo la prassi comune, per cui in caso di dubbio è sufficiente una fruibilità media.

L'articolo 1096 al fine della sua applicazione deve essere letto in combinato disposto con gli articoli 1104 f, e 1107 ABGB, e diviene così espressione di una regola di rischio per il contratto esistente, perché standardizza le conseguenze legali di una cattiva prestazione da parte del locatore. Suddette disposizioni, sfociano nella teoria della doppia regolamentazione della riduzione degli interessi di portafoglio, secondo la quale da una parte, il locatore si assume il rischio per tutte le circostanze originate dalla propria sfera o dalla sfera neutra, che limitano o eliminano completamente l'utilità dell'elemento esistente, fino al limite della possibilità ordinaria, dall'altra il locatario risponde per tutti gli avvenimenti imputabili alla propria sfera.

A questo proposito, si precisa che il locatore perde il diritto agli interessi di locazione a seconda della durata e dell'entità del deterioramento dell'uso, in tutto o in parte, ma è sollevato dall'obbligo di ripristinare l'usabilità della proprietà.

In caso di completa inagibilità secondo i principi della riduzione degli interessi di portafoglio ai sensi dell'articolo 1096 ABGB, il locatario è completamente esonerato dall'obbligo di pagare gli interessi, se, invece, l'immobile esistente è

idoneo all'uso condizionale si ha una proporzionata riduzione del canone esistente, la cui misura a sua volta è determinata secondo i principi di riduzione degli interessi esistenti ex art. 1096 ABGB.

Per quanto riguarda il locatario, il rischio incide su quest'ultimo, se gli viene impedito di utilizzare l'oggetto per ragioni rientranti nella sua sfera, e ciò si evince dal paragrafo 1107, ed inoltre secondo l'articolo 1096 ABGB, la riduzione del canone è esclusa se il locatario è responsabile per il deterioramento dell'uso.

Non è chiaro se il paragrafo 1096 ABGB, sopra citato, possa essere applicato in favore dei conduttori a causa della crisi causata dal Coronavirus, e per questo la dottrina si è maggiormente concentrata sull'analisi della possibilità di applicazione delle ipotesi prevista dal 1104 ABGB, ovvero quando il deterioramento dell'uso è basato su una "straordinaria coincidenza" quale ad esempio la pandemia.

Eccezioni straordinarie art. 1104 ABGB

La diffusione del COVID-19 è indubbiamente una straordinaria coincidenza ai sensi del § 1104 ABGB, ove si stabilisce che una riduzione dell'interesse è dovuta se *"l'oggetto non può essere utilizzato affatto a causa di eventi fortuiti, come incendi, guerre o epidemie, gravi inondazioni, tempeste meteorologiche o a causa di un guasto completo"*.

Il paragrafo 1104 ABGB non contiene un elenco esaustivo, ma solo esemplificativo di possibili coincidenze straordinarie, ovvero: incendi, guerre, epidemie, grandi inondazioni, tempeste meteorologiche o completo fallimento. Secondo la giurisprudenza consolidata, le evenienze straordinarie sono eventi elementari che colpiscono sempre un gruppo più ampio di persone e non possono essere controllati, così che di conseguenza, nessuno può pretendere di compensare le loro conseguenze sulla base di norme legali generali. Nelle ipotesi straordinarie ricomprese nell'articolo 1104 il proprietario non ha l'obbligo di sistemare l'oggetto del contratto di locazione in modo che sia nuovamente utilizzabile dal conduttore, e il conduttore a sua volta non ha l'obbligo di pagare il canone di locazione o parte dello stesso, fino a quando non è più ripristinato l'oggetto contrattuale per intero.

Quanto previsto dal 1104 ABGB ha trovato applicazione, ad esempio, quando i quartieri degli sport invernali erano inaccessibili a causa delle continue nevicate e quando la lavorazione del prodotto nell'azienda locata è stata vietata per diritto pubblico, sicché secondo una parte della dottrina e giurisprudenza⁶² i criteri fissati ai sensi del 1104 ABGB sono generalmente soddisfatti anche nel caso della pandemia di COVID-19, in quanto anche se quest'ultima non ha nessun effetto diretto sull'oggetto di locazione, da essa sono comunque conseguite misure sovrane come divieti d'ingresso, restrizioni sull'orario di apertura o restrizioni sulle persone, che sono state adottate per prevenire la diffusione del COVID-19, e che hanno compresso l'uso di un locale commerciale.

⁶² Per dottrina e giurisprudenza circa il 1104 ABGB vedi: R. Pesek, *Ausgewählte Fragen zu den Auswirkungen der COVID-19- Pandemie auf den Mietzins bei Geschäftsraummietsen*, Wobl, p.134.

Al contrario per Lindenbauer⁶³ e per una parte di giurisprudenza⁶⁴ invece, il fatto che le ripercussioni siano direttamente imputabili alla pandemia o che siano dovute alle misure amministrative adottate per combatterla è irrilevante, in quanto il criterio di un beneficio residuo che esclude la cancellazione totale degli interessi è l'uso necessario dell'oggetto del contratto.

Va precisato che l'articolo 1104 ABGB disciplina i casi di completa inutilizzabilità dell'oggetto esistente, e differisce dal 1105 ABGB che contiene le conseguenze legali di un'usabilità limitata.

Per quanto riguarda gli effetti, come già accennato, nelle ipotesi di completa inagibilità a seguito di un evento straordinario il locatario è completamente esonerato dall'obbligo di pagare gli interessi, secondo i principi della riduzione degli interessi di portafoglio ai sensi dell'articolo 1096 ABGB. Se, invece, l'immobile esistente è idoneo all'uso condizionale solo in misura limitata per una coincidenza straordinaria, si ha una proporzionata riduzione dell'interesse esistente, la cui misura a sua volta è determinata secondo i principi della riduzione degli interessi esistenti ex art. 1096 ABGB.

Per il calcolo dell'entità della riduzione degli interessi esistente non risulta pertanto, alcuna particolarità dal 1104 rispetto alle conseguenze legali del 1096 ABGB.

Si precisa inoltre che diversamente dall'articolo 1112 ABGB, il 1104 ABGB entra in vigore se l'oggetto esistente continua ad esistere, ovvero l'inidoneità all'uso non è dovuta alla perdita completa, fisica o legale, dell'oggetto esistente, diversamente in caso della completa distruzione dell'oggetto esistente trova applicazione il paragrafo 1112 ABGB, che porta alla risoluzione del contratto esistente.

Dottrina e giurisprudenza hanno dato luogo ad un'amplia discussione circa i presupposti e le modalità di applicazione di questo articolo⁶⁵, e si sono sostanzialmente formati due schieramenti contrapposti, ove uno sostiene la centralità della malattia come unico requisito e l'altro invece, quello

⁶³ W. Kolmasch, Lindenbauer, Auswirkungen von COVID-19 auf die Geschäftsraummiete: Aktuelle Entwicklungen, wobl 2021,90, Zak 2021, 120.

⁶⁴ Per dottrina e giurisprudenza vedi: R. Pesek,, Ausgewählte Fragen zu den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf den Mietzins bei Geschäftsraummieten, Wobl, p.134.

⁶⁵ H. Fadinger , T. Seeber , COVID-19 alleine reicht nicht für eine Mietzinsminderung gem §§ 1104 f ABGB, wobl 2020, pp.189-193.

maggiormente seguito, sottolinea come la situazione pandemica deve essere accompagnata da provvedimenti restrittivi e difficoltà economiche.

Da un lato, vi sono, quindi, le dichiarazioni di Prader⁶⁶, il quale sostiene che deve essere riconosciuta una riduzione di canone in modo forfettario per tutti i locatari di locali commerciali; il locatario deve pagare un canone di locazione ridotto se l'immobile locato non è utilizzabile o lo è solo in misura limitata a causa di malattie. Egli si è basato probabilmente in gran parte sul fatto che in Tirolo esistevano effettivamente già da prima della pandemia, le ipotesi di quarantena e coprifuoco per alcuni comuni come eccezioni straordinarie.

Nella sua sintesi Prader va ad affermare che la malattia, con o senza un ordine ufficiale, porta all'inutilità dei beni locativi, semplificando drasticamente la differenza tra i due requisiti di riduzione del canone di locazione.

A questa teoria si critica il fatto che benché la diffusione del COVID-19 è divenuta un'epidemia, ed è quindi una condizione necessaria per l'applicazione dell'articolo 1104 ABGB, essa di per sé non rende inutilizzabili gli oggetti commerciali, ma la loro inutilizzabilità deriva in gran parte dai divieti di accesso delle autorità, nella misura in cui sono applicabili, perciò per valutare le eventuali richieste di riduzione dei canoni di locazione si devono sempre considerare gli effetti concreti della malattia.

Lo stesso testo dell'articolo 1104 ABGB dimostra come il giudizio di Prader⁶⁷, circa la malattia e la situazione pandemica, sia errato, in quanto, se il locatario può godere di una parziale utilizzabilità dell'oggetto esistente, ad esempio perché questo viene utilizzato anche come magazzino o ufficio, il non godimento dei locali commerciali, è una scelta volontaria e non può mai essere "una straordinaria coincidenza". Si potrebbe trattare piuttosto, come rilevato da Tamerl, di un caso del paragrafo 1107 ABGB, ossia di un incidente che mette a rischio la vita dell'inquilino e che rientra nel rischio generale di vita del locatario. Infatti, una malattia reale del locatario, quale la contrazione involontaria del Covid, permetterebbe l'applicazione dell'articolo 1107 ABGB, ma non sarebbe

⁶⁶ Circa quanto sostenuto da Prader vedi: H. Ofner, Mietrecht und die COVID-19-Pandemie in Österreich, ZfRv 2020/13, pp.107-112.

⁶⁷ H. Fadinger, T. Seeber, COVID-19 alleine reicht nicht für eine Mietzinsminderung gem §§ 1104 f ABGB, wobl 2020, p.191.

configurabile come un incidente straordinario, in quanto, allo stesso modo dell'attuale locatario, avrebbero reso inutilizzabile anche per un altro locatario l'immobile locato. Qualora però l'inquilino partecipi, ad esempio, ad un cosiddetto "corona party" e ne consegua una contaminazione e la conseguente chiusura della sua azienda o anche ricovero ospedaliero del locatario, che comporti un'inutilizzabilità, le conseguenze non possono in nessun caso essere addebitate al locatore, in quanto l'inquilino ha mantenuto un comportamento tale da suggerire che la propria noncuranza ha portato al contagio, e quindi questo caso non trova applicazione né il 1104 f ABGB, sia per le malattie che per la quarantena, né il 1107 ABGB⁶⁸.

Ai fini degli effetti applicativi della legge è importante quindi distinguere tra coincidenze che non sarebbero accadute ad un altro inquilino, cosiddette coincidenze soggettive, e quelle oggettive che sarebbero accadute anche a un altro inquilino, ove solo le coincidenze oggettive permettono di ottenere una riduzione del canone ex. art 1104 ABGB.

Non è chiaro se la crisi legata al Coronavirus sia effettivamente una valida ragione ai fini dell'ottenimento di una sospensione del pagamento del canone di locazione ex art. 1104 ABGB, e per risolvere l'incertezza giuridica è quindi necessario esaminare ciascun singolo caso in questione attraverso un'analisi del contratto di locazione sottoscritto.

Infatti, la non applicazione del paragrafo 1104 del codice civile austriaco può essere dovuta da una clausola di deroga allo stesso all'interno del contenuto del contratto, oppure può dipendere dall'attività oggetto del contratto.

Per quanto riguarda le clausole di deroga, la disposizione del 1104 ABGB può essere disattesa sia attraverso una clausola specifica, sia nelle condizioni generali di contratto, ed inoltre, a ciò si aggiunge anche la previsione da parte di alcuni contratti di una clausola che attribuisce espressamente la responsabilità per caso fortuito al conduttore. Questo è di fondamentale importanza per la questione in esame, perché se il contratto di locazione prevede una qualsiasi tipologia di

⁶⁸ H. Fadinger , T. Seeber, COVID-19 alleine reicht nicht für eine Mietzinsminderung gem §§ 1104 f ABGB, wobl 2020, pp.191-192.

clausola disapplicativa, il conduttore non potrà sospendere il pagamento del canone di locazione.

Come sopra detto, il diritto di sospendere il pagamento del canone di locazione, può dipendere anche dall'oggetto contrattuale, il quale può essere specifico o generico.

L'oggetto del contratto si definisce specifico quando vi è una precisa individuazione dell'attività che verrà svolta, ovvero nel caso in cui il conduttore abbia preso in locazione l'immobile per lo svolgimento di una determinata attività commerciale. Qualora, a causa della chiusura delle attività imposta dallo Stato attraverso la legge sul Coronavirus, la cosiddetta COVID-Maßnahmengesetz, non sia più possibile lo svolgimento della specifica attività oggetto del contratto, come ad esempio la gestione di un ristorante, allora in questi casi potrebbe essere concessa la sospensione del pagamento del canone di locazione ex art.1104 del Codice civile austriaco.

Qualora, invece, l'oggetto del contratto sia generico ad esempio "per attività commerciale", allora al contrario è da presumere che la sospensione del pagamento del canone di locazione a causa del Coronavirus non sia generalmente concessa in quanto non sussistono specifiche misure di restrizione e si può ipotizzare un utilizzo, anche meramente parziale, del locale.

Il calo delle vendite

La dottrina si è interrogata sulla questione, se una lesione del diritto d'uso innescata dalla pandemia di COVID-19 può essere ipotizzata anche se i locali commerciali non sono soggetti a restrizioni di diritto pubblico o non lo sono più, ma si rilevano perdite in vendite a seguito di un calo dei clienti, come potrebbe essere avvenuto ad esempio tra il primo e il secondo lockdown ⁶⁹.

Si tratta quindi di un calo della frequenza dei clienti legato alla pandemia, senza però che l'uso dei locali commerciali sia limitato dal diritto pubblico mediante un divieto di ingresso. Ci si è chiesti quindi se la perdita di clienti e/o il mancato guadagno danno diritto a non pagare il canone di locazione pattuito.

Si sono formate a riguardo due fazioni opposte. Parte della dottrina ⁷⁰ ritiene che, in assenza di misure ufficiali che prevedano restrizioni sull'uso della proprietà in affitto, i cali delle vendite legati alla pandemia rappresentano un rischio generale per il locatario, e quindi è esclusa una riduzione dell'affitto in quanto poi, in caso di impresa commerciale rientrerebbe nel concetto di rischio imprenditoriale.

Al contrario, altri studiosi⁷¹ hanno sostenuto l'esistenza di un diritto alla riduzione del canone indipendentemente dalla vigenza o meno di misure di diritto pubblico. A titolo di esempio, Singler e Kessler citano un'agenzia di viaggi, ove si sottolinea come la limitazione della libertà di viaggio in tutto il mondo, la riduzione della frequenza dei clienti a causa delle restrizioni all'uscita e la chiusura ufficiale degli hotel, non sono rischi tipici di un'agenzia di viaggi, e perciò è dovuta una riduzione dell'affitto. Secondo Vonkilch, inoltre, un calo delle vendite significa che l'uso condizionato è compromesso, e questo è rilevabile anche quando i clienti stanno lontani dai negozi fisici o dai vari edifici commerciali per paura di contrarre il COVID-19.

La vertenza pare abbia trovato soluzione nel regolamento sul contributo per i costi fissi emanato il 25.5.2020, il quale recepisce le direttive relative alla concessione

⁶⁹ A.Vonkilch., Mietzinsminderung bei der Geschäftsraummiere wegen COVID-19 „jenseits“ der Lockdowns, Wobl 34/2021, pp.321–328; P. Bydlinski, Der Einfluss der COVID-19-Pandemie auf die Geschäftsraummiere, ÖJZ 2021/131, p.1074.

⁷⁰ Per i riferimenti alla dottrina vedi: R. Pesek, Ausgewählte Fragen zu den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf den Mietzins bei Geschäftsraummierten, Wobl 31/2021, pp.131-136.

⁷¹ Per i riferimenti alla dottrina vedi: R. Pesek, Ausgewählte Fragen zu den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf den Mietzins bei Geschäftsraummierten, Wobl 31/2021, p.131.

delle sovvenzioni per i costi fissi iZm COVID-19 ⁷², e prevede che le imprese con sede legale, o stabile organizzazione o attività operativa in Austria, che generano entrate ai sensi del paragrafo 21, 22 o 23 della EStG 1988⁷³, possono chiedere la copertura dei loro costi fissi, quali affitto o affitto di locali commerciali, se soddisfano la condizione di aver subito una perdita di fatturato a seguito della pandemia di COVID-19. Il regolamento per i costi fissi sembra pertanto riferirsi non solo alla perdita di fatturato dovuta ai requisiti di legge, e quindi all'obbligo di chiusura degli esercizi, ma anche a circostanze di fatto causate della pandemia, come la riduzione della clientela. Ciò è particolarmente interessante per quanto riguarda le riduzioni dei canoni di locazione ai sensi del paragrafo 1104 f ABGB, in quanto se letto in negativo, dimostra che vi è la previsione che molti locatari, nonostante le difficili circostanze economiche, fattuali, non avranno diritto a una riduzione dei canoni di locazione e necessiteranno allora di usufruire della copertura dei costi fissi, e che quindi al contrario, ci si aspetta che gli inquilini continuino comunque a pagare il canone di locazione venendo alleggeriti dal contributo ai costi fissi. In conclusione, di quanto affermato precedentemente, si può allora aggiungere, che se le affermazioni di Prader in merito alla riduzione del canone di locazione fossero corrette, la concessione di sovvenzioni di costo fisso per gli affitti di locali commerciali, esplicitamente menzionate nelle direttive, non sarebbe affatto necessaria; perciò, l'esistenza del regolamento sul contributo per i costi fissi è ulteriore dimostrazione dell'inesattezza della riduzione forfettaria del canone.

Se si desiderasse in ogni caso valutare se il locatario ha diritto ad una riduzione del canone di locazione per perdite di fatturato dovute a pandemia, che non sono il risultato di restrizioni di diritto pubblico nell'uso del locale commerciale, occorre innanzitutto verificare se il locatore ha promesso al locatario una certa redditività come caratteristica del bene oggetto di locazione. Infatti, la riduzione del tasso d'interesse sulle consistenze presuppone l'esistenza di un pregiudizio all'uso conforme al contratto, cioè in altre parole che l'effettiva capacità di rendimento

⁷² Verordnung des Bundesministers für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz betreffend Lockerungen der Maßnahmen, die zur Bekämpfung der Verbreitung von COVID-19 ergriffen wurden, BGBl II 2020/197 idF BGBl II 2020/207 (COVID-19-LV).

⁷³ H. Fadinger, T. Seeber, COVID-19 alleine reicht nicht für eine Mietzinsminderung gem §§ 1104 f ABGB, wobl 2020, p. 193.

del bene risulti inferiore rispetto a quella determinata capacità stabilita, in modo esplicito o almeno conclusivo, nel contenuto del contratto. Sicché, ai fini dell'applicazione degli istituti previsti negli articoli 1096 e 1104 ABGB si dovrebbe presumere che il locatore abbia garantito al locatario una certa redditività dell'immobile locato con riferimento ai tempi di pandemia, tuttavia, se la redditività dell'immobile locato non è garantita in tempi "soliti", difficilmente lo sarà in tempi "straordinari", perciò, di regola l'analisi dei contratti di locazione dei locali commerciali non porterà, alla conclusione che il locatore abbia assicurato al locatario il raggiungimento di un certo fatturato minimo in tempo di pandemia. Inoltre, il rischio imprenditoriale di utilizzo rimane in capo al locatario, e il locatore non ha alcuna garanzia per la valutazione economicamente scorretta dell'attività del locatario, di conseguenza, secondo la giurisprudenza⁷⁴, né le perdite di vendita causate dall'economia né il calo delle vendite a seguito dell'insediamento di società concorrenti giustificano una riduzione dei tassi di interesse.

Nel caso dell'affitto di un locale commerciale, a differenza di un immobile locato, non c'è dubbio che il locatore abbia assicurato al locatario una certa capacità di guadagno, ma come precedentemente detto in riferimento al rischio imprenditoriale d'uso, questo nega una riduzione degli interessi se il locatario subisce una perdita di vendite, sicché risulta di difficile spiegazione ontologica il perché tale rischio dovrebbe improvvisamente giacere con il locatore in caso di perdita delle vendite dovuta alla pandemia.

Bisogna poi ricordare che si considera che la proprietà in affitto è diversa dai casi d'uso precedenti del § 1104 ABGB in quanto non vi è nessuna misura sovrana restrittiva e di fatto nessun danno alla sostanza e l'accesso alla proprietà locata è legalmente e di fatto illimitato.

In conclusione, di quanto sopra detto, si può affermare che una situazione economica generale sfavorevole è (semplicemente) una conseguenza indiretta di una coincidenza straordinaria ai sensi dell'articolo 1104 ABGB; dunque, la

⁷⁴ In riferimento alla giurisprudenza di merito vedi: R. Pesek, Ausgewählte Fragen zu den Auswirkungen der COVID-19- Pandemie auf den Mietzins bei Geschäftsraummiets, Wobl 31/2021, p.132.

perdita di clienti o di vendite generali legate alla pandemia non dà diritto a una riduzione dell'affitto.

Una possibile riduzione del canone affermata semplicemente a causa di un calo delle vendite legato alla pandemia comporterebbe una notevole incertezza giuridica, ma anche ad una sconfinatezza di quest'ultimo. Si pensi, ad esempio, ad un locale commerciale adibito alla gestione di una macelleria⁷⁵. Se il macellaio si è specializzato come fornitore nella fornitura di alberghi, allora subisce un notevole calo delle vendite dovuto alla chiusura degli alberghi a causa dei divieti d'ingresso imposti, se invece il macellaio si è specializzato nella fornitura di supermercati, il commercio alimentare era esente dall'ordine di sbarramento e anzi, come è noto, ha registrato una crescita delle vendite e quindi in questo caso non necessiterebbe di alcun tipo di riduzione locatizia.

Tutte le conseguenze indirette della coincidenza straordinaria ai sensi dell'articolo 1104 ABGB darebbero diritto all'inquilino a una riduzione dell'affitto fintanto che la pandemia continua a causare un calo delle vendite sotto qualsiasi forma.

È allora opportuno fissare un limite oggettivabile, anche per ragioni di certezza del diritto, che coincida con le misure sovrane per contenere il Covid - 19, ma naturalmente, questo non vuol dire che l'adempimento dei fatti di cui all'articolo 1104 ABGB generalmente richieda sempre l'esistenza di una misura sovrana.

In sintesi, quindi solo le menomazioni d'uso, che sono direttamente basate su una misura restrittiva imposta dal governo per prevenire la diffusione del Covid-19, devono essere riassunte nei fatti dell'articolo 1104 ABGB, e quindi attribuire all'inquilino il diritto ad una riduzione del canone per il conseguente deterioramento dell'uso del bene. D'altra parte, l'inquilino non ha diritto a una riduzione dell'affitto per un calo della frequenza dei clienti dovuto alla pandemia senza che l'uso dei locali commerciali sia limitato da misura governativa, anche se ciò potrebbe comportare un calo delle vendite. La redditività dell'immobile locato in tempi di pandemia non rientra quindi nell'uso condizionale; infatti, un'interpretazione dello specifico contratto di locazione generalmente non giunge mai alla conclusione secondo la quale il locatore abbia promesso all'inquilino di

⁷⁵ In riferimento agli esempi vedi: R. Pesek, *Ausgewählte Fragen zu den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf den Mietzins bei Geschäftsraummietsen*, Wobl 31/2021, p.136.

raggiungere un certo fatturato minimo in tempi di pandemia. Il calo delle vendite dovuto alla pandemia fa parte del rischio imprenditoriale di utilizzo che l'inquilino deve sopportare. Anche la giurisprudenza si è conformata a questo pensiero secondo cui una situazione economica generalmente sfavorevole, è solo una conseguenza indiretta di una coincidenza straordinaria ex art.1104 ABGB, e non giustifica una riduzione dell'affitto.

Qualora sulla base di quanto fino ad ora detto, si riuscisse ad ottenere una riduzione del canone locatizio, si porrebbe allora un ulteriore argomento di dissidio, ovvero il calcolo della riduzione dell'affitto, ove ci si è chiesti se suddetta riduzione debba essere direttamente proporzionata al calo delle vendite o meno. Secondo Vonkilch, infatti, la riduzione dell'affitto è da calcolare in base al calo delle vendite causato dalla pandemia, mentre la Corte Suprema austriaca si è espressa contraria a tale proporzione⁷⁶.

Certamente la prospettiva di determinare l'entità della riduzione del canone in funzione dell'entità del calo delle vendite è impressionante per la sua pratica gestibilità; tuttavia, il calo delle vendite può avere diverse cause.

La stessa Suprema Corte ha fornito una spiegazione⁷⁷ dettagliata a riguardo, andando innanzitutto a respingere l'equazione "entità del calo delle vendite = misura della riduzione del canone", e sottolineando poi che cause diverse, dal disuso dell'immobile esistente, possono essere considerate ragione per un calo delle vendite. Per tale motivo, la Corte ha affermato che il calo delle vendite derivante dalla parziale inidoneità di un immobile utilizzato per scopi commerciali può fornire solo un'indicazione indiretta dell'entità della riduzione del canone.

Un calo delle vendite può quindi indicare l'entità dell'inadeguatezza dell'immobile, ma non può determinarla.

Il punto di vista opposto significherebbe anche che l'evoluzione del patrimonio dell'inquilino sarebbe rilevante ai fini della riduzione dell'affitto, ma proprio secondo i principi generali, invece, l'evoluzione del patrimonio del conduttore è irrilevante per la valutazione della riduzione del canone. Ed è proprio questo

⁷⁶ R. Pesek, Ausgewählte Fragen zu den Auswirkungen der COVID-19- Pandemie auf den Mietzins bei Geschäftsraummieten, Wobl 31/2021, p.142.

⁷⁷ OGH, 04.05.2021, 4 Ob 520/76.

vincolo espresso dai principi generali che fa sospettare della tesi di Vonkilch circa l'esistenza di un diritto ad una riduzione del canone al suo sistema di calcolo. Fanno ovviamente eccezione i canoni di locazione il cui ammontare dipende dall'andamento dell'attività, come quella in cui alcuni locali possono essere utilizzati solo parzialmente a causa della legge sul Coronavirus (COVID-Maßnahmengesetz), si pensi ad esempio alle filiali di alcuni negozi, che possono restare aperte ma hanno l'autorizzazione di vendere solamente articoli necessari. Qui tutto dipende da quanto la crisi del Coronavirus influisce sull'utilizzo dell'oggetto preso in locazione, e cosa prevede il contratto di locazione. È pensabile che il conduttore possa chiedere la riduzione del canone di locazione corrispondente alla parte dell'immobile che non può utilizzare. Sicuramente però, nel caso in cui l'oggetto contrattuale sia utilizzato per intero, nonostante le regole vigenti a causa del Coronavirus, il conduttore ovviamente non avrebbe diritto alla sospensione del pagamento del canone di locazione ai sensi del § 1104 del codice civile austriaco. Infine, per quanto riguarda il calcolo della riduzione si precisa che quest'ultima riguarda solo il canone di affitto principale e non anche i costi operativi. L'esclusione dei costi operativi deriva da una sentenza⁷⁸ della OGH, in cui viene detto "che ai sensi del paragrafo 1105 ABGB, la riduzione si intende applicata al canone di affitto principale risultante dalla legge sugli affitti."

⁷⁸ OGH, 19.1951, 1 Ob 27/51, SZ 24/226.

La possibilità di offrire un servizio di consegna o ritiro

La presenza di misure governative restrittive, che limitano l'accesso da parte dei clienti ai locali commerciali, e al contempo l'esigenza di pagare regolarmente i dovuti costi fissi, ha portato molti ristoratori e commercianti a ricercare soluzioni alternative per continuare la propria attività ed avere gli introiti necessari per affrontare le varie spese operative, tra cui il versamento del canone di locazione. Gli esercenti hanno iniziato a svolgere servizi di consegna o di ritiro di cibi e bevande ("Take-Away"), o di ritiro della merce preordinata ("Click & Collect"), e di conseguenza la dottrina austriaca si è interrogata circa il fatto se offrire tali servizi precluda la possibilità di ricevere una esenzione dal pagamento del canone ex art. 1096 e 1104 ABGB, in quanto si andrebbe a rilevare un utilizzo, benché parziale, dei locali stessi⁷⁹.

Secondo Flume e Laimer la possibilità oggettivamente esistente di offrire un servizio di consegna o ritiro già giustifica almeno una parziale fruibilità dei locali commerciali, purché tale servizio non sia stato espressamente vietato nel contratto di locazione. Quindi non importa se l'inquilino fa effettivamente uso soggettivo di questa possibilità oggettivamente esistente, l'immobile in locazione è comunque almeno parzialmente utilizzabile per tale servizio secondo principi oggettivi, e perciò non sarebbe possibile usufruire dell'esonero totale dagli interessi esistenti, il quale ex 1104 ABGB è concesso solo se l'immobile locato è del tutto inutilizzabile per l'esercizio dell'uso contrattuale, valutato oggettivamente, ma potrebbe comunque essere concessa una riduzione del canone ex art. 1105 ABGB. Qualora il locatario decidesse di non avvalersi della possibilità di vendita allo sportello o di attivare un servizio di consegna, ciò equivale ad un volontario mancato utilizzo dell'immobile locato, ed è imputabile alla sua sfera di competenza ai sensi del § 1107 ABGB e dovrà pagare parte dell'affitto anche se i locali commerciali sono rimasti completamente chiusi durante il divieto ristretto di uso. In caso di dubbio, trova applicazione il principio del controllo del rischio, il quale stabilisce che è opportuno far sopportare il rischio al conduttore del locale

⁷⁹ R. Pesek, *Ausgewählte Fragen zu den Auswirkungen der COVID-19- Pandemie auf den Mietzins bei Geschäftsraummieten*, Wobl 34/2021, pp.137-140; P. Bydlinski, *Der Einfluss der COVID-19-Pandemie auf die Geschäftsraummiete*, ÖJZ 2021/131, p.1074.

commerciale, inquanto ad egli era stata concessa la possibilità di offrire un servizio di consegna o ritiro, e benché non abbia sfruttato tale opportunità, ha comunque beneficiato dell'immobile locato, il che esclude la rinuncia totale all'affitto.

Secondo Ehgartner e Weichbold ⁸⁰, invece l'inquilino ha la possibilità di godere di una riduzione del canone per utilizzo parziale dei locali solo se aveva già offerto un tale modello di vendita prima della diffusione della pandemia di COVID-19, in quanto qualora il conduttore offrisse già da prima sia un'attività in presenza che una di ritiro si troverebbe, a causa delle limitazioni, a fornire solo una parte dei servizi che precedentemente venivano offerti.

L'entità dell'utilità residua del locale, per la possibilità di offrire un servizio di consegna o ritiro, e il relativo importo della riduzione del canone dipendono dalle circostanze del singolo caso, e in particolare, sono determinanti le caratteristiche dello specifico immobile in locazione e la rispettiva finalità del contratto. Ad esempio, l'utilità residua di un ristorante fast food in una zona pedonale del centro città deve risultare relativamente più alta di quella di un bar in un quartiere della vita notturna che è stato utilizzato come ristorante notturno senza angolo cottura; nel caso di quest'ultimo, la possibilità oggettiva di offrire un servizio di consegna o ritiro non può comportare alcuna utilità residua.

⁸⁰ Per dottrina vedi: R. Pesek, Ausgewählte Fragen zu den Auswirkungen der COVID-19- Pandemie auf den Mietzins bei Geschäftsraummiets, Wobl 34/2021, p.137.

La permanenza dell'inventario aziendale

La corte di Cassazione austriaca (OGH) ha trattato in due diverse sentenze ⁸¹ la questione se, e in quale misura, si possa verificare un'esenzione dal pagamento degli interessi di locazione per i locatari commerciali che conservano l'inventario all'interno dei locali, durante un divieto amministrativo di accesso⁸².

L'OGH afferma anzitutto che in virtù del "regolamento di chiusura", adottato per impedire la diffusione del Covid-19, è stato applicato un divieto di accesso ai locali commerciali e di conseguenza suddetti non potevano essere affatto utilizzati per lo scopo contrattuale accordato, e il semplice mantenimento dell'inventario al loro interno non costituisce un utilizzo dell'oggetto esistente allo scopo commerciale accordato contrattualmente. Pertanto, il locatario non avrebbe potuto utilizzare completamente l'oggetto esistente, motivo per cui, in entrambe le decisioni, l'OGH ha concluso che l'inquilina non avrebbe dovuto pagare alcun canone di locazione durante i periodi di divieto di accesso da parte delle autorità, ai sensi del paragrafo 1104 ABGB.

Questo punto di vista dell'OGH presuppone, senza precisarlo, una comprensione troppo stretta dello scopo del contratto, e trascura il fatto che il divieto di accesso trovava applicazione solo nei confronti dei clienti e solo all'area clienti e che tutti gli altri settori del locale commerciale potevano continuare ad essere utilizzati. Secondo l'opinione prevalente, il mantenimento dell'inventario nell'oggetto esistente è l'utilizzo per lo scopo commerciale concordato contrattualmente, oppure, in altre parole, l'inventario conservato nel locale commerciale è necessario per l'utilizzo dello stesso concordato contrattualmente; e di conseguenza è proprio il fatto che l'inventario commerciale del locatario anche nei periodi di divieto di accesso, così come durante i periodi di altre restrizioni dovute ai regolamenti relativi a Covid-19, rimanga nel locale commerciale, a rappresentare un utilizzo del locale allo scopo dell'attività contrattuale. Per questo motivo, in questo caso, non si può affermare che il bene ovvero il locale, come richiesto dal paragrafo 1104 ABGB, sia "non utilizzato affatto", ma si tratta piuttosto di un uso limitato. Se l'uso caratteristico conforme al contratto è limitato, si verifica, come afferma

⁸¹ OGH, 21.10.2021, 3 Ob 78/21y; OGH, 25.11.2021, 3 Ob 184/21m.

⁸² A. Brauneis, Geschäftsinventar begründet Mietzinszahlungsverpflichtung auch im harten Lockdown, RdW 2022/70, pp.85-87.

l'OGH nella decisione 3 Ob 184/21m, ai sensi del paragrafo 1105 ABGB, una riduzione del canone di locazione nell'entità del deterioramento dell'uso e non l'estinzione dell'obbligo di pagamento dei canoni di locazione.

In sintesi, se si vuole seguire l'OGH, per quanto riguarda la questione dell'indisponibilità dell'oggetto dell'inventario, dipende dall'adempimento dello scopo del contratto. Di norma, l'inventario trasferito dal locatario nell'oggetto esistente non serve solo all'adempimento dell'attività contrattuale, ma è addirittura necessario in quanto lo scopo del contratto non può essere soddisfatto senza l'inventario trasferito dal locatario.

Il mantenimento dell'inventario nell'oggetto esistente costituisce pertanto un utilizzo ai fini dell'oggetto contrattuale e per questo motivo, secondo opinione prevalente⁸³, anche in periodi di divieto di accesso a causa di regolamenti relativi al Covid-19, esiste un uso dell'oggetto e quindi un obbligo per il locatario di pagare un canone di locazione, anche se ridotto.

In conclusione, di quanto finora detto circa la possibilità di godere o meno di una riduzione del canone di locazione si può affermare che l'incertezza giuridica porta a dover affrontare tutte le possibili ipotesi, e ad analizzare caso per caso, al fine di capire anche se vi sia stato un effettivo utilizzo del bene. Infatti, come già detto la possibilità di applicazione del paragrafo 1104 e seguenti dell'ABGB si basa sull'uso effettivo e non su quello concordato. Sicché se nonostante il divieto di accesso da parte delle autorità, il locatario utilizza l'oggetto come magazzino per le sue merci o come stabilimento per la consegna delle merci e il commercio online, ed inoltre, l'oggetto viene conservato per il successivo utilizzo completo per mancanza di possibilità di risoluzione, indipendentemente dallo scopo del contratto, l'oggetto viene effettivamente utilizzato e di conseguenza non si potrà godere di un'esenzione dal pagamento.

⁸³ Per dottrina vedi: A. Brauneis, Geschäftsinventar begründet Mietzinszahlungsverpflichtung auch im harten Lockdown, RdW 2022/70, p.87.

LA RISOLUZIONE ANTICIPATA

La tesi che si oppone alla riduzione del canone di locazione a causa di una diminuzione generale del fatturato dovuta a pandemia è corroborata anche dal confronto sistematico con il diritto straordinario di recesso anticipato del contraente ai sensi del paragrafo 1117 ABGB⁸⁴.

La risoluzione anticipata è un rimedio di garanzia straordinario previsto esclusivamente per i rapporti di durata, e che corrisponde funzionalmente a quanto previsto dalla legge generale per le obbligazioni di obiettivo dal paragrafo 932 ABGB. In generale si può affermare che il conduttore ha sempre il diritto di terminare anticipatamente il rapporto contrattuale per gravi motivi. La giurisprudenza, però, è solita dare un'interpretazione molto restrittiva andando a ricomprendere solo cause estreme ("*äußerstes Notventil*"). Il fatto di non poter utilizzare l'oggetto contrattuale a causa della chiusura degli esercizi commerciali, ordinata dalle autorità competenti, potrebbe rappresentare un motivo grave, ma ciò dipende, anche dalla durata dello stato di emergenza e dall'effettiva inutilizzabilità del singolo immobile. Si ricorda inoltre che sul conduttore ricade sempre l'onere di provare il motivo grave.

Per il periodo precedente alla risoluzione del contratto, il diritto di recesso concorre con la riduzione del canone, che, come è noto, rappresenta anche un rimedio di garanzia e corrisponde alla riduzione del prezzo, ex art. 932 ABGB; entrambi i rimedi giuridici richiedono che la prestazione del locatore sia inferiore a quella contrattualmente dovuta mentre la prestazione del locatario deve essere conforme a quanto contrattualmente stabilito.

In alcuni casi si possono verificare i presupposti per l'ottenimento della risoluzione ma non quelli per la riduzione, e viceversa, ad esempio in caso di inasprimento degli standard sanitari dopo la stipula del contratto, se nei confronti del locatore, al di fuori dell'ambito di applicazione completo del MRG, non sussiste l'obbligo di adattamento dell'elemento costitutivo derivante dal titolo dell'obbligo di conservazione di cui all'articolo 1096 ABGB, il committente ha

⁸⁴ R. Pesek, *Ausgewählte Fragen zu den Auswirkungen der COVID-19- Pandemie auf den Mietzins bei Geschäftsraummiets*, Wobl 34/2021, pp.134-136.

quindi il diritto di rescindere il contratto ai sensi del paragrafo 1117 ABGB, ma non di usufruire della riduzione del canone.

La riduzione degli interessi è concessa solo se vi è un difetto facilmente sanabile che rientra nell'obbligo del locatore di mantenere l'immobile, mentre in tutti gli altri casi descritti, invece, il locatario ha il diritto di chiedere la risoluzione del contratto. La giurisprudenza ritiene però che la valutazione economicamente scorretta dell'andamento degli affari non sia motivo di risoluzione anticipata del rapporto in essere, poiché la partecipazione alla vita aziendale comprende un momento speculativo, le cui conseguenze non incidono sul partner contrattuale. Considerando poi che il diritto alla risoluzione del contratto generalmente non viene nemmeno concesso se il locatario è in grado di continuare la propria attività solo in modo antieconomico, questa circostanza suggerisce che l'inquilino di un locale commerciale non ha diritto alla riduzione del canone, se l'attività gestita nei locali commerciali non può più essere gestita economicamente, perché l'assenza di clienti a causa della pandemia comporta un calo delle vendite.

CONTRIBUTO PER I COSTI FISSI

Per supportare quegli imprenditori che hanno dovuto accettare ingenti perdite di vendita a causa della pandemia di Covid-19, in virtù di un'ordinanza del ministro federale delle Finanze, ai sensi del paragrafo 3, della legge ABBAG, si è predisposto la concessione di sovvenzioni per la copertura di costi fissi⁸⁵ da parte dell'agenzia di finanziamento Covid-19 della Agenzia di finanziamento della Bundes GmbH (COFAG)⁸⁶, BGBl II 2020/225, se l'impresa subisce una perdita di fatturato causata dalla diffusione del Covid-19. Il punto 4.1.1 a) della direttiva, allegata al regolamento, menziona espressamente come costi fissi il canone di affitto e di affitto di locali commerciali direttamente collegati all'attività dell'impresa, ed inoltre, possono essere fatti valere altri costi fissi come ad esempio: premi assicurativi aziendali; interessi su prestiti e prestiti; costi di finanziamento di rate di leasing; costi di elettricità, gas e telecomunicazioni; deprezzamento di beni deperibili o stagionali.

L'importo della sovvenzione dipende dalla perdita di fatturato dell'azienda:

- 25% in caso di perdita di fatturato dal 40 al 60%,
- 50% in caso di perdita di fatturato superiore al 60-80%,
- 75% in caso di perdita di fatturato superiore all'80-100%.

Oltre al presupposto economico, si richiede anche che il beneficiario sia un'impresa con sede o stabile organizzazione in Austria, e che svolga un'attività operativa che dà luogo a redditi ai sensi del paragrafo 21, 22 o 23 della EStG 1988; sono quindi comprese le aziende agricole e forestali, i lavoratori autonomi e le imprese.

Ulteriori requisiti sono riportati poi punto 3.1.6 della linea guida, ove l'impresa deve adottare misure ragionevoli per ridurre i costi fissi che devono essere coperti dalla sovvenzione, cosiddetto obbligo di mitigazione del danno, e pertanto, devono essere sovvenzionati solo gli importi che devono effettivamente essere pagati in base a una riduzione del canone secondo le disposizioni di legge, e

⁸⁵ H. Ofner, Mietrecht und die COVID-19-Pandemie in Österreich, ZfRV 2020/13, pp.107-112.

⁸⁶ Rechtliche Grundlagen | COFAG | COVID-19-Finanzierungsagentur des Bundes GmbH; Rechnungshof kritisiert Corona-Härtefallfonds - Coronavirus Wien - VIENNA.AT.

considerando anche gli eventuali accordi individuali tra locatori e inquilini, che devono essere conformi al quadro giuridico degli artt. 1104, 1105 ABGB.

Le FaQ sul regolamento hanno permesso, poi, di risolvere le diverse problematiche iniziali, che si presentavano nella pratica legale, al fine dell'ottenimento della sovvenzione. Il BMF, ovvero il ministero delle finanze, ha riassunto tre diverse situazioni verificabili nelle FaQ pubblicate nel sito:

- Se l'affitto viene ridotto di comune accordo, tale importo può essere richiesto come spesa.
- Se, nonostante la richiesta dell'inquilino, non vi è alcuna riduzione reciproca, il canone pagato con riserva può essere richiesto come spesa provvisoria.
- Se il canone viene pagato senza riserve, in ignoranza della situazione giuridica, l'importo pagato può comunque essere rivendicato provvisoriamente a titolo di spesa, se il locatario conferma per iscritto al locatore i suoi dubbi sulla legittimità del pagamento del canone effettuato e si riserva il diritto di rifiutare il pagamento degli interessi di recupero qualora la prestazione fosse infondata.

Per le ultime due varianti COFAG paga l'importo imputabile a tale quota di interessi solo a condizione che possa essere recuperata in un secondo momento.

Per dimostrare che sono state adottate misure per ridurre i costi fissi, tutti i documenti che documentino le misure ragionevoli adottate, devono essere tenuti pronti e presentati su richiesta.

COSA PUÒ FARE IL LOCATORE

Recesso per mancato pagamento

Il locatore, dato che non vi è certezza giuridica sul fatto se il conduttore possa o meno sospendere il pagamento del canone di locazione, a causa della crisi da Coronavirus, sulla base dell'articolo 1104 del codice civile austriaco, dinanzi ad un ingiustificato mancato pagamento del canone, potrebbe recedere dal contratto di locazione, ma è necessario precisare che la normativa austriaca sulle locazioni ammette la possibilità in capo al conduttore, in caso di recesso per mancato pagamento del canone, di pagare i canoni scaduti, e in questo caso allora il recesso non produrrebbe effetti. Il locatore potrebbe comunque recedere dal contratto, nonostante il versamento dei canoni scaduti da parte del conduttore, qualora il pagamento del canone fosse stato sospeso per colpa grave del conduttore; ma la giurisprudenza ha stabilito che l'istituto della colpa grave del conduttore non è applicabile dinanzi alla crisi per il Coronavirus.

Giova sottolineare poi che, nel caso in cui non vi sia sicurezza sul diritto di sospensione del pagamento, è possibile pagare il canone indicando che il pagamento è condizionato all'effettivo dovere di pagamento, inserendo quindi una clausola di condizionamento.

Riduzione temporanea o sospensione

In base a quanto contenuto nel contratto di locazione sottoscritto, qualora il conduttore dovesse essere in difficoltà economica, il locatore può offrire una riduzione temporanea oppure una sospensione per qualche mese del canone di locazione. Tale previsione è assai auspicabile in quanto permetterebbe ad entrambe le parti di continuare la loro attività, ma non essendo previsto alcun obbligo normativo, il tutto è rimesso alla discrezione del locatore.

COVID-19-Krisenbewältigungsfond

Nel caso in cui il locatore, non riceva il versamento dei canoni di locazione commerciale da parte del conduttore, quest'ultimo può rivolgersi al tribunale al

fine di ottenere il pagamento dei canoni, entro tre anni rispetto alla data di scadenza dei rispettivi versamenti, e a meno che il locatore non abbia rinunciato al resto dell'affitto per iscritto, verbalmente o tacitamente. Inoltre, il locatore ha anche la possibilità di procedere contro il locatario tramite un'azione di pignoramento e di sfratto.

In alternativa, alle azioni legali sopra nominate, è possibile chiedere un sostegno al fondo istituito dallo Stato austriaco per fare fronte agli effetti economici della pandemia, il cosiddetto COVID-19-Krisenbewältigungsfond⁸⁷.

Il fondo è gestito dal ministero delle Finanze mentre il ministero dell'Economia è responsabile dell'attuazione operativa del fondo per i casi di difficoltà.

Il Krisenbewältigungsfond ha rivestito un ruolo fondamentale in quanto da esso sono derivati i finanziamenti per i vari fondi di emergenza utilizzati più specificatamente in favore del mondo del lavoro, e delle imprese, e può essere utilizzato tra l'altro anche per fare fronte alle perdite di guadagno a causa del Coronavirus.

In particolare, circa il 72% delle sovvenzioni è andato a imprenditori dei settori dell'artigianato, del turismo, del sociale, della salute e cura della persona, e commercio, a cui si è aggiunto il supporto per le aziende di altri settori, come la consulenza, il tempo libero e lo sport e i trasporti. Il fondo per i casi critici è stato concepito per le imprese che non hanno beneficiato né di garanzie né di cassa integrazione, in quanto in questo modo si dovrebbero ammortizzare i costi di sostentamento degli imprenditori e, di conseguenza ne deriva che, il fondo per i casi critici ha anche un chiaro obiettivo sociale.

⁸⁷ Rechtliche Grundlagen | COFAG | COVID-19-Finanzierungsagentur des Bundes GmbH; Rechnungshof kritisiert Corona-Härtefallfonds - Coronavirus Wien - VIENNA.AT.

CENNO ALLA SITUAZIONE IN GERMANIA

Dalla metà di marzo 2020 gli esperti giuridici tedeschi discutono in modo controverso sul se e come gli effetti della crisi del coronavirus influiscano sul pagamento degli affitti dei locali commerciali e dei terreni aziendali⁸⁸.

Alla base della discussione vi sono le raccomandazioni e gli ordini emanati inizialmente in alcuni Länder e comuni, e in seguito in tutta la Confederazione, i quali hanno stabilito la chiusura delle seguenti strutture destinate al pubblico: bar, club, discoteche, pub e simili, nonché teatri, sale da concerto, musei, fiere, mostre, cinema, parchi ricreativi e faunistici, fornitori di attività ricreative sia all'interno che all'esterno, a cui si aggiungono impianti sportivi, palestre, piscine, parchi giochi e punti vendita al dettaglio.

Fin da subito gli studiosi hanno affermato che l'obbligo di pagamento può essere valutato in modo vincolante solo tenendo conto delle circostanze del caso concreto, considerando oltre al contenuto del contratto, anche lo scopo d'uso concordato e la ripartizione del rischio e il coinvolgimento del settore concreto, nonché i rispettivi interventi delle autorità. Nonostante questa necessità di considerare il caso individuale, si possono comunque eseguire alcune generalizzazioni, facendo riferimento in parte allo specifico diritto di locazione e in parte al diritto comune delle obbligazioni.

In primo luogo è rilevante il paragrafo 536 del codice civile tedesco, in quanto si è ipotizzato che, se l'inquilino non può più utilizzare la cosa in affitto come concordato contrattualmente a causa di un'ordinanza delle autorità, allora viene preso in considerazione un difetto di locazione, ma al contempo però, ai sensi del paragrafo 537 del Codice civile tedesco, il locatario non è esonerato dal pagamento dell'affitto per il fatto di essere impedito dall'esercizio del suo diritto d'uso per un motivo nella sua persona, o a lui imputabile. A questi si aggiunge poi il paragrafo 593 BGB il quale prevede che, se dopo la conclusione del contratto di affitto, le condizioni che hanno comportato la determinazione delle prestazioni contrattuali sono cambiate in modo duraturo e tale che, gli obblighi reciproci siano stati gravemente sproporzionati, allora ogni parte del contratto può esigere

⁸⁸ Circa la dottrina e lo sviluppo della discussione vedi: M. Häublein und M. Müller, Wer trägt das Pandemierisiko in der Geschäftsraummieta?, NZM 2020, pp. 481-484.

una modifica del contratto, ad eccezione del periodo di affitto. Mentre se, a seguito della gestione del canone di affitto da parte dell'affittuario, il suo rendimento migliora o peggiora, non può essere richiesta una modifica del canone di affitto, salvo diverso accordo.

Per quanto riguarda il diritto comune in materia di obbligazioni, occorre riferirsi in particolare all'impossibilità della prestazione contrattuale e quindi al paragrafo 275, e 326 BGB, nonché al paragrafo 313 del BGB, che codifica l'adeguamento del contratto. Rispetto al paragrafo 313 BGB, il legislatore considera in linea di principio prioritario il paragrafo 275 del Codice civile tedesco, in quanto la questione di un adeguamento del contratto potrebbe sorgere solo se il debitore non fosse già liberato ai sensi del paragrafo 275 del Codice civile tedesco.

Premessi gli articoli di riferimento, la prima generalizzazione esaminata è quella in cui il negozio al dettaglio affittato per uno scopo specifico, come ad esempio lo svolgimento di una attività come parrucchiere, negozio di scarpe o ristorante, è soggetto a un divieto di esercizio da parte delle autorità e deve quindi essere chiuso. In questo caso si potrebbe applicare l'articolo 536 comma 1 BGB, il quale ordina l'esonero dal pagamento o riduzione dell'affitto per il periodo in cui il bene locato non risulta idoneo all'uso conforme al contratto, e questo vale esplicitamente anche se un tale difetto si verifica durante il periodo di locazione, e tale riduzione serve a ripristinare l'equivalenza ed è pertanto indipendente dalla colpa. Al fine dell'applicazione di suddetto articolo è necessario capire su chi gravino i vari rischi; e per la distribuzione dei rischi è fondamentale il concetto di carenza e la sua interpretazione. Secondo la giurisprudenza per carenza si intende qualsiasi deviazione negativa della qualità concordata dal locatario, che compromette l'idoneità all'uso dell'oggetto, e costituisce quindi un difetto materiale (concetto soggettivo di difetto). Gli obblighi che gravano sul locatore sono indicati a livello generale dall'articolo 535 comma I BGB, andando a comprendere non solo le carenze sul bene oggetto di locazione ma anche ciò che grava sugli oggetti, sugli spazi e sulle superfici messi a disposizione per il loro uso comune. Mentre secondo il Bundesgerichtshof (BGH)⁸⁹, ovvero la Corte

⁸⁹ Circa le sentenze della BGH vedi: M. Häublein und M. Müller, Wer trägt das Pandemierisiko in der Geschäftsraummiete?, NZM 2020, p.486.

Federale di Giustizia, rientrano nell'ambito di rischio dell'utente, il rischio d'uso della cosa, e in particolare il rischio di realizzare profitti, è in linea di principio a carico del locatario quando affitta un locale commerciale rientrando in quello che è il cosiddetto rischio imprenditoriale. L'opinione giurisprudenziale prevalente sostiene che, anche nei casi in cui l'attività commerciale subisca un pregiudizio a seguito di provvedimenti legislativi o amministrativi a posteriori, questo dovrebbe rientrare nel rischio d'impresa a carico del locatario. Ad esempio, il tribunale regionale superiore OLG Karlsruhe nella sua sentenza del 24.2.2021 afferma che il pagamento dell'affitto non può essere semplicemente sospeso o ridotto in seguito ad un ordine di chiusura generale dovuto alla situazione pandemica, in quanto questo non è sufficiente per giustificare un difetto materiale della proprietà in affitto tale da dare diritto ad una riduzione del canone. Ciò è stato sostenuto anche dal parere del Parlamento, che afferma che le chiusure amministrative non giustificano in linea di principio un vizio del bene locato,⁹⁰ e i danni all'uso che la pandemia, e le misure adottate per contenerla hanno causato non sono legati alla sostanza della proprietà.

La seconda ipotesi è quella in cui un negozio, o un ufficio, non sono coperti dal divieto di esercizio delle autorità, quindi possono rimanere aperti, tuttavia, molti clienti non riescono ad accedervi perché l'esecutivo ha emesso raccomandazioni o addirittura divieti di contatto, e di conseguenza, le vendite dell'affittuario crollano. Innanzitutto, la legge afferma chiaramente che un difetto della proprietà locativa non deve necessariamente incidere in senso materiale, ma può anche influire sui rapporti reali e giuridici dell'oggetto locato con il suo ambiente, purché siano rilevanti per l'utilità e il valore del bene locato; tuttavia, è sempre necessaria una lesione diretta dell'idoneità fisica o un'influenza diretta sull'idoneità all'uso del bene noleggiato⁹¹. Col tempo la giurisprudenza ha iniziato a considerare anche circostanze che influenzano l'uso del bene locato, senza essere una conseguenza diretta della sua natura fisica come ad esempio, immissioni, cambiamenti dei flussi di traffico o dell'ambiente aziendale, le quali hanno un impatto puramente

⁹⁰ Circa il parere espresso dal Parlamento tedesco vedi: M. Häublein und M. Müller, Wer trägt das Pandemierisiko in der Geschäftsraummiete?, NZM 2020, p.484.

⁹¹ Per la dottrina e la giurisprudenza vedi: M. Häublein und M. Müller, Wer trägt das Pandemierisiko in der Geschäftsraummiete?, NZM 2020, p.483.

economico per il locatario, e possono anche influire sull'accessibilità o altrimenti sulla frequenza dei clienti.

In caso di calo di vendite dovuto da una riduzione della frequenza dei clienti, i danni non sono regolarmente causati dal locatario, né la circostanza che influisce negativamente sull'uso deriva dalla sfera di influenza del locatore, e si tratta quindi di rischi esterni, non causati da alcuna parte. L'assenza dei clienti attesi, viene attribuito dal BGH in larga misura al rischio di utilizzo e di profitto dell'impresa e quindi, in linea di principio, al locatario, negando così un'immediata compromissione dell'idoneità dei locali in affitto.

In ultima ipotesi si può analizzare la situazione in cui un negozio o un ufficio non sono coperti dal divieto operativo delle autorità, ma più dipendenti dell'azienda possono essere in quarantena in seguito al contagio dal Covid-19, oppure possono essere tenuti al rispetto dell'obbligo delle autorità di entrare in quarantena, non potendo così svolgere la loro attività, con conseguente calo del fatturato o addirittura chiusura dell'attività. Questa eccezione potrebbe rientrare nelle ipotesi di "forza maggiore", a cui il Zivilsenat⁹² si è dedicato in modo molto dettagliato al riguardo nel 2015 mediante la decisione denominata "Bolzplatz".

L'obbligo per il locatore, derivante dall'articolo 535 comma I BGB, di eliminare e di far fronte a futuri ostacoli circa l'utilizzo conforme del bene in locazione, è limitato dal BGH nei casi di forza maggiore imprevista o simili. Queste circostanze, infatti, devono essere considerate in buona fede secondo il paragrafo 242 del Codice civile tedesco, ed inoltre come già detto precedentemente, è sempre necessario analizzare il contratto al fine di comprendere fino a che punto si estende l'obbligo di copertura del rischio del locatore.

L'applicazione del principio di buona fede significa, in questo caso, non interpretare in modo esagerato la promessa di servizio del locatore, e quindi considerare solo l'eliminazione dei rischi tipici del contratto di locazione, andando così a limitare l'obbligo di conservazione assunto dal locatore in base al paragrafo 535 BGB. Pertanto, a meno che il contratto specifico non contenga indicazioni di un accordo diverso, che sembra costituire l'eccezione, non si può presumere che parti oneste abbiano considerato ex ante i rischi di una pandemia, e

⁹² Il senato civile è un collegio giudicante della Corte federale di giustizia.

stabilito che le conseguenze rispetto allo scopo d'uso convenuto e alla qualità contrattuale risultante siano attribuite al locatore.

Si può allora concludere⁹³ affermando che le chiusure amministrative delle imprese in seguito alla pandemia di COVID-19 non giustificano in linea di principio una carenza del bene oggetto di locazione, e quindi una riduzione ai sensi del paragrafo 536 BGB, in quanto la prestazione principale dovuta dal locatore non include l'eliminazione delle restrizioni all'uso causate dalla pandemia, e il rischio circa la non realizzazione del profitto è a tutti gli effetti secondo la giurisprudenza tedesca, parte del rischio imprenditoriale facente capo al principio dell'autonomia privata. Sicché le disposizioni del paragrafo 536 del Codice civile tedesco sono troppo rigide per risolvere il problema in modo adeguato dato che, da un lato i locatari vogliono mantenere i loro spazi operativi nonostante la riduzione di fatturato, e dell'altro i locatori avendo comunque sempre soddisfatto i loro obblighi contrattuali, nonostante la pandemia, hanno diritto a ricevere il pagamento dei canoni. Per tali ragioni la soluzione auspicabile è quella dell'adeguamento del contratto ex art. 313 BGB, il che non significa semplicemente ricalcolare l'importo del canone basandosi sul fatto che il locatario utilizza i locali come una mera superficie di deposito, e per cui il canone di locazione deve essere versato in misura ridotta, ma si tratta piuttosto di una soluzione che consente a entrambe le parti di continuare a fornire i propri servizi, rimodulando l'intero contratto.

Innanzitutto, l'articolo 313 I BGB può intervenire solo se il rischio che si è concretizzato non è assegnato a nessuna parte contraente, secondo la ripartizione contrattuale o legale dei rischi. In realtà non può esistere una regola generale al riguardo, distinta dall'oggetto dell'operazione, in quanto, l'assunzione dei rischi è a sua volta oggetto di transazioni giuridiche, perciò, sarà necessario esaminare il singolo contratto. Inoltre, come base commerciale del contratto, secondo l'articolo 313 BGB, deve esserci un'assenza di previsione, ovvero, in linea di principio, deve essere riconosciuta da entrambe le parti l'idea che per la durata del contratto non si verificherà una catastrofe globale, che ha un impatto significativo sulla

⁹³ M. Häublein und M. Müller, Wer trägt das Pandemierisiko in der Geschäftsraummiete?, NZM 2020, pp.483-484.

capacità di ricavo e impedisce, o almeno rende molto più difficile, un'attività regolamentata.

Nel rispetto di questi presupposti si può allora affermare⁹⁴ che il limite del rischio d'uso, ai fini dell'adeguamento del contratto, per il locatario, non è superato solo quando la pandemia comporta che i locali in affitto non possano essere utilizzati come concordato a causa di una chiusura delle attività ordinata dalle autorità; ma anche nel caso in cui, a causa della mancanza di clienti, si possano ottenere solo fatturati significativamente inferiori nei locali affittati. Tuttavia, l'assenza di clienti deve essere direttamente correlata alla pandemia, e quindi è richiesta la presenza di restrizioni e raccomandazioni governative; mentre la sola riduzione del potere d'acquisto a causa di una crisi economica non è sufficiente. A livello normativo di fatto la legge non attribuisce né al locatore, né al locatario il rischio di pandemia, a differenza che in Austria, perciò le parti in caso di dubbio, si accollano tale rischio a metà, mentre il solo fatto di aver concordato un canone di locazione basato sul fatturato non consente di individuare una ripartizione contrattuale definitiva del rischio in questione. Ne consegue che, se si vuole eseguire un adeguamento del contratto e rivalutare il canone di locazione si deve tener conto in primis di quanto previsto dal contratto, e in seguito anche di tutte le circostanze del singolo caso, ed eseguire quindi una valutazione globale degli interessi in gioco. Questo comporta che si dovranno considerare e includere perciò, oltre agli svantaggi, quali le gravi diminuzioni del fatturato, anche i vantaggi che sono andati al locatario, quali ad esempio i pagamenti statali di aiuto, o le prestazioni assicurative. La soglia di inaccettabilità si considera regolarmente superata in caso di significative riduzioni del fatturato dovute a pandemia. Per quanto concerne il funzionamento del diritto all'adeguamento derivante dal paragrafo 313 I del codice civile tedesco, si può affermare l'esistenza di due diverse fasi. In una prima fase, vi è una dilazione del canone dovuto a partire dall'1.4.2020 e nel in cui il negozio deve essere chiuso e ciò comporta una minaccia per l'esistenza da parte del locatario, in via eccezionale si può godere di un rinvio dell'intero canone di locazione (netto). In una seconda fase, una volta quantificato l'impatto economico della pandemia sull'attività del locatario, occorre

⁹⁴ M. Häublein und M. Müller, Wer trägt das Pandemierisiko in der Geschäftsraummiete?, NZM 2020, p.492.

adeguare il canone di locazione, al fine di ripartire equamente i rischi tra locatore e locatario.

Paragrafo 1104 ABGB vs paragrafo 536 BGB

In Austria, come già precedente detto, l'articolo 1104 ABGB esonera l'utente dall'obbligo di pagare gli interessi di locazione e di affitto, a condizione che il bene sia stato oggetto di un caso fortuito. Benché la disciplina austriaca sia spesso fortemente influenzata da quella germanica, in questo specifico caso, non si possono trarre medesime conclusioni in merito, in quanto il paragrafo 593 BGB disciplina suddetta situazione in modo totalmente differenziato⁹⁵. Secondo l'opinione prevalente, questa norma costituisce un'espressione e una concretizzazione particolare della dottrina sulla presupposizione e non una riduzione dovuta a un vizio di fatto ai sensi del paragrafo precedente 536 I BGB, che ai sensi del paragrafo 586 II BGB si applica anche ai contratti di locazione di terreni e che godrebbe di priorità rispetto al paragrafo 593 BGB.

In Germania, quindi, a differenza che in Austria, le epidemie non sono coperte dalla garanzia globale dei locatori, e ciò ha comportato anche la svalutazione delle tesi di tutti coloro che hanno cercato di motivare la correttezza dell'esonero del locatario dall'obbligo di pagamento in Germania sulla base del paragrafo 1104 del Codice civile (ABGB).

⁹⁵ M. Häublein und M. Müller, Wer trägt das Pandemierisiko in der Geschäftsraummiete?, NZM 2020, pp.484-485.

CONCLUSIONE E CONFRONTO

La crisi economica causata dalla pandemia ha colpito ugualmente tutti e tre gli Stati analizzati, comportando la formazione di diverse tipologie di soluzioni giuridiche.

Per quanto riguarda l'Italia, si può affermare che è emersa una certa inadeguatezza dei rimedi predisposti dal nostro ordinamento allo scopo di ristabilizzare i contratti, dinnanzi a fattori esterni passibili di alterarne l'equilibrio. Da un lato i sostegni economici sono apparsi insufficienti, la credit tax non è risultata sufficientemente efficace ed efficiente, ed inoltre non è stata resa accessibile a tutte le imprese; dall'altro l'applicazione, da parte di molti tribunali, degli istituti del recesso e della risoluzione ha comportato l'estinzione di molti contratti, e quindi un ulteriore e conseguente danneggiamento all'economia.

Si avverte così l'esigenza di uno strumento in grado di garantire un'adeguata conservazione del valore economico, della relazione contrattuale, capace di consentire ad entrambe le parti di proseguire nelle loro attività. Suddetto rimedio, che dovrebbe pertanto stemperare le rigide alternative ricorrenti tra l'eliminazione del contratto difettoso ed il suo mantenimento nell'assetto iniquo, si configura attualmente nella riduzione congrua del canone di locazione, giacché, in questo modo, il locatore non subisce i costi di ricollocazione del bene su un mercato significativamente mutato ed il conduttore conserva la facoltà di godere del bene in vista della sospensione delle misure di quarantena. La determinazione del quantum per quel che concerne la misura di riduzione del canone, in attesa di ulteriori sviluppi del quadro normativo, spetta al giudice sulla base degli interessi in gioco, e sotto l'egida guida dei principi di solidarietà, buona fede e correttezza, o in alternativa spetta alle parti trovare un nuovo punto di compromesso.

Sempre con riguardo all'ordinamento italiano, mediante la comparazione con gli altri ordinamenti, e in particolare con quello austriaco, si rileva come sarebbe necessario e auspicabile riformare i meccanismi di adeguamento del contratto in caso di cambiamento delle condizioni, e in particolar modo, si necessiterebbe della adozione di una norma generale, che consenta alla parte lesa, indipendentemente dalla presenza o meno di una parziale impossibilità, ex articolo 1464 del Codice civile, di avanzare richiesta per l'adeguamento del

contratto o la rinegoziazione delle disposizioni contrattuali, invece di recedere dal contratto.

La situazione austriaca, mediante la specifica previsione contenuta nell' articolo 1104 del Codice civile austriaco e la creazione del Krisenbewältigungsfond, parrebbe più favorevole ai locatari e ai locatori, rispetto a quella italiana.

L'articolo 1104 ABGB permette ai locatari austriaci di ottenere una riduzione del canone legata al non utilizzo dell'oggetto, proprio a causa della pandemia, che viene espressamente citata dall'articolo come una straordinaria coincidenza ovvero un caso fortuito. Dall'altro lato, invece, i locatori a cui è riconosciuto il diritto a riscuotere il pagamento dei canoni, che siano essi dovuti per intero o ridotti, è garantita, nel rispetto dei termini e delle condizioni, la possibilità di acquisire delle risorse dal Krisenbewältigungsfond, qualora il locatario non esegua i pagamenti dovuti. Il Krisenbewältigungsfond è un fondo economico di emergenza creato dal governo austriaco nel corso del 2020, ed è da esso che sono state prelevate tutte le varie risorse economiche finanziarie destinate alle imprese o ai cittadini al fine di contrastare gli effetti economici negativi dovuti dalla pandemia. Benché la corte dei conti austriaca abbia ampiamente criticato il funzionamento e la determinazione degli importi degli aiuti concessi mediante questi fondi perduti, di fatto il Krisenbewältigungsfond si è rivelato uno strumento molto più efficace della credit tax italiana, in quanto il Krisenbewältigungsfond ha permesso l'erogazione tempestiva e senza vincoli di denaro, a differenza della credit tax italiana che oltre ad aver requisiti stringenti, essa consiste concretamente in uno sconto e non nell'ottenimento di libere risorse economiche. L'ampio utilizzo che c'è stato in Austria, di questo fondo di emergenza, fa anche desumere come già sottolineato da altri autori e precedentemente detto, che l'articolo 1104 ABGB abbia trovato una modesta se non minima applicazione, sicché non solo i locatori, ma anche i locatari austriaci si sono trovati costretti ad usufruire delle risorse del fondo, a differenza dell'Italia in cui invece più tribunali si sono pronunciati a favore della riduzione del canone.

Da ultima si può confrontare la situazione della Germania anche se non è stata oggetto di un vero approfondimento in questo scritto, ma si è eseguito solo un cenno. Dalle informazioni raccolte e sopra riportate si può affermare che anche in

Germania come in Austria i giudici sono restii nella concessione della riduzione del canone, e anzi in Germania non vi è nemmeno una disposizione che richiami quanto previsto dall'articolo 1104 ABGB, sicché beneficiare di una riduzione pare ancora più ostico. Per tale ragione in Germania si è adottato una soluzione modificativa del contratto, ma anche conservativa dell'attività delle parti, mediante l'applicazione dell'articolo 313 BGB, che permette alle parti quindi di rimodellare le clausole contrattuali e non solo di ricalcolare il valore del canone dovuto.

Infine, si ricorda, l'unico effettivo aspetto comune, fra i tre Stati, nella gestione dei contratti di locazione durante la pandemia, ovvero che non è stata disposta alcuna normativa che preveda una automatica presupposta esenzione da responsabilità contrattuale in caso di inadempimento del conduttore.

BIBLIOGRAFIA

- A. Checchini e G. Amadio, *Lezioni di diritto privato*, G.Giappichelli Editore, Torino, 2020;
- F. Tamborrino, *Locazioni di immobili ad uso diverso dall'abitazione*, Giuffrè Editore, 2007;
- F. Fasolino, *Le locazioni commerciali*, In: M. De Giorgi, D. Maffei, C. Marvisi (a cura di), *Le locazioni*, CEDAM 2015;
- R. Calvo, *La locazione*, Torino:Giappichelli 2017;
- A. Castiglioni, *La locazione*, Key Editore, 2018;
- G. Carapezza Figlia, *Epidemia e distribuzione del rischio contrattuale nelle locazioni commerciali*, In: M. Cavallaro, F. Romeo, E. Bivona, M. Lazzara (a cura di), *Sui mobili confini del diritto. Tra pluralità delle fonti ufficiali e moltiplicarsi di formanti normativi "di fatto"*, Torino:Giappichelli. 2022;
- R. Carleo, In: C. Schepisi (a cura di), *Le risposte del diritto in situazioni di emergenza tra ordinamento italiano e dell'Unione europea*, Torino:Giappichelli, 2021;
- E. Marseglia, In: C. Schepisi (a cura di), *Le risposte del diritto in situazioni di emergenza tra ordinamento italiano e dell'Unione europea*, Torino:Giappichelli, 2021;
- A. Cirila, *Il Covid 19 tocca anche i contratti di locazione*, In: A. Cirila e C. Langher (a cura di), *AFFITTI 2020*, IlSole24Ore, giugno 2020;
- F. Piraino, *L'impatto della pandemia sui rapporti contrattuali: problemi e rimedi*, In: A. D'Angelo e V. Roppo (a cura di), *Annuario del contratto 2020*, Torino:Giappichelli 2021;
- D. G. Ruggiero, *"L'agile" diffusione del virus da Covid-19 e l'insostenibile "pesantezza" del canone*, In: G. Rotondo e M. Rispoli Farina (a cura di), *Il diritto dell'economia tra contesto emergenziale e nuovi paradigmi regolatori*, tab edizioni, 2021;
- R. Pesek, *Ausgewählte Fragen zu den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf den Mietzins bei Geschäftsraummieten*, Wobl 34/2021;
- A. Brauneis, *Geschäftsinventar begründet Mietzinszahlungsverpflichtung auch im harten Lockdown*, RdW 2022;

- H. Fadinger ,T. Seeber, COVID-19 alleine reicht nicht für eine Mietzinsminderung gem §§ 1104 f ABGB, wobl 2020, 189, Heft 6 v. 20.6.2020;
- P. Bydlinski, Der Einfluss der COVID-19-Pandemie auf die Geschäftsraummiete, ÖJZ 2021/131;
- H. Ofner, Mietrecht und die COVID-19-Pandemie in Österreich, ZfRV 2020/13;
- R. Pesek, Ausgewählte Fragen zu den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf den Mietzins bei Geschäftsraummieten, Zak 2021, 160 · Heft 8 v. 19.5.2021;
- A. Vonkilch, Mietzinsminderung bei der Geschäftsraummiete wegen COVID-19 „jenseits“ der Lockdowns, Wobl 34/2021, Heft 9 ;
- M. Krenn und A. Schüßler-Datler, Sonderregelungen für Mietverhältnisse in der Corona-Krise, ÖJZ 2020/76;
- W. Kolmasch, Lindenbauer, Auswirkungen von COVID-19 auf die Geschäftsraummiete: Aktuelle Entwicklungen, wobl 2021,90, Zak 2021, 120 · Heft 6 v. 21.4.2021;
- T. Pertot, Mietrecht in Zeiten des Coronavirus: italienische Perspektive, ZfRV 2020/16;
- M. Häublein und M. Müller, Wer trägt das Pandemierisiko in der Geschäftsraummiete?, NZM 2020;
- R. Pesek, In: Schwimann und Kodek (a cura di), ABGB: Praxiskommentar, from:
[..\Downloads\Lexis360_zu_1090_abgb_pesek.pdf](#)

SITOGRAFIA

- L. Albertazzi, Il contratto di locazione commerciale (studiocataldi.it); 26/06/2021, consultato il 26/07/2022, from: <https://www.altalex.com/guide/locazioni-uso-commerciale>
- M. Ferrari, Contratto di locazione ad uso commerciale (altalex.com), 17/10/2019, consultato il 30/07/ 2022, from: <https://www.altalex.com/guide/locazioni-uso-commerciale>
- G. Cavallaro, Contratti di locazione commerciale ed emergenza Covid19 (studiocataldi.it), 11/06/2020, consultato il 10/08/2022, from: <https://www.studiocataldi.it/articoli/38834-contratti-di-locazione-commerciale-ed-emergenza-covid19.asp>
- Allgemeines zum Mietrecht (oesterreich.gv.at), nd, consultato il 17/08/2022, from: https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/wohnen/3/3/Seite.210213.html
- Befristung von Mietverträgen (oesterreich.gv.at), nd, consultato il 17/08/2022, from: https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/wohnen/3/Seite.210215.html
- Kündigungsschutz – Kündigung durch den Vermieter (oesterreich.gv.at), nd, consultato il 18/08/2022, from: https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/wohnen/3/3/Seite.210214.html
- Mietzinsbildung und Betriebskosten - allgemeiner Überblick - WKO.at, 02/06/2022, consultato il 18/08/2022, from: https://www.wko.at/service/wirtschaftsrecht-gewerberecht/Mietzinsbildung_und_Betriebskosten_-_allgemeiner_Ueberblic.html
- Comune di Bari - Open D- Bari per gli incentivi al commercio di vicinato: online la graduatoria delle prime 500 domande esaminate. - Ufficio stampa e comunicati; 05/06/2020. Consultato il 25/08/2022 - from: <https://www.comune.bari.it/-/open-d-bari-per-gli-incentivi-al-commercio-di-vicinato-online-la-graduatoria-delle-prime-500-domande-esaminate-161-le-istanze-gia-in-pagamento>
- Giuseppe Ugo Abbate, Locazioni al tempo del covid-19: prospettive future e percorsi interpretativi (diritto.it), 11/05/2020, consultato il 25/08/2022, from: <https://www.diritto.it/locazioni-al-tempo-del-covid-19-prospettive-future-e-percorsi-interpretativi/>

- Rechtliche Grundlagen | COFAG | COVID-19-Finanzierungsagentur des Bundes GmbH, nd, consultato il 30/08/2022, from:
<https://www.cofag.at/grundlagen.html>
- Rechnungshof kritisiert Corona-Härtefallfonds - Coronavirus Wien - VIENNA.AT, 20/08/2021, consultato il 30/08/2022, from:
<https://www.vienna.at/rechnungshof-kritisiert-corona-haertefallfonds/7099127>

INDICE ABBREVIAZIONI

ABGB = Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch

Art. = articolo

BGH = Bundesgerichtshof

Cass. Civ. = cassazione civile

Cod. Civ. = Codice civile

Cost. = costituzione

D.P.R. = Decreto del Presidente della Repubblica

Dpcm = Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri.

ISTAT = Istituto Nazionale Statistica

Iva = Imposta sul Valore Aggiunto

MRG = Mietrechtsgesetz

n. = numero

NZM = Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht

OGH = Oberster Gerichtshof

ÖJZ = Österreichische Juristen- Zeitung.

p. = pagina

pp. = pagine

Wobl = wohnrechtlichen blätter

ZfRV = Zeitschrift für Rechtsvergleichung

RINGRAZIAMENTI

Al mio relatore prof. Gregor Christandl per avermi guidato nella stesura di questo elaborato.

Alla mia famiglia per avermi permesso di portare a termine gli studi universitari nel modo più sereno possibile.

A tutti i miei amici per avermi sostenuto e aiutato in questo percorso.

Alla mia società, il Gruppo Atletica Vedelago, per avermi insegnato che il connubio sport e studio non è un'utopia, e per avermi permesso di conoscere le persone che sono state per me grande fonte di ispirazione.

A Davide per esserci sempre stato nonostante tutto.

Grazie infinite a tutti voi.

E infine a me stessa, che ho dovuto imparare a mie spese, a credere nelle mie capacità, perché alla fine come nell'atletica, è tutta questione di mentalità.