



**UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI PADOVA**

**DIPARTIMENTO DI SCIENZE ECONOMICHE ED AZIENDALI  
"M.FANNO"**

**CORSO DI LAUREA IN ECONOMIA**

**PROVA FINALE**

**"L'EFFETTO PANDEMICO DEL COVID-19 SUI CANONI DI  
LOCAZIONE"**

**RELATORE:**

**PROF.SSA CLAUDIA SANDEI**

**LAUREANDO: GUIDO CADAMURO**

**MATRICOLA N. 1123528**

**ANNO ACCADEMICO 2019 – 2020**



# INDICE

INTRODUZIONE.....	1
CAPITOLO 1 .....	3
LA LOCAZIONE: NOZIONI GENERALI .....	3
GLI OBBLIGHI DEL LOCATORE.....	3
GLI OBBLIGHI DEL CONDUTTORE .....	4
LA DURATA DEL CONTRATTO.....	4
CAPITOLO 2 .....	5
LE MISURE D'URGENZA EMANATE DAL GOVERNO E DAGLI ENTI TERRITORIALI.....	5
LE AZIONI A TUTELA DEL CONDUTTORE.....	6
IL RECESSO PER GRAVI MOTIVI.....	7
LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PER IMPOSSIBILITÀ (TEMPORANEA O PARZIALE) SOPRAVVENUTA DELLA PRESTAZIONE.....	7
LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PER ECCESSIVA ONEROSITÀ SOPRAVVENUTA.....	9
LE PROPOSTE DI COOPERAZIONE DA PARTE DEGLI ENTI LOCALI.....	10
CAPITOLO 3 .....	11
IL CONDUTTORE È SEMPRE TENUTO AL PAGAMENTO DEL CANONE .....	11
NELL'ATTUALE PERIODO PANDEMICO?.....	11
COVID-19: LE PRONUNCE DEI TRIBUNALI.....	12
LE SENTENZE DEL TRIBUNALE DI VENEZIA .....	12
LA SENTENZA DEL TRIBUNALE DI BOLOGNA .....	13
LA SENTENZA DEL TRIBUNALE DI GENOVA.....	13
LA SENTENZA DEL TRIBUNALE DI RIMINI .....	14
LA SENTENZA DEL TRIBUNALE DI ROMA .....	14
CAPITOLO 4 .....	15
LEASING, NOZIONI GENERALI.....	15
L'IMPATTO DEL COVID 19 SUI CONTRATTI DI LEASING .....	15
MODALITÀ PER SOSPENDERE O RECEDERE DAL CONTRATTO DI LEASING.....	16
CONCLUSIONE.....	17
BIBLIOGRAFIA E SITOGRAFIA .....	18



## **INTRODUZIONE**

L'endemica diffusione del coronavirus Sars-CoV-2 che ha messo in ginocchio l'economia mondiale, con significative ricadute sul tessuto economico-sociale del nostro Paese, ha avuto marcate e gravi conseguenze anche sul versante delle locazioni. In questo fosco quadro socioeconomico, l'evento Covid-19 che imperversa attualmente ha obbligato moltissime imprese a sospendere le proprie attività commerciali. Queste ultime si sono ritrovate costrette, nondimeno, a dover corrispondere i canoni di locazione ai propri locatari, malgrado la perentoria sospensione di moltissime attività stabilita dal Governo abbia privato loro la capacità di acquisire la liquidità necessaria a far fronte a tale impegno. Il coronavirus, abbattendosi come una scure sul nostro Paese, ha avuto un impatto considerevole sia sulle locazioni abitative sia su quelle ad uso commerciale. In ultima istanza, solo in quest'ultimo caso si è talora addotta l'argomentazione secondo cui il mancato pagamento del canone sarebbe in qualche misura giustificato dall'impossibilità di godere dell'immobile. Anzi, la stessa normativa che ha disposto ai cittadini la quarantena, con riferimento alle locazioni abitative, ha giustificato ed imposto, a prima vista, l'uso dell'immobile locato. E tuttavia, giova osservare che è stata proprio la chiusura delle imprese e delle università ad avere come inevitabile corollario un necessario rientro delle famiglie verso le abitazioni proprie, con il conseguente abbandono degli immobili oggetto di locazione anche per i conduttori operai e studenti. Per questa ragione, anche i soggetti privati non titolari di attività commerciali si sono spesso trovati nella medesima situazione degli esercenti, tenuti al versamento dei canoni, sulla base di un contratto di locazione avente ad oggetto un immobile di cui non possono godere.

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



# CAPITOLO 1

## LA LOCAZIONE: NOZIONI GENERALI

L'art. 1571 c.c. definisce la locazione come *“il contratto con il quale una parte (il locatore) si obbliga a far godere all'altra (il conduttore) una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo”*.

Giovandosi di tale contratto, il conduttore ha la possibilità di godere di un bene ad un prezzo più basso rispetto a quello che dovrebbe versare per una compravendita (art. 1470 c.c.), mentre il locatario può percepirne i frutti (art. 820 c.c.).

Come emerge dal tenore dell'articolo 1571, gli elementi essenziali del contratto di locazione sono i seguenti: a) il valido consenso delle parti contraenti; b) una cosa, mobile o immobile, oggetto del godimento; c) un corrispettivo determinato per il godimento concesso; d) la durata per la quale il locatore si obbliga a far godere al conduttore, inquilino o affittuario o coltivatore diretto la cosa locata. La forma non è un elemento essenziale e non riguarda tutte le locazioni. Tuttavia, se ha ad oggetto beni immobili deve essere stipulata per iscritto (art. 1350 c.c.).

Il consenso presuppone la capacità delle parti contraenti a determinare il bene oggetto del godimento, il corrispettivo e la durata del contratto. L'incapacità produce l'annullabilità del contratto non soltanto se una delle parti era legalmente incapace di contrattare (art. 1425, I comma cod. civ.), ma anche quando il contratto sia stato concluso da una persona, la quale, ancorché non interdetta, risulti essere stata, nel momento della conclusione, per qualsiasi causa, anche transitoria, incapace d'intendere o di volere o per la qualità del contratto o altrimenti risulti la malafede dell'altro contraente (art. 428 cod. civ.).

Quanto alla natura del contratto di locazione, esso si configura come un contratto consensuale ad effetti obbligatori.

In ultima analisi, giova osservare che la locazione va distinta dall'affitto (il quale, per definizione, ha ad oggetto il godimento di una cosa produttiva mobile o immobile). L'affittuario è un imprenditore e il locatore può sempre controllare l'attività dell'affittuario e chiedere l'eventuale risoluzione del contratto nel caso in cui venga meno la fiducia nel rapporto contrattuale.

## GLI OBBLIGHI DEL LOCATORE

L'art. 1571 enuclea gli obblighi gravanti in capo al locatore. L'obbligazione principale che questi assume è quella di “far godere” la cosa al conduttore. Da qui discendono i tre obblighi principali elencati nell'articolo 1575: la consegna della cosa in buono stato, la manutenzione in buono stato locativo e la garanzia del pacifico godimento.

L'obbligo di consegna si compendia nel prestare la cosa locata in modo che il conduttore sia sin da subito posto nelle condizioni di ottenere (trarre) dalla cosa il rispettivo godimento.

L'obbligo di manutenzione prescrive al locatore di eseguire tutte le riparazioni necessarie, salvo quelle di piccola manutenzione cui deve provvedere il conduttore (art. 1576).

L'obbligo di garanzia afferisce a vizi e molestie irrimediabili (irreparabili), i quali danno luogo al diritto di recedere dal contratto o alla riduzione del corrispettivo.

## **GLI OBBLIGHI DEL CONDUTTORE**

Come statuisce l'art. 1571, la prestazione fondamentale cui è tenuto il conduttore è il pagamento del corrispettivo pattuito, entro i termini convenuti. L'art. 1587, dispone poi l'obbligo di *“prendere in consegna la cosa e osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene per l'uso determinato nel contratto”*.

Al termine del contratto di locazione, il conduttore deve restituire la cosa al locatore nelle stesse condizioni in cui gli è stata consegnata, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso svolto in conformità del contratto (art. 1590). Giova precisare che l'obbligo di riconsegna (restituzione) include quello di custodia, sicché, in ultima analisi, il conduttore è responsabile anche della perdita o del deterioramento della cosa quando non provi che siano accaduti per causa a lui non imputabile.

## **LA DURATA DEL CONTRATTO**

Salvo diverse norme di legge (art. 1607, 1629), la locazione non può stipularsi per un tempo eccedente i trent'anni (art. 1573).

Si possono distinguere due tipologie di locazione: a tempo determinato, se il termine viene stipulato dalle parti, o senza determinazione convenzionale di durata. Nel primo caso la locazione cessa alla scadenza, senza necessità di disdetta. Nel secondo caso, invece, il contratto cessa solo se prima della scadenza, viene comunicata la disdetta.



## CAPITOLO 2

### LE MISURE D'URGENZA EMANATE DAL GOVERNO E DAGLI ENTI TERRITORIALI

Mediante il Decreto Cura Italia e, nella fattispecie, con l'articolo 65 del D.L. n.18 del 17 marzo 2020, il Legislatore ha previsto un credito d'imposta pari al 60% dell'ammontare del canone di locazione corrisposto nel mese di marzo 2020, al fine di tutelare i conduttori dei contratti di locazione commerciale. Tale norma, nondimeno, risulta circoscritta al solo mese in esame ed è limitata, in ultima analisi, alle categorie catastali C/1 (negozi e botteghe), escludendo dalla misura altri rapporti di locazione aventi ad oggetto immobili a diversa classificazione catastale (a titolo di esempio uffici, magazzini e laboratori). Inoltre, giova precisare che la fruizione dell'agevolazione tributaria in questione presuppone necessariamente il pagamento dei canoni locativi. In sede di conversione è stato disposto che il credito d'imposta non concorre a formare il reddito ai fini IRPEF/IRES ed IRAP. Di più ampio respiro risulta, invece, l'art. 28 del decreto legge n. 34/2020 (c.d. Decreto "Rilancio"), il quale ha previsto un tax credit del 60% sull'ammontare mensile del canone di locazione, di leasing e di concessione di tutti gli immobili ad uso non abitativo (i cui ricavi o compensi non eccedano i 5 milioni di euro nel periodo d'imposta precedente a quello in corso alla data di entrata in vigore del presente decreto), per i mesi di marzo, aprile e maggio 2020 (ad eccezione della attività alberghiera o agrituristica stagionale per cui il credito d'imposta è relativo al pagamento dei canoni di aprile, maggio e giugno). La fruizione del bonus locazioni spetta ai contribuenti che abbiano altresì subito una riduzione del fatturato del 50% nei mesi di marzo, aprile e maggio 2020. L'articolo testé citato prevede poi un ulteriore credito d'imposta pari al 30% per i contratti di servizi a prestazioni complesse e, segnatamente, per i contratti di affitto d'azienda, i quali comprendano almeno un immobile ad uso non abitativo. Un elemento di novità risiede nella possibilità di cedere il credito (integralmente o in misura limitata) ad ulteriori soggetti, quali, ad esempio istituti di credito e altri intermediari finanziari. Sul punto, giova precisare che anche la disposizione in disamina presuppone il pieno adempimento da parte del conduttore rispetto all'obbligo di pagamento del canone di locazione, sicché non si produce alcun effetto liberatorio in capo al debitore non pagante. Residua, ciò nondimeno, molta discrezionalità da parte dei giudici ai quali spetta, in ultima istanza, il compito di vagliare caso per caso, la gravità dell'inadempimento, l'applicabilità degli istituti giuridici ed il rilievo dei rapporti contrattuali, i quali debbono essere sempre improntati alla buona fede. In ultima istanza, giova sottolineare 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". Non sono neppure incluse le attività di cui agli Allegati 1 e 2 del D.P.C.M. 11.03.2020, ovvero quelle che non sono state sospese in quanto essenziali (come farmacie, commercio al minuto di alimenti ed alcuni servizi professionali).

Di rilievo è anche la disposizione dell'art. 216, co. 3 del medesimo Decreto, mediante la quale il legislatore ha concesso la riduzione (pari al 50% dell'importo normalmente corrisposto) dei canoni di locazione inerenti a palestre, piscine e impianti sportivi. Nello specifico, il Legislatore è intervenuto distinguendo tra contratti per strutture pubbliche e contratti con locatori privati. Per quanto concerne gli impianti sportivi pubblici in concessione o locazione, nel Decreto citato dianzi è stata rinviata al 31 luglio 2020 la data di pagamento dei canoni sospesi nel periodo compreso tra la chiusura degli impianti e il 30 giugno 2020. Il pagamento può avvenire in un'unica rata al 31 luglio 2020 oppure in 4 rate mensili da luglio a ottobre 2020. Vi è inoltre la possibilità, per chi ne avanzi richiesta, della revisione dei rapporti in scadenza. In caso di mancato accordo le parti possono recedere dal contratto (in questo caso il concessionario ha

diritto ad un rimborso). In merito agli impianti sportivi presi in locazione tra privati, invece, il conduttore ha il diritto di richiedere al proprietario dell'immobile, per il periodo che decorre da marzo 2020 a luglio 2020, una riduzione del canone mensile, maturato in forza del contratto di locazione, pari al 50 % dello stesso. Il legislatore, al comma 3 dell'articolo 216 del medesimo Decreto, con l'espressione "fatta salva la prova ad un diverso ammontare a cura della parte interessata", lascia intendere che le parti possono richiedere una riduzione diversa da quella indicata per legge, solo a fronte di elementi oggettivi.

Da ultimo, un ulteriore provvedimento disposto in tema di locazioni è apprezzabile nel contributo approntato dalla Regione Veneto. La misura si compendia sostanzialmente in un sussidio (una tantum) di 400 euro, implementato per agevolare le spese d'affitto di alcuni soggetti che versano in stato di difficoltà. I beneficiari sono le famiglie che, a causa della crisi sanitaria, hanno subito una riduzione significativa delle proprie entrate nei mesi di marzo, aprile e maggio 2020. Tra i requisiti richiesti per potersi avvalere di questo contributo straordinario della Regione rientrano: una riduzione del reddito di almeno il 50% rispetto al medesimo periodo relativo all'anno precedente, la residenza in Veneto, la non proprietà di altri appartamenti, immobili o alloggi e, in ultima istanza, la mancanza di fondi e risparmi propri superiori ai 20.000 euro.

## **LE AZIONI A TUTELA DEL CONDUTTORE**

Valutiamo ora quali sono le azioni che potrebbe esperire il conduttore che si consideri eccessivamente gravato dall'obbligo di corresponsione del canone di locazione durante il periodo pandemico, nel quale si ritrova, appunto, impossibilitato a fruire del bene. Occorre anzitutto muovere dal presupposto secondo cui, in generale, tutte le iniziative unilaterali poste in essere dal conduttore vengono in giurisprudenza considerate illegittime e suscettibili, in larga misura, di configurarsi quale inadempimento contrattuale ai fini della risoluzione del contratto. Sicché, in ultima analisi, l'iniziativa del conduttore che decida di ridursi il canone o differirlo discrezionalmente non troverebbe giustificazione nel caso delle locazioni abitative, né tantomeno, in caso di attività commerciali, integrerebbe la fattispecie di impossibilità della prestazione o di eccessiva onerosità sopravvenuta. Tanto per le locazioni commerciali quanto per quelle abitative, dunque, l'autonoma sospensione o riduzione del canone non si configurano come soluzioni consigliabili. A ulteriore conforto di questa tesi milita il rilievo secondo cui i provvedimenti governativi relativi al periodo pandemico non incidono in alcun modo sulla prestazione principale del locatore, il quale, anche nel caso di divieto di esercizio delle attività d'impresa, mette comunque a disposizione del conduttore i locali idonei all'esercizio dell'attività. L'immobile locato, infatti, ancorché inaccessibile al pubblico, permane nell'esclusiva disponibilità del conduttore, il quale continua a custodire e fruire dei beni e dei mezzi di produzione. Si consideri peraltro che - secondo la più recente giurisprudenza - nel sinallagma tra le due parti (conduttore e locatore), il primo sarebbe legittimato a iniziative unilaterali (quali la sospensione o riduzione del canone) solamente nella misura in cui vi fosse inadempimento del locatore. E non dovrebbe essere più revocabile in dubbio, alla luce di quanto emerso nelle righe sopra descritte, che l'inadempimento sia, in questa fattispecie, non configurabile. Queste considerazioni implicano che, malgrado le misure del governo abbiano di fatto spogliato il conduttore, in numerosi casi, della facoltà di godere dell'immobile, tale circostanza, esulando dal rapporto sinallagmatico fra le parti, non giustifica soluzioni unilaterali da parte del conduttore che si porrebbero come illegittime agli occhi dell'interprete e costituirebbero inadempimento contrattuale ex art. 1453 del Codice civile.

Esploriamo ora alcune delle strade percorribili dal conduttore sopraggiunto in difficoltà a pagare i canoni in questo periodo.

## IL RECESSO PER GRAVI MOTIVI:

Certamente di rilievo si configura l'ipotesi di recesso dal contratto per gravi motivi, previsto in via generale sia per le locazioni abitative che commerciali. Infatti, giovandosi dell'art. 27 della Legge n. 392/1978 per le locazioni commerciali e dell'art. 3, ultimo comma, della Legge n. 431/1998 per quelle ad uso abitativo, il conduttore ha la facoltà di recedere dal contratto di locazione allorché si verificano ragioni gravi, suscettibili di ostacolare la pacifica prosecuzione del contratto. Il legislatore richiede, nondimeno, un preavviso di sei mesi. I gravi avvenimenti sopra citati concernono sostanzialmente eventi sopravvenuti alla costituzione del rapporto sinallagmatico, estranei alla volontà del conduttore ed imprevedibili al momento della stipula del contratto.

Sul punto, il quadro in esame si snoda nella seguente dicotomia. In tema di locazione non abitativa, l'attuale giurisprudenza conforterebbe la possibilità di invocare tali gravi motivi anche nell'attuale periodo di crisi sanitaria, le cui conseguenze hanno avuto effetti esiziali e dirimenti in numerose attività produttive locate, giustificandone così il recesso.

In materia di locazioni abitative, invece, i gravi motivi che impediscono la continuità del rapporto legati alle conseguenze negative del Covid-19 andranno vagliati di caso in caso, non solo sotto il profilo economico ma anche tenendo conto delle esigenze di vita del conduttore medesimo. In entrambi i casi, ad ogni modo, non si dà certo adito ad una soluzione conservativa (e indolore) del problema. In primis perché si pone inesorabilmente la parola fine al rapporto contrattuale, estinguendolo. In secondo luogo, poiché essa richiede un ulteriore esborso monetario (nella misura in cui tale azione non fa in alcun modo venir meno l'obbligo di corrispondere il canone di locazione relativo al periodo di preavviso, ovvero sei mesi per le locazioni ordinarie e tre per quelle concesse a studenti). Da ultimo, essa comporta la perentoria e tempestiva liberazione, nonché l'immediato rilascio dell'immobile al proprietario.

## LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PER IMPOSSIBILITÀ (TEMPORANEA O PARZIALE) SOPRAVVENUTA DELLA PRESTAZIONE

In luogo del recesso per gravi motivi di cui sopra, il conduttore potrebbe optare per la risoluzione del contratto, istituto che si rivela potenzialmente più vantaggioso in quanto non richiede quantomeno l'esborso del canone relativo ai mesi di preavviso. Eppure, giova precisare che la sua applicazione è subordinata al verificarsi di una concreta impossibilità di svolgere la prestazione che sia oggettiva, sopravvenuta ed inevitabile (ex art. 1464).

La questione dell'applicabilità dell'istituto dell'impossibilità sopravvenuta della prestazione è fonte di non poche perplessità in giurisprudenza. In primo luogo, un elemento particolarmente dibattuto è quello legato al fattore tempo. Infatti, proprio la transitorietà del periodo pandemico e, in ultima analisi, la provvisorietà della decretazione d'urgenza - la quale, seppur inibendo e comprimendo la piena facoltà del conduttore di godere della cosa, è comunque destinata a riespanderla sul finire del periodo pandemico -, renderebbero inammissibile l'applicazione dell'istituto in esame. Secondo alcuni, peraltro, anche il ricorso alla figura dell'impossibilità sopravvenuta della prestazione per causa non imputabile al debitore (prevista, in via generale, per tutte le obbligazioni ex art. 1256 c.c., di cui si dirà in seguito), proprio in considerazione del difetto del carattere di definitività della situazione sopravvenuta, non sarebbe possibile.

Il già citato art. 1464 c.c. si appresta a disciplinare la fattispecie dell'impossibilità parziale della prestazione. E, nello specifico, si prevede che *“quando la prestazione di una parte è divenuta solo parzialmente impossibile, l'altra 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”*. Di primo acchito, sembrerebbe che il conduttore possa agevolmente invocare la parziale impossibilità della prestazione, in quanto, pur rimanendo l'immobile nella disponibilità del conduttore, questi non può servirsene.

Ciò nondimeno, come accennato nelle righe sopra descritte, l'istituto in esame non prende in considerazione la possibilità di riduzione della prestazione per intervalli di tempo limitati e, in ultima analisi, le prestazioni cui è tenuto il locatore ex art. 1575 restano sempre possibili, ivi compresa quella, più rilevante ai nostri fini, di mantenere il bene locato *"in stato di servire all'uso convenuto"*. In effetti, la decretazione d'urgenza che ha imposto le misure di fermo agli esercenti è suscettibile di gravare, in larga misura, sull'attività che il conduttore ha scelto di esercitare nei locali, ma non di incidere sul bene concesso in godimento (né distrutto, né spogliato della propria destinazione economica, né alterato per cause imputabili al locatore). Sicché non risulta agevole sostenere la tesi tale per cui, invocando la risoluzione del contratto per impossibilità sopravvenuta della prestazione, il conduttore abbia diritto di giovare tout court dell'obliterazione di ogni obbligo alla corresponsione dei canoni. L'unica eccezione apprezzabile sembra configurarsi nel caso d'affitto di ramo d'azienda, ove il richiamo all'articolo 1464 risulta meno velleitario e finanche più convincente. Qui, infatti, il locatore-imprenditore concede all'affittuario non solo il godimento del locale destinato all'attività commerciale ma anche – e soprattutto – l'utilizzo di un ampio inventario di beni da questi organizzati per l'esercizio dell'attività d'intrapresa; si pensi all'insieme dei servizi di un centro commerciale. In questo frangente, il *factum principis* potrebbe aver interferito in misura molto più significativa con l'assetto delle obbligazioni assunte dal locatore: vale l'esempio del caso in cui la chiusura di un centro commerciale (ove sono dislocati i locali concessi in affitto d'azienda) determini una drastica riduzione dei servizi che il gestore del centro commerciale è tenuto ad assicurare. Qui il richiamo al 1464 in tema di impossibilità sopravvenuta della prestazione risulta maggiormente pregnante e persuasivo.

L'art 1256 c.c. citato in esergo al presente paragrafo prevede, invece, per tutte le obbligazioni, l'ipotesi dell'impossibilità temporanea della prestazione, statuendo che *"se l'impossibilità è solo temporanea, il debitore, finché essa perdura, non è responsabile del ritardo nell'adempimento"*. Apparentemente, stando al tenore di questa norma – e pur restando fermo l'obbligo del pagamento del canone –, il locatore non subirebbe conseguenze per il ritardo nell'adempimento. Pertanto, il locatore non potrebbe avanzare richiesta di risarcimento del danno o interessi per il ritardo nell'adempimento. Tuttavia, giova precisare che tale soluzione è ben lungi dall'essere avallata dalla giurisprudenza più recente, la quale, sulla scorta di 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, se da un lato ha certamente precluso a un'ampia frangia di imprenditori il prosieguo delle attività commerciali, dall'altro non ha alterato significativamente il sinallagma contrattuale, giacché i beni oggetto di locazione sono rimasti per tutto il tempo a disposizione dei conduttori (la cui obbligazione di natura pecuniaria sarebbe estranea all'area dell'impossibilità).

In definitiva, la fattispecie dell'impossibilità della prestazione, proprio in virtù della provvisorietà dei provvedimenti governativi – e non da un corrispondente inadempimento della controparte contrattuale –, unitamente alla caratteristica dell'obbligazione pecuniaria che, per giurisprudenza consolidata, è sempre oggettivamente possibile (indipendentemente dalla circostanza della debole liquidità dell'affittuario), non rendono di facile applicazione le norme sopra evocate. Si impone, pertanto, una valutazione concreta, caso per caso, circa l'incidenza delle misure di contenimento nel rapporto privatistico e, segnatamente, riguardo la possibilità di adempiere o meno alle obbligazioni contrattuali. Pertanto, il mero ricorso al periodo emergenziale, giova ripeterlo, non rende automaticamente la prestazione (totalmente o parzialmente) impossibile. Ne consegue che debitore dovrà comunque risarcire i danni cagionati dal proprio ritardo alla controparte.

## LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PER ECCESSIVA ONEROSITÀ SOPRAVVENUTA

L'art. 1467 del Codice civile sancisce la risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta, prevedendo che “*nei contratti a esecuzione continuata o periodica, o ad esecuzione differita, se la prestazione di una delle parti diventa eccessivamente onerosa per il verificarsi di avvenimenti straordinari e imprevedibili, la parte che deve tale prestazione può domandare la risoluzione del contratto*”. La norma afferisce ad avvenimenti straordinari e non prevedibili, passibili di rendere eccessivamente onerosa la prestazione per una delle parti. La situazione pandemica contingente sembrerebbe essere *prima facie* agevolmente riconducibile ad avvenimenti di tal fatta, compendiandosi, in larga misura, in un evento imprevedibile e straordinario, estraneo alla normale alea contrattuale. D'altra parte, è indubbio che l'evento Covid-19 abbia determinato un significativo mutamento delle condizioni del negozio inizialmente stipulato dalle parti e, detta alterazione, ha reso certamente più onerosa la prestazione rispetto a quanto era originariamente prevedibile.

Residuano, tuttavia, di nuovo alcune perplessità circa la temporaneità dell'evento straordinario e imprevedibile legato alla crisi sanitaria e, in secondo luogo, relativamente al requisito dell'eccessiva onerosità della prestazione originariamente convenuta (che dovrà essere adeguatamente provata), non essendo sufficiente la mera difficoltà economica del contraente. Non solo; se in *primis* non è detto che effettivamente ricorrano i presupposti per l'attivazione del rimedio, neppure è certo, in ultima istanza, che l'istituto previsto possa rivelarsi utile o finanche risolutivo a tal proposito. Veniamo al primo aspetto. Da tempo si segnala come lo strumento dell'eccessiva onerosità prenda le mosse da sopravvenienze *quantitative*, suscettibili di aggravare il peso della prestazione dovuta (ossia, nel caso in esame, il pagamento dei canoni). Il punto è che qui non sembra prendere corpo una siffatta variazione, dal momento che questa avrebbe luogo solamente in caso di aumento del costo del denaro cui la parte deve accedere per provvedere al pagamento. È piuttosto pacifico che nel nostro caso si abbia invero un'alterazione *qualitativa* della corrispettività: il canone resta nominalmente invariato, non costa di più, per così dire, ma è il bene locato che non può essere utilizzato secondo il piano negoziale originario. Con riferimento al secondo argomento, giova osservare che l'istituto della risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta si rivelerebbe anch'esso – alla stregua del recesso per gravi motivi – un rimedio potenzialmente inadeguato, in quanto determinerebbe un ritorno sul mercato delle parti: soluzione del tutto squilibrata e destinata a gravare pressoché integralmente sul locatore, che si troverebbe sfitto un bene difficilmente collocabile sul mercato.

Ad ogni modo, lo strumento in esame potrebbe offrire una soluzione ulteriore giacché, stando al tenore dell'articolo analizzato, la parte gravata da un adempimento divenuto eccessivamente oneroso, può sempre domandare, onde evitare la risoluzione del contratto, una modifica delle condizioni di accordo, al fine di ripristinare l'equilibrio nel rapporto contrattuale. E le parti potrebbero trarne vantaggio. D'altra parte, poiché è lecito presumere che le caustiche conseguenze della crisi attuale si protrarranno verosimilmente anche dopo la cessata emergenza, allo stato dell'arte, risulta spesso poco conveniente per i locatori l'esercizio del proprio diniego verso le proposte di soccorso provenienti dalle controparti. Un immobile sfitto, infatti, richiede un esborso significativo in termini di imposte e spese condominiali, soprattutto se si considera che, ottenuta la liberazione, non sarà affatto agevole trovare un altro soggetto disposto a sottostare alle medesime condizioni contrattuali. Sovente risulta assai più conveniente rimodulare sia la prestazione del locatore che quella del conduttore, consentendo alle parti la rinegoziazione del contratto e – si auspica – l'adeguato contemperamento degli interessi in gioco.

## LE PROPOSTE DI COOPERAZIONE DA PARTE DEGLI ENTI LOCALI

Proprio nel deliberato fine di attenuare il ricorso alla giustizia in materia, numerosi enti territoriali hanno promosso azioni di cooperazione e persuasione morale allo scopo di incentivare un compromesso tra le organizzazioni dei proprietari di immobili concessi in locazione e tra i conduttori. Sono state così improntate misure di agevolazione che consentano ai conduttori la ripartenza degli esercizi commerciali, prevedendo specificamente la modifica delle clausole e dei termini economici sottostanti ai contratti di locazione (quali, ad esempio, riduzioni temporanee dell'importo dei canoni, flessibilità, eccetera) e, in ultima analisi, la registrazione di questi accordi presso l'ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate.

Un esempio significativo in tal senso è rappresentato dal Comune di Bari, il quale ha approntato un accordo tra le organizzazioni rappresentative dei vari proprietari immobiliari che si snoda in diverse azioni e misure diversificate, finalizzate sia a sostenere i conduttori in questo periodo di crisi, sia per tutelare i locatori, riducendo l'impatto negativo dell'emergenza Coronavirus (Programma Open "Il commercio riapre Bari").

## CAPITOLO 3

### IL CONDUTTORE È SEMPRE TENUTO AL PAGAMENTO DEL CANONE NELL'ATTUALE PERIODO PANDEMICO?

Le soluzioni sopra esposte non offrono, tuttavia, risposte univoche a chi si interrogasse circa la debenza o meno del canone di locazione durante l'attuale periodo di crisi sanitaria. E lo stesso legislatore tace, in ultima analisi, sull'argomento.

L'unico elemento di novità è apprezzabile, in larga misura, all'articolo 91 del decreto legge 17 marzo 2020 n. 18 (Decreto c.d. "Cura Italia") secondo cui *"il rispetto delle misure di contenimento [dell'epidemia] è sempre valutata ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1218 e 1223 c.c., della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti"*. Detta norma, tuttavia, impone solamente all'autorità giudiziaria di accertare il rispetto delle misure di contenimento della pandemia e delle limitazioni alle attività commerciali che ne conseguono, ai fini dell'esclusione della responsabilità del debitore, senza esonerarlo automaticamente dalla responsabilità derivante dal mancato pagamento dei canoni e dei debiti inerenti all'attività d'impresa.

In ultima analisi, così come non trova fondamento la tesi che propugna la cogenza, erga omnes, del pagamento del canone di locazione, neppure è apprezzabile, in giurisprudenza, un orientamento, confortato da basi giuridiche, che porti ad affermare che lo stesso non sia mai dovuto. La tesi che propende per l'assenza di debenza, in particolare, si scontra con il limite della corretta allocazione del rischio declinato nel contratto di locazione. In ossequio a questo principio - come suggeriscono alcuni autori -, non sembra verosimile che debba essere il locatore a farsi carico delle conseguenze negative (quali, per esempio, le perdite economiche) legate alla chiusura dell'attività; al contrario, è proprio l'imprenditore (conduttore) il soggetto per definizione sottoposto al rischio d'impresa, tra cui è ragionevole ricondurre l'alea derivante dalla sospensione delle attività. Sicché, l'applicazione di questo percorso argomentativo porterebbe a concludere che la perdita economica debba essere accollata più all'imprenditore (conduttore) che al locatore.

Non pervenendo direttamente - ed in misura cogente - dalla legge, tuttavia, anche il principio in esame si trova ben lungi dall'essere avallato dalla giurisprudenza. Ne consegue che, in ultima istanza, una eventuale rinegoziazione del contratto, con annessa rimodulazione o riduzione del rischio legato al canone locativo, dovrà promanare necessariamente dall'autonomia negoziale (vale a dire da un mutuo accordo fra le parti) ovvero, in alternativa, da un provvedimento del giudice. Veniamo al primo aspetto. In materia di soluzioni di natura privata, gli articoli 1337 e 1375 c.c. sanciscono i principi di buona fede e correttezza cui sono tenuti i contraenti nella formazione ed esecuzione del contratto. Proprio la loro osservanza porterebbe a concludere che, in una situazione inedita e di portata mondiale, le parti siano tenute ad addivenire ad un compromesso riequilibrando il rapporto contrattuale. D'altra parte, nel nostro ordinamento sono apprezzabili diverse norme che garantiscono un riassetto delle condizioni contrattuali in determinate fattispecie. A tal proposito giova rievocare l'art. 1467 di cui si parlava nel precedente capitolo, il quale al terzo comma fa salva la facoltà per le parti di modificare equamente il contratto, in luogo della risoluzione dello stesso. Anche dell'articolo 1623 si era già discusso e sembra, sotto questo angolo di osservazione, poggiare sulla medesima ratio, disponendo, in materia di eccessiva onerosità, che *"se il contratto di affitto risulta significativamente modificato in modo che le parti ne risentano rispettivamente una perdita e un vantaggio, può essere richiesto un aumento o una diminuzione del fitto"*. Ancora, l'articolo 1584 sancisce un riequilibrio del canone nel caso in cui i locali adibiti a locazione si rivelino inutilizzabili per lavori di ripristino.

Proprio dal tessuto di queste disposizioni - secondo alcuni autori<sup>1</sup> -, pare possa emergere l'esistenza di un obbligo di riequilibrio del contratto, nel periodo Covid-19, talché le parti debbano provvedere ad una mutua distribuzione della perdita economica derivante dall'evento. Eppure, il richiamo alle disposizioni di cui agli articoli 1175 e 1375 e agli altri articoli del Codice civile citati, per quanto suggestivo, non convince. Il principio della buona fede (oggettiva), in particolar modo, si estrinseca in un impegno di solidarietà, che impone a ciascuna parte di tenere una linea comportamentale il più possibile improntata alla correttezza, lealtà e cooperazione. Se è certamente agevole, quindi, far discendere da questo topos giuridico un obbligo di collaborazione fra le parti, meno percorribile risulta, invero, il tentativo di dilatarne il proprio ambito di applicazione sino ad estenderlo alle obbligazioni principi del contratto quali, ad esempio, i tempi ed il quantum previamente concordati. Si tratterebbe, in ultima analisi, di un'interpretazione che metterebbe a repentaglio la possibilità, per i soggetti di diritto, di confidare nella imprescindibile e normale stabilità dei connotati dei negozi giuridici. Non risulta convincente dunque - anche alla luce delle sentenze di cui si dirà nel paragrafo che segue -, la tesi che invoca un generale obbligo reciproco di ridefinizione del contratto fra le parti. Ad ogni modo, laddove queste non dovessero pervenire ad un accordo di natura privata resta ferma la possibilità di sottoporsi allo scrutinio di un giudice, adendo le vie legali. Nella fattispecie, l'ordinamento prevede che il contratto, per le questioni non espressamente previste, sia integrato in primis dalla legge, poi dagli usi e, da ultimo, secondo equità (ex art. 1374). Non potendo fare riferimento alla legge (per i motivi già esposti), e tantomeno agli usi, residua, in ultima istanza, l'integrazione secondo equità. Avuto riguardo all'obbligo generale delle parti di comportarsi all'insegna della buona fede e della correttezza e, secondo una lettura costituzionalmente orientata di cui all'art. 2 Cost., che impone a tutti i cittadini dei doveri indefettibili e inderogabili di solidarietà economica e sociale, il giudice potrebbe procedere con l'integrazione del contratto rimodulando o riducendo il canone, muovendo dal presupposto che i due contraenti, se fossero stati edotti dell'imminente crisi sanitaria, avrebbero, al momento della stipula del contratto, quantomeno previsto, in buona fede, una riduzione del canone relativo al periodo di lockdown.

## **COVID-19: LE PRONUNCE DEI TRIBUNALI**

Veniamo ora alle diverse sentenze e pronunce dei giudici italiani che, durante il periodo di emergenza sanitaria, sono intervenuti a sostegno di alcuni esercenti giunti in difficoltà a pagare i canoni di locazione.

### **LE SENTENZE DEL TRIBUNALE DI VENEZIA**

Il giudice Daniela Bruni del Tribunale di Venezia ha ingiunto all'istituto Monte dei Paschi di Siena di non pagare quanto richiesto dalla parte locatrice, la quale disponeva di una fideiussione stipulata dal conduttore a garanzia di un contratto di affitto di locali commerciali. Stanti le difficoltà provocate dall'acqua alta, il conduttore, trovandosi nell'impossibilità di fruire degli immobili locati, ha esercitato il diritto di recesso (senza tuttavia rispettare il mancato preavviso di sei mesi). Il magistrato, edotto della situazione contingente che ha di fatto precluso

---

<sup>1</sup> Roberto Cataldi, "Locazione - emergenza Covid - normativa - rimedi"



al conduttore la continuazione dell'attività d'intrapresa, ha concesso l'inibitoria nei confronti della Banca al fine di evitare la rivalsa nei confronti dell'affittuaria<sup>2</sup>.

A parità di ratio, in ultima analisi, sembra lecito presumere che una simile decisione possa trovare applicazione anche nell'attuale periodo pandemico, ove le imprese, a causa del lockdown, non sono in grado di far fronte all'attività aziendale. Ed infatti, il medesimo tribunale, con una pronuncia da parte del magistrato Tania Vettore, ha approvato l'istanza dei proprietari di un negozio di abbigliamento all'interno di un centro commerciale, chiuso a seguito della pandemia, il cui locatore aveva chiesto loro di pagare i 50 mila euro relativi ai canoni di affitto di febbraio, marzo e aprile.

Il Tribunale ha intimato al creditore di non escutere (e tantomeno incassare) alcun pagamento dalla banca, la quale, in forza di una fideiussione stipulata fra le parti, si configurava come soggetto garante del pagamento in caso di inadempimento del debitore (vale a dire il conduttore). Alla banca, inoltre, è stato imposto di non procedere al pagamento dell'importo. La causa è destinata a proseguire, cionondimeno, in questo periodo di urgenza la sentenza del tribunale di Venezia decreta la sospensione del pagamento del canone relativo al periodo di quarantena, a causa dell'impossibilità di esercitare l'attività da parte dell' esercente<sup>3</sup>.

#### LA SENTENZA DEL TRIBUNALE DI BOLOGNA

Il Tribunale di Bologna, mediante il decreto n. 4976/2020 si è pronunciato a sostegno di un centro estetico chiuso a seguito della misura di quarantena imposta dal Governo. La conduttrice si era dichiarata nell'impossibilità di procedere al versamento dei canoni di locazione in mancanza di proventi derivanti dall'esercizio della propria attività. Ciò nondimeno, quest'ultima aveva depositato a titolo di garanzia dei canoni relativi ai mesi a venire. Il giudice ha ordinato, salva conferma o revoca con successiva ordinanza, di non mettere all'incasso gli assegni posti a garanzia del pagamento<sup>4</sup>.

#### LA SENTENZA DEL TRIBUNALE DI GENOVA

Il Tribunale di Genova, con decreto dell'1.06.2020 si è pronunciato a favore una di una discoteca cui era stata imposta la chiusura per via della quarantena. Il locatore aveva annunciato l'intenzione di incassare le cambiali che il conduttore aveva emesso a suo favore, a titolo di

---

<sup>2</sup> Trib. Venezia, sez. I, Ord. 14 aprile 2020, n. 3071

<sup>3</sup> Trib. Venezia, sez. I, Ord. 22 Maggio 2020, n.3744

<sup>4</sup> Trib. Bologna, Ord. 12 maggio 2020, n. 4976

garanzia. Tuttavia, il magistrato ligure, dato il *fumus boni iuris*, ha accolto l'istanza, tutelando l'imprenditore e quindi diffidato il locatore dall'incassare i titoli cambiari<sup>5</sup>.

#### LA SENTENZA DEL TRIBUNALE DI RIMINI

Il Tribunale di Rimini si è espresso circa una locazione adibita ad hotel ed ha negato alla parte locatrice la possibilità di incassare sia parte del deposito cauzionale che degli assegni versati dal conduttore in garanzia, posticipando ogni successiva valutazione anche in considerazione dell'indisponibilità palesata dal locatore a giungere ad una soluzione condivisa<sup>6</sup>.

#### LA SENTENZA DEL TRIBUNALE DI ROMA

Mediante il provvedimento del 29.05.2020, il Tribunale di Roma si è pronunciato circa un'attività commerciale (impegnata nella vendita al dettaglio di articoli di pelletteria, borse, valige, portafogli ed accessori) oggetto di un contratto per la concessione in affitto del Ramo d'azienda. Il locatario, a garanzia delle obbligazioni assunte, aveva sottoscritto due fidejussioni bancarie. A causa della gravità della crisi sanitaria il conduttore ha dovuto sospendere l'esercizio della propria attività. Il giudice ha stabilito che il conduttore ha diritto ad una diminuzione del canone relativo al solo periodo decorrente dall'11 marzo al 18 maggio 2020, ovvero l'intervallo temporale afferente all'impossibilità parziale della prestazione<sup>7</sup>.

Alla luce delle sentenze sopra citate - ed in assenza di un (auspicato) intervento dirimente e risolutivo da parte del legislatore -, pare sia emerso in dottrina, come orientamento prevalente, l'attribuzione di una particolare tutela ai locatori, quantomeno per quelli di natura commerciale, proprio in considerazione degli effetti pregiudizievoli che subirebbero in caso di pagamento dei canoni locativi in un periodo di chiusura delle attività. Nelle decisioni in esame, si ravvisa la riluttanza del giudice a far gravare esclusivamente sulle spalle del conduttore le conseguenze economiche negative derivanti dalla crisi sanitaria. Sicché si dà adito e si cerca di incentivare, in un certo qual modo, soluzioni di mutua condivisione e reciproca distribuzione del rischio.

---

<sup>5</sup> Trib. Genova, sez. III, Civile Decreto 1 Giugno 2020, n. 3634

<sup>6</sup> Trib. Rimini, Ord. 25 Maggio 2020, n. 23674

<sup>7</sup> Trib. Roma, Ord. 29 Maggio 2020, n. 23762

## **CAPITOLO 4**

### **LEASING, NOZIONI GENERALI**

Nel presente paragrafo illustreremo, senza pretesa di esaustività, alcuni dei tratti fondamentali del contratto di leasing.

Mediante questo negozio giuridico, il concedente (locatore o lessor) cede ad un utilizzatore (locatario o lessee) l'uso di un bene per un determinato periodo di tempo, a fronte del pagamento di un corrispettivo periodico. Di frequente, all'utilizzatore è concessa un'opzione per l'acquisto del bene dietro corrispettivo, da esercitare una volta spirato il termine stabilito per il godimento (clausola di riscatto). Di norma, il primo canone richiesto dal locatore è di entità maggiore rispetto ai successivi e, per questa ragione, viene denominato maxicanone iniziale. Il suo scopo, in ultima analisi, è quello di ridurre le perdite in capo al concedente derivanti dall'inadempimento della propria controparte; in caso di insolvenza, infatti, il locatore ha il diritto di riappropriarsi del bene il cui fair value, sommato al maxicanone e ai canoni eventualmente già corrisposti, si presume sia superiore ai costi sostenuti dal concedente. Per concludere, il leasing si può manifestare in tre modalità: leasing finanziario, operativo e lease-back.

### **L'IMPATTO DEL COVID 19 SUI CONTRATTI DI LEASING**

Nel 2019 le imprese che hanno fatto domanda di contratti di leasing sono incrementate dell'8%. È aumentata la richiesta sia nei settori dell'agricoltura, sia in quelli dell'energia e delle costruzioni. Si è altresì registrata una crescita nei settori della distribuzione, dell'elettrotecnica e informatica e, per tacere, dell'informazione ed intrattenimento. Il 40% dei lessee opera in attività con un'elevata vocazione all'export mentre il 20% dei contratti afferisce ad imprese con una forte propensione all'innovazione. Sempre nel corso del 2019 sono stati perfezionati circa 164 mila contratti di leasing, per un valore di circa 8 miliardi di euro. Rispetto al 2018, la quantità di contratti leasing è aumentata del 6,9%, mentre si registra un lieve calo del 0,4% per quel che concerne la domanda di contratti di locazione. Le aziende che sono ricorse al leasing sono circa 89 mila, in aumento dell'8%. Tra i player che hanno fatto maggiore ricorso al leasing rientrano, in larga misura, microimprese e piccole imprese, aventi più dell'85% dei contratti stipulati. Le imprese di dimensioni medio-grandi, invece, costituiscono una quota più esigua (circa il 14,3% del totale).

Fino al 2019 la profittabilità delle aziende che hanno richiesto contratti di leasing è in media più alta del totale. Precedentemente allo shock legato alla diffusione del Covid-19, le imprese che facevano uso dei contratti leasing vantavano un profilo di rischio significativamente più modesto rispetto alla media italiana.

Cerved ha elaborato un modello di previsione utile a quantificare gli effetti della crisi sanitaria sui bilanci delle società che hanno stipulato contratti di leasing. Sono stati analizzati due scenari. Prendendo le mosse da uno scenario soft di rientro dell'emergenza in tempi contenuti, i lessee subirebbero una perdita di circa il 7,6% dei propri ricavi nel 2020 (rispetto al -7,4% del totale delle imprese italiane). È poi prevista una ripresa a "V", con una crescita del 9,8% (contro il 9,6% del totale). Le imprese della clientela leasing registrerebbero quindi una crescita dei fatturati superando i livelli precrisi. Ad ogni modo, rispetto a un'ipotesi di assenza della pandemia, nella quale i ricavi sarebbero incrementati dell'1,5% nel 2020 e dell'1,8% nel 2021, la perdita di fatturato imputabile all'epidemia sarebbe comunque significativa, pari a 58 miliardi nel 2020 e 12 miliardi nell'anno seguente (sfiorando così i 70 miliardi di euro nel biennio).

In previsione, i settori maggiormente colpiti sarebbero quelli dell'autotrasporto, dell'ingrosso per industria e dell'agricoltura.

Movendo invece da uno scenario hard, il crollo dei ricavi dei lessee sarebbe ben più consistente (-16,3%), per quanto inferiore al totale delle imprese italiane che registrerebbero un calo del 17,8%. Nel 2021 è prevista una lieve ripresa, anche se insufficiente a raggiungere i livelli del 2019, con una perdita nel biennio di 147 miliardi rispetto a uno scenario senza pandemia. I settori maggiormente colpiti sarebbero rispettivamente quelli dell'autotrasporto (-32,1%), della ristorazione (-27,5%) e infine dell'edilizia (-22,9%). Altri settori, invece, proprio in virtù della maggiore resilienza a questo genere di shock esogeni, godrebbero un trend positivo nei propri ricavi. Un chiaro esempio è rappresentato dall'industria alimentare moderna che segnerebbe una crescita del proprio fatturato del 22,9%.

In ogni caso, il peggioramento del quadro macroeconomico avrà effetti notevoli anche sul rischio di insolvenza delle imprese italiane. In base al Cerved Group Store (CGS), tra le imprese della clientela leasing la quota delle aziende situata, a fine del 2019, nell'area di rischio era del 7,7%, molto inferiore rispetto alla media italiana del 14,6%. L'evento Covid-19 ha causato un significativo peggioramento del rischio di default dei lessee, che si mantengono comunque, *ceteris paribus*, più solide rispetto al totale delle imprese italiane.

Secondo uno scenario soft, le aziende a rischio aventi contratti leasing salirebbero nel 2020 al 16,5%, mantenendosi comunque al di sotto della soglia del 20,8% relativa al resto delle imprese del Paese. Le imprese solvibili scenderebbero al 43,8% (contro il 41,2% del totale). In uno scenario hard, invece, le aziende a rischio di default raddoppierebbero salendo al 31,3%, rispetto al 31,3% del totale. I player solidi vedrebbero diminuire la propria percentuale al di sotto del 30% (rispetto al 28,7% del resto delle imprese).

Si avrebbe inoltre un significativo aumento degli indici di indebitamento delle società: il debito finanziario oscillerebbe tra i 7,5 miliardi di euro (in uno scenario soft) ed i 29 miliardi (in uno scenario hard). Questa dinamica coinvolgerebbe sino a 16.000 imprese della clientela leasing e circa 830.000 addetti, richiedendo un intervento statale fino a 14 miliardi di euro per scongiurare lo shock.

Ciò nondimeno, non bisogna dimenticare che, come più volte sottolineato, le aziende facenti ricorso ai leasing manifestano mediamente una maggiore dotazione di liquidità e stabilità finanziaria che le rendono più resilienti a crisi esterne. Inoltre, la maggiore flessibilità del lavoro richiesta in questo periodo (come, ad esempio, lavoro agile/smart working) potrebbe incrementare la domanda di leasing in ambito strumentale e immobiliare, attenuando la recessione del settore.

## **MODALITA' PER SOSPENDERE O RECEDERE DAL CONTRATTO DI LEASING**

L'articolo 56 del Decreto Legge 18/2020 (Decreto Legge "Cura Italia") prevede che gli utilizzatori dei contratti di leasing possano richiedere la sospensione del pagamento dei canoni in due modi. Il primo consiste nella facoltà di sospendere l'intero ammontare delle rate, sia relativamente la quota capitale sia gli interessi; al termine della sospensione, gli oneri finanziari maturati al tasso leasing vengono addebitati al pagamento del primo canone successivo alla sospensione. La seconda alternativa, invece, richiede la sospensione della sola quota capitale. In tal guisa, all'utilizzatore vengono addebitati i canoni relativamente alla quota interessi, computati sul debito residuo. A fronte di questa richiesta, è necessario il rilascio di un'apposita autocertificazione che attesti le difficoltà economiche derivanti dalla crisi sanitaria.

Da ultimo, nella misura in cui il leasing venisse sottoscritto da un'azienda, occorre che quest'ultima fornisca i documenti attestanti il calo di fatturato cagionato dal coronavirus.

## CONCLUSIONE

Il periodo che stiamo attraversando ha fatto emergere nitidamente l'inadeguatezza dei rimedi predisposti dal nostro ordinamento allo scopo di ristabilizzare i contratti dinnanzi a fattori esterni passibili di alterarne l'equilibrio. Si avverte così la necessità di uno strumento in grado di garantire un'adeguata conservazione del valore economico della relazione contrattuale, conferendo, in ultima analisi, nuova linfa vitale al negozio giuridico, anziché obbligare le parti ad interromperlo, ricorrendo agli austeri istituti del recesso e della risoluzione. Un siffatto rimedio, in buona sostanza, dovrebbe pertanto stemperare le rigide alternative ricorrenti tra l'eliminazione del contratto difettoso ed il suo mantenimento nell'assetto iniquo che presenta. Nella fattispecie, la riduzione congrua del canone, come più volte sottolineato, sovente si configura l'opzione più equilibrata e percorribile in luogo della risoluzione del contratto stesso giacché, in questo modo, il locatore non subisce i costi di ricollocazione del bene su un mercato significativamente mutato ed il conduttore, in ultima istanza, 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, a fronte di un quadro normativo incerto e in attesa di ulteriori sviluppi, dovrebbe porsi sotto l'egida dei principi di solidarietà, buona fede e correttezza. L'adeguato contemperamento degli interessi in gioco richiederà, molto empiricamente, una disponibilità delle parti a trovare un nuovo punto di compromesso dinnanzi ad uno scenario inusitato e di portata mondiale, oppure, in alternativa, un impegno gravoso da parte dei giudici (laddove le parti decidano di sottoporsi a giudizio), al fine di scongiurare che *“l'esercizio del diritto non determini una sproporzione ingiustificata tra il beneficio del titolare e il pregiudizio cui è soggetta la controparte<sup>8</sup>”*.

---

<sup>8</sup> Cass., 18 settembre 2009, n. 20106

## BIBLIOGRAFIA E SITOGRAFIA

Giovanni Iudica, Paolo Zatti, Linguaggio e regole del diritto privato. Padova: CEDAM, 2015

A. Cetra, M. Cian, A. Daccò, M. De Acutis, E. Ginevra, A. Mirone, L. Pisani, P. M. Sanfilippo, R. Santagata, D. Sarti, A. Sciarrone Alibrandi, M. Sciuto, Manuale di diritto commerciale. Torino: G. Giappichelli Editore, 2018

Saverio Luppino, I canoni di locazione ai tempi del Coronavirus. Rimini: Maggiore Editore, 2020

<https://www.brocardi.it/codice-civile/libro-quarto/titolo-iii/capo-vi/sezione-i/art1571.html>

<https://www.diritto.it/locazioni-al-tempo-del-covid-19-prospettive-future-e-percorsi-interpretativi/>

<https://www.diritto24.ilsole24ore.com/art/dirittoCivile/2020-05-20/locazione-commerciale-e-covid-19-tribunale-bologna-concede-inibitoria-incasso-titoli-garanzia-pagamento-canone-160331.php>

<https://www.vicentini.it/news/sospensione-finanziamenti-leasing-covid19>

<https://know.cerved.com/credito/il-mercato-del-leasing-covid-19/>

<https://live.comune.venezia.it/it/2020/05/fsa-covid-contributo-regionale-allaffitto>

[http://www.ilquotidianodellapa.it/\\_contents/news/2020/marzo/1584517606185.html](http://www.ilquotidianodellapa.it/_contents/news/2020/marzo/1584517606185.html) <https://www.open.online/2020/05/23/coronavirus-negozi-chiuso-lockdown-pagare-affitto-sentenza-tribunale-venezia/>

<https://www.google.it/amp/s/www.idealista.it/news/finanza/casa/2020/04/08/139369-gestione-di-immobili-in-affitto-breve-come-cambiera-dopo-il-coronavirus%3famp=1>

<https://www.professionegiustizia.it/documenti/notizia/2020/locazione-commerciale-emergenza-covid-19-palestra>

<https://24plus.ilsole24ore.com/art/cosi-covid-ha-cambiato-mercato-affitti-ADh53Ei?s=hpl>

<https://www.padovaoggi.it/attualita/coronavirus-contributo-affitto-regione-veneto-padova-04-giugno-2020.html>

<https://www.regione.veneto.it/article-detail?articleId=4724707>

<https://www.leggioggi.it/2020/07/23/covid-bonus-affitti-negozi-come-funziona-esclusi-proroga-decreto-rilancio/>

<https://www.studiocataldi.it/articoli/38725-affitti-commerciali-e-covid-19-i-tribunali-intervengono-sui-canoni.asp>

<https://www.ilsole24ore.com/art/studenti-affitto-e-covid-il-recesso-senza-preavviso-fa-perdere-cauzione-ADRMAJU>

<https://www.triesteallnews.it/2020/04/30/contratti-di-locazione-e-coronavirus-come-comportarsi-diritto-4-0/>

<https://www.revello.net/Blog/Novit%C3%A0/Sospensione-rate-leasing-si-pu%C3%B2/>

<https://www.informazionefiscale.it/agevolazioni-fiscali-affitti-palestre-piscine-decreto-rilancio#:~:text=Di%20fatto%20palestre%2C%20piscine%20ed,zero%20per%20lo%20meno%20nei>