

Gestione dei contratti nella fase dell'emergenza

I CONTRATTI DI LOCAZIONE DI FRONTE A COVID-19

In presenza dei cambiamenti imposti alle attività economiche dalle prescrizioni conseguenti a covid-19, locatori e conduttori di immobili ad uso diverso dall'abitativo si chiedono quali diritti possono legittimamente essere fatti valere al fine di salvaguardare l'esigenza per i primi di percepire il canone di locazione e per i secondi di adeguare i costi alla mutata operatività dell'impresa

L'emergenza connessa a covid-19 e le norme emanate al fine di contenere la diffusione del virus hanno modificato profondamente, oltre che le abitudini di vita, anche lo scenario economico. Le imprese si trovano ad operare in un contesto caratterizzato da varie prescrizioni, che hanno determinato una forte restrizione della loro operatività o addirittura la totale cessazione di ogni attività. In entrambi i casi si pone il problema di far fronte ai costi fissi, vale a dire quei costi che permangono anche quando l'azienda non opera a pieno regime o è chiusa. Tra i predetti costi, qualora l'esercizio dell'impresa avvenga in un immobile di proprietà altrui, figura il canone di locazione, che in alcuni casi pesa in maniera rilevante sul conto economico. Per questo motivo è essenziale comprendere se, anche a fronte della cessazione dell'attività esercitata nell'immobile condotto in locazione, imposta da prescrizioni normative, sussista comunque l'obbligo di pagare il canone ovvero se, a fronte di una chiusura parziale o comunque di un'attività condizionata dalle predette prescrizioni, il canone vada in ogni caso pagato per intero. La risposta a dette domande è vitale

per l'impresa, la quale, da una parte, potrebbe avere non poche difficoltà a pagare il canone di locazione, dall'altra deve sapere se una scelta piuttosto che un'altra potrebbe esporla ad un inadempimento contrattuale, con il rischio di subire un'azione di risoluzione del contratto di locazione o, ricorrendone i presupposti, di sfratto per morosità, e quindi di perdere la disponibilità dell'immobile in cui esercita la propria attività. E' quindi importante conoscere le tutele di cui può godere il conduttore in una situazione d'emergenza come quella attuale, sia quelle contenute nella normativa speciale legata a covid-19, sia quelle facenti parte del nostro ordinamento giuridico generale, al fine di consentire a ciascuna impresa, da una parte, di non sostenere costi fissi rilevanti in un momento in cui i ricavi sono calati drasticamente, dall'altra di adottare il giusto comportamento evitando così di rendersi inadempiente agli obblighi contrattuali. Peraltro l'importanza di scegliere in questo momento la condotta corretta sussiste non solo per i conduttori ma anche per i locatori i quali, se non correttamente informati, potrebbero promuovere azioni giudiziali per veder pagato il

canone e magari risolto il contratto di locazione per inadempimento del conduttore con il rischio però di risultare soccombenti e quindi di dover pagare anche le spese di causa.

Nell'ambito dell'iniziativa già annunciata, denominata "Sportello Covid", volta a proporre una consulenza specifica per le diverse problematiche legate alla normativa emanata in conseguenza di covid-19 ed in generale alla fase particolare che persone e imprese stanno vivendo, SLM ha approntato al proprio interno un team di professionisti che ha approfondito la suddetta tematica in materia locatizia e che pertanto è in grado di analizzare, sia dal lato del locatore che da quello del conduttore, i casi concreti al fine di suggerire la soluzione più opportuna. Bisogna infatti tener conto che non esiste una soluzione valida in ogni caso ma una corretta applicazione dei principi normativi richiede un'analisi delle peculiarità che ogni fattispecie concreta presenta.

ULTERIORI INFORMAZIONI SU QUESTO ARGOMENTO O SU FATTISPECIE CORRELATE POSSONO ESSERE RICHIESTE A:

avv. Stefano Grassi
+39 0461 23100 – 260200 - 261977
sg@slm.tn.it

DISCLAIMER

Le Newsletter di SLM rappresentano uno strumento di informazione gratuito a disposizione di tutti coloro che siano interessati a riceverle (newsletter@slm.tn.it). Le Newsletter di SLM non possono in alcun caso essere considerate pareri legali, né possono essere ritenute idonee a risolvere casi specifici in assenza di una preventiva valutazione della fattispecie concreta da parte di un legale.

CANCELLAZIONE DAL SERVIZIO

Chi avesse ricevuto o ricevesse le Newsletter di SLM per errore oppure desiderasse non ricevere più comunicazioni di questo tipo in futuro o comunque intendesse revocare il consenso prestato al trattamento può in ogni momento cliccare sul link "Annulla iscrizione", presente in calce ad ogni email inviata, e seguire le

istruzioni che verranno presentate. In alternativa, per chiedere la cancellazione e/o per segnalare eventuali problemi tecnici, è sempre anche possibile scrivere, senza particolari formalità, un'email a: studio@slm.tn.it.