

### 933: COVID-19 E PIGIONE

Qualche giorno or sono (v. GD n° 902 e 914) abbiamo spiegato della possibilità di recedere dal contratto di locazione quale motivo straordinario per tutti i contratti, precisando che per taluni vi potrebbero essere altre vie e invitando a prediligere il colloquio con il locatore. Nel frattempo, la situazione si è evoluta: sono state introdotte le ILR, si iniziano ad effettuare delle previsioni sulla durata (che, a nostro personale parere, andrà oltre il ventilato 19 aprile 2020, poiché occorre tenere conto delle residue percentuali di infezione). L'inquilino inizia dunque a fare due calcoli per il futuro e magari vuole rimanere comunque nell'ente locato. Di seguito cerchiamo di spiegare le due altre varianti, accompagnate da una doverosa premessa.

(Premessa)

Quanto viene indicato di seguito non vale per tutti i casi, bensì a dipendenza della tipologia di contratto che va riletto attentamente. Per esempio, non vale necessariamente per chi gestisce un locale dopo un concorso, oppure se dal contratto non si evidenzia che l'ente locato sia locato necessariamente solo quale esercizio pubblico. Vale poi solo a titolo parziale, laddove un contratto di locazione viene comunque ancora parzialmente utilizzato (per esempio perché contempla anche l'appartamento per il gestore, oppure perché la parte ristorativa viene comunque abbinata a sala per persone pernottanti, fra cui il personale). Vi sono poi dei casi con coperture assicurative. A differenza di quanto spiegato nel GD n° 902, dunque, le due casistiche che qui esponiamo non valgono necessariamente per tutti e potrebbero comportare (a differenza del caso) altri effetti collaterali: di qui il suggerimento di valutare prima la questione sia sotto il profilo contabile e legale.

In ogni caso si parte da un importante presupposto: se l'ente locato non può essere adibito come previsto contrattualmente (il tedesco parla in modo azzecato di differenza tra "Soll-Zustand" e "Ist-Zustand") per ragioni non imputabili all'inquilino, il rischio finanziario è sovvertito al locatore. In altre parole, anche se non ne ha colpa alcuna, il locatore non può pretendere di regola (v. eccezioni sopra cennate) il pagamento della pigione. Questo, però, presuppone il rispetto di alcune regole procedurali cui l'inquilino deve attenersi. Di seguito partiamo dal presupposto che l'inquilino ha la possibilità di procedere anche per le vie indicate, dopo avere effettuato la debita analisi, soprattutto contabile. Vada, infine, tenuto conto che queste procedure rischiano di portare ad un conflitto con il locatore.

(1: la disdetta immediata)

Se l'esercente è turbato nell'uso dell'ente locato può chiedere l'eliminazione del difetto (art. 259a CO) al proprietario. Se quest'ultimo non vi provvede entro un termine (che qui non occorre dare visto che esiste un ordine dell'autorità), ha diritto di recedere con effetto immediato e senza ulteriore preavviso dal contratto (art. 259b CO) se il diritto d'uso è gravemente pregiudicato o inesistente. Questa variante presenta degli effetti collaterali, poiché in pochissimo tempo l'inquilino è tenuto a sgomberare tutto quanto non appartiene al proprietario, nonché pensare ad eventuali contratti di sublocazione ed ai contratti di lavoro dei dipendenti, i quali – ricordiamo – non beneficiano delle ILR se viene intimata loro la disdetta. I costi collaterali rischiano di essere dunque superiori alla pigione. Questo rimedio dovrebbe venire utilizzato entro breve, al più tardi quando sarà ufficializzato un prolungo della chiusura del locale.

(2: richiesta di riduzione della pigione)

Con la decisione di concessione delle ILR e le altre facilitazioni e dilazioni questa variante potrebbe ora diventare interessante. L'inquilino potrebbe infatti chiedere una riduzione della pigione del 50-90% per cento fino alla levata del provvedimento di chiusura (la limitazione dell'attività economica dovuta al calo di clienti non è ritenuto di regola un motivo di riduzione: a fare stato è la possibilità dell'uso dell'ente locato). La riduzione è prevista dagli articoli 259c e 259d CO. La percentuale varia dal grado di "ingerenza" del divieto. Se l'inquilino utilizza una parte della struttura (es. perché vi pernotta, affitta a terzi, effettua del take-away) la percentuale sarà più piccola. Viceversa, se la struttura contrattuale è totalmente chiusa, potrà chiedere una cifra più alta: infatti, anche se la struttura è chiusa al pubblico, l'inquilino la può utilizzare per altri scopi (anche privati), effettuare dei lavori di miglioria di sua competenza, lasciarvi depositato il proprio mobilio, ecc. La percentuale di riduzione non sarà quindi mai del 100%. Consigliato quindi fare un calcolo approssimativo. Lo svantaggio di questa variante (oltre ad un probabile litigio con il proprietario) è costituito dal fatto che nel frattempo e per l'intera procedura fino alla cessazione della chiusura, l'inquilino deve informare delle sue intenzioni il locatore, depositare la pigione completa all'ufficio di conciliazione, confermare l'avvenuto deposito (art. 259g CO), nonché pagare puntualmente la pigione completa all'Ufficio se non vuole rischiare l'attivazione della procedura di sfratto da parte del locatore. Un locatore

---

rappresentato da un rappresentante combattivo non permetterà infatti il versamento di un deposito parziale all'ufficio di conciliazione. Entro 30 giorni l'inquilino deve poi inoltrare una istanza di riduzione all'ufficio di conciliazione (art. 259h CO). Il locatore meno avido vorrà senza dubbio arrivarne ad una in maniera amichevole (v. anche GD n° 914). Il versamento della locazione all'ufficio di conciliazione è stato reso più facile dalla possibilità di ottenere le ILR (e pure in maniera facilitata una fideiussione), quindi maggiore liquidità. Contrariamente a quanto suggeriscono taluni, si sconsiglia di non pagare l'intera pigione all'ufficio di conciliazione fintanto che non si sia arrivati ad una soluzione (giudiziaria o meno), poiché ogni locatore poco amichevole riceverebbe in mano l'arma per attivare la procedura di sfratto.

(Conclusione)

Con l'inserimento di importanti liquidità da parte delle autorità federali la possibilità di attivare la procedura di riduzione della pigione si rivela più possibilista. In ogni caso ogni situazione va valutata singolarmente, previa analisi contabile, delle previsioni future e legale. Una cosa è certa: l'inquilino ha il diritto di scelta su cosa fare.