

Importo del canone di locazione di un ristorante per il periodo di *lockdown*.

Tribunale di Milano, ordinanza del 13.11.2020.

Il Tribunale di Milano, nell'ambito di un ricorso 700 cpc, si è espresso sull'importo del canone dovuto al locatore nell'ambito di un contratto di locazione a uso commerciale per locali adibiti a ristorazione, per il periodo di *lockdown*.

La vicenda alla base della decisione è in qualche modo emblematica dei tempi che stiamo vivendo.

Un inquilino, titolare di un'attività di ristorazione, chiedeva che venisse inibito al proprio locatore di escutere una fideiussione rilasciata a garanzia del contratto di locazione, avendo versato i relativi canoni fino a marzo 2020 quando, a causa dell'emergenza sanitaria, si era dapprima ritrovato a dover chiudere l'attività sino al 17.05.2020 (a causa del *lockdown* generale) e, per i mesi successivi, nell'impossibilità di sostenere i costi della locazione, visto il poderoso calo del proprio fatturato (per circa l'80% rispetto all'anno precedente).

In relazione al periodo di *lockdown*, il Tribunale ha, in effetti, riconosciuto **“il diritto a una riduzione del canone di locazione per il periodo da metà marzo a metà maggio, considerata la chiusura delle attività di ristorazione disposta dal dpcm del 11.03.2020, sino alla riapertura prevista con dpcm 18.05.2020”**.

Ciò in quanto *“l'emergenza sanitaria e le conseguenti misure di contenimento possono essere qualificate come causa di impossibilità sopravvenuta parziale della prestazione del locatore ai sensi dell'art. 1464 c.c., applicabile non solo nel caso in cui sia divenuta impossibile l'esecuzione della prestazione del debitore, ma anche nel caso in cui sia divenuta impossibile l'utilizzazione della prestazione della controparte, quando tale impossibilità sia comunque non imputabile al creditore*

e il suo interesse a riceverla sia venuto meno, verificandosi in tal caso la sopravvenuta irrealizzabilità della finalità essenziale in cui consiste la causa concreta del contratto (tra le altre Cass. 18047/2018)”.

Sul punto, il Tribunale ha infatti rilevato che *“nei contratti di locazione ad uso commerciale ed in particolare aventi ad oggetto locali adibiti a ristorazione, come quello in oggetto, nel periodo di chiusura la prestazione del locatore, pur formalmente ancora possibile, **sia divenuta per gran parte inutile per il conduttore**, non potendo quest’ultimo utilizzare il bene per la finalità cui era contrattualmente destinato”.*

Secondo il Giudicante tale diritto alla riduzione deve tenere conto *“del possibile impiego residuale dei locali (ad es. per deposito di merce ed attrezzature, o per effettuare consegne a domicilio) e del beneficio fiscale previsto dalla normativa emergenziale come credito di imposta pari al 60% dei canoni versati, oltre che del bilanciamento in termini comparativi con la corrispondente situazione economica del locatore”.*

Per questo, il Giudice ha ritenuto sussistente ***“il diritto ad una riduzione del canone non superiore al 50% per i mesi da metà marzo a metà maggio”.***

Il Tribunale ha ritenuto, invece, **integralmente** dovuto il canone per i mesi successivi *“allorché il servizio di ristorazione diveniva nuovamente possibile, al di là della minor redditività dello stesso, non imputabile al locatore una volta che lo stesso abbia adempiuto, conformemente al contratto, alla propria prestazione, divenuta nuovamente utile per il conduttore”*, senza neppure ipotizzare un’ulteriore riduzione in un’ottica di buona fede nell’esecuzione del contratto, *“dovendosi altrimenti ammettere la possibilità di richiedere una rivisitazione delle condizioni contrattuali ogni qualvolta, per fattori indipendenti dalle parti, vi siano modificazioni dell’andamento economico dell’attività, al di fuori ed oltre quanto prescritto dall’art. 1467 c.c. in punto di eccessiva onerosità sopravvenuta”.*

Avv. Matteo De Blasio