Spett.le

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*Inviata per pec (----- )*

**Oggetto: contratto di locazione a uso commerciale - rinegoziazione del canone di locazione**

Con la presente, intendo proporre una rinegoziazione dei termini contrattuali pattuiti relativamente al contratto di locazione a uso commerciale dell’immobile sito in \_\_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Le disposizioni di urgenza adottate dal Governo per il contenimento dell’attuale e, ahimè, tristemente nota situazione di emergenza epidemiologica causata dalla diffusione del Covid-19, divenuta di rilevanza mondiale, hanno determinato - dapprima - una forte limitazione dell’attività commerciale del sottoscritto e poi, del tutto improvvisamente, la chiusura temporanea della stessa.

In particolare, il DPCM del 22 marzo 2020 (adottato nell’ambito delle misure urgenti attuative del decreto-legge 23 febbraio 2020 n. 6) ha disposto - come risaputo - la sospensione sull’intero territorio nazionale di tutte le attività produttive industriali e commerciali, salvo quelle ritenute strettamente essenziali, sino al termine del 13 aprile 2020, come da ultimo prorogato e plausibilmente destinato a essere ulteriormente posticipato considerato l’attuale evolversi della situazione di emergenza sanitaria.

È evidente come tali restrizioni governative abbiano determinato per il sottoscritto, a fronte della chiusura forzata dell’attività commerciale, un drastico e inatteso calo, se non un vero e proprio azzeramento, delle entrate e la conseguente grave difficoltà di fare fronte al pagamento dei canoni di locazione secondo i termini e le condizioni pattuite.

Tale situazione di mancato rispetto dei termini di pagamento non può di certo ritenersi imputabile al sottoscritto.

La stessa decretazione di urgenza ha considerato, quale conseguenza inevitabilmente connessa alla chiusura forzata delle attività commerciali disposta per il contrasto alla diffusione del contagio, come la mancata realizzazione di incasso possa comportare per il conduttore l’impossibilità di corrispondere il canone di locazione e che tale inadempimento non possa ritenersi imputabile al conduttore medesimo, in quanto derivante da circostanza del tutto straordinaria e imprevedibile.

A tale fine si richiama l’articolo 91 del decreto legge 17 marzo 2020 n.18, che espressamente dispone che: “*il rispetto delle misure di contenimento (…) è sempre valutato 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*”.

Peraltro, anche senza volere considerare tale specifica disposizione, il ritardo da parte del conduttore nel pagamento dei canoni di locazione è giustificato in via generale dal nostro ordinamento in presenza di una situazione di impossibilità sopravvenuta e temporanea, quale indubbiamente è l’attuale situazione di emergenza epidemiologica.

In particolare, ai sensi di quanto disposto dall’articolo 1256, comma 2, del codice civile “*se l'impossibilità è solo temporanea, il debitore finché essa perdura, non è responsabile del ritardo nell’adempimento (...)*”.

In forza di detta norma il sottoscritto è autorizzato a sospendere il pagamento dei canoni di locazione fino a che perdura lo stop imposto dai provvedimenti governativi di contenimento del contagio, considerato che l’impossibilità temporanea comporta *ex lege* un immediato effetto sospensivo del rapporto, che rimane in quiescenza finché non cessa l’impedimento, con conseguente sospensione di tutti gli obblighi e i doveri che discendono dal contratto di locazione.

Si consideri, inoltre, come la chiusura forzata dell’attività commerciale e la conseguente impossibilità di svolgere in modo ordinario la medesima nel locale messo a disposizione abbia comportato a carico del sottoscritto un eccessivo sopravvenuto squilibrio delle prestazioni originariamente pattuite che richiede inevitabilmente un intervento per ripristinare l’equità dei rispettivi interessi.

A tale riguardo, si richiama l’istituto dell’eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione disciplinato dall’articolo 1467 del codice civile, a mente del quale: “*(…) se la prestazione di una delle parti è divenuta*[*eccessivamente onerosa*](https://www.brocardi.it/dizionario/1812.html)*per il verificarsi di*[*avvenimenti straordinari e imprevedibili*](https://www.brocardi.it/dizionario/1812.html)*, la parte che deve tale prestazione può domandare la*[*risoluzione*](https://www.brocardi.it/dizionario/1801.html)*del contratto (…). La parte contro la quale è domandata la risoluzione può evitarla offrendo di modificare equamente le condizioni del contratto*”.

Dunque, è il nostro stesso ordinamento giuridico che consente di porre rimedio alla sopravvenuta eccessiva onerosità del canone di locazione originariamente pattuito appunto modificando equamente le condizioni del contratto di locazione.

In considerazione di quanto sopra esposto, vista l’eccezionale e straordinaria situazione di emergenza in cui versa l’intero Paese e confidando nel generale dovere di solidarietà sancito dall’art.2 della Costituzione, con la presente intendo proporre una rinegoziazione del canone di locazione.

Tale richiesta rappresenta una misura necessaria per ricondurre a equità il contratto di locazione, il cui equilibrio - come sopra ampiamente illustrato - è evidentemente venuto meno a causa delle disposizioni restrittive di contenimento del contagio da Covid-19, e si ispira agli intangibili principi di solidarietà, correttezza e buona fede ai quali è improntato il nostro ordinamento giuridico (e ai quali sono collegati, tra l’altro, gli istituti della presupposizione e dell’inesigibilità della prestazione nonché la clausola “*rebus sic stantibus*”, implicita nel contratto stesso).

Tali principi impongono a ciascuna delle parti del contratto di “agire in modo da preservare gli interessi dell’altra”.

La soluzione che propongo, ossia quella di addivenire congiuntamente a una rinegoziazione del canone di locazione, consente di salvaguardare gli interessi di entrambi, in quanto:

* da un lato, scongiura ritardi nel pagamento dei canoni di locazione (ritardi che, ribadisco, come sopra detto, in base a quanto previsto dalla decretazione di urgenza e dalle disposizioni generali del codice civile, sarebbero del tutto giustificati e non imputabili al sottoscritto);
* dall’altro, Le garantisce il riconoscimento del canone di locazione ridotto per tutto il periodo di fermo dell’attività imposto dalle disposizioni restrittive di contenimento dell’emergenza sanitaria.

Certo della Sua collaborazione e nell’ottica di proseguire proficuamente il nostro rapporto contrattuale, rimango in attesa di un cortese riscontro al fine di formalizzare per iscritto la rinegoziazione del canone di locazione nei termini sopra detti.

Cordiali saluti.

Data e luogo

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_