

**TRASCRIZIONE REGISTRAZIONE INTERVENTO AVV. ALESSANDRO PIZZOCCHERI  
(AIME - 20 APRILE 2020)**

1. Mi è stato chiesto di trattare il tema della locazione in periodo di Coronavirus sul piano dei rapporti civilistici tra locatore e conduttore, con specifico riferimento a quelle attività commerciali, esercitate in forma di negozio aperto al pubblico, la cui esecuzione sia stata sospesa, in tutto o in parte, dai provvedimenti emergenziali emanati dall'autorità pubblica (Governo e Regioni).

Anticipo subito che da un lato limiterò il campo del mio intervento, sia per il ridotto tempo a disposizione sia perché costituisce in questo momento l'argomento di maggiore attualità e interesse, ad un aspetto specifico del rapporto di locazione e precisamente all'obbligo di pagamento del canone da parte del conduttore durante il Coronavirus. Dall'altro lato, sono però anche costretto ad ampliare l'oggetto della trattazione che mi è stata affidata alla diversa figura contrattuale dell'affitto di ramo di azienda, posto che la massima parte dei negozi, soprattutto all'interno di grandi strutture di vendita (outlet e centri o parchi commerciali), stipula - in modo in realtà non sempre corretto come inquadramento giuridico - un contratto di affitto di ramo d'azienda e non un contratto di locazione.

Come sapete la locazione è l'accordo con cui una parte (il locatore) si obbliga a far godere all'altra parte (il conduttore) una determinata cosa mobile o immobile per un determinato tempo e verso un determinato corrispettivo (appunto il canone di locazione). Diversamente l'affitto di ramo d'azienda è il contratto con il quale il concedente, dietro corresponsione di un determinato canone di affitto, si obbliga a far godere all'affittuario il ramo di azienda, ossia un complesso di beni organizzati e coordinati specificamente per l'esercizio di un'attività di impresa. Il complesso di beni costituenti il ramo d'azienda può essere variamente rappresentato ma normalmente comprende, per quanto riguarda un negozio, oltre all'immobile, anche altre utilità quali licenze, attrezzature, personale e quant'altro ancora possa essere necessario o utile all'esercizio dell'impresa che è il fine ultimo e unico del

complesso di beni concessi in affitto. Non è pertanto concepibile un ramo di azienda scisso dall'attività cui è esso destinato.

Tanto la locazione quanto l'affitto di azienda sono entrambi contratti sinallagmatici, vale a dire contratti a prestazioni corrispettive in cui una parte (il conduttore/affittuario) paga una somma di denaro (il canone) per conseguire dal locatore/concedente una determinata utilità (il godimento dell'immobile o dell'azienda).

2. Posto che i provvedimenti delle autorità, interdicensi l'esercizio di alcune attività commerciali, hanno di fatto impedito il pieno e utile godimento dell'immobile o dell'azienda e quindi hanno reso impossibile di fatto la realizzazione di una parte del rapporto sinallagmatico (costituita appunto dal godimento dell'immobile o dell'azienda) ci si chiede se, per il periodo in cui tali attività sono interdette, continui ad essere dovuta dal conduttore/affittuario quella che è la controprestazione, la contropartita del godimento dell'immobile o dell'azienda ossia il pagamento del canone.

Va da sé che la questione non si pone per tutte quelle attività che non sono state colpite dai provvedimenti interdittivi e quindi hanno continuato o potevano continuare ad essere esercitate, pur in un quadro di domanda contratta, anche per la ridotta mobilità delle persone, e di rallentamento generale dell'economia.

Viceversa la questione si pone per le attività sospese e, data la sua particolare rilevanza per centinaia di migliaia di imprenditori, numerosi interpreti si sono occupati in questo periodo delle sorti dell'obbligo di pagamento del canone, giungendosi a soluzioni non sempre univoche. Nonostante l'assoluta maggioranza della dottrina sia pervenuta, per vie a volte differenti, alle mie medesime conclusioni, vi sono voci (non molte per la verità) discordanti e si è determinata qualche incertezza interpretativa. L'incertezza interpretativa che ha avuto così origine dipende, secondo me, dal fatto che gli strumenti di diritto comune previsti dal nostro codice civile, mal si prestano a offrire un soluzione concreta che sia assolutamente corretta e certa sul piano giuridico e al tempo stesso equa sul piano economico e sociale, rispetto ad un fenomeno così ampio, generalizzato e grave come l'attuale pandemia.

In assenza però di un intervento legislativo *ad hoc*, che è assolutamente auspicato venga assunto da parte del nostro legislatore o in assenza di un accordo cui le parti potranno arrivare (e anche questo appare auspicabile) nel contemperamento delle reciproche posizioni, è peraltro alle norme di diritto civile che occorre riferirsi e sulla base di esse cercherò di tracciare pertanto le mie considerazioni sull'argomento secondo quanto immagino sarà il futuro eventuale orientamento giurisprudenziale, anche se poi - come si dice - *sua sidera lites habent*.

A questo riguardo, la permanenza in essere dell'obbligo di pagamento del canone in capo al quel conduttore/affittuario, che eserciti un'attività oggetto dei provvedimenti restrittivi, è strettamente connessa al concetto di impossibilità sopravvenuta della prestazione, regolata dagli artt. 1256, 1258, 1463 e 1464 c.c..

Innanzitutto chiarisco subito che la prestazione o meglio l'attività divenuta impossibile di cui stiamo parlando è rappresentata dal godimento dell'immobile o del ramo d'azienda e non dal pagamento del canone che invece, in quanto prestazione pecuniaria, resta sempre possibile e che può semmai solo essere divenuta più onerosa per chi deve compierla, ossia per il conduttore/affittuario, Per il diritto, l'impossibilità della prestazione è infatti rilevante se opera su un piano oggettivo e assoluto e non su un piano soggettivo di mera difficoltà, difficoltà che pur chiaramente sorge in capo all'esercente l'attività commerciale interdetta per l'assenza dei normali flussi di cassa, ma che non costituisce in senso stretto impossibilità sopravvenuta per il diritto. Si tratta però di vedere se il pagamento del canone, nonostante sia giuridicamente possibile, sia anche giuridicamente dovuto in assenza della sua controprestazione ossia in mancanza del godimento dell'immobile o del ramo di azienda, divenuto impossibile - questo sì - appunto per causa di forza maggiore.

La situazione di emergenza sanitaria che stiamo vivendo e che ha dato luogo a quello che in diritto si chiama *factum principis* ossia quel particolare caso di forza maggiore che è il provvedimento dell'autorità, determina un'oggettiva impossibilità sopravvenuta del godimento dell'immobile o dell'azienda per un fatto che non è evidentemente imputabile a responsabilità di nessuna parte, né del locatore/concedente né del conduttore/affittuario.

Perché se l'impossibilità del godimento dell'immobile o dell'azienda dipendesse da un fatto di cui una delle parti dovesse rispondere, questa parte sarebbe

inadempiente ai propri obblighi contrattuali e l'altra parte avrebbe diritto ad ottenere la controprestazione e anche l'eventuale risarcimento del danno.

Così, ad esempio, se l'immobile fosse reso inutilizzabile per un fatto di cui il conduttore dovesse rispondere (la sua distruzione imputabile a colpa del conduttore) il locatore, oltre al diritto al risarcimento del danno ulteriore, avrebbe ugualmente diritto a ricevere il pagamento del canone anche in mancanza del godimento dell'immobile da parte del conduttore, appunto perché il mancato godimento dell'immobile da parte del conduttore dipenderebbe da sua colpa. Viceversa se non si potesse godere dell'immobile in quanto non agibile e quindi l'immobile non fosse utilizzabile dal conduttore per colpa del locatore, il locatore sarebbe inadempiente al proprio obbligo di garantire al conduttore il godimento dell'immobile, correlativamente il conduttore sarebbe certamente esonerato dall'obbligo di pagamento del canone in quanto non godrebbe dell'immobile per colpa del locatore ma avrebbe in aggiunta anche diritto al risarcimento del danno ulteriore.

Di fronte al divieto dell'autorità di svolgere determinate attività commerciali e alla conseguente impossibilità del godimento dell'immobile o del ramo di azienda per causa di forza maggiore, non essendo l'evento imputabile a nessuno dei contraenti, è invece chiaramente esclusa per entrambe le parti qualsiasi possibilità di avanzare pretese di risarcimento del danno ulteriore e si pone semmai il problema di individuare il soggetto sul quale far ricadere le conseguenze dannose del mancato godimento dell'immobile o dell'azienda che deriva da tale oggettiva e incolpevole situazione.

Astrattamente due sono le soluzioni adottabili in presenza dell'impossibilità di godere del bene: la prima che il conduttore/affittuario debba ugualmente pagare il canone, pur non ricevendo alcuna utilità dal rapporto con il locatore/concedente, la seconda che il conduttore/affittuario sia esonerato da tale obbligo.

Escludere la debenza del canone da parte del conduttore significa sul piano concreto far ricadere su entrambe le parti il danno derivante dai provvedimenti interdittivi in quanto ogni parte perde il proprio profitto: da un lato avremo il locatore/concedente che perde il profitto rappresentato dall'incasso canone; dall'altro lato avremo il conduttore/affittuario che perde il godimento dell'immobile o dell'azienda e perde altresì il profitto che normalmente ottiene

dall'esercizio della propria attività (ma che al tempo stesso è sollevato dal pagamento del canone).

Mantenere in capo al conduttore/affittuario l'obbligo di pagamento del canone, significa invece far ricadere solo sul conduttore/affittuario il danno derivante dall'attuale situazione di emergenza sanitaria perché il conduttore, oltre a perdere il profitto della propria attività, continua a dover pagare il corrispettivo per godimento del bene, quel bene per cui è stato previsto il pagamento del canone e che allo stato attuale non produce alcuna utilità. Da parte sua il locatore/concedente percepisce all'opposto regolarmente il proprio profitto senza subire alcun danno dall'interdizione dell'attività in vista del cui esercizio era pur stato stipulato il contratto di locazione.

Si tratta comunque, indipendentemente da qualsiasi altro tipo di valutazione, di fissare il criterio, più corretto sul piano giuridico, in base al quale ripartire questo danno.

**2.1.** La ripartizione delle conseguenze dannose derivanti da cause di forza maggiore può innanzitutto essere stata fatta negozialmente dalle parti al momento della stipulazione del contratto. E' infatti possibile che i contraenti abbiano inteso regolare anticipatamente la fattispecie, prevedendo espressamente gli effetti derivanti dall'impossibilità sopravvenuta, in tutto o in parte, del godimento del bene a causa di un evento di forza maggiore, tra cui rientra appunto anche l'attuale pandemia. Se così fosse, fatta salva la necessità di una verifica in concreto della tenuta di tali pattuizioni sotto il profilo della loro legittimità (anche ai sensi dell'art. 1375 c.c.), per dirimere la questione interpretativa si dovrà ovviamente avere riferimento a quelle pattuizioni contrattuali. Le conseguenze sull'impossibilità della prestazione derivante da causa di forza maggiore potranno così essere più favorevoli al conduttore/affittuario, ove prevedano una sospensione o riduzione del canone in caso di inutilizzo per tale ragione dell'immobile o dell'azienda, ovvero più favorevoli al locatore/concedente, ove all'opposto prevedano in tale ipotesi la persistenza comunque dell'obbligo di pagamento del canone in capo al conduttore/affittuario, nonostante il mancato godimento del bene da parte sua.

**2.2.** In assenza di una previsione contrattuale, il criterio da adottare sul piano giuridico per la ripartizione del rischio e per l'imputazione del danno derivante da impossibilità sopravvenuta per causa di forza maggiore è rappresentato dall'individuazione della sfera in cui direttamente incide la causa dell'impossibilità della prestazione.

Faccio un esempio di scuola per comprendere questo che il punto fondamentale da cui dipende la soluzione della questione che si sta affrontando. E' il caso di un contratto tra un teatro e un violinista, in cui il violinista si impegna a svolgere una serata musicale presso il teatro e il teatro si impegna a pagargli un certo corrispettivo.

**I CASO.** Capita che il violinista si ammali e la serata non possa tenersi. La malattia determina l'impossibilità per il violinista di suonare, l'impossibilità sopravvenuta non è imputabile a nessuna delle parti (nemmeno al violinista perché si ammala senza colpa) ma è nella sfera del violinista che ricade l'evento di forza maggiore che determina l'impossibilità (è il violinista che si è ammalato). Il violinista pertanto perde in questa ipotesi il diritto a percepire il corrispettivo pattuito.

**II CASO.** Può accadere però che la serata non possa tenersi perché il teatro brucia per colpa di un fulmine. Come nella prima ipotesi anche l'incendio impedisce al violinista di suonare e l'impossibilità non è imputabile a nessuna delle parti, ma in questo caso l'evento ricade nella sfera del teatro, tanto che il violinista, nonostante non tenga la serata e non svolga la propria prestazione, mantiene il diritto alla controprestazione ossia mantiene il diritto a percepire il compenso pattuito.

Nella nostra situazione, è uguale ed è necessario stabilire se i provvedimenti interdittivi emanati dal Governo per l'esercizio di alcune attività, il *factum principis* incida nella sfera di pertinenza del concedente/locatore ovvero dell'affittuario/conducente. Nella prima ipotesi, il conduttore/affittuario sarà esonerato dal pagamento del canone per il periodo di chiusura, mentre nel secondo caso dovrà invece pagare il canone anche se non gode del bene.

**2.3.** Con riguardo al contratto di affitto d'azienda, in cui vi è un indissolubile e strettissimo legame tra l'oggetto dell'affitto (ramo di azienda) e l'attività esercitata, la sospensione dell'attività commerciale per effetto dei provvedimenti restrittivi

mi pare possa ritenersi cadere con relativa certezza nella sfera del concedente, posto che impedisce la realizzazione del fine unico (l'attività commerciale) cui è intrinsecamente indirizzato il complesso di beni che il concedente si obbliga a far godere all'affittuario. Non vi è un effettivo godimento del ramo di azienda se manca la possibilità di esercizio dell'attività. In altri termini mi pare possa dirsi che il divieto di svolgimento dell'attività faccia perdere all'azienda quell'utilità finalistica che costituisce la sua caratteristica prima e fondamentale e che deve essere garantita, come propria qualità essenziale, dal concedente.

Nell'ambito dei contratti di affitto di azienda stipulati per l'esercizio dell'attività di un negozio, qualora l'attività sia interdetta dai provvedimenti dell'autorità, concluderei pertanto nel senso che l'affittuario abbia argomenti per sostenere di essere esonerato dalla controprestazione ossia dal pagamento del canone.

Ciò appare tanto più vero e certo se il negozio, come spesso accade, si trova all'interno di un complesso organizzato di vendita (centro commerciale) e se il complesso è, in tutto o in parte, chiuso al pubblico o lo sono altri esercizi commerciali in esso esistenti, essendo in tal caso escluso o comunque fortemente limitato il godimento da parte del singolo negozio dei servizi comuni del centro e dei benefici legati al normale funzionamento, in forma aggregata, della struttura di vendita.

Nell'ambito dei contratti di affitto di ramo d'azienda, la richiesta di esonero del pagamento del canone per la durata delle misure restrittive, può essere ulteriormente argomentata attraverso il ricorso all'obbligo di buona fede nell'esecuzione dei contratti (art. 1375 c.c.). Tale disposizione, quale espressione del dovere costituzionale di solidarietà tra i consociati, potrebbe essere usata per imporre al concedente un sacrificio che, in base ad una valutazione comparativa degli interessi, risulterebbe inferiore (proprio perché basato su condivisione, su una ripartizione del danno incolpevole) rispetto al sacrificio cui l'affittuario sarebbe soggetto ove fosse tenuto a corrispondere il canone, nonostante il mancato godimento dell'azienda (accollandosi così in via esclusiva e totalmente) il peso del danno incolpevole. Tale posizione potrebbe trovare un ulteriore supporto argomentativo anche nell'art. 91 del D.L. n. 18/2020 (sempre che la disposizione sia applicabile ai contratti tra privati e rimanga invariata a seguito della ratifica

parlamentare), secondo cui *“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”*.

Vi sono poi altre norme positive, dettate in materia di contratto di affitto, in linea con tale conclusione e con la necessità del mantenimento dell'equilibrio originario voluto dalle parti qualora nel corso del contratto questo sia turbato da eventi di forza maggiore:

- l'art. 1623 c.c.: *“Se, in conseguenza di una disposizione di legge il rapporto contrattuale risulta notevolmente modificato, in modo che le parti ne risentano rispettivamente una perdita e un vantaggio, può essere richiesto un aumento o una diminuzione del fitto ovvero, secondo le circostanze, lo scioglimento del contratto”*.

- in materia di affitto di fondi rustici (fattispecie assimilabile all'affitto di azienda per la natura produttiva del bene oggetto di affitto), gli artt. 1635, 1636 e 1637 c.c., in caso di perdita di più della metà dei frutti per caso fortuito, prevedono: (i) il diritto del conduttore a una riduzione del fitto e (ii) la possibilità di chiedere al giudice (anche in via cautelare) la sospensione dall'obbligo di pagare una parte del fitto in misura corrispondente alla perdita.

Anche in tali norme la rilevanza attribuita al risultato concreto dell'intero programma negoziale voluto dalle parti e la riduzione del fitto in conseguenza di eventi straordinari incolpevoli, appaiono spunti interpretativi di obiettiva utilità nell'analisi delle conseguenze della pandemia sui rapporti di affitto di azienda e a sostegno della tesi dell'esonero dell'affittuario dall'obbligo di pagamento del canone nel periodo di chiusura dell'attività.

**2.4.** Analogamente, sia pure forse con qualche maggiore iniziale difficoltà interpretativa, possono trovarsi validi argomenti di tutela del conduttore al fine dell'esclusione del pagamento del canone per il periodo di chiusura del negozio, anche con riferimento ai contratti di locazione commerciale.

Invero, ad un primo approccio, la prestazione principale del locatore, che consiste di fatto nel mettere a disposizione del conduttore l'immobile, potrebbe apparire



non direttamente investita dai provvedimenti che proibiscono specificamente l'esercizio dell'attività del conduttore. Potrebbe infatti dirsi che l'interdizione ricade nella sfera di pertinenza del conduttore: precluso è l'esercizio dell'attività e non in sé e per sé l'idoneità dell'immobile a costituire il luogo di svolgimento di quella stessa attività.

Tuttavia, a me pare questa una soluzione eccessivamente astratta e poco equa sul piano economico sociale, tanto da dover far propendere - così come propende la dottrina maggioritaria sulla base di altrettanto valide e forse migliori argomentazioni giuridiche - per la soluzione opposta, in analogia a quanto avviene per i contratti di affitto di ramo d'azienda (tra l'altro le due fattispecie negoziali, quando finalizzate all'esercizio dell'attività di un negozio, assolvono entrambe in concreto alla medesima funzione sociale e sarebbe quindi corretto siano rispetto ad esse adottate le medesime soluzioni interpretative).

A tale riguardo va considerato che, nei contratti di locazione, le parti legano sempre o quasi sempre il godimento dell'immobile al fine specifico ed esclusivo dello svolgimento di una determinata attività d'impresa. Il conduttore può svolgere all'interno dell'immobile quella e solo quella determinata attività, per limitazione espressa del locatore e con facoltà di quest'ultimo di risolvere il contratto qualora sia esercita un'attività differente. Anche con riferimento alla locazione, l'immobile è quindi strettamente connesso al fine unico ed esclusivo dell'esercizio della specifica attività sottostante, la sola consentita dal locatore, e l'immobile genera un'effettiva utilità per il conduttore e il locatore dà al conduttore un'effettiva utilità solo ed esclusivamente in funzione della concreta possibilità di esercizio di tale attività. A ben guardare, pertanto, il divieto, sia pure per un tempo limitato, di svolgimento dell'attività commerciale sottostante al rapporto di locazione, cui è unicamente finalizzato il contratto, finisce con il riverberarsi necessariamente - e prima ancora che sulla capacità di godere dell'immobile da parte del conduttore - sulla prestazione propria del locatore di garantire al conduttore il pacifico godimento dell'immobile, nel senso di garantire al conduttore la possibilità di svolgimento di quella determinata attività, la sola di cui il locatore abbia consentito l'esecuzione nell'immobile.

In fin dei conti è il locatore o è anche il locatore che non è in condizione di dare al

conduttore un immobile idoneo allo svolgimento della sottostante attività commerciale, per il periodo di durata dei provvedimenti restrittivi.

Mi pare possa quindi dirsi che i provvedimenti restrittivi, interdicensi le attività commerciali, incidano su due piani paralleli (quello del locatore e quello del conduttore) e portino con sé conseguenze pregiudizievoli su entrambi tali piani e per entrambi gli attori del rapporto sinallagmatico. Il locatore non è più nella condizione di dare al conduttore un immobile idoneo allo svolgimento dell'attività e per tale ragione, non incamerando il canone di locazione, perde il proprio profitto, profitto che l'immobile normalmente genera per la sua idoneità (momentaneamente sospesa) ad essere sfruttato per l'esercizio della sottostante attività commerciale. Il conduttore non è nella condizione di svolgere la propria attività e perde così il proprio profitto, profitto che normalmente trae da quella stessa attività.

Anche per i contratti di locazione, valgono del resto a sostegno della tesi favorevole al conduttore di esonero dal pagamento del canone le stesse argomentazioni sulla buona fede viste per i contratti di affitto di azienda, imponendosi in ragione del vincolo di solidarietà tra contraenti il sacrificio del locatore con l'esclusione della percezione del canone, quale danno minore rispetto al danno maggiore del conduttore che diversamente si troverebbe a perdere il profitto della propria attività e a sopportare altresì un costo inutile per un'utilità che non riceve. E sempre a sostegno verrebbe ancora l'art. 91 del D.L. n. 18/2020 secondo cui *"Il rispetto delle misure di contenimento è sempre valutato ai fini dell'esclusione della responsabilità del debitore"*.

Anche nell'ambito del contratto di locazione, il favore per il mantenimento l'originario equilibrio del rapporto negoziale voluto dalle parti e sconvolto da fatti sopravvenuti ad esse non imputabili, può ricavarsi da una norma di diritto positivo.

L'art. 1584 c.c., prevede che se il bene locato divenga parzialmente inutilizzabile a causa dell'impossibilità (incolpevole per entrambe le parti) di eseguire le riparazioni cui è tenuto il locatore e tale inutilizzabilità si protragga per un certo tempo, il conduttore ha diritto ad una riduzione del corrispettivo proporzionale

all'entità del mancato godimento.

Non credo all'opposto possa essere attribuita natura sostanziale alla disposizione del DPCM che prevede il recupero fiscale del 60% dei canoni di locazione per particolari tipologie di immobile, che nulla dice in ordine alla sussistenza o meno dell'obbligo di pagamento del canone e che credo abbia unicamente portata fiscale.

Mi pare dunque possa ragionevolmente sostenersi – arrivandosi ad una conclusione a mio avviso più equa e uniforme – che, anche in relazione ai contratti di locazione commerciale, il conduttore possa sostenere di avere diritto all'esonero dal pagamento del canone nel caso in cui per effetto dei provvedimenti emergenziali si trovi nell'oggettiva impossibilità di esercitare la sua attività e quindi di utilizzare l'immobile per l'uso pattiziamente convenuto con il locatore.

**3.** Aggiungo un ultimissimo aspetto per poi chiudere. Va da sé che, qualora l'impossibilità di godimento dell'immobile o dell'azienda sia solo parziale, il conduttore/affittuario sarebbe nella condizione di richiedere unicamente la riduzione del canone e non l'esonero totale dal suo pagamento.

L'impossibilità sopravvenuta di godere dell'immobile o del ramo di azienda, ancorché parziale e/o temporanea, potrebbe essere però tale da portare a far riconoscere in capo al conduttore/affittuario il diritto di recesso anticipato dal contratto, qualora il medesimo conduttore/affittuario potesse provare di non avere più interesse alla prosecuzione del rapporto. E' evidente che il possibile ricorso a tale strumento di tutela andrà valutato in base ai dati di fatto relativi alla singola fattispecie concreta, ad esempio in relazione alla limitata durata residua del contratto o ai probabili strascichi negativi dell'epidemia nel prossimo futuro sugli acquisti e sulle abitudini dei consumatori.

Difficilmente potrà pertanto sostenersi di non avere più interesse rispetto ad un contratto che abbia una durata residua ancora molto lunga o per attività che è probabile riprendano come ante pandemia, però si potrebbe forse farlo rispetto a contratti prossimi alla scadenza o contratti *ab origine* di breve durata o ad attività particolari. Penso ad esempio ai Temporary Store, negozi che restano aperti poco tempo - si parla normalmente di 6 mesi - e spesso legati a particolarità stagionali (Es. Pasqua per i negozi che vendono cioccolato), in questi casi la chiusura del

negozio anche solo per due mesi, tanto più se nel periodo di picco dell'attività, può far venir definitivamente meno l'interesse alla continuazione dell'attività del negozio e quindi l'interesse a godere dell'immobile o del ramo d'azienda per il periodo residuo.

Più difficile allo stato attuale, ma utilizzabili forse in futuro qualora si prolunghino gli effetti economici negativi della pandemia, il ricorso ai rimedi della risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta e del recesso per gravi motivi ex art. 27 L. 392/78 (questo ovviamente previsto per le sole locazioni), perché il tempo delle restrizioni è ancora troppo breve e limitato per incidere su contratti che normalmente hanno una durata pluriennale.

4. Concluderei dunque, pur con tutta la cautela possibile imposta di dovere nell'ambito delle valutazioni giuridiche, soprattutto se riferite ad un evento unico e straordinario come quello che stiamo vivendo in cui incidono e si sovrappongono necessariamente valutazioni giuridiche e valutazioni di altro tipo (economiche, sociali, etiche e politiche etc):

- per il sì, all'esonero, limitatamente al periodo di chiusura, dall'obbligo di pagamento dei canoni da parte di conduttori e affittuari per le attività interdette, sia nell'ambito dei contratti di affitto di ramo d'azienda sia nell'ambito delle locazioni;
- per sì, anche alla definitiva cessazione anticipata dei contratti in particolari circostanze da valutare caso per caso qualora, per effetto dell'impossibilità sopravvenuta, il conduttore/affittuario non abbia interesse alla continuazione del contratto.
- per il no, invece, almeno allo stato attuale, al recesso per gravi motivi e alla risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta.