



cdra

COMANDÈ
DI NOLA
RESTUCCIA
AVVOCATI

EFFETTI DELLE RECENTI MISURE
ADOTTATE CONTRO IL COVID-19
IN AMBITO
REAL ESTATE

Come noto, al fine di contrastare la diffusione del COVID-19, le Autorità (centrali e locali) hanno adottato diversi provvedimenti di natura restrittiva che, in definitiva, hanno comportato l'obbligatoria sospensione di alcune attività commerciali, industriali e produttive. Allo stesso tempo, il Governo italiano, al fine di contrastare le gravi ricadute economiche della grave emergenza sanitaria in atto, hanno adottato diverse misure a sostegno e supporto delle imprese. Di seguito, in breve, illustreremo l'impatto di tali misure sul mercato *real estate*.



Principali misure adottate e di interesse:

- Sospensione delle attività produttive, industriali e commerciali non ritenute essenziali, ad **eccezione** di quelle previste all'allegato 1, dove vengono individuate specifiche attività mediate codice ATECO (lett. a);
- Divieto di spostamento all'interno del territorio nazionale, senza facoltà di rientro presso il proprio domicilio, abitazione o residenza, **«salvo che per comprovate esigenze lavorative, di assoluta urgenza ovvero per motivi di salute»** (lett. b);
- Possibilità per le attività produttive, anche se sospese, di operare attraverso il «lavoro agile» (lett. c);
- Esclusione della sospensione per le «attività che sono funzionali ad assicurare la continuità delle filiere delle attività di cui all'allegato 1» nonché dei servizi di pubblica utilità, *«previa comunicazione al Prefetto della provincia dove è ubicata la sede produttiva, nella quale sono indicate specificatamente le imprese e le amministrazioni beneficiarie dei prodotti e servizi attinenti alle attività consentite»* (lett. d);
- Esclusione della sospensione per le «attività degli impianti a ciclo produttivo continuo, *previa comunicazione al Prefetto della provincia ove è ubicata l'attività produttiva, dalla cui interruzione derivi un grave pregiudizio all'impianto stesso o un pericolo di indimentò»* (lett. g);
- Per le attività non sospese, obbligo del rispetto del *«Protocollo condiviso di regolamentazione delle misure per il contrasto e il contenimento della diffusione del virus Covid-19 negli ambienti di lavoro»* adottato il 14 marzo 2020;

Il suddetto DPCM, in vigore dal 23 marzo 2020 ed efficace sino al 3 aprile 2020, si applica cumulativamente alle disposizioni del DPCM 11 marzo 2020 che aveva già disposto la sospensione di numerose attività di ristorazione, bar e commercio al dettaglio.

QUADRO NORMATIVO

Decreto del Presidente del
Consiglio dei Ministri
del 22 marzo 2020

Principali misure adottate e di interesse:

- Attribuzione di un credito di imposta, agli esercenti attività di impresa, pari al 60% del canone di locazione relativo al mese di marzo 2020 di immobili identificati alla categoria catastale C/1, con esclusione di coloro che esercitano una delle attività di cui all'allegato 1 del D.P.C.M. 11 marzo 2020 (poi ampliato dal D.P.C.M. 22 marzo 2020);
- Attribuzione di un credito di imposta per la sanificazione degli ambienti di lavoro, in favore di esercenti attività di impresa, arte o professione, pari al 50% delle spese di sanificazione degli ambienti/strumenti di lavoro fino ad un max di € 20.000;
- Misure a sostegno della liquidità delle PMI attraverso il sistema bancario, con moratorie su rimborso di aperture di credito e prestiti, anche non rateali, ed attraverso la sospensione del rimborso delle rate di mutui, finanziamenti e leasing, da corrispondere poi – successivamente al 30 settembre 2020 – anch'esse in via dilazionata;
- Possibilità dell'intervento del Fondo di Garanzia Centrale delle PMI, per prestiti fino a **€ 5 mln** per investimenti e ristrutturazioni del debito;
- Sospensione del versamento dei canoni di locazione e concessori relativi all'affidamento di impianti sportivi pubblici per le associazioni sportive, professionistiche e dilettantistiche;
- Sospensione delle procedure di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo, fino al 30 giugno 2020 (anche sulla base dei provvedimenti adottati dai singoli Tribunali locali);

QUADRO NORMATIVO

Decreto Legge

c.d. «Cura Italia»

n. 18 del 17 marzo 2020

QUADRO NORMATIVO

Ordinanza del Comune di Milano del 11 marzo 2020.

- Differimento al 30 settembre 2020 della scadenza delle prime tre rate del canone relativo all'anno 2020 per le locazioni/concessioni di unità immobiliari di proprietà comunali, assegnate ad attività commerciali, culturali e imprese dal Demanio dell'Ente, senza applicazione di more o interessi;
- Differimento al 30 settembre 2020 delle scadenze previste nel primo semestre dell'anno 2020 per il pagamento di tutti gli altri canoni di locazione e concessione relativi a beni immobili (edifici e aree), senza applicazione di more o interessi;
- Sospensione del versamento dei canoni di locazione e concessori relativi all'affidamento di impianti sportivi pubblici per le associazioni sportive, professionistiche e dilettantistiche.

Decreto Legge n. 19 del 25 marzo 2020.

- Possibilità di adottare, su specifiche parti del territorio nazionale ovvero, occorrendo, sulla totalità dello stesso, di misure simili a quelle ora in essere per periodi predeterminati, non superiori a 30 giorni, reiterabili e modificabili fino al 31 luglio 2020.

Cassa Depositi e Prestiti.

- CDP ha attivato un pacchetto di intervento a sostegno delle imprese, in particolare in favore di PMI e *Mid-cap*, tramite concessione di finanziamenti diretti, prestazione di garanzie su nuovi mutui di breve termine finalizzati al finanziamento del circolante, oppure tramite concessione di moratorie su finanziamenti già erogati.

Altre amministrazioni locali – istituzioni finanziarie hanno adottato provvedimenti simili

Alla luce della straordinarietà delle circostanze attuali, il primo strumento a tutela dei contraenti è il ricorso a quel set di clausole contrattuali – ormai frutto della prassi consolidata del settore – espressamente previste a fronte del verificarsi di circostanze di natura straordinaria ed imprevedibile.

(A) Disciplina generale.

La clausola c.d. *Material Adverse Change* («MAC») consente all'acquirente, nel caso di eventi dannosi imprevisi che si verifichino tra il *signing* ed il *closing* del *deal*, di:

- (i) recedere dal preliminare di compravendita (*preliminary sales and purchase agreement – PSPA*);
- (ii) ridiscutere i termini e le condizioni di vendita;

Il c.d. evento MAC deve comportare danni significativi all'immobile (in caso di *asset deal*) o alla società *target* (*share deal*). La definizione delle clausole è lasciata alla libera negoziazione tra le parti.

(B) Requisiti per l'esercizio della clausola MAC nei trasferimenti immobiliari.

- L'evento che giustifica il recesso dal contratto o la rinegoziazione dei termini della vendita, come detto, deve avere natura straordinaria ed imprevedibile, al di fuori della sfera giuridica del contraente (comunque tenuto ad osservare la diligenza prescritta);
- Se prevista una soglia contrattuale, il danno all'immobile o alla società *target* deve superarla a causa dell'evento MAC; deve inoltre sussistere una causalità tra danno ed evento MAC;
- Chi intende avvalersi della clausola MAC ha l'onere di provare tanto il danno subito dall'immobile o dalla società *target* sia la causalità tra lo stesso e l'evento MAC;

Allo stato, si segnalano già primi casi in Italia di interruzione di operazioni dovute all'impatto economico del COVID-19.

Tuttavia, in ambito *real estate*, la possibilità di ricorso alla clausola MAC deve essere valutata caso per caso.

CLAUSOLE CONTRATTUALI

CLAUSOLA MAC

In assenza di specifiche previsioni contrattuali, la straordinarietà delle circostanze attuali possono giustificare il ricorso alle più generali previsioni del Codice civile:

- (A) Forza maggiore (impossibilità di diritto – c.d. *factum principis* – e/o di fatto) (art. 1256 c.c.).
- (B) Impossibilità parziale a rendere la prestazione (art. 1258 c.c.).
- (C) Risoluzione per impossibilità sopravvenuta (art. 1463 c.c.).
- (D) Riduzione della prestazione per sopravvenuta impossibilità parziale (art. 1464 c.c.).
- (E) Risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta (art. 1467 c.c.).

Sebbene non v'è dubbio che l'emergenza Covid-19 costituisca un evento imprevedibile, straordinario ed inevitabile (al pari dei provvedimenti adottati dall'autorità per contenere l'*outbreak* in corso) ciò non si traduce, automaticamente, in una impossibilità – definitiva o temporanea– ad eseguire la propria obbligazione.

Occorre una valutazione caso per caso.

Lo stesso D.L. n. 18 del 17 marzo 2020, in ogni caso, ha espresso all'art. 91 un principio generale dirimente in tema di inadempimento: *“Il rispetto delle misure di contenimento di cui presente decreto è sempre valutata 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?”.*

ALTRI RIMEDI APPLICABILI IN RELAZIONE AL COVID-19

La sospensione, disposta dalle autorità centrali e locali, di diverse attività commerciali, produttive e industriali, può avere diversi impatti con riferimento ai contratti di locazione commerciale:

(A) Facoltà di recesso del conduttore per gravi motivi ex art. 27, ultimo comma, Legge n. 392 del 27 luglio 1978.

Gravi motivi: evento imprevedibile, straordinario ed estraneo alla sfera di controllo del conduttore, sopravvenuto alla sottoscrizione del contratto e che rende oltremodo gravosa la prosecuzione della locazione.

La diffusione del Covid-19 e la chiusura delle attività disposta dalle autorità (in uno alle ricadute economiche) rappresenta un evento oggettivamente imprevedibile, straordinario ed estraneo alla volontà del conduttore.

Possono rilevare:

- (a) la durata dell'epidemia, anche con riferimento alla durata del contratto di locazione;
- (b) le finalità e l'uso consentito dell'immobile concesso in locazione, quale causa concreta del contratto.

Possono, a contrario, essere sollevate eccezioni del locatore:

- (a) in merito al carattere temporaneo della crisi in atto;
- (b) l'insussistenza di uno squilibrio contrattuale, data la fruibilità dell'immobile;
- (c) la non effettiva incisività della crisi in atto data la possibilità di svolgimento dell'attività d'impresa anche in modalità *smart working*, fortemente sponsorizzata dalle autorità.

(B) Forza maggiore (impossibilità di diritto – c.d. *factum principis* – e/o di fatto) (art. 1256 c.c.).

Dietro richiesta del conduttore, il conduttore può comunicare la sospensione del versamento del canone, qualificandosi l'attuale crisi, in uno ai provvedimenti adottati dalle autorità, come impossibilità temporanea della prestazione.

IN PARTICOLARE NELLA LOCAZIONE COMMERCIALE

IN PARTICOLARE NELLA LOCAZIONE COMMERCIALE

(C) Impossibilità parziale a rendere la prestazione (art. 1258 c.c.).

(D) Risoluzione per impossibilità sopravvenuta (art. 1463 c.c.).

(E) Riduzione della prestazione per sopravvenuta impossibilità parziale (art. 1464 c.c.).

(F) Risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta (art. 1467 c.c.).

Sopravvenuto squilibrio delle prestazioni reciproche (tenuto conto della natura del contratto di locazione ad esecuzione continuata) che determina una eccessiva onerosità della prestazione (anche in via temporanea) a carico del conduttore. Lo squilibrio può appunto ricondursi all'impatto della l'attuale crisi e ai provvedimenti adottati dalle autorità.

Nei casi (A) e (D), per il conduttore sarà possibile richiedere la risoluzione del contratto di locazione.

Nei casi (B), (C), (E) ed (F) per il conduttore sarà possibile richiedere la revisione del canone, sospensione o dilazione del pagamento del canone; in caso di mancato riequilibrio delle prestazioni contrattuali in attesa del superamento dell'attuale situazione emergenziale, il conduttore può agire per la risoluzione del contratto.

Necessaria una valutazione caso per caso.

Di seguito, alcuni esempi di attività interessate dalla sospensione disposta dal D.P.C.M. 22 marzo 2020, individuate in base al Codice ATECO. Si segnala che, a seguito di un incontro con le parti sociali ed i sindacati, il Ministero dello Sviluppo Economico con decreto del 26 marzo 2020 ha aggiornato la lista delle attività di cui all'allegato 1 del predetto D.P.C.M.:

- 42 - Costruzione di opere di pubblica utilità/Ingegneria civile ad esclusione dei seguenti codici ATECO: 42.91 - Costruzioni opere idrauliche; 42.99.09 Altre attività di costruzione di altre opere di ingegneria civile; 42.99.10 - Lavori di costruzione (esclusi gli edifici) quali: impianti sportivi all'aperto stadi, campi da tennis, campi da golf eccetera (escluse le piscine);
- 43 - Installazione di impianti elettrici, idraulici e altri lavori di costruzioni e installazioni;
- 71 - Attività degli studi di architettura e d'ingegneria; collaudi ed analisi tecniche;
- 81 - Servizi di vigilanza privata;
- 80.2 - Servizi connessi ai sistemi di vigilanza;
- Attività relative alla gestione condominiale degli edifici (Amministrazione di condominio - 6.32.00; Pulizia e disinfestazione - 81.2; Portinerie - 97; Elettricisti e antennisti - 43.2);

Le attività interessate dal provvedimento possono proseguire se organizzate in modalità a distanza o «lavoro agile».

ATTIVITÀ INTERESSATE DAI PROVVEDIMENTI DI SOSPENSIONE

Gli esercenti attività «attività che sono funzionali ad assicurare la continuità delle filiere delle attività di cui all'allegato 1» nonché dei servizi di pubblica utilità e dei servizi essenziali (individuati alla lettera e) del D.P.C.M., devono:

- comunicare al Prefetto della provincia dove è ubicata l'attività produttiva la continuità delle filiere delle attività di cui all'allegato 1:
 - a) indicando specificatamente le imprese e le amministrazioni beneficiarie dei prodotti e servizi attinenti alle attività consentite;
 - b) la ricorrenza delle condizioni previste per la prosecuzione dell'attività, in particolare il rispetto delle disposizioni di cui al «*Protocollo condiviso di regolamentazione delle misure per il contrasto e il contenimento della diffusione del virus Covid-19 negli ambienti di lavoro*» adottato il 14 marzo 2020.

Gli esercenti possono proseguire nella propria attività dopo l'invio della predetta comunicazione, non essendo prevista una forma preventiva di autorizzazione da parte del Prefetto competente che può, ove non ricorrano i presupposti, adottare successivi provvedimenti di sospensione.

Occorre una valutazione caso per caso, al fine di verificare se l'attività svolta - pur non rientrando nel novero tassativo di quelle individuate all'allegato 1 – sia tra quelle considerate funzioni alla continuità delle filiere.

ATTIVITÀ INTERESSATE DAI PROVVEDIMENTI DI SOSPENSIONE

Il D.L. n. 18 del 17 marzo 2020 non prevede modifiche o deroghe espresse alla disciplina edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001 o alle leggi regionali che ne recepiscono le prescrizioni.

Tuttavia, l'art. 103 del D.L. n. 18 del 17 marzo 2020 introduce una serie di disposizioni eccezionali in materia di procedimento amministrativo che trovano applicazione anche alle procedure amministrative afferenti all'edilizia.

In particolare, al comma 1 del citato art. 103 si stabilisce che *“Ai fini del computo dei termini ordinatori o perentori, propedeutici, endoprocedimentali, finali ed esecutivi, relativi allo svolgimento di procedimenti amministrativi su istanza di parte o d'ufficio, pendenti alla data del 23 febbraio 2020 o iniziati successivamente a tale data, non si tiene conto del periodo compreso tra la medesima data e quella del 15 aprile 2020”*.

Tale previsione introduce la **sospensione dei termini relativi alle procedure pendenti già alla data del 23 febbraio 2020 o iniziate successivamente a tale data**. La sospensione **decorre dal 23 febbraio 2020, ovvero dalla data successiva di avvio del procedimento amministrativo, sino al 15 aprile 2020**.

La disciplina in esame si applica, ad esempio, al termine di 90 giorni previsto dall'art. 31 del D.P.R. n. 380/2001 per la esecuzione delle ordinanze di demolizione di immobili abusivi.

Inoltre, sempre **al comma 1 dell'art. 103, terzo periodo, si precisa che “Sono prorogati o differiti, per il tempo corrispondente, i termini di formazione della volontà conclusiva dell'amministrazione nelle forme del silenzio significativo previste dall'ordinamento”**.

La proroga dei termini trova applicazione alle fattispecie in cui la volontà dell'amministrazione si forma con silenzio significativo (silenzio-assenso o silenzio-diniego) come, ad esempio, quella di cui all'art. 20 comma 8 del D.P.R. 380/2001, disciplinante il rilascio del permesso di costruire previa formazione del silenzio assenso (fattispecie da adattarsi alle eventuali, diverse, discipline regionali in materia)

L'art. 103, in ogni caso, detta una previsione volta a tutelare i privati, laddove precisa che “Le pubbliche amministrazioni adottano ogni misura organizzativa idonea ad assicurare comunque la ragionevole durata e la celere conclusione dei procedimenti, con priorità per quelli da considerare urgenti, anche sulla base di motivate istanze degli interessati”.

Infine, ai sensi dell'art. 103 comma 2 viene prorogata sino al 15 giugno 2020 la validità di *“Tutti i certificati, attestati, permessi, concessioni, autorizzazioni e atti abilitativi comunque denominati, in scadenza tra il 31 gennaio e il 15 aprile 2020”*.

PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

Per un maggior dettaglio, Vi invitiamo a visitare

www.cdra.it/covid_19

Milano

Via Festa del Perdono 10, 20122
+39 02 39401011

Roma

Via Pompeo Magno 23/a, 00192
+39 06 3215007

Palermo

Via Caltanissetta 2/d. 90141
+39 091 340070

New York

Cilio & Partners P.C. 405 Park Avenue, Suite
802, 10022
+(212) 223 -1581
fax. +(212) 223 -1578

www.cdra.it

segreteria@cdra.it