

emergenza sanitaria

17 marzo 2020 - 07:47

Negozi chiusi: esiste la «clausola coronavirus» per non pagare affitti e diritti?

Il virus entra anche nei contratti di commerciali e compare la clausola «coronavirus». E' giusto pagare nonostante la serrande abbassate? E cosa succede coi fornitori? Le risposte degli avvocati di Legance

di Isidoro Trovato

Clausola coronavirus

Le chiusure ordinate dal governo per l'emergenza coronavirus stanno ponendo una serie di problemi a cascata, non solo economici ma anche contrattuali. Molti negozi e insegne in franchising sono costrette alla chiusura ma prolungata ma hanno contratti di royalties e diritti che andrebbero comunque pagati. Lo stesso vale per i negozi che stanno all'interno di centri commerciali e outlet. Adesso sono in tanti ad appellarsi a una sorta di «clausola coronavirus». Abbiamo chiesto ai legali dello studio Legance qualche chiarimento.

Acquisizione di azienda o società

Che impatto può avere l'emergenza sanitaria sui contratti in corso? Molto dipende dalla natura del contratto e dalle specifiche prestazioni poste a carico delle parti. In alcune contratti aventi a oggetto operazioni straordinarie (come ad esempio l'acquisizione di un'azienda o di una società), è possibile che la rilevanza di quanto sta accadendo possa configurare una cosiddetta «MAC», una Material Adverse Change, ossia un cambiamento significativo delle condizioni macro-economiche che, a seconda di come è stata formulata la clausola, potrebbe consentire ad una delle parti (normalmente l'acquirente) di rifiutarsi di completare l'operazione.

Negozi e insegne in franchising

E per chi non ha clausole specifiche? Esistono motivi di recesso per negozi e insegne in franchising? Anche laddove il contratto non contempli una clausola Mac (Material Adverse Change), non è irragionevole ritenere che una parte possa ritenere che l'emergenza in corso sia di tale gravità da determinare la risoluzione del contratto, perché divenuto oramai eccessivamente oneroso o perché essa non è più in grado, malgrado ogni sforzo, di adempiere alla sua prestazione. Se, ad esempio, dovesse effettivamente essere ordinato il blocco di gran parte delle attività produttive, in una o più aree del territorio nazionale, come potrebbe imputarsi ad un fornitore la mancata consegna di una partita di merce?

I costi di gestione

A parte queste ipotesi estreme, vediamo molti negozi e ristoranti chiudere perché, con un'affluenza di consumatori ridotta al minimo, non riescono più a far fronte ai costi di gestione. Un negoziante, che gestisce il suo negozio in locazione, che tutela ha in questi casi? Può innanzitutto invocare la possibilità di recedere per gravi motivi. La legge sull'equo canone (L. 392/78) prevede infatti che, a prescindere da qualsiasi previsione in senso contrario del contratto, qualora ricorrano gravi motivi, il conduttore può sempre recedere dalla locazione, con un preavviso di sei mesi. La giurisprudenza ha tradizionalmente identificato, per gravi motivi, quelle circostanze sopravvenute e imprevedibili, al di fuori del controllo del conduttore, che rendono non più sostenibile la prosecuzione della locazione. Non vi è dubbio che la pandemia che stiamo subendo rientri ampiamente nelle prime due categorie, mentre spetterà al conduttore provare che il calo dei consumi o la forzata chiusura del locale sia di tale gravità da rendere intollerabilmente gravosa la prosecuzione della locazione. Ricordo che la giurisprudenza ha sempre concesso con il contagocce questo rimedio: mi sento pertanto di dire che qualche giorno di obbligata chiusura potrebbe non essere sufficiente per invocare il recesso. Altro punto di attenzione: questa norma consente solo di recedere dalla locazione ma non dà diritto a rinegoziare il canone anche se, nella mia esperienza, molto spesso una ragionevole offerta di revisione del canone da parte del locatore consente di preservare la locazione.

Consulenza giuridica

Che consiglio si può dare agli imprenditori in difficoltà in questo momento? Di non assumere decisioni di natura legale improvvisate, sull'onda dell'emotività che questa situazione sta causando. Il quadro normativo cambia, letteralmente, ogni giorno e occorrerà ancora attendere qualche settimana per giungere ad un assetto legale consolidato.