

IMMOBILI AZIENDALI E “CLAUSOLE COVID”

Alessia De Angelis

Nella situazione pandemica attuale, inserire una “*clausola Covid*” all'interno del proprio **contratto di locazione** per tutelarsi da aumenti di prezzo può essere una strategia vincente.

E' una clausola che serve a tutelare chi vuole affittare un immobile, sia questa una persona fisica in cerca di un'abitazione o un imprenditore che vuole avviare un'attività, da quanto di inaspettato può succedere a causa della pandemia. In un mercato così complesso ed incerto come quello attuale, infatti, le varie offerte sono influenzate da molteplici fattori ed è per questo che vale la pena dedicare la giusta attenzione alla sicurezza della propria casa e del proprio portafoglio, cercando di limitare le spese e risparmiare in bolletta ove possibile.

La “*clausola Covid*” consente di **rinegoziare, sospendere o ridurre il canone** qualora avvenga un evento di forza maggiore, previsto o meno, come ad esempio la chiusura forzata contro la diffusione del virus. La clausola ha lo scopo di proteggere le parti da situazioni di incertezza o rischio, ovvero quelle contingenze di forza maggiore che possono avvenire al di fuori della volontà delle parti.

Ad oggi, la “*clausola Covid*” viene prevista nel contesto dei cambi improvvisi causati dalle misure di contrasto alla pandemia che vengono frequentemente varate in risposta all'evolversi dell'emergenza sanitaria.

L'inquilino a cui viene chiusa l'attività o che subisce le restrizioni imposte da un DPCM può richiedere di inserire una specifica clausola nel proprio contratto di locazione. Questa clausola può dunque attivare una **sospensione** o una **rinegoziazione del contratto** oppure prevedere una **riduzione del canone** qualora abbia luogo un evento di forza maggiore. Si suggerisce quindi di inserire tale clausola nei nuovi contratti, facendo presente il rischio per l'attività economica di subire le restrizioni imposte da un DPCM.

In caso di **contratto in corso**, la situazione si complica. Con i contratti **pre-marzo 2020**, non c'è una situazione di riferimento precedente e dunque è raro che ci sia una clausola di salvaguardia. Ciò significa un'**assenza di tutela** per i contratti stipulati prima della pandemia. In tal caso, le parti possono comunque cercare una mediazione. In ambito normativo, la situazione è complessa poiché non c'è un quadro univoco:

infatti alcune sentenze hanno fatto valere l'evento di forza maggiore, ma molte altre hanno rigettato la richiesta.