

## CORONAVIRUS E IL DIRITTO DI LOCAZIONE in Austria

Wien, am 23. März 2020

08/ae corona-mietrecht-2020-ital.docx

### 1. E' possibile sospendere il pagamento mensile del canone di locazione a causa del Coronavirus?

In generale, ai sensi del § 1104 ABGB (codice civile austriaco) è possibile sospendere il pagamento del canone di locazione, se ricorrono determinate condizioni.

Infatti, in casi gravi (incendio, alluvione, ma anche epidemie) il proprietario non ha l'obbligo di sistemare l'oggetto del contratto di locazione in modo che sia nuovamente utilizzabile dal conduttore. In questi casi, il conduttore a sua volta non ha l'obbligo di pagare il canone di locazione o parte dello stesso, fino a quando non è più ripristinato l'oggetto contrattuale per intero. Dato che il codice civile austriaco non fornisce nessuna definizione di spese ordinarie, è da presumere che la regola generale di cui sopra valga anche per la sospensione del pagamento delle spese ordinarie.

Non è chiaro se il paragrafo sopra citato possa essere applicato in favore dei conduttori a causa della crisi causata dal Coronavirus. Infatti, il virus in questione è un'epidemia, ma quest'ultima non ha nessun effetto diretto sull'oggetto di locazione.

Infatti, il conduttore, come ad esempio un parrucchiere o un ristoratore, non può utilizzare l'immobile preso in locazione a causa di una disposizione normativa e/o amministrativa.

Al contrario di quanto risulta da vari articoli trovati in internet, quindi, non è chiaro se la crisi legata al Coronavirus dia la possibilità al conduttore di sospendere il pagamento del canone di locazione. Nel caso in cui, quindi, nonostante l'incertezza giuridica, si voglia sospendere il pagamento del canone di locazione ai sensi del § 1104 del codice civile austriaco, sarà necessario analizzare concretamente il contratto di locazione sottoscritto.

### 2. Analisi del contratto di locazione – cosa deve essere osservato?

#### Regolamentazione della responsabilità in base alle clausole contrattuali

Il paragrafo 1104 del codice civile austriaco può essere derogato nel contratto o nelle condizioni generali di contratto. Alcuni contratti prevedono anche una clausola dalla quale risulta espressamente la responsabilità del conduttore per caso fortuito. Nel caso in cui il contratto di locazione preveda una clausola del genere, il conduttore non potrà sospendere il pagamento del canone di locazione ai sensi del paragrafo 1104 del codice civile austriaco.

## Oggetto del contratto di locazione

Il fatto che l'immobile preso in locazione sia „utilizzabile“ o „non utilizzabile“ ai sensi del § 1104 del codice civile austriaco a causa del Coronavirus e, quindi, esista il diritto di sospendere il pagamento del canone di locazione, può dipendere anche dall'oggetto contrattuale.

- Nel caso in cui il conduttore abbia preso in locazione l'immobile per un'attività commerciale precisa, come ad esempio la gestione di un ristorante, allora l'utilizzo dell'immobile per tale attività concordata non è possibile a causa della chiusura delle attività imposta dallo Stato a causa della legge sul Coronavirus (COVID-Maßnahmengesetz). In questi casi la sospensione del pagamento del canone di locazione ai sensi del § 1104 del codice civile austriaco potrebbe essere possibile.
- Nel caso in cui, invece, l'oggetto del contratto sia generico ad esempio „per attività commerciale“, è da presumere che la sospensione del pagamento del canone di locazione a causa del Coronavirus non sia giustificabile. Anche la perdita di clienti e/o il mancato guadagno non danno diritto a non pagare il canone di locazione pattuito. Fanno ovviamente eccezione i canoni di locazione il cui ammontare dipende dall'andamento dell'attività.
- Alcuni locali possono essere utilizzati solo parzialmente a causa della legge sul Coronavirus (COVID-Maßnahmengesetz) come ad esempio le filiali di alcuni negozi, che possono restare aperte ma hanno l'autorizzazione di vendere solamente articoli necessari. Qui tutto dipende da quanto la crisi del Coronavirus influisce sull'utilizzo dell'oggetto preso in locazione e cosa prevede il contratto di locazione. E' pensabile che il conduttore possa chiedere la riduzione del canone di locazione corrispondente alla parte dell'immobile che non può utilizzare.
- Nel caso in cui l'oggetto contrattuale sia utilizzato per intero, nonostante le regole vigenti a causa del Coronavirus, il conduttore ovviamente non ha diritto alla sospensione del pagamento del canone di locazione ai sensi del § 1104 del codice civile austriaco.

## 3. E' possibile risolvere il contratto di locazione prima della scadenza naturale?

In generale il conduttore ha sempre il diritto di terminare il rapporto contrattuale per gravi motivi. La giurisprudenza, però, controlla molto severamente i gravi motivi. Infatti, deve trattarsi di cause estreme („äußerstes Notventil“). Il fatto di non poter utilizzare l'oggetto contrattuale a causa della chiusura degli esercizi commerciali, ordinata dalle autorità competenti, potrebbe rappresentare un motivo grave. Ciò dipende, però, anche dalla durata dello stato di emergenza e dall'effettiva inutilizzabilità del singolo immobile.

Attenzione: Il conduttore ha l'onere di provare il motivo grave!

## 4. Cosa succede nel caso in cui il canone di locazione non venga pagato?

Dato che non vi è certezza giuridica sul fatto se il conduttore possa sospendere il pagamento del canone di locazione a causa della crisi causata dal Coronavirus sulla base del § 1104 del codice civile austriaco, il rischio che si corre è quello del recesso da parte del locatore a causa dell'ingiustificato mancato pagamento del canone.

In ogni caso la legge austriaca sulle locazioni in caso di recesso per mancato pagamento del canone prevede la possibilità in capo al conduttore di pagare i canoni scaduti. Nel caso in cui il conduttore non abbia sospeso il pagamento per colpa grave – non applicabile a causa della crisi per il Coronavirus – e versi i canoni scaduti, il recesso non ha effetti.

Il nostro consiglio è di mettersi in contatto con il locatore prima di sospendere il pagamento del canone di locazione!

## 5. Quali altre conseguenze avrebbe la sospensione del pagamento del canone?

Per rispondere correttamente è necessario analizzare il contratto di locazione. Infatti, il contratto può contenere delle clausole in deroga al diritto applicabile. Nel caso in cui non vi sia sicurezza sul diritto di sospensione del pagamento è possibile pagare il canone indicando che il pagamento è condizionato all'effettivo dovere di pagamento.

Il condizionamento può essere espresso ad esempio attraverso la frase seguente: „Miete April 2020 vorbehaltlich Mietzinsfreistellung wegen Corona Krise“ (canone per il mese di aprile 2020 a condizione che non vi sia la sospensione a causa del Coronavirus).

## 6. Cosa può fare il locatore?

E' necessario analizzare il contratto di locazione sottoscritto. Nel caso in cui il conduttore dovesse essere in difficoltà economica, il locatore può offrire una riduzione temporanea oppure una sospensione per qualche mese del canone di locazione.

Nel caso in cui il locatore sia già confrontato con il fatto che il conduttore non versa il canone di locazione, è possibile chiedere un sostegno al fondo istituito dallo Stato austriaco per fare fronte alla (COVID-19-Krisenbewältigungsfond).

Infatti, il fondo in questione può essere utilizzato tra l'altro anche per fare fronte alle perdite di guadagno a causa del Coronavirus.

## 7. Cosa possiamo fare per Voi?

Volete analizzare il Vostro contratto di locazione? Avete già subito la sospensione del pagamento del canone di locazione da parte del conduttore? Avete bisogno di sostegno nella comunicazione con il Vostro locatore/conduttore? Volete chiedere assistenza finanziaria al fondo istituito per il Coronavirus (COVID-19-Krisenbewältigungsfond)? Vi assistiamo volentieri!

**L'importante è restare sani!**

Cordiali saluti,

Andreas Eustacchio