

Questioni riguardanti le locazioni commerciali

L'emergenza Coronavirus solleva molte nuove questioni legali in materia di locazione commerciale.

Dopo la chiusura della maggior parte dei negozi al dettaglio e le drastiche restrizioni all'apertura nel settore della gastronomia, imposte dalle autorità a causa della diffusione del Coronavirus, sorgono ora molti quesiti per gli operatori in Germania.

Un conduttore può evitare di pagare il canone di locazione in considerazione di un mutamento sostanziale dei presupposti dell'attività ai sensi del § 313 BGB se il negozio viene chiuso per ordine delle autorità? In questo caso né il rischio del locatore (vizio dei locali) né quello del conduttore (p.es. antieconomicità) sono la ragione della chiusura. Sono in gioco interessi generali.

Un conduttore può ridurre il canone locativo a causa della chiusura di un'attività? Un conduttore non può valutare e prendere in considerazione il rischio di una pandemia quando assume un'obbligazione continuativa, ad esempio un contratto di locazione commerciale. Sarebbe quindi giusto ridistribuire il rischio in modo che anche il proprietario possa dover rinunciare al reddito da locazione?

L'iperinflazione degli anni '20 fornisce un antecedente storico. A quei tempi, i conduttori furono aiutati dalla giurisprudenza con l'istituto della buona fede.

Le compagnie di assicurazione (ad esempio l'assicurazione per l'interruzione dell'attività) saranno obbligate a risarcire i danni?

Secondo il Ministero federale della sanità tedesco, i lavoratori autonomi e i liberi professionisti sono indennizzati ai sensi della Legge tedesca per la prevenzione e il controllo delle malattie infettive, sulla base di una perdita di guadagno calcolata dall'autorità competente in base alla dichiarazione fiscale dell'anno precedente. Queste risorse finanziarie devono essere utilizzate per pagare il canone?

Cosa succede se il conduttore di un locale ad uso commerciale è in quarantena e quindi deve chiudere la sua attività? In questo caso, il § 56 della Legge tedesca sulla tutela dalle infezioni potrebbe eventualmente prevedere un risarcimento per i conduttori.

Il governo federale promette crediti alle imprese per aiutarle a far fronte alle perdite causate dal Coronavirus. Questi prestiti possono essere utilizzati anche per finanziare l'affitto di locali commerciali, tenendo, tuttavia, presente che i prestiti devono essere rimborsati.

Il governo federale sta già considerando le possibili conseguenze di una chiusura prolungata dovuta al Coronavirus per i conduttori, anche di locali commerciali. "Il Ministero federale della giustizia e della tutela dei consumatori sta valutando ogni possibilità per evitare che i conduttori che si trovano in difficoltà finanziarie a causa dell'emergenza Coronavirus perdano la loro casa o il proprio spazio commerciale", ha annunciato il Ministero. Non è ancora chiaro se ciò equivarrà a una sospensione temporanea delle disposizioni in vigore o a un sostegno finanziario.

Ad Amburgo le autorità municipali potrebbero eventualmente concedere ai conduttori di locali comunali ad uso commerciale una proroga di tre mesi per il pagamento dell'affitto. Una tale regolamentazione potrebbe entrare in vigore in tutta la Germania.

DOLCE · LAUDA
RECHTSANWÄLTE AVVOCATI
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Per ulteriori domande, saremo lieti di consigliarvi e assistervi.

Dr. Stefan Dangel

Den Text in deutscher Sprache finden Sie [hier](#)