Spett.le

Via PEC

Roma, [•] marzo/aprile 2020

Oggetto: **Contratto di Locazione del** [•] **ed Atti Modificativi immobile sito in** [•], Via [•] **- Emergenza Covid - 19**

Spett.le Società/ Sig.re \_\_\_\_\_\_\_\_,

In riferimento alla causale in oggetto, con la presente Vi rappresentiamo che lo stato di emergenza, dichiarato con delibera del Consiglio dei ministri del 31 gennaio 2020 a seguito dalla diffusione del “COVID-19, ha indotto le Pubbliche Autorità ad adottare i ben noti e via via più stringenti provvedimenti che hanno inciso pesantemente su tutti i settori produttivi del nostro paese, ivi compreso quello della ristorazione e somministrazione di bevande in circoli privati culturali, ricreativi ed enogastronomici, determinando il tracollo dei fatturati anche della scrivente associazione/circolo culturale scrivente, già a decorrere da fine febbraio 2020.

Invero, l’azzeramento degli incassi settimanali e mensili e la cancellazione di tutte le prenotazioni per eventi culturali anche dei mesi a venire, verificatisi all’indomani della adozione dei predetti provvedimenti autoritativi e a causa degli stessi, ha costretto l’associazione/circolo culturale e ricreativo scrivente alla conseguente riduzione dei servizi offerti ai propri associati ed ai suoi fornitori nonché all’utilizzo per tutto il personale volontario degli ammortizzatori sociali (Fondo Integrazione Salariale) fino alla ineludibile decisione *obtorto collo* di chiusura dell’attività associativa ricreativa, culturale ed enogastronomica di cui al contratto in oggetto.

L’Associazione/circolo ricreativo culturale ed enogastronomico scrivente sta intraprendendo ogni possibile misura per garantire la continuità dell’attività al fine di mantenere i contatti con i propri associati/clienti, assicurare una parità di trattamento dei fornitori e corrispondere ai locatori un equo indennizzo a fronte del pur mancato godimento degli immobili come specificatamente previsto dal contratto di locazione.

Alla luce di quanto sopra, considerato che lo stato di emergenza e le conseguenti restrizioni normative volte a contenere il diffondersi del virus COVID-19 integrano “**causa di forza maggiore**” per gli inadempimenti contrattuali degli operatori economici nelle relazioni interne ed esterne al mercato comune europeo, Vi manifestiamo la sostanziale ed attuale transitoria impossibilità, almeno fino al termine dello stato di emergenza, di godere dell’immobile secondo lo scopo previsto dal contratto di locazione e di qui la necessità di adottare misure urgenti per la conservazione del contratto stesso.

Ferma la piena ed ampiamente giustificata facoltà da parte nostra di invocare i citati provvedimenti della Pubblica Autorità quali cause di forza maggiore e/o cause di eccessiva onerosità della prestazione, chiediamo la Vostra collaborazione per continuare a dare esecuzione al rapporto contrattuale in coerenza con il principio di buona fede e dell’obbligo di solidarietà dei contraenti, in forza del quale ciascuna delle parti deve preservare gli interessi dell’altra a prescindere da quelli che sono o saranno gli specifici obblighi (art. 2 Cost.).

Pertanto, con la presente, Vi comunichiamo formalmente la sospensione della corresponsione dei canoni di locazione di cui al contratto in oggetto, con decorrenza dal 1° marzo 2020 e sino a quando rimarranno in vigore le anzidette misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19 e non sarà, conseguentemente, possibile riprendere l’attività di impresa.

Confidiamo in un Vostro positivo quanto celere riscontro scritto in modo da assolvere, con un documento suscettibile di registrazione, all’esigenza di certezza dell’atto comprovante la modifica delle pattuizioni contrattuali da cui deriverebbe, nell’immediato, il minore imponibile da indicare in dichiarazione dei redditi.

Una volta che, superata l’emergenza, sarà di nuovo possibile l’utilizzo dell’immobile per l’uso pattuito, ci potremo incontrare per raggiungere una decisione condivisa in ordine alla modalità di prosecuzione del rapporto locatizio e di graduale ripristino del canone.

Nelle more ed in osservanza del richiamato principio di buona fede, e solidarietà sociale Vi chiediamo, in ogni caso, di astenerVi dall’attivare clausole risolutive espresse ovvero escutere garanzie concesse che, in ogni caso, presuppongono un inadempimento colpevole del contratto che, nel caso di specie, giammai potrà essere ascritto al conduttore.

Certi che vorrete comprendere la natura straordinaria della situazione restiamo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

In attesa di un vostro gradito riscontro, porgiamo cordiali saluti,

Associazione/Circolo culturale ricreativo conduttrice

Il Rappresentante Legale

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_