



Nctm

- 3 aprile 2020 -

***La gestione dei contratti di locazione e affitto di azienda alberghiera
al tempo del Covid-19***

b.fondacaro@nctm.it



Covid-19: i provvedimenti legislativi rilevanti

- 1) D.Lg. 23 febbraio 2020 n. 6/2020, conv. in L. 5 marzo 2020 n. 13;
- 2) DPCM 23 febbraio 2020;
- 3) DPCM 25 febbraio 2020;
- 4) DPCM 8 marzo 2020;
- 5) DPCM 9 marzo 2020;
- 6) DPCM 11 marzo 2020;
- 7) D.Lg. 17 marzo 2020 n. 18 (c.d. Cura Italia);
- 8) Ordinanza Ministero della Salute del 20 marzo 2020;
- 9) Ordinanza Regione Lombardia n. 514 del 21 marzo 2020;
- 10) DPCM 22 marzo 2020;
- 11) Ordinanza Ministero della Salute del 22 marzo 2020;
- 12) Ordinanza Regione Lombardia n. 515 del 22 marzo 2020;
- 13) Decreto MISE 25 marzo 2020;
- 14) DPCM 1° aprile 2020.

È possibile scaricare i testi di tutti i provvedimenti citati al seguente link wetransfer: <https://we.tl/t-UvSZj3y94E>



Le novità introdotte dal decreto “Cura Italia”.

Art. 91 D.lg. 18/2020 - Disposizioni in materia ritardi o inadempimenti contrattuali derivanti dall’attuazione delle misure di contenimento e di anticipazione del prezzo in materia di contratti pubblici:

*All’articolo 3 del decreto – legge 23 febbraio 2020, n. 6, convertito con modificazioni dalla legge 5 marzo 2020, n. 13, dopo il comma 6, è inserito il seguente: “**6-bis. Il rispetto delle misure di contenimento di cui al presente decreto è sempre valutata ai fini dell’esclusione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1218 e 1223 c.c., della responsabilità del debitore, anche relativamente all’applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti.**”*

- La **relazione illustrativa** al decreto precisa che tale norma: *“è finalizat[a] a chiarire che il rispetto delle misure di contenimento può escludere nei singoli casi la responsabilità del debitore ai sensi e per gli effetti dell’art 1218 c.c., nonché l’applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi pagamenti”*.
- Il riferimento - quale elemento rilevante nella valutazione dell’inadempimento - **alle sole misure di contenimento introdotte in conseguenza della pandemia** invece che alla pandemia in sé, ha già sollevato dubbi circa la possibilità di invocare il co. 6-bis qualora il ritardo nell’adempimento o il totale inadempimento sia ricollegabile non direttamente alle misure di contenimento della pandemia, bensì alla pandemia in sé e per sé considerata.



L'art. 91 D.lg. 18/2020 : tre possibili approcci interpretativi.

- A. L'impossibilità sopravvenuta di adempiere la prestazione → modifica dell'onere probatorio in capo al debitore inadempiente. Il debitore deve solo provare che l'inadempimento è ricollegabile alle misure di contenimento del Covid-19, senza dover dimostrare - grazie alla presunzione legale di cui al co. 6 *bis* - l'imprevedibilità e straordinarietà dell'evento che ha cagionato l'inadempimento. Seguendo questa prima interpretazione, sorge spontaneo il dubbio circa l'effettiva portata innovativa (o quantomeno agevolatrice della posizione del debitore) della norma in esame, che correrebbe il rischio di sancire l'ovvio: la natura imprevedibile ed eccezionale della pandemia e/o delle conseguenti misure di contenimento.

- B. La fattispecie dell'"inadempimento incolpevole". Muovendo dall'assunto che l'inadempimento è per definizione sempre colpevole, anche qualora il debitore versi in stato di difficoltà grave, laddove la misura di contenimento non abbia determinato un'oggettiva impossibilità di adempiere, soccorrerebbe il novello co. 6-*bis* fornendo una nuova causa di esclusione della responsabilità (o comunque un nuovo criterio alla luce del quale valutare la natura colpevole dell'inadempimento) e raggiungendo così un esito di *"disattivazione della norma di cui all'art 1218 c.c."*.

- C. Secondo una terza interpretazione, la disposizione non introdurrebbe né una presunzione, né una ipotesi di inadempimento non imputabile *ex lege*, né escluderebbe l'obbligo del debitore di rendere la prestazione, non aggiungendo, in verità, alcuna reale tutela. Al più, secondo l'interpretazione prospettata, il co. 6-*bis* introdurrebbe - secondo tale approccio - solo una severa raccomandazione per l'Autorità Giudiziaria nella valutazione dell'inadempimento.



Portata applicativa del comma 6 *bis*, art. 3, D.lg. 6/2020

Al debitore è dunque concesso, al più, di andare esente da richieste risarcitorie.

Il co. 6-*bis* non costituisce dunque una risposta pienamente soddisfacente alle esigenze di tutela dei Conduuttori, ed in particolare di chi, come conseguenza diretta o indiretta delle misure di contenimento o della pandemia, si trovi nella condizione di non poter adempiere gli obblighi assunti nel rispetto delle scadenze pattuite.

In altre parole - anche volendo aderire all'interpretazione più estensiva della norma - **il debitore non risponderebbe dei danni conseguenti al suo inadempimento e/o non subirebbe la risoluzione del contratto per inadempimento** (ovviamente, stante la non automatica applicazione del co. 6-*bis*, l'esenzione da responsabilità è in ogni caso subordinata alla valutazione dell'Autorità Giudiziaria), ma **la prestazione in sé resterebbe comunque dovuta nei termini originariamente pattuiti**. Il Conduuttore rimane dunque inadempiente (per quanto incolpevole).

È quindi opportuno esaminare i principali rimedi previsti dal Codice Civile in tema di responsabilità del Conduuttore a fronte di situazioni eccezionali ed imprevedibili



1. Principali riferimenti normativi:

- **Art. 27 L. 392/78:** recesso del conduttore per gravi motivi;
- **Art. 1256 c.c.:** *«L'obbligazione si estingue quando per una causa non imputabile al debitore, la prestazione diventa impossibile. Se l'impossibilità è solo temporanea, il debitore finché essa perdura, non è responsabile del ritardo nell'adempimento»;*
- **Art. 1467 c.c.:** *«Nei contratti a esecuzione continuata o periodica, ovvero a esecuzione differita, se la prestazione di una delle parti è divenuta eccessivamente onerosa per il verificarsi di avvenimenti straordinari e imprevedibili, la parte che deve tale prestazione può domandare la risoluzione del contratto, con gli effetti stabiliti dall'articolo 1458»»;*
- **Art. 1464 c.c.:** *«Quando la prestazione di una parte è divenuta solo parzialmente impossibile, l'altra parte ha diritto a una corrispondente riduzione della prestazione da essa dovuta, e può anche recedere dal contratto qualora non abbia un interesse apprezzabile all'adempimento parziale».*



Recesso per gravi motivi del Conduttore (art. 27 Legge 392/1978).

Il Conduttore può recedere dal contratto per i «gravi motivi» di cui all'art. 27, comma 8, della legge 392/1978, se non vi ha rinunciato nell'ambito delle cd. grandi locazioni.

I gravi motivi sussistono laddove in caso di avvenimenti sopravvenuti alla costituzione del rapporto, estranei alla volontà del Conduttore e imprevedibili, ovvero tali da rendere oltremodo gravosa la prosecuzione. La giurisprudenza di legittimità ha altresì evidenziato come l'onere di provare i gravi motivi incomba sul conduttore con una valutazione che verrà condotta, caso per caso, in maniera oggettiva e tale da far rilevare quale «grave motivo» solo quello che ecceda dalla normale alea contrattuale. Nel caso del Covid-19 tale valutazione dovrà essere effettuata tenendo conto della **durata** dei provvedimenti restrittivi introdotto dalla pubblica autorità. In altri casi è stato ritenuto «grave motivo» l'andamento della congiuntura economica sopravvenuta ed oggettivamente imprevedibile, sia favorevole che sfavorevole, che obblighi – da un punto di vista oggettivo e non di mera convenienza – il conduttore ad ampliare o ridurre la struttura aziendale. Da notare che tale rimedio, ove percorribile, comporterebbe, comunque, la cessazione dell'attività, cosa evidentemente non gradita nell'aspettativa che la crisi da Coronavirus possa essere superata.



1. Impossibilità sopravvenuta di adempiere la prestazione per causa non imputabile al debitore (art. 1256 c.c.)

Ai sensi del primo comma dell'articolo 1256 del codice civile (*Impossibilità definitiva e impossibilità temporanea*)
“L’obbligazione si estingue quando, per una causa non imputabile al debitore, la prestazione diventa impossibile”

Il debitore può quindi essere esonerato da responsabilità per inadempimento o ritardo laddove dimostri l'impossibilità della propria prestazione e che tale impossibilità non sia a lui imputabile.

Nello specifico si distingue tra:

- (i) impossibilità **assoluta** (la prestazione oggetto del contratto non può essere eseguita a causa di impedimenti insuperabili, quali, ad esempio, il provvedimento dell'autorità - cd. *factum principis* - che rendono la prestazione impossibile per chiunque) e **relativa** (il superamento degli ostacoli all'adempimento imporrebbe al debitore il compimento di uno sforzo di tipo straordinario rispetto alla ordinaria diligenza);
- (ii) impossibilità **temporanea** o **definitiva**;
- (iii) impossibilità **totale** o **parziale**.

L'impossibilità, per poter rilevare ai fini dell'esclusione della responsabilità del debitore, deve essere **oggettiva, imprevedibile, assoluta e insuperabile**.



1. Impossibilità sopravvenuta di adempiere per causa non imputabile al debitore (art. 1256 c.c.)

L'art. 1256, comma 2, codice civile disciplina l'ipotesi di impossibilità **sopravvenuta** e **temporanea** della prestazione e dispone che *"...Se l'impossibilità è solo temporanea, il debitore finché essa perdura, **non è responsabile del ritardo nell'adempimento...**"*.

I provvedimenti governativi anti-contagio, c.d. *"factum principis"*, configurano un'ipotesi emblematica di *"impossibilità sopravvenuta della prestazione"* potenzialmente rilevante ai sensi dell'art. 1256 c.c. Si tratta infatti di provvedimenti legislativi o amministrativi, dettati da interessi generali, che rendono impossibile la prestazione, indipendentemente dal comportamento dell'obligato. Nel nostro caso la *«sopravvenienza»* possiede tutti i requisiti richiesti dalla giurisprudenza per giustificare l'inadempimento: **imprevedibile, oggettiva** (indipendente dalle condizioni personali e/o organizzative del debitore), **assoluta** (l'impedimento non può essere superato con nessuna intensità di sforzo) e **non imputabile** (l'impedimento non deriva da dolo o colpa del Conduttore).

Su queste basi il Conduttore potrebbe ritenersi autorizzato a sospendere temporaneamente il pagamento dei canoni di locazione fino a che permangono i «divieti» imposti dall'emergenza sanitaria Covid-19. **Il Conduttore, cessata la situazione di impossibilità, dovrà comunque corrispondere i canoni arretrati** perché, come detto, la norma **sospende** l'obbligo di pagamento, ma **non** lo elimina.

Il Locatore potrebbe contestare l'applicazione dell'art. 1256 c.c. evidenziando che detta norma prende in considerazione solo l'impossibilità della prestazione dipendente dal bene (come avviene nel caso di inagibilità per terremoto o per rovina dell'edificio, lavori del condominio, etc.), mentre nel caso che ci occupa l'impossibilità attiene all'utilizzo commerciale del bene, e non al bene in se stesso.

La giurisprudenza più recente ha superato tuttavia detta eccezione, ritenendo che l'art. 1256 c.c. disciplina non solo le ipotesi di impossibilità della prestazione, ma anche quelle, non espressamente contemplate, di **impossibilità di utilizzare la prestazione dell'altro contraente** (nel nostro caso l'impossibilità di utilizzare la prestazione del Locatore, che è quella di mettere a disposizione il bene locato).



2. Eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione (art. 1467 c.c.)

- Art. 1467 c.c.

«*Nei contratti a esecuzione continuata o periodica, ovvero a esecuzione differita, se la prestazione di una delle parti è divenuta **eccessivamente onerosa** per il verificarsi di **avvenimenti straordinari e imprevedibili**, la parte che deve tale prestazione può domandare la **risoluzione del contratto**, con gli effetti stabiliti dall'articolo 1458*».

La risoluzione non può essere domandata se la sopravvenuta onerosità rientra nell'alea normale del contratto.

La parte contro la quale è domandata la risoluzione può evitarla offrendo di modificare equamente le condizioni del contratto».

Ai fini dell'applicazione della norma è quindi necessario che:

- (i) si tratti di **contratto a esecuzione continuata o periodica o esecuzione differita**;
- (ii) si sia verificato un **evento straordinario e imprevedibile**;
- (iii) l'evento abbia cagionato **un'eccessiva onerosità** (la prestazione dovuta può dirsi eccessivamente onerosa nell'ipotesi in cui, per eventi straordinari e imprevedibili, essa sia divenuta troppo gravosa per il debitore).
- (iv) la sopravvenuta onerosità non rientri **nell'alea normale** del contratto.



2. Eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione: aspetti applicativi (art. 1467 c.c.)

- La parte che abbia subito l'eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione (il Conduttore) potrà agire **per la sola risoluzione del contratto** (cfr. Cass. 2047/2018).
- **Solo il creditore convenuto per la risoluzione del contratto (il Locatore) può invocare una rettifica delle condizioni del negozio** (al preordinato fine della reiezione della domanda svolta dallo stesso Conduttore), dovendosi invece escludere che una richiesta di *reductio ad aequitatem* possa essere avanzata dal debitore convenuto a fronte della domanda di adempimento (cfr. Cass. 46/2000).
- Il contraente a carico del quale si verifica l'eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione **(il Conduttore) non può dunque pretendere che l'altro contraente (il Locatore) accetti l'adempimento a condizioni diverse da quelle pattuite.**
- In tema di appalto, **la disposizione di cui all'art 1664 c.c. presenta carattere di specialità rispetto all'art 1467 c.c.**, della quale impedisce l'applicabilità, privilegiando la revisione del prezzo ovvero, nel caso di cui al secondo comma, il diritto dell'appaltatore ad un equo compenso, piuttosto che la risoluzione del contratto (cfr. Cass. 28812/2013).



3. Impossibilità parziale di utilizzo della prestazione offerta dal locatore (art. 1464 c.c.)

Laddove la prestazione di una parte sia divenuta **parzialmente impossibile**, l'articolo 1464 del codice civile (*Impossibilità parziale*) prevede che ***“l'altra parte ha diritto a una corrispondente riduzione della prestazione da essa dovuta, e può anche recedere dal contratto qualora non abbia un interesse apprezzabile all'adempimento parziale”***. In caso di impossibilità sopravvenuta parziale della prestazione, il creditore della prestazione può dunque agire per ottenere, alternativamente, la riduzione della propria controprestazione, ove possibile, ovvero il recesso dal contratto, qualora non abbia interesse ad ottenere comunque una prestazione parziale. Il contraente la cui prestazione è divenuta parzialmente impossibile, invece, rimarrà obbligato, nei limiti in cui la prestazione sia possibile, ad effettuare l'adempimento ancorché parziale.

In considerazione dei noti provvedimenti governativi, che hanno portato alla chiusura di molte attività alberghiere, una particolare ipotesi di impossibilità temporanea e parziale di utilizzare la prestazione potrebbe ravvedersi con riferimento ai contratti di locazione ad uso commerciale interessati dalle misure restrittive.

In questi casi, anche se l'immobile è in condizioni tali da poter essere utilizzato e il Conduttore ne abbia la materiale disponibilità, lo stesso Conduttore non può disporre per l'esercizio della propria attività per tutto il periodo di vigenza del divieto. Come per tutti i contratti a esecuzione continuata e periodica (tra cui rientra la locazione), l'impossibilità temporanea potrebbe assumere quindi i connotati di una impossibilità parziale, con la conseguenza che il conduttore che non abbia interesse a recedere dal contratto (confidando in una ripresa della propria attività), avrebbe diritto di ottenere una “corrispondente” sospensione o riduzione del canone di locazione, parametrata al periodo di mancato utilizzo dell'immobile.



La sospensione e riduzione del canone: orientamento generale della giurisprudenza

In materia di locazione commerciale, la giurisprudenza di legittimità ha affermato che:

- (i) ***“al conduttore non è consentito di astenersi dal versare il canone, ovvero di ridurlo unilateralmente, nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione nel godimento del bene, e ciò anche quando si assume che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore. La sospensione totale o parziale dell’adempimento dell’obbligazione del conduttore è, difatti, legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, costituendo altrimenti un’alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti”*** (cfr. Cass. 27 settembre 2016, n. 18987);
- (ii) *“secondo il principio inadimplenti non est adimplendum, la sospensione della controprestazione è legittima soltanto se è conforme a lealtà e buona fede (Cass. 13 luglio 2005 n. 14739; 1 giugno 2006 n. 13133)”* (cfr. Cass. 10 gennaio 2008 n. 261), come, ad esempio, nell’ipotesi di sospensione circoscritta alla sola durata della inutilizzabilità dell’immobile locato.

Pertanto, la sospensione totale o parziale dell’adempimento dell’obbligazione del conduttore è legittima nella sola ipotesi in cui venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore.



Possibili soluzioni alternative: il principio di buona fede nell'esecuzione e l'obbligo di rinegoziazione del contratto

L'assenza di espressi rimedi manutentivi del contratto, invocabili dal debitore che non abbia interesse allo scioglimento del vincolo contrattuale, bensì ad una sua revisione, induce a considerare l'esistenza, nel quadro normativo esistente, di un obbligo, gravante sul creditore, di considerare il contesto socio-economico odierno nel quale la prestazione deve essere adempiuta.

→ Il principale riferimento normativo dal quale possa desumersi un generale obbligo di rinegoziazione del contratto (al di là dell'art. Art. 1467, ult. comma, c.c. in tema di eccessiva onerosità sopravvenuta) è l'**art. 1375 c.c.**, secondo cui *«il contratto deve essere eseguito secondo buona fede»*.

Secondo la giurisprudenza di legittimità, il principio della buona fede oggettiva, ossia della reciproca lealtà della condotta delle parti, non solo vincola i contraenti nella fase dell'esecuzione del contratto ed in quella della sua formazione, ma deve intendersi riferito anche agli interessi sottostanti alla stipula del regolamento negoziale, imponendo a ciascuna delle parti del rapporto di agire preservando le ragioni dell'altra (cfr. Cass. 18 settembre 2009, n. 2016).

Il principio di buona fede, dunque:

- (i) implica, sul piano dell'**individuazione degli obblighi contrattuali**, l'obbligo di adempiere obblighi anche non espressamente previsti dal contratto o dalla legge, ove necessario per preservare gli interessi della controparte;
- (ii) sul piano del **bilanciamento dei contrapposti interessi delle parti**, consente al giudice di intervenire in senso modificativo o integrativo sul contenuto del contratto, qualora necessario per garantire l'equo contemperamento degli interessi delle parti e prevenire o reprimere l'abuso del diritto.



Circolare MISE 25 marzo 2020

È infine opportuno segnalare che il Ministero dello Sviluppo Economico, con circolare del 25 marzo 2020 rivolta a tutte le Camere di Commercio:

- *“preso atto che dell’esigenza manifestata da parte di diverse imprese di dover documentare mediante attestazione camerale le condizioni di forza maggiore derivanti dall’attuale fase di emergenza sanitaria da COVID-19”, e*
- *“preso atto che le clausole presenti in molti contratti di fornitura in essere con l’estero comportano la necessità di produrre tali attestazioni per poter invocare la forza maggiore e far fronte all’inadempimento delle obbligazioni”,*

ha disposto che *“su richiesta dell’impresa (...) le Camere di commercio (...) possono rilasciare dichiarazioni in lingua inglese sullo stato di emergenza in Italia conseguente all’emergenza epidemiologica da COVID-19 e sulle restrizioni imposte dalla legge per il contenimento dell’epidemia. Con le predette dichiarazioni le Camere di commercio potranno attestare di aver ricevuto, dall’impresa richiedente il medesimo documento, una dichiarazione in cui, facendo riferimento alle restrizioni disposte dalle Autorità di governo e allo stato di emergenza in atto, l’impresa medesima afferma di non aver potuto assolvere nei tempi agli obblighi contrattuali precedentemente assunti per motivi imprevedibili e indipendenti dalla volontà e capacità aziendale”.*

Pertanto, le società italiane che abbiano in essere contratti con controparti estere e che si trovino nell’impossibilità di adempiere a tali contratti, producendo detta dichiarazione potranno più agevolmente invocare l’esimente della forza maggiore e dunque impedire l’applicazione di penali o richieste risarcitorie.

Di seguito i *link* per scaricare la circolare in oggetto e quelli recanti le modalità per presentare la relativa richiesta secondo quanto pubblicato sui siti delle CCIAA di Roma e Milano:

- <http://www.lc.camcom.gov.it/uploaded/In%20primo%20piano%202020/Circolare%20MISE%20n%200088612%2025-03-2020.pdf>
- https://www.rm.camcom.it/archivio61_avvisi-in-bacheca_0_506.html
- <https://www.milomb.camcom.it/attestazioni-camerale-su-dichiarazioni-delle-imprese-di-sussistenza-cause-di-forza-maggiore-per-emergenza-covid-19>



Considerazioni conclusive

L'introduzione di un criterio di valutazione dell'inadempimento del debitore al co. 6-*bis* dell'art 3 del D.L. 23.02.2020 n. 6, pur costituendo un utile elemento per affermare la configurabilità di un "inadempimento incolpevole", non appare tuttavia risolutiva.

Per altro verso, gli istituti generali di diritto civile astrattamente invocabili scontano il limite di essere preordinati alla sola caducazione del vincolo contrattuale, piuttosto che alla sua revisione, rischiando quindi di essere del tutto inadeguati alla tutela del debitore che intenda sì adempiere all'obbligo originariamente assunto, ma secondo nuove modalità e tempi più adeguati al contesto socio-economico attuale. In ogni caso, si è detto di come difficilmente un'obbligazione di carattere pecuniario potrebbe accedere alla tutela caducatoria, essendo il debitore obbligato ad una prestazione che non diviene per natura impossibile né assume carattere di eccessiva onerosità in dipendenza delle condizioni economico-finanziarie del debitore stesso.

Resta poi da verificare, all'esito delle prime pronunce giurisprudenziali, l'esperibilità del rimedio della sopravvenuta impossibilità - non definitiva, ma solo *temporanea* - di utilizzo della prestazione offerta dal locatore che, stante la sua natura transitoria, conduca non già alla risoluzione bensì alla mera sospensione del contratto.

Alla luce di ciò, pare che l'unica strada percorribile si fondi sull'invocazione dell'obbligo di buona fede nell'esecuzione del rapporto inter partes. Tale dovere, reinterpretedato nel contesto economico odierno, può infatti condurre alla individuazione di un vero e proprio obbligo di rinegoziazione del contratto tra le parti, per consentire una seria rimodulazione che tenga in considerazione le eccezionali e imprevedibili difficoltà incontrate dal debitore nell'adempimento.

Nella prassi della locazione alberghiera, un equo contemperamento di interessi potrebbe raggiungersi, ad esempio,

- consentendo al conduttore di corrispondere al locatore un canone quantificato esclusivamente in misura variabile, parametrato agli effettivi ricavi della struttura, senza prevedere alcuna forma di canone fisso;
- Sospensione temporanea del canone con la previsione di un prolungamento del periodo di durata.



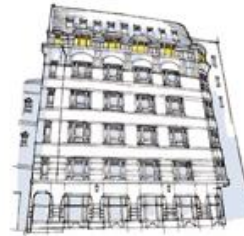
MILANO

Via Agnello, 12
20121 Milano
Tel.: +39 02 725511
Fax.:+39 02 72551501



ROMA

Via delle Quattro Fontane, 161
00184 Roma
Tel.: +39 06 6784977
Fax.: +39 06 6790966



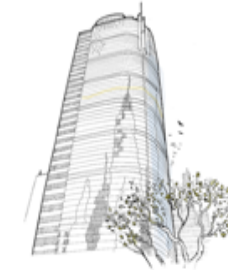
LONDON

St Michael's House
1 George Yard, Lombard Street
EC3V 9DF London
tel. +44 (0) 20 73759900
fax +44 (0) 20 79296468



BRUSSELS

Avenue de la Joyeuse Entrée,1
1040 Brussels
Tel.: +32 (0)2 2854685
Fax.:+32 (0)2 2854690



SHANGHAI

28th Floor, Hong Kong Plaza
283, Huaihai Zhong Road
200021 Shanghai
Tel: +86 21 5116 2805
Fax: + 86 21 5116 2905