



UNIVERSITÀ POLITECNICA DELLE MARCHE
FACOLTÀ DI ECONOMIA “GIORGIO FUÀ”

Corso di Laurea triennale in:

Economia e Commercio

COVID 19 E LOCAZIONI COMMERCIALI

COVID 19 AND COMMERCIAL LEASE

Relatore:

Prof.ssa Mariacristina Zarro

Rapporto Finale di:

Cristina Conforti

Anno Accademico 2020/2021

INDICE

INTRODUZIONE.....	1
1. LA NORMATIVA DI CONTRASTO AL COVID 19.....	3
2. I “CLASSICI” RIMEDI CIVILISTICI.....	6
2.1 LA TESI A DIFESA DEL LOCATORE.....	6
2.2 LA TESI A DIFESA DEL CONDUTTORE.....	10
3. LE PRONUNCE DELLA GIURISPRUDENZA.....	17
3.1 PRONUNCE FAVOREVOLI AL LOCATORE.....	17
3.2 PRONUNCE FAVOREVOLI AL CONDUTTORE.....	19
CONCLUSIONI.....	22
SITOGRAFIA.....	23

INTRODUZIONE

Allo scopo di contrastare la pandemia da Covid-19, il Governo ha adottato diverse misure di prevenzione e contenimento che, nel perseguire la tutela della salute individuale e collettiva (art. 32 Cost.) limitano, seppure temporaneamente, alcune libertà fondamentali (artt. 16, 17, 19, 33, 34, 41, 42 Cost.). Con riferimento all'attività economica, è stato sospeso l'esercizio di quelle attività produttive, industriali e commerciali che non erano considerate necessarie ad assicurare la continuità dei servizi essenziali ai cittadini¹ e con le riaperture, altre limitazioni (come quelle degli accessi della clientela) non hanno consentito una vera e propria ripresa.

Il seguente elaborato propone di analizzare l'impatto della suddetta emergenza sanitaria e delle relative misure sui contratti di locazione di immobili urbani adibiti ad uso non abitativo.

Nel primo capitolo sintetizzeremo parte del contenuto del D.L. 17 marzo 2020, n.18 (c.d. "Cura Italia"). L'attenzione sarà focalizzata sull'art. 91 che regola i cd. "inadempimenti emergenziali", cioè quegli illeciti contrattuali non imputabili al

¹ Si ricorda il D.L. 23 febbraio 2020, n.6, convertito con modificazioni in L. 5 marzo 2020, n.13 che ha disposto "*la chiusura di tutte le attività commerciali esclusi gli esercizi commerciali per l'acquisto di beni di prima necessità*" (art.1, lett. j) e "*la sospensione delle attività lavorative per le imprese a esclusione di quelle che erogano servizi essenziali e di pubblica utilità e di quelle che possono essere svolte in modalità domiciliare*" (art.1, lett. n).

Misure di contenimento ulteriori sono state assunte anche a livello regionale.

debitore, ma alla necessità dello stesso di osservare una restrizione che gli impedisce di eseguire la prestazione, dando corso a quanto concordato².

Nel secondo capitolo inquadreremo i possibili rimedi giuridici predisposti dal codice civile per ripristinare l'originale equilibrio contrattuale. In base ad una prima tesi, contenuta nel primo paragrafo, le misure di sospensione o di chiusura delle attività economiche integrano una fattispecie di eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione del conduttore, con conseguente applicazione della disciplina di cui agli artt. 1458 e 1467 c.c. La prospettiva è tendenzialmente demolitoria. Nel secondo paragrafo, presenteremo una rilettura sistematica ed assiologica del contratto, volta a recuperare l'interesse del creditore alla prestazione (art. 1174 c.c.). La normativa di riferimento è espressa dagli artt. 1256, c.2, 1258, 1463 e 1464 c.c. A seguire, proporremo un obbligo di rinegoziazione dei termini contrattuali, derivante dalla clausola di buona fede oggettiva *ex* artt. 1175 e 1375 c.c. In queste ipotesi, la prospettiva è tendenzialmente manutentiva.

Nel terzo capitolo esporremo brevemente alcune sentenze connesse agli orientamenti dottrinali su citati, cui seguiranno le conclusioni.

² A.M. BENEDETTI: *Il rapporto obbligatorio al tempo dell'isolamento: brevi note sul Decreto "Cura Italia"*, in "I Contratti", Milano, 2020, pag.214, cit.

LA NORMATIVA DI CONTRASTO AL COVID 19

A differenza di alcuni ordinamenti europei³, il legislatore italiano non ha adottato disposizioni emergenziali volte a contemperare gli interessi contrapposti dei titolari del rapporto di locazione.

La *ratio legis* si identifica nella volontà di contenere gli effetti prettamente economici derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica da Covid-19. La riduzione dei ricavi delle aziende a fronte della presenza di costi fissi (fra cui il canone locatizio commerciale) ha spinto il Governo ad adottare misure per i casi straordinari di necessità ed urgenza aventi effetto immediato.

Il D.L. 17 marzo 2020, n.18 (c.d. "Cura Italia"), convertito con modificazioni in L. 24 aprile 2020, n.27, ha stabilito:

- All'art. 65, comma 1, un credito d'imposta nella misura del 60 per cento dell'ammontare del canone di locazione per botteghe e negozi, poi esteso a tutti i soggetti esercenti attività d'impresa o attività di lavoro autonomo conduttori di immobili ad uso commerciale⁴;

³ In particolare, in Germania la legge 27 marzo 2020 "*per la mitigazione delle conseguenze della pandemia COVID-19*", in Francia l'ordonnance 25 marzo 2020, n. 2020-316 e nel Regno Unito il Coronavirus Act 2020.

⁴ Art. 28, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 (Decreto Rilancio); art.77, D.L.14 agosto 2020, n. 104 (Decreto Agosto); art. 8 D.L. 28 ottobre 2020, n. 137 (Decreto Ristori) e art. 4 D.L. 9 novembre 2020, n. 149 (Decreto Ristori-bis).

- All'art.103, comma 6, la sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo, fino al 30 giugno 2020. Il termine è stato in ultimo prorogato fino al 30 giugno 2021 o successivamente in base alla data del provvedimento di rilascio⁵.

L'unica disposizione ad occuparsi delle esigenze del locatore e del conduttore sembrerebbe essere l'art. 91, comma 6-bis del suddetto decreto legge.

L'ambito di applicazione della norma si estende ad ogni tipologia di obbligazione e di contratto⁶, risultando limitata soltanto temporalmente poiché connesso al periodo di crisi pandemica e di sussistenza delle restrizioni.

Grazie ad essa, il debitore può dichiarare al creditore di sospendere o ritardare il proprio adempimento, non esponendolo a responsabilità contrattuale.

Secondo il richiamato art. 1218 c.c., il debitore deve provare che la mancata o posticipata esecuzione derivi da causa a lui non imputabile; nel caso di specie, dall'osservanza delle misure di contenimento. Sono esclusi dalla fattispecie tutti i casi in cui l'impossibilità sia derivata dalla crisi in sé. Ovviamente sarà sempre e comunque il giudice a valutare se queste misure siano state o meno causa esclusiva dell'inadempimento⁷.

⁵ Art. 40-quarter D.L. 22 marzo 2021, n. 41, convertito in L. 21 maggio 2021, n. 69.

⁶ È ciò che emerge dalla lettura della disposizione, nonostante l'art. 91, comma 6-bis sia rubricato "Disposizioni in materia di ritardi o inadempimenti contrattuali derivanti dall'attuazione delle misure di contenimento e di anticipazione del prezzo in materia di contratti pubblici".

⁷ Secondo A.M. BENEDETTI, *Il rapporto obbligatorio al tempo dell'isolamento: brevi note sul Decreto "Cura Italia"*, in "I Contratti", Milano, 2020, pag. 215, cit., la disposizione elenca "decadenze o penali", ma va estesa anche alle clausole connesse all'inadempimento del debitore

Tuttavia, non sembrerebbe corretto considerare le obbligazioni principali in capo alle parti del contratto di locazione impossibili a causa del Covid-19 e delle conseguenze che ne sono derivate. Tra le obbligazioni principali del locatore abbiamo il mantenere il bene locato in stato da servire all'uso convenuto (art. 1575, n. 2, c.c.) e il garantirne il pacifico godimento durante la locazione (art. 1575, n. 3, c.c.). Questi non viola alcun provvedimento garantendo alla controparte il godimento dell'immobile. In alcuni casi, è la scelta tecnico-produttiva degli imprenditori a stabilire se continuare o meno l'impiego dello stesso. In altri, i conduttori non hanno mai interrotto il godimento dell'immobile quando quest'ultimo sia servito da deposito per le attrezzature e le scorte di magazzino⁸.

Tra le obbligazioni principali del conduttore abbiamo quella di dare il corrispettivo nei termini convenuti (art.1587, n. 2, c.c.). Si tratta di un'obbligazione pecuniaria, avente per oggetto una somma in denaro. In quest'ambito, il debitore non può trovarsi nell'impossibilità di adempiere per causa a lui non imputabile, sulla base del principio *genus numquam perit* (art. 1178 c.c.).

Dunque, il conduttore può sempre eseguire la prestazione senza ledere alcuna misura di contenimento, sia per la natura della stessa, sia avvalendosi di quelle tecnologie informatiche che consentono i pagamenti a distanza.

(per es. una clausola risolutiva espressa) o al ritardo nell'adempimento (tutte le clausole sugli interessi moratori e gli interessi da ritardato pagamento disciplinati dal d.lgs. n. 231 del 2002, così come modificato dal d.lgs. n. 192 del 2012).

⁸ L. MASSA, *Oltre la crisi. Lockdown e locazioni commerciali*, in "giustiziacivile.com", 2020, p. 4, n.2.

I “CLASSICI” RIMEDI CIVILISTICI

Il legislatore emergenziale, affrontando la tematica delle locazioni commerciali in modo un po' marginale, ha stimolato i giuristi ad individuare la normativa più opportuna da applicare.

La dottrina propone due principali orientamenti, in base ai quali l'avvento della pandemia e le sue conseguenze hanno influito negativamente sul contratto di locazione.

Si tratta di uno squilibrio funzionale del contratto, che ricorre quando la causa viene a mancare in un momento successivo alla stipulazione dello stesso. Tale difetto può verificarsi per i soli contratti sinallagmatici (fra cui quello di locazione), in particolare nei casi di eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione e di impossibilità sopravvenuta della prestazione.

LA TESI A DIFESA DEL LOCATORE

La prima corrente di pensiero ritiene che non possa essere imputato alcun inadempimento al locatore, perché egli ben mette a disposizione il proprio locale per l'esercizio dell'attività economica del conduttore.

Non configurandosi un inadempimento del proprietario, il conduttore non può rifiutare di adempiere la sua obbligazione invocando l'art. 1460 c.c.⁹, altrimenti incorrerebbe in responsabilità contrattuale (art. 1218 c.c.). Inoltre, la riduzione del guadagno del locatario non potrebbe comunque giustificare ritardati o mancati pagamenti¹⁰.

Trattandosi di un contratto di durata, l'unico spiraglio di luce per il conduttore parrebbe quello di invocare la disciplina della risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta. Ai sensi dell'art. 1467, c. 1, c.c., se per il verificarsi di un evento straordinario ed imprevedibile come certamente è la pandemia¹¹, il conduttore riuscisse a provare che il pagamento dei canoni di locazione è troppo oneroso rispetto alle entrate che la sua attività non gli può più dare, può domandare al giudice la risoluzione del contratto.

⁹ L'art. 1460, c. 1, c.c. prevede che nei contratti con prestazioni corrispettive, ciascuno dei contraenti può rifiutarsi di adempiere la sua obbligazione, se l'altro non adempie o non offre di adempiere contemporaneamente la propria, salvo che termini diversi per l'adempimento siano stati stabiliti dalle parti o risultino dalla natura del contratto.

¹⁰ Secondo A. D'ONOFRIO, *L'impatto del covid-19 sui contratti di locazione ad uso commerciale: l'eccezionalità dei fatti non impone un diritto eccezionale*, in "diritto.it", 2020, cit., questo asserto è confortato da due considerazioni. In primo luogo le obbligazioni pecuniarie hanno ad oggetto prestazioni non suscettibili di divenire impossibili; in secondo luogo, dirimente è la tendenziale indifferenza per il sistema normativo codicistico delle condizioni economiche dei paciscenti, salvo a mitigare questa rigorosa regola nell'esclusivo interesse del creditore (principio del *favor creditoris*).

¹¹ Secondo L. MASSA, *Oltre la crisi. Lockdown e locazioni commerciali*, in "giustiziacivile.com", 2020, p. 6, cit., nell'alea del rischio imprenditoriale non sarebbe corretto far rientrare un evento assolutamente eccezionale qual è quello che si è verificato nel periodo attuale, che per la sua portata trascende il rischio d'impresa, investendo le attività umane in genere, dovendo pertanto il rischio essere equamente ripartito tra le parti ricorrendo ai principi di correttezza e buona fede nell'esecuzione e nell'interpretazione dei contratti di cui agli artt. 1175, 1366 e 1375 c.c., in funzione integrativa del contenuto del contratto, per garantire l'equo contemperamento degli interessi delle parti.

Attraverso questo rimedio, sembrerebbe che il conduttore abbia il diritto di ripetere i canoni pagati per tutta la durata dell'emergenza sanitaria. Tuttavia l'art. 1458, c. 1, c.c., richiamato da quello precedentemente citato, sancisce che per i contratti ad esecuzione continuata e periodica qual è la locazione, l'effetto della risoluzione non si estende alle prestazioni già eseguite.

L'art. 1467, c. 1, c.c. propende per la risoluzione del contratto, ma non è detto che anche il locatore la desideri. Invero, il medesimo articolo prosegue affermando che è facoltà del proprietario proporre al locatario una riduzione del canone per riportare il contratto ad equità.

Un'altra ancora di salvezza per il conduttore, seppur non di natura civilistica, potrebbe essere quella di esercitare il diritto di recesso per gravi motivi, come previsto dall'art. 27, c. 8, della L. 392/1978 (cd. "Legge dell'Equo Canone").

Quanto esposto finora evidenzia che gli strumenti descritti hanno una prospettiva più demolitoria che conservativa del contratto.

Con riferimento all'art. 1467 c.c., la proposta di modificazione del contratto divenuto iniquo costituisce solo un'eventualità. Essa si esprime mediante un atto recettizio della parte locatrice, che solitamente è meno interessata a rimuovere la situazione di squilibrio, poiché potrebbe essere avvantaggiata da essa. Pertanto, il conduttore che voglia mantenere in vita la locazione è tenuto a versare regolarmente il canone locatizio anche per il tutto il periodo di durata della pandemia.

In merito all'art. 27, c. 8 della predetta legge, il recesso è legato ad un preavviso di 6 mesi (cd. disdetta). Anche questa soluzione è difficilmente percorribile, dato che nei sei mesi, il conduttore dovrebbe in ogni caso continuare a pagare il canone di locazione.

L'orientamento di cui ci occuperemo a breve critica quanto appena descritto. Esso sostiene che l'influenza dell'emergenza Covid-19 e delle relative misure di contrasto non si atteggiavano a causa di eccessiva onerosità sopravvenuta, perché non ci sarebbe uno squilibrio della causa. La causa in astratto, è la funzione economico-sociale che il negozio tende a realizzare. In merito al contratto di locazione, è l'obbligo a fare godere una cosa dietro pagamento di un corrispettivo (art. 1571 c.c.). Il virus e le misure di contenimento non hanno infranto questo equilibrio: se da un lato, la prestazione del locatore è ancora possibile e continua ad essere eseguita, dall'altro il bene ha perso la sua utilità o ha conservato un'utilità inferiore per il conduttore, il quale deve comunque pagare lo stesso canone pattuito antecedentemente all'avvento del Coronavirus.

Dunque, non trattandosi di una variazione quantitativa, bensì qualitativa della prestazione del locatore, risulta inadeguata la disciplina trattata per il caso di specie¹².

¹² Secondo U. SALANITRO, *La gestione del rischio nella locazione commerciale al tempo del Coronavirus*, in "giustiziacivile.com", 2020, p. 7, cit., la prestazione che si suppone sia divenuta eccessivamente onerosa sarebbe il pagamento dei canoni: ma tali canoni sarebbero eccessivamente onerosi non perché è aumentato il costo del denaro (né perché l'attività non consentirebbe margini di profitti idonei a consentire il pagamento dei canoni), quanto piuttosto perché non

LA TESI A DIFESA DEL CONDUTTORE

Negli ultimi anni i giuristi si sono orientati verso un'interpretazione più “dinamica” della causa del contratto.

La causa in concreto, è la funzione economico-individuale che le parti intendono realizzare con la conclusione del contratto. Relativamente alla locazione commerciale, il godimento dell'immobile deve accompagnarsi necessariamente allo sfruttamento dello stesso per l'esercizio dell'attività produttiva e commerciale del locatario.

Questo scopo venendo a mancare, potrebbe portare ad applicare la disciplina degli artt. 1256, c.2, 1258, 1463 e 1464 c.c.

Secondo tale impostazione, la pandemia da Covid-19 integra una causa di forza maggiore, che costituisce un evento cui non è oggettivamente possibile resistere. In accordo, le relative misure di contenimento rappresentano un *factum principis - species* del *genus* forza maggiore – corrispondente ad un provvedimento legislativo o autoritativo che impedisce di effettuare la prestazione. Poiché le forze della natura

corrisponderebbero più al valore di godimento dell'immobile per l'uso convenuto, che si è fortemente ridotto. Si dovrebbe perciò fare riferimento alla giurisprudenza consolidata che ammette la risoluzione anche nel caso di svilimento della controprestazione: ma tale giurisprudenza si riferisce all'ipotesi speculare – di dubbia estensibilità alla fattispecie in esame – in cui il denaro si sia svalutato e la prestazione dovuta sia diventata eccessivamente onerosa perché i suoi costi di produzione, essendosi mantenuti fermi, non possono essere più sopportati al prezzo convenuto.

e l'intervento della Pubblica Autorità esulano dalla sfera di controllo delle parti, tali fatti non gli sono imputabili e da essi consegue un'impossibilità sopravvenuta¹³.

L'impossibilità sopravvenuta della prestazione è configurabile non solo quando sia divenuto impossibile l'adempimento per causa non imputabile al debitore, ma anche nel caso di impossibilità incolpevole di utilizzazione della prestazione del creditore¹⁴. Le misure emergenziali, comportando la temporanea inutilità del bene all'esercizio di una data attività, comportano anche l'incapacità dello stesso a realizzare totalmente o parzialmente l'interesse del conduttore.

Il godimento dell'immobile è temporaneamente impossibile perché si presuppone un progressivo allentamento delle misure di prevenzione e contenimento, sebbene non sia prevedibile quando l'emergenza sarà superata. Per cui sembrerebbe trovare applicazione la disciplina *ex art. 1256, c.2 c.c.*, secondo cui il conduttore non risponde del ritardo nell'adempimento per l'intero perdurare dell'impossibilità. Ai sensi dell'art. 1218 c.c., questi è altresì esonerato dal risarcimento del danno.

Quando il godimento del bene viene completamente a mancare, la parte locatrice non può pretendere la controprestazione e deve restituire quella già ricevuta

¹³ R. FRANCO, *Emergenza. Diritto delle obbligazioni. Umanità*, in "giustiziacivile.com", 2020, pag. 7 e ss., qualifica la diffusione del Covid-19 come «forza maggiore a carattere sociale» e forza maggiore espressamente tipizzata, che non esige la prova dimostrativa della sua verifica da parte di nessuno, neppure dal debitore (a differenza di ciò che normalmente potrebbe verificarsi con riferimento ad tradizionale altro evento riconducibile alla forza maggiore), e che costituisce, in alcune vicende negoziali, un'ipotesi tipizzata di impossibilità sopravvenuta, con la conseguente risoluzione del rapporto.

¹⁴ Fra le pronunce di legittimità che hanno affermato tale principio si cita Cassazione, 10 luglio 2018, n. 18047.

secondo le regole dell'indebito (art. 1463 c.c.). Se così non fosse, la controparte locataria può rifiutarsi di adempiere la sua obbligazione (art. 1460 c.c.). Quindi, il conduttore potrebbe interrompere il pagamento dei canoni di locazione qualora il proprietario non possa garantirgli l'esercizio della propria attività all'interno dell'immobile locato, per poi riprenderlo al cessare delle restrizioni.

In questa ipotesi, gli effetti del contratto sono temporaneamente sospesi¹⁵.

Tuttavia, se l'impossibilità perdura fino a quando il creditore non ha più interesse a conseguire la prestazione del debitore, l'obbligazione si estingue (art. 1256, c. 2, c.c.). Da tale circostanza non può che derivare la risoluzione del contratto.

Al contrario, se il godimento dell'immobile è ridotto o limitato, la prestazione del locatore è solo parzialmente impossibile.

Nella suddetta eventualità, sembrerebbe trovare applicazione la disciplina degli artt. 1258 e 1464 c.c., in base ai quali il locatore deve eseguire la prestazione per la parte che risulta possibile, mentre il locatario ha diritto ad una corrispondente riduzione della prestazione da esso dovuta. Pertanto, il conduttore dovrà rilasciare una dichiarazione extragiudiziale con la quale faccia valere il proprio diritto alla

¹⁵ Secondo A. D'ONOFRIO, *L'impatto del covid-19 sui contratti di locazione ad uso commerciale: l'eccezionalità dei fatti non impone un diritto eccezionale*, in "diritto.it", 2020, cit., l'inutilizzabilità della prestazione del locatore da parte del conduttore esonera, per tutto il tempo in cui sono rimasti in vigore i provvedimenti restrittivi, quest'ultimo dal pagamento dei canoni di cui egli è debitore ed impedisce di configurare una sua responsabilità per il ritardo nel pagamento dei canoni suddetti, che pur tuttavia restano dovuti. Secondo l'Autore, questa soluzione che merita prioritaria attenzione, in funzione di una sospensione riequilibrante del sinallagma, è la sospensione unilaterale dei contratti ai sensi dell'art. 1256 c. 2.

riduzione del canone locatizio, che cesserà nel momento in cui la prestazione del proprietario tornerà ad essere pienamente eseguita. Trattandosi di una forma di autotutela prevista dalla legge a favore del conduttore, il proprietario potrà eventualmente rivolgersi all'autorità giudiziaria solo in un secondo momento¹⁶.

Eppure il locatario potrebbe rifiutare un adempimento parziale se non ha un interesse apprezzabile a riceverlo. Da simile possibilità scaturisce il diritto di recesso dal contratto di locazione, nonché la risoluzione dello stesso (art. 1464 c.c.). Un'ulteriore corrente di pensiero attribuisce al locatore un obbligo di rinegoziazione delle condizioni contrattuali.

La fonte del suddetto risiede nella clausola di buona fede oggettiva di cui agli artt. 1175 e 1375 c.c., che sono collegati al dovere inderogabile di solidarietà politica, economica e sociale di cui all'art. 2 Costituzione.

Se il proprietario inizia una trattativa con il conduttore e la conduce in buona fede, ma le parti non raggiungono un accordo, l'obbligo di rinegoziare può comunque ritenersi assolto ed egli non può ritenersi inadempiente.

Se invece lo stesso proprietario si rifiutasse di avviare le trattative con il conduttore, oppure le svolgesse in modo "malizioso", senza cioè una seria intenzione di

¹⁶ *Contra* U. SALANITRO, *La gestione del rischio nella locazione commerciale al tempo del Coronavirus*, in "giustiziacivile.com", 2020, pag. 9, secondo il quale è indispensabile l'intervento giudiziale, in virtù dell'applicazione analogica degli artt. 1578 e 1584 c.c., in materia di vizi e riparazioni della cosa locata, che tuttavia non trova giustificazione per l'assenza di lacune.

pervenire alla modifica del contratto originario, si renderebbe inadempiente nei confronti del conduttore¹⁷.

Per quest'ultima ipotesi, vi sarebbero due possibili rimedi¹⁸.

In base al primo, il locatario potrebbe applicare la soprammenzionata disciplina sull'eccezione d'inadempimento *ex art.* 1460 c.c., ritenendo un inadempimento il rifiuto del locatore di modificare equamente le condizioni del contratto. Il ricorso all'autotutela sarebbe giustificato dalla situazione emergenziale, considerato che il locatario non dovrebbe essere anche onerato di ricorrere al giudice per devolgergli la decisione sull'assetto provvisoriamente più equo degli interessi¹⁹.

In base al secondo, sebbene non civilistico, il conduttore potrebbe rifiutarsi di adempiere facendo valere la nullità del contratto non rinegoziato ai sensi dell'art. 9 della L. 18 giugno 1998, n. 192 recante la disciplina della subfornitura nelle attività produttive. Conformemente a questa visione, il comportamento del locatore si

¹⁷ CASSAZIONE, *Relazione tematica 56/2020: Novità normative sostanziali del diritto "emergenziale" anti-Covid 19 in ambito contrattuale e concorsuale*, in "cortedicassazione.it", 14 luglio 2020, pag. 25.

¹⁸ I due rimedi sono stati prospettati da A.M. BENEDETTI e R. NATOLI, *Coronavirus, emergenza sanitaria e diritto dei contratti: spunti per un dibattito*, in "dirittobancario.it", 2020, pag. 3 e ss.

¹⁹ Secondo A.M. BENEDETTI e R. NATOLI, *Coronavirus, emergenza sanitaria e diritto dei contratti: spunti per un dibattito*, in "dirittobancario.it", 2020, pag. 4, cit., dall'esercizio dell'autotutela, che sostanzialmente si declina qui in uno *jus variandi* unilaterale, non discende una sottrazione al vaglio giudiziale, sì da configurare una modifica unilaterale *legibus soluta* inammissibile persino in tempi d'emergenza; discende soltanto che la verifica giudiziale avverrà a posteriori: in un tempo, peraltro, in cui la giustizia avrà ripreso il suo fisiologico corso.

configurerebbe come un abuso perpetrato in danno dell'impresa che si trovi in una condizione di dipendenza economica²⁰ sopravvenuta.

In alternativa è stata proposta una terza soluzione²¹, secondo cui il conduttore potrebbe chiedere all'autorità giudiziaria di pronunciare una sentenza costitutiva dell'obbligo di rinegoziare, ai sensi dell'art. 2932 c.c. Si tratterebbe di un atto eteronomo, consistente nel fare ottenere al locatario lo stesso risultato che avrebbe ottenuto se il locatore avesse rispettato il suo obbligo²². Dunque, il giudice si sostituisce alla parte inadempiente rimodulando il contenuto del contratto. A tale proposito, egli dovrà verificare che la richiesta di riduzione del canone del conduttore sia equa e che i criteri per la rideterminazione dei termini contrattuali siano stati già individuati dalle parti stesse nel testo originario del contratto o emergano dalla trattativa non andata a buon fine, allo scopo di evitare che la discrezionalità del giudice sfoci nell'arbitrio. Per contro, non sembrerebbe valida la richiesta del conduttore di risarcimento del danno, che comporta il pagamento di

²⁰ L'art. 9, c. 2 e c. 3, L. 192/1998 considera dipendenza economica la situazione in cui un'impresa sia in grado di determinare, nei rapporti commerciali con un'altra impresa, un eccessivo squilibrio di diritti e di obblighi. La dipendenza economica è valutata tenendo conto anche della reale possibilità per la parte che abbia subito l'abuso di reperire sul mercato alternative soddisfacenti.

²¹ La soluzione è stata offerta da CASSAZIONE, *Relazione tematica 56/2020: Novità normative sostanziali del diritto "emergenziale" anti-Covid 19 in ambito contrattuale e concorsuale*, in "cortedicassazione.it", 14 luglio 2020.

²² Secondo CASSAZIONE, *Relazione tematica 56/2020: Novità normative sostanziali del diritto "emergenziale" anti-Covid 19 in ambito contrattuale e concorsuale*, in "cortedicassazione.it", 14 luglio 2020, cit., nessun rimedio eccentrico al sistema, dunque, ma la rimodulazione estensiva di un mezzo già previsto. Il ricorso all'art. 2932 c.c. non assicura che la parte che subisce la sentenza adempia le nuove condizioni da essa stabilite. Eppure esso consente, per il caso in cui si rifiuti di rispettarle, una commisurazione agevole e maggiormente attendibile del danno risarcibile.

una somma di denaro corrispondente ai danni patrimoniali subiti in conseguenza dell'inadempimento del proprietario. Difatti tale opzione porterebbe a quei risultati che l'obbligo di rinegoziazione e la clausola di buona fede avrebbero dovuto evitare, ovvero la distruzione del contratto.

In conclusione, i correttivi finora descritti rivelano una tendenza più manutentiva che ablativa del contratto, secondo l'assunto che tanto i contraenti quanto i giuristi hanno interesse alla permanenza in vita del rapporto locatizio²³.

²³ Anche all'interno del codice civile vi sono chiare espressioni della ritrosia a contemplare la risoluzione dei contratti di durata. Si vedano gli artt. 1455 e 1564 c.c.

LE PRONUNCE DELLA GIURISPRUDENZA

Neanche in giurisprudenza si è formato un orientamento uniforme e condiviso, poiché la *ratio decidendi* dei giudici sembrerebbe essere quella del caso per caso. Ciò è frutto dell'assenza di un chiaro quadro normativo emergenziale e della difficoltà di operare un bilanciamento tra gli interessi sottesi ai rapporti contrattuali, soprattutto se si tratta di interessi fondamentali tutelati a livello costituzionale.

PRONUNCE FAVOREVOLI AL LOCATORE

Il Tribunale di Milano²⁴ si è mostrato piuttosto rispettoso del principio di autonomia delle parti e ha ritenuto operante l'escussione della garanzia a prima richiesta. Infatti, ha affermato che la grave emergenza sanitaria legata alla diffusione del Covid-19 non fosse idonea a configurare i presupposti dell'*exceptio doli generalis*, poiché dal complesso delle previsioni legislative dettate durante l'emergenza non sarebbe desumibile in modo evidente, certo ed incontestabile l'estinzione dell'obbligazione di pagamento del canone di locazione. Inoltre, il giudice di merito, ha escluso che l'abusività della condotta del locatore si potesse desumere dall'esistenza di un precedente inadempimento dello stesso concernente l'obbligo

²⁴ Trib. Milano, sez. VI, 24 luglio 2020, che si è pronunciato su un ricorso ex art. 700 c.p.c. in cui si chiedeva di inibire al garante di pagare la fideiussione a prima richiesta escussa da parte della società garantita.

di rinegoziazione derivante dal generale dovere di buona fede ex art. 1375 c.c.; obbligo la cui sussistenza sembra essere messa in discussione dallo stesso giudice²⁵. I Tribunali di Pisa²⁶ e Pordenone²⁷ hanno rigettato le domande volte ad impedire l'escussione della garanzia rilasciata dai conduttori e hanno fornito la loro interpretazione dell'art. 91, c. 6-bis del D.L. 18/2020²⁸. Secondo il tribunale di Pisa, la disposizione non ha introdotto il diritto del conduttore alla sospensione del pagamento del canone ma ha esclusivamente consentito di valutare l'incidenza dell'emergenza sanitaria sotto il profilo della scusabilità dell'inadempimento contrattuale ai sensi e per gli effetti degli artt. 1218 e 1223 c.c. Secondo il Tribunale di Pordenone, la norma si riferisce a profili diversi da quelli del pagamento del canone di locazione, il cui obbligo anzi ne risulterebbe, secondo un'interpretazione *a contrario*, confermato. Inoltre, ha affermato l'opportunità che tra i contraenti intervenga un accordo concernente la riduzione del canone, mostrando una predilezione nei confronti di una rinegoziazione che si svolga nel rispetto del principio di autonomia delle parti.

²⁵ Nella motivazione della sentenza Trib. Milano, sez. VI, 24 luglio 2020, cit., si legge “anche a volere solo per ipotesi ritenere sussistente nel caso di specie un obbligo di rinegoziazione”.

²⁶ Trib. Pisa, 30 giugno 2020, che si è pronunciato su un ricorso ex art. 700 c.p.c. in cui si chiedeva di ordinare inaudita altera parte al locatore di non escutere od incassare alcun pagamento in forza della fideiussione e al garante di non pagare nemmeno in parte la somma garantita e comunque di non esercitare il regresso o la surroga contro il conduttore garantito.

²⁷ Trib. Pordenone, 08 luglio 2020, che si è pronunciato su un ricorso ex art. 700 c.p.c. in cui si chiedeva la sospensione dell'efficacia esecutiva del titolo proposta con opposizione all'esecuzione ex art. 615, comma 1, c.p.c.

²⁸ Convertito con modificazioni in L. 27/2020.

PRONUNCE FAVOREVOLI AL CONDUTTORE

I Tribunali di Venezia²⁹, Bologna³⁰ e Rimini³¹ hanno accolto le domande cautelari finalizzate ad ottenere l'inibitoria al pagamento di fideiussione e all'incasso di assegni, quali garanzie del pagamento dei canoni locatizi.

Essi hanno ritenuto che la pandemia avesse comportato l'impossibilità per il conduttore di procedere al pagamento dei canoni di locazione e, conseguentemente, l'inesigibilità della sua prestazione pecuniaria. Inoltre approvano il tentativo di rinegoziazione dei termini dell'accordo fatto dai conduttori, consistente nella pattuizione di una temporanea riduzione del canone locatizio nel periodo di minore guadagno.

I Tribunali di Genova³² e Bologna³³ hanno negato ai locatori il diritto all'incasso dei titoli cambiari emessi a garanzia del pagamento dei canoni di locazione per i

²⁹ Trib. Venezia, sez. I, 14 aprile 2020, che si è pronunciato su un ricorso ex art. 700 c.p.c in cui si chiedeva l'inibitoria al pagamento di una fideiussione.

³⁰ Trib. Bologna, 12 maggio 2020, n. 4976, che ha emanato ex art. 669 sexies, secondo comma, c.p.c. un decreto inaudita altera parte per bloccare l'incasso di alcuni assegni bancari emessi a garanzia del pagamento dei canoni locatizi dell'immobile in cui il conduttore svolge l'attività per il periodo aprile-luglio 2020.

³¹ Trib. Rimini, 25 maggio 2020 che si è pronunciato su un ricorso ex art. 700 c.p.c in cui si chiedeva l'inibitoria all'incasso assegni post datati e privi di data rilasciati dal conduttore di una struttura alberghiera a garanzia del pagamento del canone di locazione, in considerazione della assenza di provvista causata dalla inattività della stessa.

³² Trib. Genova, sez. III, Decr., 01 giugno 2020 che si è pronunciato su un ricorso ex art. 700 c.p.c. in cui si chiedeva l'emanazione di decreto inaudita altera parte che inibisse sia la presentazione all'incasso dei titoli cambiari in possesso del locatore a garanzia del pagamento dei canoni di locazione dell'azienda (attività di discoteca) e del canone di affitto dei locali sia la possibilità di effettuare girate delle suddette cambiali a favore di terzi.

³³ Trib. Bologna, sez. II, Ord., 04 giugno, 2020, in cui si è pronunciato su un ricorso di urgenza all'esito del quale è stato inibito alla controparte di porre all'incasso o di girare a terzi le cambiali

gravi effetti pregiudizievoli che dall'esercizio dello stesso sarebbero potuti derivare. I Giudici hanno motivato la decisione affermando che le misure restrittive emanate per il contrasto della pandemia Covid-19 avessero determinato l'impossibilità per i conduttori di procedere al pagamento per crisi di liquidità. In aggiunta, il tribunale di Bologna ha offerto una propria interpretazione dell'art. 91, c. 6-bis della summenzionata legge, secondo il quale, disciplina le conseguenze dell'inadempimento delle obbligazioni anche pecuniarie e, quindi, il suo ambito di applicazione non deve essere limitato ai casi in cui l'inadempimento sia non imputabile, pur non configurando un'ipotesi di inesigibilità o di estinzione dell'obbligazione. Questo Giudice ha affermato la necessità di applicazione della norma per escludere le conseguenze della responsabilità *ex art.* 1218 c.c. in tutti quei casi in cui l'inadempimento conduca ad esiti che risultino eccessivi in relazione alla concreta situazione determinata dall'emergenza epidemiologica da Covid-19.

Il Tribunale di Roma³⁴ ha affermato che qualora si ravvisi una sopravvenienza quale quella determinata dalla pandemia, la parte svantaggiata deve avere la possibilità di rinegoziare il contenuto del contratto, in base al dovere generale di correttezza

destinate a rafforzare l'obbligazione, con scadenza nei giorni 30 giugno 2020, 30 luglio 2020 e 30 agosto 2020, nonché di sottoporle a protesto, di richiedere protesto e di consentire che terzi le sottopongano a protesto.

³⁴ Trib. Roma, VI, 27 agosto 2020, che si è pronunciato su un ricorso *ex art.* 700 c.p.c. in cui si chiedeva di inibire l'escussione della fideiussione, disporre la riduzione del 50% del canone di locazione mensile o, in subordine, disporre la sospensione.

buona fede nella fase esecutiva dello stesso, ai sensi degli artt. 1175 e 1375 c.c. Dunque, il giudice romano ha dichiarato un obbligo delle parti di dar luogo a nuove trattative al fine di riportare l'equilibrio negoziale entro l'alea normale del contratto. Questi ha poi qualificato la fattispecie sottoposta al suo esame come impossibilità temporanea e parziale della prestazione del locatore, idonea a dar luogo all'applicazione dell'art. 1256 c.c. in combinato disposto con l'art. 1464 c.c. Per concludere, la soluzione sostenuta nel provvedimento è stata quella di sospendere la garanzia fideiussoria e di ridurre il canone del 40% per i mesi di aprile e maggio e del 20% per il periodo giugno 2020 - marzo 2021, non ritenendosi la previsione di un credito di imposta pari al 60% dell'importo del canone sufficiente a riportare in equilibrio il contratto.

CONCLUSIONI

In questo eterogeneo quadro di soluzioni offerte dalla dottrina e dalla giurisprudenza, si può notare che il sopravvenire di circostanze eccezionali come quelle vissute finora non richiedono necessariamente un diritto eccezionale, vista la capacità del codice civile del 1942 di rimanere al passo con i tempi grazie all'attività ermeneutica dell'interprete.

BIBLIOGRAFIA

G. CAPAREZZA FIGLIA, *Coronavirus e Locazioni Commerciali. Un diritto eccezionale per lo stato di emergenza?*, “Actualidad Jurídica Iberoamericana N° 12 bis”, 2020, pp. 422-433.

SITOGRAFIA

www.scuoladilegge.it/le-vicende-del-rapporto-locatizio-ai-tempi-del-coronavirus/
www.assistenza-legale-imprese.it/covid-19-e-locazione-affitto-di-azienda-il-punto-su-riduzione-e-rinegoziazione-dei-canoni-dopo-1-anno-di-pandemia-e-le-possibili-strategie-dei-conduttori-affittuari/