

Comunione – Condominio - Locazione

Obbligo di rinegoziare i contenuti economici dei contratti di locazione in conseguenza del Coronavirus

di Valerio Sangiovanni

Tribunale di Roma, 27 agosto 2020

Parole chiave

Contratto di locazione – Pagamento del canone – Pandemia di Covid-19 - Buona fede nell'esecuzione del contratto – Obbligo di rinegoziare l'ammontare del canone – Riduzione del canone

Massima

La pandemia di Covid-19 rappresenta un evento eccezionale e sopravvenuto che impone alle parti di negoziare nuovamente l'ammontare del canone dovuto in base al contratto di locazione, in attuazione dei principi di correttezza e buona fede nell'esecuzione del contratto, principi vevoli a maggior ragione nei contratti a esecuzione continuata.

Disposizioni applicate

Art. 1571 c.c. (nozione di locazione), art. 1467 c.c. (eccessiva onerosità nei contratti con prestazioni corrispettive), art. 1375 c.c. (escuzione di buona fede del contratto)

CASO

Fra le parti (si tratta di due s.r.l.) viene stipulato nel 2017 un **contratto di locazione ad uso commerciale** (per attività di ristorazione), che prevede un canone annuo di € 96.000 (ossia € 8.000 al mese). A garanzia del puntuale e corretto adempimento delle obbligazioni nascenti dal contratto di locazione viene conclusa con un istituto di credito una fideiussione bancaria per un importo massimo di € 72.000 (importo successivamente ridotto a € 48.000).

La conduttrice, a causa della pandemia di Covid-19, è **costretta a chiudere temporaneamente l'attività** di ristorazione. Intavola trattative con la locatrice, la quale però si rifiuta di concedere sconti sul canone di locazione. La conduttrice ritiene che detto diniego configuri violazione del canone di buona fede nell'esecuzione del contratto e, dunque, si rivolge in via d'urgenza al Tribunale di Roma per ottenere un provvedimento che inibisca al locatore l'escuzione della garanzia e che riduca l'ammontare del canone di locazione sia per il periodo di *lockdown* che

per i mesi successivi.

SOLUZIONE

Il Tribunale di Roma accoglie la domanda cautelare e **dispone la riduzione dei canoni di locazione** del 40% per i mesi di aprile e maggio 2020 nonché del 20% per i mesi da giugno 2020 a marzo 2021. Il giudice romano dispone inoltre la sospensione della garanzia fideiussoria fino a un'esposizione debitoria di € 30.000.

Per giungere a questa soluzione il Tribunale di Roma afferma che il comportamento del locatore, che insiste per il pagamento del canone pieno nonostante le difficoltà generate dalla pandemia e dalle misure di contenimento del Governo, viola il canone di **buona fede nell'esecuzione del contratto** previsto dall'art. 1375 c.c.

QUESTIONI

L'ordinanza in commento è particolarmente interessante perché rappresenta uno dei primi precedenti in tema di **obbligo di rinegoziazione nei contratti di durata**. Come è noto, l'ordinamento giuridico italiano non disciplina espressamente l'obbligo di rinegoziare il contratto.

I contratti più sofisticati, soprattutto quelli a carattere internazionale, prevedono l'obbligo delle parti di rinegoziare le condizioni economiche in caso di eventi sopravvenuti che alterano profondamente la situazione iniziale. Sono clausole che, nella terminologia del commercio internazionale, vengono definite di **"hardship"**, termine inglese che può tradursi come "difficoltà" o "avversità" (o, mutuando dal nostro codice civile, "onerosità"). Dette clausole, con formulazioni diverse nei singoli contratti, nella sostanza impongono alle parti un obbligo di rinegoziazione delle condizioni del contratto secondo canoni di buona fede.

Se il contratto contiene la clausola di hardship, le parti devono quantomeno intavolare serie trattative per rideterminare il canone. Nella prassi del mercato immobiliare italiano, tuttavia, **le clausole di hardship sono piuttosto rare**. Ne consegue che le sopravvenienze debbono essere trattate e risolte dal giudice sulla base delle sole norme di legge, senza poter dare applicazione a clausole contrattuali.

Nel nostro ordinamento, invero, vi è una disposizione sulla rinegoziazione del contratto, ma solo come "reazione" alla domanda di risoluzione del contratto presentata dall'altra parte. Il riferimento è all'art. 1467 c.c., in tema di **eccessiva onerosità nei contratti con prestazioni corrispettive**. La norma prevede che "nei contratti a esecuzione continuata o periodica ... 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" (comma 1). La legge stabilisce poi che "la parte contro la quale è domandata la risoluzione può evitarla offrendo di modificare equamente le condizioni del contratto" (comma 3).

L'art. 1467 c.c. riguarda i contratti a esecuzione continuata o periodica. Fra i contratti a esecuzione continuata rientrano in particolare le locazioni immobiliari, le quali – fra l'altro – hanno **una durata minima prestabilita per legge** (6 anni + 6 anni oppure 9 anni + 9 anni). Nel corso di questi lunghi periodi di tempo possono verificarsi circostanze sopravvenute e imprevedibili le quali alterano profondamente l'equilibrio economico originario del contratto.

A fronte di eventi che alterano il sinallagma contrattuale rendendo la prestazione di una delle parti eccessivamente onerosa, l'unico rimedio che – sulla carta – sussiste per il conduttore è la **richiesta di risoluzione del contratto**. Tuttavia la risoluzione del contratto è un rimedio estremo, perché fa cessare il rapporto contrattuale, ed è un rimedio che potrebbe essere contrario agli interessi di ambedue le parti.

La cessazione del rapporto contrattuale non soddisfa i bisogni del conduttore, che vorrebbe continuare a svolgere la propria attività commerciale. Con la cessazione del rapporto di locazione verrebbe meno l'attività svolta all'interno dell'immobile, con conseguente perdita dell'avviamento. La cessazione del rapporto contrattuale non soddisfa nemmeno i bisogni del locatore, che perde il conduttore e dunque la fonte del proprio reddito. L'attuale situazione di crisi fa ritenere che **numerosi locali che perderanno i conduttori non troveranno nuovi conduttori**: o in termini assoluti (i locali rimarranno definitivamente vuoti) o almeno alle stesse condizioni economiche di prima, dovendosi invece pattuire con i nuovi conduttori canoni più bassi. Nonostante l'eccessiva onerosità possa minare gli interessi di ambedue le parti del contratto, paradossalmente il nostro legislatore non prevede espressamente un rimedio più lieve della risoluzione.

Il Tribunale di Roma ritiene che questo assetto legislativo non sia soddisfacente rispetto ai bisogni delle parti del contratto e cerca dunque una disposizione che consenta di contemperare le esigenze di locatore e conduttore. Il giudice romano identifica l'art. 1375 c.c. quale norma che media fra le posizioni delle parti. La disposizione prevede che **“il contratto deve essere eseguito secondo buona fede”**. Secondo il Tribunale di Roma la pandemia e le misure di contenimento del Governo avrebbero dovuto spingere le parti a negoziare nuovamente le condizioni economiche del contratto di locazione (al fine di prevedere un canone inferiore), derivandosi dal principio di buona fede un obbligo di rinegoziare le condizioni contrattuali quando la situazione di fatto è radicalmente mutata rispetto al momento in cui il contratto fu concluso.

Nel caso di specie, trattative fra le parti furono avviate, ma non portarono ad alcun esito positivo. Il Tribunale di Roma si sostituisce dunque ai contraenti nello stabilire in che misura **il canone di locazione debba essere ridotto** al fine di riportare ad equità il contratto. Il giudice romano assume una posizione coraggiosa, che va al di là del dato formale della legge, la quale – stando alla sua lettera - non prevede un obbligo di rinegoziazione.

Master di specializzazione

IMPATTO DEL CORONAVIRUS SUI CONTRATTI E SUL DIRITTO COMMERCIALE

 **Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!**

[accedi al sito >](#)