
CORONAVIRUS: RICADUTE SUI CONTRATTI DI LOCAZIONE COMMERCIALE



1. PREMESSA

È purtroppo un fatto di cronaca che il recente diffondersi dell'epidemia di coronavirus (SARS-CoV-2)

stia dispiegando gravi effetti su tutto il tessuto economico e sociale del Paese. La presente *newsletter* ha l'obiettivo di valutare ed esaminare, tra i vari scenari che si prospettano, quali potranno essere gli effetti dei recenti accadimenti rispetto ai rapporti di locazione commerciale.

Il tema è reso particolarmente attuale dal fatto che il recente DPCM dell'11 marzo 2020 (di seguito, "DPCM"), allo scopo di contrastare e contenere il diffondersi del virus COVID-19, ha **sospeso larghissima parte delle attività commerciali** al dettaglio.

È evidente l'impatto di simili restrizioni sui rapporti di locazione commerciale: il conduttore infatti potrebbe vedersi costretto a corrispondere il canone di locazione senza tuttavia poter esercitare negli spazi condotti l'attività commerciale, sospesa per effetto di quanto previsto dal DPCM.

Sorgono quindi spontanei alcuni **interrogativi**: è legittima la richiesta da parte del conduttore di sospendere il pagamento del canone? Quali sono i rimedi offerti dal nostro ordinamento a sostegno di tale richiesta? Il locatore è obbligato ad assecondare le richieste formulate dal conduttore in tal senso? Come è possibile respingere richieste pretestuose o esorbitanti eventualmente avanzate da un conduttore?

Per tentare di dare risposta a questi quesiti, verranno qui di seguito passati in rassegna alcuni tra i **rimedi utilizzabili dalle parti** per fronteggiare le conseguenze delle restrizioni previste dal DPCM. A riguardo, si anticipa che – come verrà meglio esposto al paragrafo 4 della presente newsletter – il rimedio più cui le parti potrebbero più agevolmente fare ricorso facilmente percorribile consiste nella **rinegoziazione delle clausole divenute “inique”** ovvero nella **provvisoria sospensione delle reciproche prestazioni**, sulla base del **principio di buona fede** che regola l’esecuzione del contratto.

2. SE IL CONTRATTO DISCIPLINA L’IPOTESI DELLA “FORZA MAGGIORE”

L’analisi della questione deve innanzitutto prendere in considerazione le previsioni del contratto di locazione. È chiaro infatti che, qualora le parti abbiano espressamente disciplinato - mediante la previsione della **clausola di forza maggiore** - le conseguenze del verificarsi di eventi imprevedibili e straordinari sul vincolo contrattuale, occorrerà riferirsi a tale disposizione per regolare le prestazioni ancora dovute.

Nella maggioranza dei casi, infatti, tali clausole stabiliscono che, se un **evento straordinario** impedisce a una o entrambe le parti di adempiere ai propri obblighi, le stesse hanno il diritto di **sospendere l’adempimento delle prestazioni** cui sono tenute, senza perciò incorrere in un inadempimento contrattuale.

Tra gli eventi – idonei a comportare la sospensione delle prestazioni contrattuali – rientra, nella maggior parte dei casi (e così, per esempio, per le clausole standard redatte dalla Camera Internazionale di Commercio), il diffondersi di epidemie: ciò che permetterebbe quindi di **considerare a tutti gli effetti la diffusione dell’epidemia da COVID-19 alla**

stregua di un evento straordinario e imprevedibile, idoneo a legittimare un'eventuale richiesta da parte del conduttore di sospensione dal pagamento dei canoni (se non, addirittura, di risoluzione del contratto). L'esorbitanza dell'evento dal controllo e dalla prevedibilità delle parti è poi resa ancora più evidente dalla pervasività e gravità delle misure adottate dal Governo, che sono in larga parte senza precedenti.

3. I RIMEDI DI LEGGE IN ASSENZA DI DISCIPLINA CONTRATTUALE CIRCA LA “FORZA MAGGIORE”

Prima di analizzare i rimedi utilizzabili dalle parti, occorre innanzitutto verificare se le misure restrittive di cui al DPCM possano determinare un qualsiasi inadempimento da parte del locatore, atteso che quest'ultimo è gravato dall'obbligo di mettere nella disponibilità del conduttore un immobile idoneo all'uso commerciale. Non ci sembra tuttavia che l'impossibilità di disporre del bene da parte del conduttore possa essere in qualche modo imputata a una condotta attiva o omissiva del locatore, atteso che non si tratta in questo caso di mantenimento delle necessarie licenze e autorizzazioni.

Tanto chiarito, la soluzione ai quesiti va quindi ricercata nei rimedi “straordinari” previsti dalla legge per verificare se le restrizioni di cui al DPCM possano integrare: *(i)* un'**ipotesi di impossibilità sopravvenuta** della prestazione (totale e parziale) rilevante ai sensi degli artt. 1463 e 1464 c.c.; ovvero *(ii)* **giustificati motivi di recesso** ai sensi dell'art. 27 della legge sulle locazioni (L. n. 392 del 1978); ovvero *(iii)* un **caso di eccessiva onerosità sopravvenuta** delle prestazioni ai sensi dell'art. 1467 c.c.

3.1 IMPOSSIBILITÀ SOPRAVVENUTA DELLA PRESTAZIONE: PRESUPPOSTI E CONSEGUENZE

In assenza di un'apposita disciplina contrattuale, e richiamando pertanto le applicabili disposizioni di legge, potrebbe venire in rilievo la nozione d'**impossibilità sopravvenuta** della prestazione.

Cominciando dalla posizione del conduttore, pare piuttosto arduo considerare la sua prestazione caratteristica materialmente impossibile, trattandosi di obbligazione pecuniaria (i.e., pagamento del canone).

Altrettanto complesso è tuttavia ritenere che sia divenuta parzialmente impossibile la prestazione del locatore. È noto infatti che tra le prestazioni cui è tenuto il locatore rientra, inter alia, la messa a disposizione a favore del conduttore del bene immobile concesso in locazione, idoneo all'uso a cui il medesimo è destinato. Da ciò si potrebbe argomentare che le **restrizioni poste dal DPCM rendano impossibile l'esecuzione di tale prestazione da parte del locatore**, stante l'impossibilità per il conduttore dell'immobile di utilizzare il bene per il fine a cui lo stesso è contrattualmente destinato.

Si tratta di una tesi suggestiva che, però, a ben vedere, presta il fianco a due essenziali censure.

Infatti, secondo quanto affermato dalla giurisprudenza, l'applicazione di tale rimedio ha tipicamente ad oggetto ipotesi di mancato godimento da parte del conduttore del bene immobile concesso in locazione per via di vizi o circostanze sopravvenute che vadano a impattare sull'immobile in quanto tale ovvero sulle sue caratteristiche essenziali (ad esempio, revoca di

licenze ed autorizzazioni, distruzione del bene per fatti straordinari e imprevedibili).

Invece, in presenza delle restrizioni di cui al DPCM, **l'impossibilità sopravvenuta non riguarderebbe tanto la prestazione cui è tenuto il locatore**, consistente nella mera messa a disposizione del bene immobile idoneo all'uso a cui è destinato, **quanto piuttosto l'esercizio dell'attività commerciale stessa, provvisoriamente vietata dalle misure straordinarie decise dal Governo**, e ciò comporterebbe un'ingiustificata estensione applicativa del rimedio in esame.

Alla luce di quanto precede, pertanto, parrebbe difficile invocare i rimedi che poggiano sul concetto d'impossibilità sopravvenuta della prestazione interpretato in senso stretto.

Non si può tuttavia dimenticare che la nozione d'impossibilità sopravvenuta è stata ricostruita dalla giurisprudenza anche in **termini più ampi**, tali da legittimare un'estensione dell'applicazione del rimedio anche a casi diversi dalla rigorosa impossibilità materiale di eseguire la prestazione, in

questo modo rendendone quindi più facile l'applicazione.

Seguendo tale ultima soluzione, pertanto, il rimedio dell'impossibilità sopravvenuta risulterebbe disponibile alle parti anche in caso di inutilizzabilità della prestazione attesa per **avvenuta irrealizzabilità del programma economico (da considerarsi essenziale) in forza del quale le parti hanno inteso stipulare il contratto.**

Una simile interpretazione di favore al rimedio dell'impossibilità sopravvenuta è peraltro ulteriormente confortata dalla straordinarietà e gravità dei recenti eventi e dei conseguenti provvedimenti governativi, l'ultimo dei quali reca infatti una previsione che impone ai giudici di valutare eventuali inadempimenti contrattuali tenendo in adeguata considerazione la necessità di rispettare le misure di contenimento dell'epidemia (il riferimento è all'art. 91 del Decreto Legge n. 18 del 17 marzo 2020).

Ci si può a questo punto chiedere, con riguardo alla sorte di un contratto ad esecuzione continuata

(quale la locazione), **quali siano le conseguenze** del rimedio dell'impossibilità sopravvenuta della prestazione qualora l'inutilizzabilità sia limitata nel tempo. La risposta al quesito potrebbe derivare da alcuni precedenti giurisprudenziali che – in materia di sopravvenuta impossibilità della prestazione – hanno stabilito, **in caso di danneggiamento dell'immobile, la sospensione delle prestazioni durante il tempo occorrente per l'effettuazione delle riparazioni**, essendo queste causa di impossibilità solo temporanea della prestazione del locatore.

Ne deriverebbe quindi che, in caso di sospensione dallo svolgimento dell'attività commerciale, l'utilità economica del contratto per il conduttore potrebbe considerarsi azzerata e impossibile e, stante il **carattere temporaneo** della circostanza, **quest'ultimo potrebbe chiedere la sospensione del pagamento dei canoni**, che non sarebbero dunque dovuti per il **periodo di mancato svolgimento dell'attività.**

3.2 RECESSO PER GRAVI MOTIVI

Tra i rimedi applicabili nella fattispecie in esame, potrebbe rientrare anche il recesso per gravi motivi previsto dall'art. 27, co. 8, L. 392/78. Ai sensi di detta disposizione, infatti, *«independentemente dalle previsioni contrattuali, il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno 6 mesi da comunicarsi con lettera raccomandata»*.

Per “**gravi motivi**” legittimanti l'esercizio del recesso, la giurisprudenza si è espressa nel senso di considerare tali gli *«avvenimenti estranei alla volontà del conduttore che siano non solo imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto ma anche tali da rendere oltremodo gravosa per il conduttore la prosecuzione della locazione sotto il profilo economico»* (1).

È evidente che il **diffondersi della pandemia da COVID-19** potrebbe considerarsi un **avvenimento imprevedibile e idoneo a rendere più gravosa la prosecuzione della locazione**, con possibilità in capo al conduttore di invocare il rimedio in esame.

Tuttavia, la giurisprudenza maggioritaria in materia di recesso per gravi motivi sembrerebbe aver escluso l'azionabilità di tale rimedio qualora il “grave motivo” addotto dal conduttore consista nel mero richiamo di una **crisi economica generale**. A ogni modo, in forza della disposizione richiamata, il conduttore sarebbe comunque tenuto a **rispettare il termine di preavviso di 6 mesi**, con il conseguente obbligo in capo allo stesso di corrispondere i canoni dovuti durante l'intero periodo di preavviso. Quindi, ferma l'astratta esperibilità del rimedio in esame, lo stesso potrebbe non corrispondere perfettamente al reale interesse e alle esigenze “emergenziali” delle parti.

3.3 ECCESSIVA ONEROSITÀ SOPRAVVENUTA

Allo stesso modo, **anche il rimedio dell'eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione** risulta potenzialmente **inadeguato**. **Non sono infatti modificate le prestazioni cui sono tenute le parti**: il conduttore rimane obbligato al pagamento del canone di locazione (peraltro rimasto immutato nel suo ammontare); e il locatore a mantenere a disposizione del conduttore l'immobile concesso in locazione. Nessun mutamento delle prestazioni

originarie può considerarsi avvenuto. Tale conclusione pare confermata dal fatto che ciò che si è effettivamente verificato è l'impossibilità di esercitare l'attività economica, senza quindi che sia intervenuta la modifica di alcuna delle prestazioni contrattuali originarie.

4. LA RINEGOZIAZIONE DEL CONTRATTO

Come anticipato, sembrerebbe che la soluzione più agevole per le parti sia la **rinegoziazione delle clausole divenute "inique" (ivi inclusi i termini di pagamento dei canoni)**, in ossequio al principio di buona fede che regola l'esecuzione del contratto.

Tale principio, infatti, quale **fonte primaria d'integrazione del rapporto**, prevede in capo alle parti obblighi collaterali di protezione quali, a titolo esemplificativo: *(i)* l'obbligo di comportarsi in modo tale da preservare e conservare gli interessi dell'altra parte; nonché *(ii)* il dovere di accogliere l'invito a rinegoziare, accettando le modifiche proposte o proponendo soluzioni che consentono di riequilibrare il sinallagma contrattuale.

La violazione degli obblighi di rinegoziazione nascenti dal principio generale di buona fede comporta il diritto della parte adempiente di agire per la risoluzione del contratto per inadempimento dell'altra, nonché di ottenere il risarcimento del danno eventualmente patito, se non addirittura l'eventualità – seppur remota – che il Giudice modifichi direttamente le pattuizioni contrattuali divenute inique, così da ricondurle a equità ⁽²⁾.

In definitiva, la **rinegoziazione delle clausole contrattuali divenute "inique"** – eventualmente sospendendo o riscadenzando i pagamenti dei canoni dovuti per il periodo di vigenza delle misure restrittive – alla luce dell'avvenuta sospensione della attività commerciali di cui al DPCM **risulterebbe essere il rimedio disponibile maggiormente idoneo** a garantire la prosecuzione del rapporto commerciale e il conseguente perseguimento del comune interesse dei contraenti.

(1) C. 6553/2016.

(2) C.17716/2011.

Giacomo De Zotti – giacomo.dezotti@gvalex.it

Dalila De Salvo – dalila.desalvo@gvalex.it

Fiammetta Giuliani – fiammetta.giuliani@gvalex.it

