

LOCAZIONE

Locazioni commerciali: la riduzione del canone per effetto del Covid-19

Esaminiamo di seguito quali possano essere gli effetti delle limitazioni/sospensioni a seguito del lockdown sulle attività commerciali e sui relativi contratti di locazione immobiliare.

Matteo Rezzonico
Avvocato

Secondo uno studio dell'Ufficio del Massimario e del Ruolo della Corte di Cassazione dell'8 luglio 2020 lo *shock* economico da pandemia pone almeno due problematiche: quella della gestione dell'alterazione dell'equilibrio originario delle prestazioni contrattuali; quella dei correlati rimedi di natura legale/negoziale. Le problematiche attengono alla fase esecutiva di tutti i contratti a prestazioni corrispettive (cosiddetti contratti sinallagmatici), che in quanto tali, prevedono una funzione di scambio nel cui quadro una prestazione è in funzione dell'altra ed il vizio o difetto che colpisce la prima incide sulla seconda. Il legame fra le due prestazioni è essenziale posto che ove una delle prestazioni venga a mancare, l'altra diviene sproporzionata vanificando il senso dell'"operazione programmata".

La questione - già affrontata dalla giurisprudenza e dalla dottrina nella primavera di quest'anno - si ripropone tal quale nell'au-

tunno entrante, anche alla stregua dell'ultimo D.P.C.M. 24 ottobre 2020 che, per esempio, limita l'esercizio di talune attività e ne vieta delle altre. Si pensi alla sospensione dell'attività di sale giochi, di spettacoli aperti al pubblico, di sale teatrali, di sale concerto; alla sospensione di convegni e congressi e alle attività di palestre, piscine, centri natatori centri benessere, centri termali e altro.

In tale contesto torna d'attualità comprendere quali possano essere gli effetti delle limitazioni/sospensioni di cui abbiamo detto sulle attività commerciali e sui relativi contratti di locazione immobiliare.

La risoluzione del contratto, l'impossibilità sopravvenuta della prestazione e l'eccessiva onerosità

A tenor di Codice, il titolo secondo, capo XIV cod. civ. - dopo aver affrontato i casi di risoluzione del contratto per inadempimento - introduce altre ipotesi di risoluzione del contratto connesse a fatti estranei alla sfera comportamentale delle parti: il caso dell'impossibilità sopravvenuta della prestazione e il caso dell'eccessiva onerosità.

Per l'articolo 1463 cod. civ. nei contratti con prestazioni corrispettive, la parte - libe-

rata per la sopravvenuta impossibilità della prestazione dovuta - non può chiedere la controprestazione e deve restituire quella che abbia già ricevuto secondo le norme relative alla ripetizione dell'indebitato. Tale norma con riferimento ai contratti di locazione commerciale in tempo di Covid, non sembra potersi applicare perfettamente. Ed infatti la prestazione costituita dalla concessione dell'immobile in godimento non diviene generalmente impossibile totalmente e definitivamente, ma solo temporaneamente. Se l'impossibilità è solo temporanea, il debitore, finché essa perdura, è responsabile dell'adempimento¹. Tuttavia l'obbligazione si estingue se l'impossibilità perdura fino a quando - in relazione al titolo dell'obbligazione o alla natura dell'oggetto - il debitore non può essere ritenuto obbligato ad eseguire la prestazione ovvero il creditore non ha più interesse a conseguirla. Si veda sul punto anche l'art. 1256 cod. civ. in tema di obbligazioni di cui diremo.

Si tenga tuttavia presente che il successivo art. 1464 cod. civ. stabilisce che quando la prestazione di una parte è divenuta solo parzialmente impossibile, l'altra parte ha diritto ad una corrispondente riduzione della prestazione da essa dovuta e può anche recedere dal contratto qualora non abbia un interesse apprezzabile all'adempimento

parziale².

Ma vi è di più. La sezione terza del titolo secondo capo XIV cod. civ. introduce il principio di eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione in caso di contratti a esecuzione continuata o periodica (quindi anche per i contratti di locazione) se la prestazione di una delle parti è divenuta eccessivamente onerosa per il verificarsi di avvenimenti straordinari ed imprevedibili. In tale caso la parte che deve la prestazione può domandare la risoluzione del contratto a norma dell'art. 1467 cod. civ. La parte contro la quale è domandata la risoluzione del contratto può evitarla offrendo di modificare equamente le condizioni del contratto³. Ciò è espressione del generale principio di conservazione del contratto⁴.

Gli effetti del lockdown e delle restrizioni sui contratti di locazione

In tale contesto occorre chiarire quali possano essere le ricadute di un lockdown o di restrizioni alle attività commerciali sui contratti di locazione.

Sul punto le prime pronunce giurisprudenziali affermano il principio del diritto alla conservazione del contratto e della riduzione ad equità (mediante riduzione dell'affitto).

D'altra parte - come anticipato - il

-
1. Cfr. Sacco in Trattato di diritto privato a cura di Rescigno, Volume 10, Utet, secondo cui l'impossibilità è liberatoria solo se definitiva. Solo il venir meno dell'interesse del creditore all'adempimento rende definitiva l'impossibilità che, dal punto di vista naturalistico, sia transeunte: l'impossibilità temporanea, finché perdura l'interesse del creditore, è compatibile con l'obbligazione.
 2. Cfr. Il Tribunale di Venezia 28 luglio 2020, secondo cui in tema di mancato pagamento dei canoni di affitto nelle locazioni ad uso non abitativo nel periodo di lockdown, considerato che la morosità si riferisce a mensilità nelle quali la società conduttrice non ha potuto esercitare nei locali l'attività commerciale a causa delle restrizioni imposte dalla normativa sanitaria in materia di COVID-19 o l'ha potuta esercitare in maniera ridotta, non si può parlare di un'impossibilità assoluta di godimento dell'immobile, ma di una mera - per quanto significativa - impossibilità soltanto parziale, dal momento che l'unità immobiliare è rimasta pur sempre nella disponibilità della conduttrice ed è stata utilizzata quantomeno con funzione di ricovero delle attrezzature e delle materie prime relative all'attività di ristorazione; - appare, dunque, pertinente non tanto il richiamo all'art. 1463 CC ma piuttosto alla figura dell'impossibilità parziale temporanea, che giustifica nei contratti a prestazioni corrispettive o la riduzione della controprestazione o il recesso (cfr. 1256, 1258 e 1464 cod. civ.).
 3. Cfr. Sacco op. cit. secondo cui verificatasi la sopravvenuta onerosità eccessiva, il contratto è in crisi: la risoluzione, la riduzione ad equità, la riduzione o la modificazione diventano possibili. Gli effetti diretti dell'onerosità sono però la mera di solubilità e la mera modificabilità del contratto: perché è il contratto si risolve o si modifichi, occorrono ancora le dichiarazioni degli interessati
 4. Cfr. Corte Suprema di Cassazione, Ufficio del Massimario e del ruolo, Relazione tematica 8 luglio 2020.

lockdown è fenomeno temporaneo e primo poi il Covid 19 lascerà il nostro territorio o comunque si troveranno soluzioni mediche per le quali la situazione economica recupererà livelli di normalità.

Certo è che - in assenza di un'azione di risoluzione avviata dall'inquilino - non sembra corretta una tesi che consenta al conduttore di mantenere il possesso dell'immobile senza corrispondere il canone.

E' infatti evidente che una tale situazione creerebbe un vantaggio per quest'ultimo a fronte di un ingiustificato sacrificio per il locatore.

Le prime pronunce giurisprudenziali

Pur partendo da presupposti diversi, sull'argomento si registrano decisioni tutto sommato non così distanti.

Esemplificativamente, con la pronuncia 27 agosto 2020, il Tribunale di Roma, Sesta Sezione Civile, in un procedimento cautelare, si è occupato di una causa avente ad oggetto la richiesta di due ristoranti del centro di Roma, di ridurre il canone di locazione e di vietare l'escussione della fideiussione prestata da un Istituto di credito a garanzia dell'adempimento dell'obbligazione di pagamento del canone mensile, per il periodo determinato dalla pandemia da Covid 19.

A fondamento della domanda cautelare la conduttrice ha chiarito di aver subito nel periodo in questione una improvvisa contrazione delle entrate e di non aver conseguentemente potuto pagare l'affitto. In tale contesto la conduttrice ha chiesto una notevole riduzione del canone di locazione, per un anno (cioè dal marzo 2020 al marzo 2021) e che il debito per la morosità effettivamente maturata venga "ristrutturato" e diluito in un arco temporale decorrente dall'aprile del 2021. Il Tribunale di Roma ha accolto la domanda cautelare e disposto la riduzione del canone di locazione del 40% per i mesi di

aprile e di maggio 2020 e del 20% per i mesi da giugno 2020 a marzo 2021, nonché la sospensione della garanzia fideiussoria fino ad un'esposizione debitoria di € 30.000. Secondo il Giudice romano infatti la crisi economica è dipesa dalla pandemia Covid 19 e dalla congiuntura delle attività commerciali legate al settore della ristorazione. La pandemia e i suoi effetti sull'economia devono qualificarsi come sopravvenienza nel "substrato giuridico" che costituisce il presupposto della convenzione negoziale. Ed invero nel caso delle locazioni commerciali il contratto è stato stipulato sul presupposto di un impiego dell'immobile per l'effettivo svolgimento di attività produttive. Ciò posto si ritiene che - pur in mancanza di clausole di rinegoziazione - i contratti a lungo termine, in applicazione dell'antico brocardo *rebus sic stantibus*, debbano continuare ad essere rispettati dai contraenti sino a quando rimangono intatte le condizioni e i presupposti di cui hanno tenuto conto al momento della stipula del negozio. Al contrario - ove si ravvisi una sopravvenienza che incida oggettivamente sulla convenzione negoziale (come nel caso della pandemia da Covid) - la parte che riceva uno svantaggio dal protrarsi dell'esecuzione del contratto alle stesse condizioni pattuite inizialmente, deve poter avere la possibilità di rinegoziarne il contenuto, in base al dovere generale di buona fede oggettiva e correttezza nella fase esecutiva del contratto (di cui all'art. 1375 cod. civ.). Per il Tribunale di Roma infatti un'azione di riduzione in via equitativa dei canoni di locazione, in ragione del mancato rispetto dei canoni di buona fede e correttezza, proposta in via principale e senza previa domanda di risoluzione per sopravvenuta eccessiva onerosità, si rivela secondo un diffuso orientamento dottrinale condivisibile, posto che il principio di buona fede può essere utilizzato anche con funzione integrativa/cogente nei casi in cui si veri-

fichino dei fattori sopravvenuti ed imprevedibili non presi in considerazione dalle parti al momento della stipula del “rapporto”, che spinga lo squilibrio negoziale oltre la normale alea del contratto (cioè oltre il normale rischio economico/commerciale)⁵¹. Ciò accade nei contratti implicanti un rapporto continuativo tra le parti che mal tollerano la risoluzione. All'interno della suddetta categoria di contratti rientrano le locazioni di beni immobili per l'esercizio di attività produttive e commerciali disciplinati dagli artt. 27 e seguenti della legge 392/1978 che hanno durate di sei anni rinnovabili. In tal caso, infatti, l'eventuale risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta (articolo 1467 cod. civ.) comporterebbe inevitabilmente la perdita dell'avviamento per l'impresa colpita dalla eccessiva onerosità e la conseguente cessazione dell'attività economica. In queste ipotesi nasce, pertanto, in base alla clausola generale di buona fede e correttezza, un obbligo delle parti di contrattare al fine di addivenire ad un nuovo accordo volto a riportare in equilibrio il contratto. La clausola generale di buona fede e correttezza ha la funzione di rendere flessibile l'ordinamento consentendo la tutela di fattispecie non contemplate dal legislatore. Tanto più che i correttivi legislativi - tra cui il credito di imposta previsto dall'art. 65 del D.L. 18/2020 - non sono sufficienti a ripristinare l'equilibrio del contratto.

In tale contesto, la sostanziale impossibilità di utilizzazione dei locali per l'attività di ristorazione, che incide sui principi posti alla base del contratto e dà luogo all'applicazione degli artt. 1256 e 1464 cod. civ., impone una riduzione del canone di locazione destinata a cessare nel momento in cui la prestazione della resistente possa tornare ad essere compiutamente eseguita.

In disparte la riduzione del canone, è stata disposta anche la sospensione della fideiussione posta a garanzia degli affitti.

Il Tribunale di Roma, Sez. V civ., si era già espresso in questo senso, in una controversia avente ad oggetto la locazione di un ramo di azienda, nella precedente pronuncia 25 luglio 2020 in cui si è puntualizzato che - poichè il locatore dall'11 marzo al 18 maggio 2020 ha potuto eseguire una prestazione solo parzialmente conforme al contratto - l'inquilino ha diritto a norma dell'art. 1464 cod. civ. ad una riduzione del canone limitatamente al solo periodo di impossibilità parziale. Tale riduzione, nella sua determinazione quantitativa, deve tenere conto: della sopravvenuta impossibilità di utilizzazione del ramo d'azienda nella più limitata funzione di ricovero delle merci; del fatto che il ramo di azienda è pur sempre rimasto nella materiale disponibilità dell'inquilino.

Sostanzialmente nello stesso senso Tribunale di Venezia 28 luglio 2020 secondo cui in tema di mancato pagamento del canone di affitto nelle locazione ad uso non abitativo nel periodo di lockdown ove la morosità sia riferita a mensilità nelle quali la società conduttrice non abbia potuto esercitare nei locali attività commerciale a causa delle restrizioni imposte dalla normativa sanitaria in materia di Covid 19 o abbia potuto esercitarla in maniera ridotta, non si può parlare di impossibilità assoluta di godimento dell'immobile, ma di una mera, per quanto significativa, impossibilità soltanto parziale dal momento che l'unità immobiliare è rimasta pur sempre nella disponibilità della conduttrice ed è stata utilizzata quantomeno con funzione di ricovero delle attrezzature e delle materie prime relative all'attività di ristorazione. In tale contesto il Tribunale di Venezia ha ritenuto pertinente non tanto il richiamo all'art. 1463 cod. civ., ma piuttosto la figura

5. Roppo, Il contratto 2011, Giuffrè.

dell'impossibilità parziale temporanea che giustifica nei contratti a prestazioni corrispettive o la riduzione della controprestazione o il recesso a norma degli artt. 1256, 1258 e 1464 cod. civ.

Sempre in senso conforme si segnalano anche le pronunce del Tribunale di Genova 1 giugno 2020 in materia di incasso di cambiali a garanzia del pagamento del canone di locazione per il periodo aprile/maggio 2020; Tribunale di Milano 10 giugno 2020 e Tribunale di Bologna 12 maggio 2020 numero 4976.

Qualche spunto interessante in più è infine offerto dalla pronuncia del Tribunale di Pisa 30 giugno 2020, in una fattispecie di affitto di azienda nel settore abbigliamento, secondo cui chi lamenti l'eccessiva onerosità sopravvenuta durante l'esecuzione di un contratto a causa dell'emergenza Covid 19 ha l'onere di provarlo. Se il ricorrente non offre alcun dato obiettivo da cui si desuma un peggioramento della propria condizione patrimoniale tale da precludergli - in quanto eccessivamente oneroso - il pagamento del canone stabilito, il suo ricorso per la sospensione del pagamento dei canoni non può essere accolto. Al riguardo il Tribunale pisano chiarisce che nei contratti ad esecuzione continuata o periodica o differita ciascuna parte assume su di sé il rischio che gli eventi alterino il valore economico delle rispettive prestazioni entro i limiti rientranti nell'alea normale del contratto. Ne consegue che non assume rilievo la sopravvenienza di circostanze prevedibili che rendano eccessivamente onerosa la prestazione. In tale prospettiva l'alea normale di un contratto che a norma dell'art. 1467, comma 2, cod. civ., legittima la risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta è il rischio non prevedibile che fuorie-

sca dalle normali fluttuazioni del mercato. Compete dunque a chi invochi l'eccessiva onerosità sopravvenuta dimostrarne i presupposti per tutto l'arco temporale tra il momento in cui doveva avvenire l'esecuzione del contratto e quello in cui viene richiesto l'accertamento dell'eccessiva onerosità.

In conclusione

La crisi epidemiologica può incidere su rapporti commerciali di lunga durata come i contratti di locazione commerciale, particolarmente per le attività soggette a restrizione. È onere dell'inquilino che invochi l'impossibilità parziale della prestazione o l'eccessiva onerosità sopravvenuta provare l'incidenza dell'emergenza Covid oltre la normale alea (cioè il normale "*rischio commerciale*") del contratto. Secondo più o meno condivisibili opinioni e orientamenti, a prescindere dalle disposizioni codicistiche (artt. 1464 e 1467 cod. civ., in tema di risoluzione), il conduttore ha quanto meno diritto:

a) alla conservazione del contratto, a garanzia dell'avviamento dell'attività;

b) alla rinegoziazione del canone, anche mediante ricorso all'Autorità Giudiziaria, facendosi sul punto riferimento a principi riguardanti l'esecuzione del contratto secondo buona fede (art. 1375 cod. civ.);

c) alla sospensione della fideiussione (se prestata).

L'inquilino non ha invece diritto di mantenere la detenzione dell'immobile (o dell'azienda) sospendendo del tutto il pagamento del canone o autoriducendosi l'affitto senza averlo rinegoziato con il locatore o senza aver avviato un'azione giudiziale volta a conseguire la riduzione/sospensione dell'affitto⁶.

6. Cfr. per tutte, Tribunale di Pordenone 8 luglio 2020, secondo cui nessuna norma connessa all'emergenza conseguente alla pandemia da Covid -19 ha previsto che l'affittuario di una azienda o il conduttore di un immobile possano sospendere o rifiutare il pagamento del canone nell'ipotesi in cui l'attività esercitata sia risultata interdetta dai provvedimenti emergenziali.