

Covid e locazioni commerciali: buona fede e rinegoziazione del canone

Brevi deduzioni e riflessioni sulla tutela del conduttore ai tempi del Covid alla luce della recente pronuncia del Tribunale di Roma.

- [Locazioni commerciali e Covid-19](#)
- [Gli effetti della pandemia sui contratti di locazione commerciale](#)
- [Le decisioni dei giudici di merito](#)
- [La decisione del tribunale di Roma](#)
- [Una tesi innovativa](#)

Locazioni commerciali e Covid-19

All'indomani dell'emanazione dei noti DPCM di ottobre, con i quali vengono imposte nuove misure restrittive anti-contagio per l'esercizio delle attività commerciali (tra queste, in particolare, giova menzionarsi l'obbligo di chiusura dei locali alle 24:00 e i "coprifuoco selettivi"), diventa sempre più urgente appurare quali siano gli strumenti di tutela a disposizione dei conduttori di immobili commerciali, che siano destinatari di ingenti restrizioni legate all'emergenza causata dal Covid-19.

Cercheremo, seppur in estrema sintesi, di evidenziare gli istituti giuridici astrattamente invocabili dal conduttore per ottenere la riduzione dei canoni di [locazione](#) durante tutto il periodo di permanenza delle misure restrittive imposte dal legislatore, oltre all'eventuale astratta possibilità di ottenere ristoro per i danni eventualmente subiti a causa dell'ingiustificato rifiuto, da parte del locatore, a voler rinegoziare il [contratto](#).

Gli effetti della pandemia sui contratti di [locazione](#) commerciale

Con specifico riferimento ai contratti di [locazione](#) c.d. "commerciale" o non abitativa, l'epidemia ha avuto un duplice effetto:

- dal lato del locatore, le misure di contenimento imposte dal legislatore hanno reso di fatto inutilizzabili, ovvero servibili solo in parte, i beni immobili oggetto della [locazione](#), determinando così una riduzione del valore intrinseco della prestazione per causa non imputabile al proprietario;

- dal lato del conduttore, per converso, l'annullamento o la riduzione della capacità produttiva dell'immobile locato, e la conseguente contrazione delle risorse finanziarie disponibili, può aver reso eccessivamente gravoso il compenso pattuito ab origine tra le parti rispetto alle ragionevoli aspettative dell'impresa conduttrice al momento della conclusione del [contratto](#).

Le decisioni dei giudici di merito

In primo luogo giova rilevare come già da qualche mese siano state emanate diverse pronunce (seppur non definitive) a favore dei conduttori di immobili ad uso diverso da quello abitativo.

Senza dubbio, per il suo tenore innovativo, la pronuncia più interessante è quella del Tribunale di Roma (27 agosto 2020 sotto allegata), con la quale il giudice - in accoglimento della domanda cautelare ex art. 700 c.p.c. - ha disposto la riduzione del 40% dei canoni di [locazione](#) per i mesi di aprile e maggio 2020, nonché la riduzione del 20% per i canoni da giugno 2020 a marzo 2021.

La decisione del tribunale di Roma

Il Tribunale di Roma ha fondato la propria decisione sul presupposto che il sinallagma contrattuale sia stato fortemente stravolto dalle restrizioni legate al periodo di crisi socio-sanitaria senza precedenti che stiamo vivendo.

Alla luce della suddetta premessa giuridica, tenuto conto che il repentino mutamento dell'equilibrio contrattuale non fosse ascrivibile a responsabilità di nessuno dei contraenti, il tribunale ha fatto uso di uno dei principi contrattuali più importanti, seppur troppe volte sottovalutato e dimenticato: più precisamente ci si riferisce al principio di esecuzione del contratto secondo buona fede ex art. 1375 c.c.

In altri termini, con una lettura costituzionalmente orientata delle disposizioni di cui agli artt. 1374 e 1375 c.c., il tribunale di Roma ha desunto in primo luogo un generale potere di integrazione giudiziale del contratto, ed in secondo luogo uno specifico potere di rinegoziazione d'imperio dei canoni di locazione dovuti, proprio in considerazione del grave squilibrio del sinallagma contrattuale verificatosi per cause

totalmente avulse dalla volontà delle parti e sicuramente non ascrivibili a responsabilità di nessuna di loro. Ad ulteriore sostegno del proprio iter argomentativo, il giudice ha richiamato la disciplina dell'impossibilità parziale sopravvenuta, in funzione della quale il conduttore, destinatario di una prestazione "imperfetta" (cioè un immobile con minor capacità produttiva a causa delle restrizioni), avrebbe diritto ad una corrispondente riduzione della propria controprestazione, ossia il canone di locazione.

Una tesi innovativa

La tesi appare senza dubbio di portata innovativa, ma convincente.

Ed infatti, è indubbio che, in certi casi, le disposizioni di sicurezza emanate dal governo nella forma dei noti DPCM abbiano comportato e comportino tutt'ora, ancor più alla luce delle ultime disposizioni del 13 ottobre 2020, una notevole limitazione della capacità di sfruttamento degli immobili offerti in godimento (ad esempio a causa del forte contingentamento degli ingressi nei negozi, del distanziamento tra tavoli e sedute nei bar e ristoranti, ovvero della chiusura anticipata dei locali in genere alle 24:00), e ciò in misura ancora più accentuata laddove si tratti di immobili con spazi interamente chiusi e senza possibilità di sfruttamento delle aree esterne.

Tutto questo rende estremamente difficoltoso l'adempimento delle prestazioni poste a carico del conduttore.

Abbiamo visto come alcuni locatori stiano, quindi, domandando la risoluzione del contratto per inadempimento, in forza dell'omesso e/o ritardato pagamento dei canoni di locazione, od ancora intimando lo sfratto per morosità. A tal riguardo, tuttavia, giova rilevare come questa condotta consentirebbe, inoltre, di non pagare l'indennità di avviamento, se astrattamente dovuta ai sensi di legge.

A parere di chi scrive, la parte (in questo caso il locatore) che approfitti del notevole squilibrio contrattuale senza precedenti, non imputabile a colpa di uno dei contraenti ed avulso dalla causa del contratto di locazione medesimo, viola il disposto di cui all'art. 1375 c.c., sicché ben potrebbe essere chiamato anche a rispondere dei danni

subiti dal conduttore, tra cui - a mero titolo esemplificativo - sarebbe da menzionare proprio la eventuale perdita dell'avviamento.

In definitiva, una emergenza socio-sanitaria come quella che stiamo vivendo richiede, ora più che mai, un deciso richiamo sia dei principi costituzionali, sia di quelli generali del diritto civile.

A tal proposito, è evidente come la ricerca di un accordo bonario tra le parti possa rappresentare - nella maggior parte dei casi - una soluzione rapida, ragionevole e conforme ai nobili principi solidaristici ben definiti nella nostra Carta costituzionale.

In difetto, gli operatori del diritto (Giudici e Avvocati in primis) stanno lavorando - come si è visto - alla creazione del diritto vivente, che avrà senza dubbio ripercussioni future sulla economia del Paese.

La pronuncia del Tribunale di Roma, qui ancora menzionata per la sua ampia portata innovativa, apre la porta a tanti scenari e soluzioni giuridiche che meriteranno ulteriore approfondimento nei prossimi mesi.

Ciò nonostante, per completezza, occorre rilevare come - ad oggi - siano stati emanati svariati provvedimenti in materia, sia a favore dei locatori, che dei conduttori, anche in considerazione del fatto che - come è ovvio - ogni situazione gode delle peculiarità tipiche del caso concreto e non si sia ancora creato un orientamento pacifico in materia.

Avv. Bruno Acquas

Avv. Massimo Caredda

[Scarica pdf Tribunale Roma 27.08.2020](#)

(da www.studiocatldi.it)

N.R.G. ANNO 2020



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

- Sezione VI civile -

A scioglimento della riserva assunta in data 18.8.2020, il giudice dott.ssa Maria Pasqualina Grauso ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

nel giudizio R.G. /2020

TRA

, in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in Roma, via Giuseppe Mercalli n. 13 presso lo studio degli avv.ti Chiara Sciola ed Elisabetta Calvario, che la rappresentano e difendono;

E

in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in Roma, , presso lo studio dell'avv. , che la rappresenta e difende;

FATTO E DIRITTO

1. Con ricorso cautelare ex art. 700 c.p.c., depositato in data 25 giugno 2020, s.r.l. - premesso di condurre in locazione gli immobili siti in Roma, piazza e via di , in forza di contratto di locazione ad uso commerciale (per attività di ristorazione) stipulato in data 2017 con s.r.l., per un canone annuo di € 96.000, e di aver stipulato, a garanzia del puntuale e corretto adempimento delle obbligazioni nascenti del predetto contratto di locazione, in data 06.03.2017, con l'istituto di credito , apposita fideiussione bancaria a garanzia dell'importo massimo di € 72.000, poi ridotta, dal 30.11.2017, all'importo massimo di € 48.000 - ha adito questo Tribunale chiedendo:

“1. con decreto inaudita altera parte, ordinare all'odierna resistente, S.r.l., in persona del legale rappresentante p.t., (i) di non escutere la fideiussione n. 82678 del 6.3.2017, prestata da , in favore di s.r.l., a garanzia delle obbligazioni assunte con il contratto di locazione, (ii) disporre la riduzione del 50% del canone di locazione mensile a



decorrere dal mese di aprile 2020 e fino all'ordinanza (iii) o, in subordine, disporre la sospensione nella stessa misura, o nella diversa misura che riterrà di giustizia, a decorrere dal mese di aprile 2020 e fino all'ordinanza; disporre ogni altro provvedimento d'urgenza, che appaia, secondo le circostanze, più idoneo a eliminare il pregiudizio subito e subendo dalla conduttrice per tutti i motivi meglio dedotti nel corpo dell'atto e, contestualmente, fissare l'udienza di comparizione delle parti assegnando al ricorrente termine per la notificazione del ricorso e dell'emittendo decreto e, a tale udienza, confermare i provvedimenti emanati con detto decreto e sopra richiesti.

“2. Ove non siano ritenuti sussistenti i presupposti per l'emissione del decreto inaudita altera parte, fissare la comparizione delle parti in contraddittorio, procedendo nel modo ritenuto opportuno agli atti di istruzione ritenuti indispensabili e, con ordinanza:

“a) ordinare all'odierna resistente, S.r.l., di non escutere la fideiussione n. 82678 del 6.3.2017, prestata da . , in favore di s.r.l., a garanzia delle obbligazioni assunte con il contratto di locazione;

“b) disporre la riduzione del 50% del canone di locazione mensile a decorrere dal mese di aprile 2020 e fino al mese di marzo 2021, o nella diversa misura e fino alla diversa data che riterrà di giustizia; in subordine, disporre la sospensione del 50% del canone di locazione mensile dovuto dall'odierna ricorrente alla S.r.l. dal mese di aprile 2020 e fino alla mensilità di marzo 2021 e prevedere contestualmente un piano di rientro delle somme dovute in numero 48 rate a cadenza mensile con decorrenza da aprile 2021 o nella diversa misura e fino alla diversa data che riterrà di giustizia;

3. disporre ogni altro provvedimento d'urgenza, che appaia, secondo le circostanze, più idoneo a eliminare il pregiudizio subito e subendo dalla conduttrice”.

2. Con decreto in data 24 luglio 2020, ritenuti non sussistenti i presupposti per l'emissione di un decreto *inaudita altera parte*, questo giudice ha fissato l'udienza di discussione del ricorso al 6 agosto 2020, con trattazione scritta, poi differita al 18 agosto 2020 per tentativo di bonario componimento a seguito di proposta conciliativa *ex art. 185-bis c.p.c.*

3. Con comparso di costituzione del 6/08/2020 si è costituita s.r.l., che ha chiesto il rigetto delle domande, deducendo l'inammissibilità delle doglianze proposte per mancata indicazione delle domande di merito, e la sua infondatezza nel merito in ragione dell'assenza di *fumus boni iuris*.

4. Occorre preliminarmente rigettare l'eccezione di inammissibilità del ricorso per mancata indicazione delle domande di merito. Invero queste possono desumersi *per tabulas* dallo stesso



ricorso introduttivo in ragione della implicita coincidenza tra le suddette domande e quelle poste ex art. 700 c.p.c..

5. Il ricorso è suscettibile di favorevole considerazione sotto il profilo del *fumus boni iuris e del periculum in mora*.

La s.r.l., infatti, pone a sostegno della sua domanda la violazione dei canoni di buona fede in senso oggettivo e della solidarietà da parte della s.r.l. nella fase successiva alla stipulazione del contratto di locazione in oggetto.

Secondo le prospettazioni della ricorrente, invero, la resistente non avrebbe ottemperato all'obbligo, derivante dalla clausola generale di buona fede e correttezza, di ricontrattare le condizioni economiche del contratto di locazione a seguito delle sopravvenienze legate all'insorgere della pandemia per Covid-19.

Orbene, questo giudice non ignora che in base al testo normativo dell'art. 1467, comma 3, c.c. e all'orientamento della giurisprudenza della Suprema Corte sul punto, la rettifica delle condizioni contrattuali "squilibrata" può essere invocata soltanto dalla parte convenuta in giudizio con l'azione di risoluzione, in quanto il contraente a carico del quale si verifica l'eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione non può pretendere che l'altro contraente accetti l'adempimento a condizioni diverse da quelle pattuite.

Tuttavia deve ritenersi che lo strumento della risoluzione giudiziale del contratto "squilibrato" volta alla cancellazione del contratto, nella misura in cui quest'ultimo non contenga alcuna clausola di rinegoziazione derogatrice della disciplina legale, soprattutto per i contratti commerciali a lungo termine, possa in alcuni casi non essere opportuna e non rispondente all'interesse della stessa parte che, subendo l'aggravamento della propria posizione contrattuale, è legittimata solo a chiedere la risoluzione del contratto "squilibrato" e non anche la sua conservazione con equa rettifica delle condizioni contrattuali "squilibrata".

Certamente la crisi economica dipesa dalla pandemia Covid e la chiusura forzata delle attività commerciali - ed in particolare di quelle legate al settore della ristorazione - devono qualificarsi quale sopravvenienza nel sostrato fattuale e giuridico che costituisce il presupposto della convenzione negoziale; invero, nel caso delle locazioni commerciali il contratto è stato stipulato "sul presupposto" di un impiego dell'immobile per l'effettivo svolgimento di attività produttiva, e segnatamente nel caso di specie per lo svolgimento dell'attività di ristorazione.

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 ed applicati dai contraenti sino a quando rimangono intatti le condizioni ed i presupposti di cui essi hanno tenuto conto al momento della stipula del negozio.



Al contrario, qualora si ravvisi una sopravvenienza nel sostrato fattuale e giuridico che costituisce il presupposto della convenzione negoziale, quale quella determinata dalla pandemia del Covid-19, la parte che riceverebbe uno svantaggio dal protrarsi della 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 (o correttezza) nella fase esecutiva del contratto (art. 1375 c.c.).

Orbene, sulla questione dell'ammissibilità di un'azione riduzione in via equitativa dei canoni di locazione in ragione del mancato rispetto dei canoni di buona fede e correttezza, proposta in via principale senza previa domanda di risoluzione per sopravvenuta eccessiva onerosità, si rileva come secondo un diffuso orientamento dottrinale (cfr., *ex aliis*, V. Roppo, *Il contratto*, 2011, Giuffrè) condiviso da questo giudice, la buona fede può essere utilizzata anche con funzione integrativa cogente nei casi in cui si verificano dei fattori sopravvenuti ed imprevedibili non presi in considerazione dalle parti al momento della stipulazione del rapporto, che spingano lo squilibrio negoziale oltre l'alea normale del contratto.

Nello specifico, secondo il citato orientamento, le suddette circostanze vengono a verificarsi nel caso dei cosiddetti contratti relazionali implicanti un rapporto continuativo tra le parti e che mal tollerano la risoluzione del contratto. All'interno della suddetta categoria sembrano poter rientrare anche i contratti di locazione di beni immobili per l'esercizio di attività produttive.

In tal caso, infatti, l'eventuale risoluzione del contratto per eccessiva sopravvenuta onerosità comporterebbe inevitabilmente la perdita dell'avviamento per l'impresa colpita dall'eccessiva onerosità e la conseguente cessazione dell'attività economica.

In siffatte ipotesi sorge, 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 entro i limiti dell'alea normale del contratto.

La clausola generale di buona fede e correttezza, invero, ha la funzione di rendere flessibile l'ordinamento, consentendo la tutela di fattispecie non contemplate dal legislatore.

Si evidenzia peraltro che, come è stato evidenziato dalla resistente, sono state previste a livello statale una serie di misure volte a ridurre l'impatto finanziario delle pandemia nelle attività produttive.

Tra le suddette misure rileva in particolare per il caso che qui ci occupa la previsione di cui all'art. 65 del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18 convertito in legge n. 27/2020 di un credito di imposta del 60% sui canoni di locazione pagati nel marzo 2020.

Nonostante lo sforzo fatto dal legislatore, la suddette misure non sembrano tuttavia essere sufficienti, almeno nel caso di specie, a riportare in equilibrio il contratto entro la sua normale alea atteso che nella fattispecie a fronte del recupero di poco più della metà del credito di imposta per un



solo mese si sono verificate della perdite nette dei ricavi per i mesi di marzo, aprile, maggio di euro 136.555,11 rispetto al corrispondente periodo di gestione dell'anno precedente.

Tanto rilevato, anche in presenza dell'intervento generale del legislatore per fare fronte alla crisi economica causata dal Covid-19, deve ritenersi doveroso in tale ipotesi fare ricorso alla clausola generale di buona fede e di solidarietà sancito dall'art. 2 della Carta costituzionale al fine di riportare il contratto entro i limiti dell'alea normale del contratto.

In tali situazioni non sembra possa dubitarsi in merito all'obbligo delle parti di addivenire a nuove trattative al fine di riportare l'equilibrio negoziale entro l'alea normale del contratto.

A tal punto sembra *prima facie* essere stato violato da parte della resistente il canone di buona fede in senso oggettivo.

Quest'ultima ha infatti dedotto di essersi resa disponibile a ridurre del 30 per cento l'importo dei canoni di locazione per i mesi di marzo, aprile e maggio 2020, impegnandosi a non escutere la fideiussione sino a quando la situazione debitoria sarà inferiore ai 30.000 euro.

Tali asserzioni sembrano tuttavia sformite di un adeguato impianto probatorio a sostegno.

In particolare le dichiarazioni di disponibilità circa la volontà di non voler escutere la fideiussione e di ridurre del 30 per cento l'importo dei canoni sembrano inoltre essere effettuate per la prima volta dal difensore della resistente in questa sede in assenza di idonea procura per disporre in questo giudizio della *res* sostanziale di cui si controverte.

Pertanto, in ragione della mancata ottemperanza della parte resistente ai doveri di contrattazione derivanti dai principi di buona fede e solidarietà, sembra necessario fare ricorso alla buona fede integrativa per riportare in equilibrio il contratto nei limiti dell'alea negoziale normale, disponendo la riduzione del canone di locazione del 40% per i mesi di aprile e maggio 2020 e del 20% per i mesi da giugno 2020 a marzo 2021; si rileva al riguardo che, anche dopo la riapertura dell'esercizio commerciale, l'accesso della clientela è contingentato per ragioni di sicurezza sanitaria.

Si dispone altresì la sospensione della fideiussione in oggetto fino ad una esposizione debitoria del conduttore di 30.000 euro.

Alle medesime conclusioni si perviene qualificando la suddetta fattispecie come peculiare ipotesi di impossibilità della prestazione della locatrice resistente di natura parziale e temporanea (cfr. Tribunale di Roma, sezione V civile, ordinanza del 29 maggio 2020, r.g. n. 18779/2020), attesa la sostanziale impossibilità di utilizzazione dei locali locati per l'attività di ristorazione, idonea ad incidere sui presupposti alla base del contratto, e che dà luogo all'applicazione del combinato disposto degli articoli 1256 c.c. (norma generale in materia di obbligazioni) e 1464 c.c. (norma speciale in materia di contratti a prestazioni corrispettive).

Le conseguenze di tale vicenda sul contratto - ferma la circostanza che alcuna delle parti ha manifestato la volontà di sciogliersi dal vincolo contrattuale - non sono dunque né solamente quelle



della impossibilità totale temporanea (che comporterebbe il completo venir meno del correlato obbligo di corrispondere la controprestazione: si veda in tal senso Cass. 9816/2009) né quelle della impossibilità parziale definitiva (che determinerebbe, ex art. 1464, una riduzione parimenti definitiva del canone). Trattandosi di impossibilità parziale temporanea, il riflesso sull'obbligo di corrispondere il canone sarà dunque quello di subire, ex art. 1464 c.c. una riduzione destinata, tuttavia, a cessare nel momento in cui la prestazione della resistente potrà tornare ad essere compiutamente eseguita.

4.1. Il ricorso sembra inoltre essere fondato sotto il profilo del *periculum in mora*, posto che le perdite potenziali derivanti dall'escussione della fideiussione e il pagamento dei canoni in misura integrale sono idonei ad aggravare considerevolmente la situazione di crisi finanziaria della resistente portandola alla cessazione.

5. L'assoluta novità ed il documentato contrasto giurisprudenziale tra svariati tribunali italiani giustifica l'integrale compensazione tra le parti delle spese di lite del presente giudizio.

P.Q.M.

Alla luce delle superiori considerazioni il giudice, in via cautelare:

- 1) accoglie la domanda cautelare disponendo la riduzione dei canoni di locazione del 40% per i mesi di aprile e maggio 2020 e del 20 % per i mesi da giugno 2020 a marzo 2021; dispone la sospensione della garanzia fideiussoria fino ad un'esposizione debitoria di 30.000 euro;
- 2) compensa integralmente tra le parti le spese del presente giudizio.

Roma, 27 agosto 2020

Il Giudice

Dott.ssa Maria Pasqualina Grauso

