

**AVV. CRISTINA BASSI** Brevi deduzioni e riflessioni sulla tutela del conduttore ai tempi del Covid alla luce della recente pronuncia del Tribunale di Roma del 27.08.2020

# Covid e locazioni commerciali: buona fede e rinegoziazione del canone

Gli istituti giuridici astrattamente invocabili dal per ottenere la riduzione del canone durante il periodo di permanenza delle misure restrittive

**MERATE (ces)** 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, l'obbligo di chiusura dei locali ed il coprifuoco), diventa sempre più urgente appurare quali siano gli strumenti di tutela a disposizione dei conduttori di immobili commerciali, che siano destinati di ingenti restrizioni legate all'emergenza causata dal Covid-19.

Seppur in estrema sintesi, quindi, cercherò di evidenziare gli istituti giuridici astrattamente invocabili dal conduttore per ottenere la riduzione del canone 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, e ciò alla luce anche della succitata ordinanza del Tribunale di Roma.

## • Quali sono stati 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.

## • Si sono già pronunciati i giudici di merito sul tema?

Già da qualche mese, in effetti, sono 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, a mio avviso, la pronuncia più interessante è quella già richiamata del Tribunale di Roma del 27.08.2020, con la quale il Giudice adito - in accoglimento della domanda cautelare ex art. 700 c.p.c., in seguito al ricorso promosso da un conduttore di un immobile commerciale adibito a servizio di ristorazione con il quale aveva richiesto in via di urgenza la diminuzione del canone di locazione - ha accolto la domanda disponendo 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.

## • Su quali basi il Giudice ha accolto la domanda?

Il Tribunale di Roma ha basato 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. Mi spiego meglio: ogni volta che si conclude un contratto, le obbligazioni a carico di ciascuna parte non devono risultare eccessivamente squilibrate. Se ciò avviene, si può chiedere una revisione del rapporto contrattuale. Nel caso in esame, il ristoratore che aveva condotto in locazione l'immobile, aveva richiesto al proprietario dello stesso una riduzione del canone conseguente al blocco dell'attività per un periodo ed alla presumibile consistente contrazione dei guadagni per un altro, ottenendo, però, un netto rifiuto da parte del locatore. Il conduttore, quindi, si è rivolto al Giudice per cercare di conseguire un "riequilibrio" del rapporto.

Tenuto conto che il repentino mutamento dell'equilibrio contrattuale non fosse ascrivibile a responsabilità di nessuno dei contraenti, il Tribunale - a mio parere, correttamente - ha fatto uso di uno dei principi contrattuali più importanti, seppur troppe volte sottovalutato e dimenticato, ovvero il principio di esecuzione del contratto secondo buona fede e correttezza previsto dagli articoli 1337 e 1375 del codice civile in combinato disposto con l'art. 2 della Costituzione che introduce un principio c.d. solidaristico. In forza dei suddetti principi si può affermare che in considerazione di una situazione del tutto imprevedibile ed imprevedibile e di portata mondiale, le parti siano tenute ad agevolarsi reciprocamente al fine di mantenere il corretto equilibrio del vincolo contrattuale.

In altri termini, con una lettura costituzionalmente orientata di tali disposizioni, il Tribunale di Roma ha desunto, in primo luogo, un generale potere di integrazione giudiziale del contratto, e, 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 anche la disciplina dell'impossibilità parziale sopravvenuta della prestazione, 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 del canone di locazione.

## • Questa può considerarsi una tesi innovativa?

La tesi appare senza dubbio di portata innovativa, e ritengo anche convincente. È indubbio, infatti, che, in certi casi, le disposizioni di sicurezza emanate dal governo nella forma dei noti DPCM abbiano comportato e comportino tuttora, ancor più alla luce delle ultime disposizioni, una notevole limitazione della capacità di sfruttamento degli immobili offerti in godimento (a titolo esemplificativo, si pensi al forte contingentamento degli ingressi nei negozi, al distanziamento tra tavoli e sedute nei bar e ristoranti, ovvero alla chiusura anticipata di bar e ristoranti, ecc.), 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. È stata frequente nell'ultimo periodo la domanda da parte di alcuni locatori della risoluzione del contratto per inadempimento in forza dell'omesso e/o ritardato pagamento dei canoni di locazione, o facendo ricorso al ricorso per ottenere lo sfratto per morosità. Tale condotta consentirebbe, peraltro, al locatore di non pagare l'indennità di avviamento, se astrattamente dovuta ai sensi di legge.

## • Vi sono altre norme nel Codice civile che prevedono un riequilibrio del contratto?

In effetti, il nostro codice civile ne prevede varie: l'art. 1467, comma 3 prevede la possibilità per le parti di modificare equamente il contratto al fine di evitare la risoluzione, l'art. 1623 c.c. in materia di eccessiva onerosità prevede che se il contratto di affitto "risulta notevolmente modificato in modo che le parti ne risentano rispettivamente una perdita e un vantaggio, può essere richiesto un aumento o una diminuzione del fitto", in tema di appalto l'art. 1664 c.c. prevede la riequilibrio dei prezzi "qualora per effetto di circostanze imprevedibili si siano verificati aumenti o diminuzioni nel costo dei materiali o della mano d'opera"; anche in materia di locazione vi è una norma, art. 1584 c.c., che prevede un riequilibrio del canone in caso di inutilizzabilità dei locali per lavori di ripristino.

## • Quale potrebbe essere l'evoluzione della giurisprudenza?

Non è da escludere che la giurisprudenza, in prima battuta con le pronunce dei Tribunali di primo grado, quindi, possa spingersi a stabilire anche un qualche risarcimento a carico del 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, rifiutando di rivedere il canone e così violando il principio di buona fede, tra cui - a mero titolo esemplificativo - si potrebbe considerare l'eventuale perdita dell'avviamento.

## • Che cosa suggerirebbe a un suo cliente?

Un'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 (che si tratti di locatore o conduttore) possa rappresentare - nella maggior parte dei casi e con l'assistenza tecnica necessaria - una soluzione rapida, ragionevole e conforme ai nobili principi solidaristici ben definiti nella nostra Carta costituzionale. In mancanza di accordo, la pronuncia menzionata (da considerarsi certamente innovativa) e l'evoluzione della giurisprudenza sul punto, lasciano presumere che potranno aprirsi nuovi scenari e soluzioni giuridiche che meriteranno ulteriore approfondimento nei prossimi mesi. Per completezza, occorre rilevare, da ultimo, che - ad oggi - sono 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 è ancora creato un orientamento pacifico in materia.

In ogni caso, il mio suggerimento è sempre quello di farsi assistere da un legale che possa affiancare il conduttore/locatore nella revisione del canone.



**Studio Legale Notaro e Associati**  
Associazione tra professionisti

**RAPPRESENTANZA, DIFESA ED ASSISTENZA LEGALE PER LE IMPRESE ED I PRIVATI**

•••

**CONSULENZA STRAGIUDIZIALE**

•••

**CONTENZIOSO CIVILE E PENALE**



Linked in facebook

MERATE (LC) - Via Statale, 5/R  
Tel. 039.59.82.013 - Fax 039.92.70.459  
www.notaroeassociati.it

# STUDIO LEGALE

**AVVOCATO Cristina Bassi**

CONSULENZA STRAGIUDIZIALE E CONTENZIOSO PER AZIENDE E PRIVATI  
DIRITTO CIVILE E DEL LAVORO - CONTRATTI  
RECUPERO CREDITI  
SEPARAZIONI E DIVORZI  
DIRITTO DEI TRASPORTI - DIRITTO DEL WEB

**BERGAMO (BG)**  
City Center Palazzo Rezzara  
Via Papa Giovanni XXIII n. 106

**MERATE (LC)**  
Via degli Alpini n. 24

Tel. 039.6755354  
Fax. 1782.723838

**www.cristinabassi.it**

# Studio Legale

## Avv. Federica Sironi



**Diritto di Famiglia - Diritto Immobiliare  
Diritto del Lavoro  
Diritto del Condominio**

Merate - Via Sant'Ambrogio, 20  
Tel. e Fax 039.9284816  
Cell. 334.3845158  
avv.sironi@avvocatosironi.it  
**www.avvocatosironi.it**

Seguici sulla nostra pagina 