



Requadro

25/11/2020 16:05
Sito Web

requadro.com

Commerciale: le tutele per il conduttore contro i "danni" da Covid

LINK: <http://www.requadro.com/commerciale-le-tutele-conduttore-danni-covid>



Highlight Commerciale: le tutele per il conduttore contro i "danni" da Covid Di **Nicola Spadafora e Attilio Zuccarello** - 25 Novembre 2020 49 L'aggravarsi dell'emergenza sanitaria da pandemia di Coronavirus ha determinato il recente susseguirsi di nuovi provvedimenti urgenti, a livello nazionale e regionale, in materia di contenimento e gestione della diffusione del contagio. Attesa l'incertezza della situazione generale non solo attuale, ma anche prospettica, gli imprenditori si interrogano in merito alle possibili tutele giuridiche loro riconosciute. In particolare sono da considerare le possibili misure tecnico-giuridiche funzionali a cercare di limitare quantomeno i pregiudizi economici collegati al canone di locazione commerciale. Le norme di settore e le prescrizioni codicistiche riconoscono, in particolare, all'imprenditore/conduttore, al sopraggiungere di effetti pregiudizievoli legati alla

pandemia, talune soluzioni, a seconda che questi abbia maggiore interesse a interrompere il rapporto locatizio (siccome divenuto finanziariamente insostenibile) ovvero a darne continuità. Le stesse possono così sintetizzarsi: i. diritto di recesso dal contratto di locazione per gravi motivi; ii. risoluzione contrattuale per eccessiva onerosità sopravvenuta; iii. riduzione della prestazione a carico del conduttore per impossibilità sopravvenuta della prestazione in capo al locatore (limitatamente alla fase di c.d. lockdown); iv. facoltà di sollecitare la rinegoziazione dell'accordo (secondo equità), al fine di evitare la risoluzione dello stesso. Interruzione del rapporto contrattuale 1. Recesso del conduttore per gravi motivi L'art. 27, ultimo comma, della Legge 27 luglio 1978 n. 392 prevede, quanto alle locazioni di immobili per uso diverso da quello abitativo, che: 'indipendentemente dalle

previsioni contrattuali, il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata'. Per tali intendendosi, anche per giurisprudenza costante, quei fatti non dipendenti dalla volontà del conduttore, imprevedibili, sopravvenuti nel corso del rapporto di locazione, tali, comunque, da rendere oltremodo gravosa (per il conduttore stesso), sotto il profilo economico, la prosecuzione dell'accordo locatizio. Appare, dunque, lecito desumere che l'attuale situazione emergenziale e le conseguenti rigide misure adottate (per il contenimento dell'emergenza sanitaria) possano comportare conseguenze suscettibili di eccedere l'ambito del normale rischio contrattuale. Circostanze certamente indipendenti dalla volontà del conduttore

e, comunque, da questi non prevedibili: di talché si ravvisano, ancor più nella attuale situazione (di recrudescenza della pandemia), i presupposti per l'adozione dei richiamati principi di legge. 2. Risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta Con riferimento alla attuale situazione di incertezza generale, anche le previsioni codicistiche sembrano legittimare l'interruzione del rapporto locatizio divenuto finanziariamente insostenibile a causa degli effetti pregiudizievoli della pandemia (si v. art. 1467 c.c.). Invero, l'impatto dell'emergenza sanitaria conseguente alla diffusione del Covid-19 (qualificabile come evento sopravvenuto, straordinario ed imprevedibile) è suscettibile di rendere, come in molteplici circostanze avvenuto, eccessivamente 'onerosa' la controprestazione del conduttore (ovverosia il pagamento del canone di locazione), in quanto sproporzionata rispetto ai precedenti equilibri economici e contrattuali in essere al momento della sottoscrizione dell'accordo. La domanda di risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta dovrà essere, però, corredata dalla rigorosa

prova del fatto che la stessa sopravvenienza abbia 'determinato una sostanziale alterazione delle condizioni del negozio originariamente convenuto tra le parti e della riconducibilità di tale alterazione a circostanze assolutamente imprevedibili' (cfr., ex multis, Trib. Milano, Sez. Spec. Impr., n. 8878 del 03.07.2014). Per configurare, quindi, l'eccessiva onerosità sopravvenuta, si rende necessario che gli avvenimenti straordinari ed imprevedibili determinino un aggravio patrimoniale che alteri, sostanzialmente, l'originario rapporto di equivalenza, incidendo sul valore di una prestazione rispetto all'altra, ovvero facendo diminuire o cessare l'utilità della controprestazione. Prosecuzione del rapporto contrattuale Inesigibilità del canone di locazione maturato durante la fase di lockdown e impossibilità temporanea della prestazione in capo al locatore Ovviamente il conduttore potrebbe, invece, avere interesse a dare continuità al rapporto locatizio, seppur a condizioni diverse e/o con applicazione di sconti sui canoni relativi ai mesi di maggiore flessione dei propri ricavi a causa dell'impatto del Covid-19.

Valgano, in tal caso, le seguenti considerazioni; il periodo di lockdown ha, di fatto, impedito al locatore (seppur non per sua colpa) di adempiere all'obbligo principale sancito dall'art. 1571 c.c., in forza del quale la proprietà 'si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile'. Invero, attesa l'impossibilità del locatore di mettere a disposizione l'immobile così da garantirne il pieno godimento, il conduttore andrebbe esonerato dal corrispettivo obbligo di pagare integralmente il canone per l'intero periodo in cui gli è stato precluso l'utilizzo del bene. Ciò è quanto dispone l'art. 1464 c.c. ('quando la prestazione di una parte è divenuta solo parzialmente impossibile, l'altra parte ha diritto a una corrispondente riduzione della prestazione da essa dovuta [...]'). A fronte del mancato godimento del bene locato, la cui disponibilità rappresenta il contenuto tipico dell'obbligazione in capo al locatore, il conduttore potrebbe, dunque, legittimamente sospendere in autotutela l'esecuzione della prestazione sul medesimo gravante o, comunque, chiedere una corrispondente riduzione del canone di locazione relativo al periodo di mancato utilizzo del bene locato (sul punto si v., di recente, in

maniera conforme, Trib. Roma del 29 maggio 2020 e Trib. Roma del 27 agosto 2020). Rinegoziazione delle condizioni economiche (secondo equità) del contratto per sopravvenuta eccessiva onerosità Per quanto attiene, invece, al periodo successivo al lockdown, da intendersi, comunque, caratterizzato dal permanere di severe limitazioni, l'eventuale difficoltà economica del conduttore potrebbe aprire la strada anche alla rinegoziazione dell'intero rapporto contrattuale, seppur in linea temporanea, sino al permanere del generale stato di emergenza. Ciò a maggior ragione laddove l'immobile adibito ad attività commerciale sia ubicato in una delle Regioni considerate ad alto e/o massimo rischio, sulla scorta di quanto sancito dai recenti provvedimenti nazionali (si v., inter alia, DPCM 4 novembre 2020, artt. 2 e 3). In particolare, quindi, l'ultimo comma dell'art. 1467 c.c. prevede che qualora sopravvengano circostanze tali che rendere eccessivamente oneroso il contratto concluso e sproporzionatamente gravoso l'adempimento in capo ad uno dei contraenti, le parti potranno evitare la risoluzione dell'accordo modificandone le condizioni ('la parte contro la quale è

domandata la risoluzione può evitarla offrendo di modificare equamente le condizioni del contratto'). Secondo tale prospettiva, il locatore potrebbe essere sollecitato (ma non obbligato) a ricondurre ad equità le condizioni economiche del contratto al fine di salvaguardare il rapporto locatizio, che altrimenti potrebbe essere risolto unilateralmente dalla controparte. E' bene, comunque, chiarire che non sussiste, invero, alcun espresso obbligo che imponga al locatore di fare concessioni al conduttore. Tuttavia, anche di recente, la Corte di Cassazione si è espressa nel senso di ritenere che esista un generico obbligo di correttezza e buona fede in capo alle parti che, in determinati casi (tra i quali pare possa, a pieno titolo, farsi rientrare anche l'attuale situazione di emergenza sanitaria), può comportare, addirittura, l'obbligo a carico del locatore di modificare, riducendole secondo equità, le condizioni economiche del contratto (si v. Relazione Tecnica della Corte Suprema di Cassazione - Ufficio del Massimario e del Ruolo del 8 luglio 2020). di Nicola Spadafora e Attilio Zuccarello - Studio Legale **Tonucci & Partners**