

L E O N I ~ C O N T I
S T U D I O L E G A L E A S S O C I A T O

AVV. ANDREA LEONI *
leoni@leonieconti.it

AVV. STEFANO CONTI *
conti@leonieconti.it

AVV. ALESSANDRA RONCÀ
AVV. PATRIZIA SCANDOLA
AVV. ANNALISA CEOLETTA
AVV. VANESSA BALTIERI
AVV. MAURO RECCHIA
AVV. SARA MASCHI
AVV. GIACOMO RAFFA
AVV. DILETTA DANIELI
AVV. ELENA MARINI
AVV. MARTA TEMELLIN
AVV. MARCO MOTTON

Spett.le.
SILB
P.zza Belli 2
ROMA

cognome@leonieconti.it

Verona li 19 marzo 2020

* Patrocinante avanti le Magistrature Superiori

COVID -19 //EFFETTI SUI CONTRATTI DI LOCAZIONE E DI AFFITTO
D'AZIENDA

Preg.mo Presidente,

L'oggetto del presente parere consiste nell'esame - dal punto di vista del conduttore e/o dell'affittuario d'azienda - dei potenziali rimedi agli effetti dell'emergenza sanitaria da coronavirus e dei provvedimenti inibitori del DPCM 8 marzo 2020 e del DL 23 febbraio 2020 n. 6 che lo ha preceduto, nonché dei successivi provvedimenti emanati dall'autorità, che abbiano determinato - per il periodo della loro vigenza - l'impossibilità di utilizzo dell'immobile locato.

Veniamo dunque a trattare singolarmente le conseguenze giuridiche di tale situazione.

1) Ammissibilità della sospensione dell'obbligo di pagamento del canone

Secondo la giurisprudenza, l'impossibilità sopravvenuta della prestazione si ha non solo nel caso in cui sia divenuta impossibile l'esecuzione della prestazione del debitore, ma anche nel caso in cui sia divenuta impossibile l'utilizzazione della prestazione della controparte (Cass. Civ. 2019/8766, Cass. Civ. 2007/26958). Tale principio è stato esaminato dalla giurisprudenza in relazione all'ipotesi della impossibilità definitiva di utilizzo della prestazione, mentre - per quanto è dato sapere - non esistono precedenti in relazione alla distinta ipotesi di una impossibilità di utilizzo meramente temporanea.

Purtuttavia - data la similarità dei casi - si potrebbe in ipotesi ritenere che si possa equiparare l'impossibilità temporanea di utilizzo dell'immobile alla impossibilità temporanea della prestazione e quindi ritenere che nel caso di specie possa farsi applicazione di quanto disposto dall'art. 1256 c.c. 2 comma.

Secondo questa prospettazione, in applicazione dell'art. 1256 c.c. 2 comma, la prestazione del conduttore potrebbe essere sospesa per tutto il tempo di

37122 Verona - Via del Pontiere, 23 - Tel. 0458008123, 0458008248 - Fax 0458008257
e-mail: studio@leonieconti.it - partita i.v.a. e codice fiscale: 02831170234

impossibilità di utilizzo della prestazione della controparte e quindi per tutto il tempo di vigenza delle disposizioni restrittive; una volta cessata la vigenza delle disposizioni restrittive, e quindi cessata l'impossibilità temporanea nel senso sopra detto, il conduttore dovrebbe adempiere, se pur in ritardo e senza che sia responsabile del ritardo. Leggasi sul punto Cass. Civ. 1986 n. 956: "Nell'ipotesi di impossibilità temporanea di eseguire la prestazione la norma dell'art. 1256 c.c., per giustificare la perpetuatio obligationis dopo la scadenza del termine di adempimento, fa esclusivo riferimento all'interesse del creditore e non anche a quello del debitore il quale, cessata l'impossibilità temporanea della prestazione, deve sempre adempierla indipendentemente da un suo diverso interesse economico che può eventualmente far valere sotto il profilo dell'eccessiva onerosità sopravvenuta."

Una conferma di quanto sopra esposto si ricava altresì dalla recentissima decretazione d'urgenza (decreto legge 17 marzo 2020 n. 18) che, con riferimento alla generalità degli obblighi contrattuali, introduce il comma 6 bis dell'art. 3 del decreto legge 23.02.2020 n. 6, secondo il quale: "Il rispetto delle misure di contenimento di cui al presente decreto è sempre valutata ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1218 e 1223 c.c., della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti."

Quanto sopra in relazione alla possibilità di sospendere il pagamento del canone.

Cosa diversa sarebbe l'esenzione definitiva dall'obbligo di pagare il canone (per il periodo di chiusura forzata) quale conseguenza di un'impossibilità temporanea della prestazione; per tale ipotesi necessiterebbe una espressa disciplina speciale che la preveda.

Una indiretta conferma di tale principio, se pur rispetto a una fattispecie diversa nella quale entrambe le prestazioni, sia del locatore che del conduttore, erano temporaneamente impossibili, si rinviene per i contratti di locazione aventi ad oggetto immobili lesionati per evento sismico, e che furono oggetto di leggi speciali (vedasi D. L. n. 333 del 1981, conv in L. n. 456 del 1981, art. 5 quater in tema di provvidenze in favore delle popolazioni colpite dal terremoto del 1980), le quali prevedevano espressamente che "il locatario di immobili dichiarati inagibili è esentato dal pagamento del canone fino al collaudo dei lavori che consentano l'agibilità e l'abitabilità degli immobili medesimi".

In proposito la giurisprudenza ha avuto modo di esprimersi, chiarendo che tali leggi sono di carattere speciale e dunque ne è inibita l'applicazione analogica, in forza di quanto dispone l'art. 14 delle preleggi.

Pur rilevando la diversità tra l'ipotesi del sisma (che lesionando l'immobile rende impossibili entrambe le prestazioni) dall'ipotesi odierna, che rende impossibile – nel senso sopra precisato – la sola prestazione del conduttore, si sottolinea come la possibilità per il conduttore di essere definitivamente esentato dall'obbligo del pagamento del canone per il periodo di vigenza delle restrizioni, necessiterebbe comunque di un'espressa previsione di legge, che manca nel caso di specie, quanto meno sotto il profilo della disciplina di cui all'art. 1256 c.c.

A questo proposito si ricorda il recentissimo art. 95 del decreto legge 17 marzo 2020 n. 18, il quale prevede una "sospensione" dal pagamento dei canoni di locazione e concessori relativi all'affidamento di impianti sportivi pubblici dello Stato e degli enti territoriali, a favore delle federazioni sportive nazionali.

2) Il rimedio dell'eccessiva onerosità sopravvenuta

L'eccessiva onerosità sopravvenuta, invece, presuppone da un lato - non già l'impossibilità di adempiere - bensì "un intervenuto squilibrio tra le prestazioni, non previsto al momento della conclusione del contratto, dall'altro, la riconducibilità della eccessiva onerosità sopravvenuta ad eventi straordinari ed imprevedibili, che non rientrano nella normale alea contrattuale" (Cass. Civ. n. 22396/2006).

In questo caso il rimedio previsto dal codice è quello della risoluzione del contratto, ma il creditore può evitarla offrendo una equa modifica delle condizioni ex art. 1467 c.c.

Pertanto, occorrerà verificare se, nel caso concreto, le restrizioni imposte dalle autorità a causa dell'emergenza Coronavirus siano tali da compromettere l'adempimento del conduttore, così da giustificare la risoluzione del contratto di locazione per sopravvenuta eccessiva onerosità della prestazione, eventualmente domandata dal conduttore.

Resta preclusa invece la possibilità per il conduttore di chiedere una riduzione dell'affitto in via autonoma in forza di quanto previsto dall'art. 1467 cc. in quanto - in forza di tale norma - solo il convenuto in risoluzione (e quindi in ipotesi il locatario) potrebbe offrire di ridurre ad equità la prestazione, riducendo l'affitto; tant'è che "il giudice deve limitarsi ad accogliere o a respingere la domanda senza poterla modificare, e non è necessario che l'offerta sia tale da riportare il contratto esattamente all'equilibrio "quo ante"" (Cass. Civ. n. 247/1992).

Conclusivamente la disciplina dell'eccessiva onerosità sopravvenuta offre al conduttore, che subisca l'aggravamento della propria prestazione, l'unico strumento della risoluzione contrattuale, ove ne sussistano i presupposti; si tratta quindi di un'ipotesi irrilevante per chi intenda proseguire l'attività.

3) Ulteriori rimedi

Ciò premesso, si passa all'esame di ulteriori strumenti giuridici in ipotesi valorizzabili, anche ai fini di una trattativa con il locatore o affittante, per porre rimedio all'intervenuto squilibrio del sinallagma contrattuale:

a) Art. 1623 c.c., dettato in tema di locazione, stabilisce che "Se, in conseguenza di una disposizione di legge, o di un provvedimento dell'autorità riguardanti la gestione produttiva, il rapporto contrattuale risulta notevolmente modificato in modo che le parti ne risentano rispettivamente una perdita e un vantaggio, può essere richiesto un aumento o una riduzione del fitto ovvero, secondo le circostanze, lo scioglimento del contratto. Sono salve le diverse disposizioni di legge o del provvedimento dell'autorità". Se è vero che l'attuale situazione non pare perfettamente sussumibile nella fattispecie di cui alla norma (ad esempio non pare sussista un vantaggio del locatore correlativo allo svantaggio del conduttore), pur tuttavia la norma potrebbe offrire un rimedio per le modificazioni sopravvenute del rapporto contrattuale di affitto imperniate sulla richiesta della parte, che lamenti di avere subito una perdita contro il vantaggio dell'altra, cui seguirebbe il riequilibrio del contratto ad opera del giudice, che disporrebbe la riduzione ad equità (in alternativa alla risoluzione del contratto per notevole onerosità sopravvenuta a causa di legge). "In tema di contratto di affitto (nella specie di azienda) il riequilibrio del piano contrattuale in conseguenza di un

provvedimento autoritativo, che abbia alterato l'originaria previsione negoziale, ai sensi dell'art. 1623 c.c., è legittimamente disposto dal giudice su richiesta della parte che risenta della perdita" (Cass. Civ. n. 5122/2018).

Si tratta di una prospettiva tutt'altro che certa in punto di diritto, ma che potrebbe essere esplorata ed ulteriormente approfondita.

b) Art. 1374 c.c. e integrazione del contratto secondo equità.

Premesso che "la funzione dell'equità" richiamata dall'art. 1374 c.c., in forza del quale il contratto obbliga le parti non solo a quanto è nel medesimo espresso, ma anche a tutte le conseguenze che ne derivano secondo gli usi e l'equità, è puramente suppletiva, nel senso che colma le lacune non coperte dagli usi o da altre legittime fonti, ma non è un canone interpretativo del contratto già completo in tutti i suoi elementi" (Cass. Civ. n. 4626/1983), si potrebbe ipotizzare un utilizzo di tale norma in relazione al fatto che il contratto di locazione non preveda l'eventualità di un divieto generalizzato dell'autorità allo svolgimento dell'attività produttiva, cui l'immobile era destinato.

Sotto questo profilo pare interessante un orientamento consolidato della giurisprudenza - in tema di compravendita - con riguardo all'attuazione del vincolo di destinazione a parcheggio degli appositi spazi delle nuove costruzioni, in favore dei proprietari delle unità abitative site nei fabbricati, qualora il diritto di uso del parcheggio operi in forza di legge, in contrasto con la volontà e la dichiarazione contrattuale: la giurisprudenza concludeva che, poiché il relativo prezzo (del diritto di uso del parcheggio) non poteva intendersi compreso in quello pattuito e pagato per la vendita dell'unità immobiliare (dato che questo non può intendersi riferito anche al diritto non volontariamente trasmesso) "ne deriva che il giudice, pronunciando il trasferimento dell'indicato diritto d'uso, deve anche pronunciare il riconoscimento del diritto del venditore al relativo compenso (nella misura da concordarsi tra le parti o, comunque, da determinarsi giudizialmente mediante apposita stima), in quanto, all'operata integrazione dell'oggetto di una delle prestazioni dovute per contratto, deve corrispondere la coerente integrazione dell'oggetto della controprestazione, per ripristinare l'equilibrio del sinallagma funzionale del contratto, altrimenti inficiato." (Cass. Civ. 1996 n. 9631; Cass. Civ. 2002 n. 8262).

Pertanto, secondo la giurisprudenza sopra riportata, se per effetto di un provvedimento dell'autorità (legge che introduce obbligatoriamente nel contratto il trasferimento del diritto d'uso del parcheggio), l'equilibrio del sinallagma funzionale del contratto risulti alterato, il giudice può integrare il contenuto del contratto, disponendo l'aumento del prezzo della compravendita. Orbene mutatis mutandis, nel caso che ci occupa, per effetto di un provvedimento dell'autorità, (restrizioni all'attività), l'equilibrio del sinallagma funzionale del contratto risulta alterato, senza che tale evenienza sia stata ovviamente prevista dalle parti: facendo applicazione di tale giurisprudenza potrebbe derivarne il diritto del conduttore a una riduzione ovvero esenzione dal fitto, secondo equità.

Anche in questo caso il tema andrebbe ulteriormente approfondito.

c) Possibili varianti interpretative in tema di impossibilità totale e parziale nei rapporti di durata

Il contratto di locazione fa sorgere "obbligazioni di durata per entrambe le parti" e l'intera esecuzione del contratto avviene "attraverso coppie di prestazioni da realizzarsi in corrispondenza reciproca del tempo" (Cass. Civ. 2018 n. 9644).

“Il sinallagma alla cui tutela è predisposto il rimedio ex art. 1460 c.c. va considerato separatamente per ogni singola prestazione in cui si articola il contratto. Ogni prestazione eseguita costituisce un adempimento integrale e completo cui deve conseguire una controprestazione corrispondente, senza possibilità di sollevare un’eccezione di inadempimento che non esiste in relazione a quella coppia specifica di prestazione-controprestazione” (Cass. Civ. n. 7550/2012).

Una conseguenza di tale impostazione potrebbe essere la possibilità di applicare al contratto di locazione - in luogo della disciplina dell’impossibilità temporanea ex art. 1256 c.c., la quale potrebbe condurre a una mera sospensione dell’obbligo di pagamento del canone - la diversa disciplina dell’impossibilità definitiva con riferimento però alla singola coppia di prestazione-controprestazione.

Ovvero, se la prestazione del locatore per un determinato numero di mesi sia divenuta impossibile nel senso di cui al punto 1 del presente parere, ovvero di impossibile utilizzo per la parte conduttrice a causa dei provvedimenti inibitori dell’autorità, potrebbe conseguire, con riferimento alle coppie di prestazioni-controprestazioni riferite ai medesimi mesi, l’estinzione definitiva dell’obbligo del conduttore di pagare il canone.

Sostanzialmente allo stesso risultato si giungerebbe traguardando la fattispecie sotto il profilo dell’art. 1464 c.c. dell’impossibilità parziale della prestazione, nel senso di una impossibilità riferibile ad una “parte” del periodo di durata del rapporto. A fronte dell’impossibilità della prestazione del locatore per una parte del periodo concordato (impossibilità di utilizzo della stessa, come sopra precisato), l’art. 1464 c.c. comporterebbe una riduzione della controprestazione complessiva del conduttore (data dalla sommatoria di tutte le controprestazioni - canoni - previste per l’intera durata del rapporto), proporzionale al periodo di impossibilità di utilizzo della controprestazione del locatario.

Un’applicazione, se pur sui generis, di tale principio si rinviene in tema di lavoro subordinato con riferimento al factum principis o provvedimento dell’autorità: “Il lavoratore (salve le specifiche ipotesi di particolare tutela accordata dalla legge) nel caso di sopravvenuta impossibilità, per factum principis o per altra ragione, di svolgimento delle mansioni assegnategli, non può pretendere la controprestazione retributiva, dalla cui corresponsione il datore di lavoro resta pertanto esonerato” (Cass. Civ. sez. lav. N. 7263/1996).

Si tratta, anche in questo caso, di elaborazione dottrinale in assenza di precedenti giurisprudenziali specifici.

d) Art. 1366 e 1375 c.c. e la clausola generale della buona fede

Pur non essendovi precedenti in termini potrebbe assumere rilievo, in punto di inadempimento al principio generale di buona fede che regola l’esecuzione dei contratti (in relazione anche al dovere di costituzionale di solidarietà di cui la buona fede è espressione), l’atteggiamento del creditore che - in determinate condizioni - rifiuta di rinegoziare il canone, al fine di un riequilibrio del contenuto contrattuale.

In conclusione, ove si ritenga di esplorare i rimedi astratti sopra enunciati, sarà opportuno che il conduttore o l’affittuario proceda a formale comunicazione al locatore/affittante al fine di verificare, innanzitutto, se vi siano spazi di accordo consensuale per la sospensione e/o per la revisione del canone, onde prevenire l’eventuale contenzioso.

L E O N I ~ C O N T I
S T U D I O L E G A L E A S S O C I A T O

S E G U E P A G . 6

In esito a tale tentativo e alla luce dell'evoluzione della normativa d'urgenza sarà possibile valutare il ricorso a rimedi giudiziali.

Lo scrivente resta quindi a Sua disposizione per ogni eventuale chiarimento e per fornire ogni ausilio sia ritenuto necessario.

Cordiali saluti

(avv. Andrea Leoni)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Andrea Leoni', with a large initial 'A' and a long vertical stroke extending downwards.