COVID-19 e locazioni commerciali: rinegoziazione del contratto, la scelta più opportuna

25 Settembre 2020

Come l'ANCE aveva già avuto modo di segnalare in una precedente news del 19 maggio 2020, l'emergenza sanitaria e, soprattutto, il conseguente bocco di numerose attività commerciali ha avuto e continua ad avere **ripercussioni significative sui contratti di locazione e affitto d'azienda** e sulle obbligazioni dovute, in particolare, su quella di corrispondere **il canone durante i mesi del *lockdown*.**

Le misure adottate dal Governo (il rimedio economico del *credito di imposta* di cui all'articolo 65, D.L. n. 18/2020, e il rimedio più prettamente giuridico contenuto nell'articolo 3, comma 6-bis D.L. n. 6/2020 in tema di *ritardi o inadempimenti contrattuali*) non sono state efficaci o meglio non hanno impedito il successivo manifestarsi del contenzioso tra le parti che sta iniziando ad approdare nelle aule dei tribunali.

Neppure i rimedi offerti dal codice civile, molti dei quali, comportanti la definitiva caducazione del rapporto contrattuale o comunque l'individuazione di una forma di responsabilità in capo ad una delle due parti, offrono la soluzione più idonea tenuto conto della straordinarietà e temporaneità degli eventi. Peraltro il codice civile non contempla espressamente la possibilità per il conduttore/affittuario di invocare la riduzione o l'azzeramento del canone né è prevista una specifica disciplina sulla rinegoziazione dei contenuti del contratto.

Alcune risposte alle problematiche di cui sopra iniziano ad emergere dalle prime pronunce giurisprudenziali (in alcuni casi si tratta di provvedimenti cautelari d'urgenza ai sensi dell'art. 700 c.p.c.) ma soprattutto da una interessante e ben argomentata Relazione dell'Ufficio del Massimario della Corte di Cassazione (n. 56 dell'8 luglio 2020) che interviene proprio sul tema **dell'impatto dell'emergenza Covid-19 in ambito contrattuale e sulle conseguenze giuridiche** ed economiche nonché sui possibili rimedi.

Di seguito si evidenziano alcuni aspetti, peraltro condivisibili, della Relazione della Corte che possono essere di aiuto al fine di dirimere possibili contenziosi nei rapporti di locazione in corso evitando le sedi giudiziarie:

- al di là delle agevolazioni fiscali il Governo non è intervenuto con misure aventi ad oggetto la rideterminazione del canone;
- i rimedi offerti dal codice civile sono inadeguati a venire incontro alle concrete esigenze delle imprese il cui interesse è quello di mantenere in essere il rapporto contrattuale rivedendone temporaneamente le condizioni;
- **la rinegoziazione del contratto come espressione concreta dei principi di correttezza e buna fede** (pienamente riconosciuti dal nostro ordinamento) è l'unico strumento idoneo ad offrire una tutela nei contratti di durata (come quello di locazione) ogni qual volta si verifichi una **evento inaspettato** tale da riflettersi sull'assetto

giuridico-economico;

- sussiste un **dovere delle parti a condurre la trattativa proponendo soluzioni riequilibrative** eque ed accettabili. Non sussiste altresì un obbligo di concludere le trattative alle condizioni volute dalla parte "svantaggiata";
- la parte tenuta alla rinegoziazione è ritenuta adempiente se, in presenza delle condizioni di fatto che richiedono la revisione del contratto, promuove una trattativa o raccoglie positivamente l'invito rivoltale dalla controparte. Al riguardo si segnala che il Tribunale di Bologna con la sentenz*a del 12/5/2020* aveva già anticipato questo orientamento (nel caso di specie la parte conduttrice aveva, infatti, avanzato al locatore una proposta transattiva avente ad oggetto la temporanea riduzione del canone ma questa non era stata accolta).

Elementi di considerazione emergono anche dalle recenti ordinanze emesse dai Tribunali:

- *pur in mancanza di clausole di rinegoziazione qualora si ravvisi una sopravvenienza quale quella determinata dalla pandemia del Covid-19, **la parte svantaggiata 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. Tribunale Roma Sez. VI, Ord., 27/8/2020.*
- *Non vi è alcuna norma nell'ordinamento, neanche tra quelle adottate durante la fase emergenziale, che preveda una sospensione dell'obbligo di corrispondere i canoni di locazione. Il principio della buona fede si concretizza nel dovere di ciascun contraente di cooperare alla realizzazione dell'interesse della controparte. Tribunale Roma, Sent., 29/5/2020. Tribunale Roma sez. V, 25/7/2020.*
- *Per il periodo nella quale l'attività commerciale è stata chiusa 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. Tribunale Venezia sez. I, 28/07/2020.*
- *Non può essere ritenuta certa ed incontestabile l'estinzione dell'obbligazione di pagamento del canone di locazione sul solo presupposto della sospensione dell'attività commerciale del conduttore imposta dalle misure legislative connesse all'emergenza sanitaria. Tribunale Milano sez. VI, 24/07/2020.*
- Non è sufficiente invocare l'eccessiva onerosità mettendola in relazione con l'emergenza sanitaria per poter ottenere una qualche forma di tutela giuridica. N**on esiste un diritto del conduttore alla sospensione del pagamento del canone** nella locazione di immobili destinati ad uso diverso dall'abitativo. On ogni caso l'onere della prova spetta a chi invoca l'eccessiva onerosità sopravvenuta. *Tribunale di Pisa, sezione civile, Ord. 30/6/2020.*