

**Intervento tenuto dall'Avv. Francesco Massimo Tiscornia del Foro di Genova al 31° Convegno Coordinamento Legali Confedilizia, Piacenza 18/9/2021.**

## **GLI EFFETTI DELLA CRISI ECONOMICA SULLE LOCAZIONI COMMERCIALI: RISOLUZIONE O RINEGOZIAZIONE DEL CONTRATTO ?**

Come noto la pandemia Covid con tutte le sue conseguenze normative, economiche e commerciali ha stravolto anche il settore della contrattualistica commerciale a causa dell'immediato inevitabile contrasto sorto tra il locatore (che intendeva mantenere inalterato il canone contrattuale) e il conduttore (che ne chiedeva la sospensione o la riduzione, quanto meno per i periodi di chiusura forzata dell'attività per i provvedimenti emergenziali).

In quel periodo ma ancora adesso la crisi del commercio ha visto la chiusura definitiva di molti esercizi commerciali storici che non hanno retto al repentino ed inaspettato crollo degli acquisti.

Il Governo è intervenuto spesso con numerosi provvedimenti emergenziali a sostegno anche del commercio.

Cionondimeno è insorto rapidamente un acceso dibattito tra le due categorie (proprietà e conduttori) relativamente al pagamento ed alla misura del canone, che si è poi rapidamente riversato nelle aule di Giustizia.

Nelle quali si sono dibattuti principalmente i due rimedi ad hoc forniti dal nostro Codice e cioè l'art. **1463 c.c.** (*impossibilità sopravvenuta*) e la risoluzione contrattuale **art. 1467 c.c.** (*eccessiva onerosità*).

L'istituto della *eccessiva onerosità* era stato introdotto nel nostro Codice fin dalle origini, anche se poi nella pratica e nella giurisprudenza non ha avuto applicazione frequente, consideratine i requisiti assai stringenti.

Si richiede infatti un evento eccezionale, estraneo alle parti, oggettivamente straordinario, soggettivamente imprevedibile ed inevitabile e tale da superare di gran lunga le ricorrenti fluttuazioni economiche del mercato.

La risoluzione per eccessiva onerosità è prevista infatti in pochi ben precisi casi:

- a) solo nei contratti ad esecuzione continuata o periodica;
- b) a fronte di una situazione di una onerosità sopravvenuta successivamente alla conclusione del contratto (e se il contraente svantaggiato non sia già in mora);
- c) per “eccessiva” si intende una onerosità che provochi un grave squilibrio tra le due prestazioni (l’apprezzamento è rimesso al Giudice);
- d) deve infine dipendere da avvenimenti straordinari ed imprevedibili (esempi scolastici: lo scoppio della guerra, rialzi eccezionali dei prezzi di materie prime; per svalutazioni monetarie) tali da superare l’alea normale di ogni operazione economica che duri nel tempo.

Solo eccezionalmente l’isolato Tribunale Roma **27/8/2020** dichiarò che la parte debole deve poter rinegoziare il contratto in base al dovere generale di buona fede e correttezza allorquando vi sia uno squilibrio negoziale che superi l’alea normale del contratto, anche se l’obbligo secondo buona fede di avviare trattative non implica il dovere di modificare il contratto.

Quell’Ordinanza, ricorrendo al citato criterio della buona fede, entrò nel merito economico del canone, addirittura disponendone la riduzione del 40% per aprile/maggio 2020 e del 20% dal giugno 2020 al marzo 2021.

Al contrario la giurisprudenza c.d. pandemica di regola non ha accolto le eccezioni dell’eccessiva onerosità dei conduttori per chiedere di sospendere o ridurre il canone.

Il Tribunale di Roma con sentenza n. **9457 del 21/5/2021** ha preso in esame un contratto del 2009 con un canone di € 4.500 mensili per attività di ristorazione in cui si eccepiva l'emergenza sanitaria con le relative limitazioni all'attività stessa e conseguenti forti perdite economiche, dopo che il conduttore aveva cercato inutilmente di concordare una riduzione del canone.

Il Tribunale ha rigettato la domanda eccependo in primis che parte conduttrice non aveva adeguatamente provato l'invocata emergenza sanitaria nel suo caso specifico, senza produrre alcun atto amministrativo (solo genericamente richiamati in causa). E comunque anche la produzione dei vari D.P.C.M. non avrebbero assolto all'onere della prova dell'innovata contrazione degli introiti poichè non era stata prodotta documentazione contabile a sostegno della invocata crisi imprenditoriale. Anche perché l'attività di ristorazione avrebbe potuto svolgersi in modalità di asporto, ad esempio.

Ed inoltre non era stato provato che le asserite difficoltà economiche non fossero iniziate già prima della pandemia.

Il Tribunale non ha poi considerato il lamentato rifiuto della rinegoziazione del contratto una violazione delle regole della buona fede contrattuale poiché non accettare una riduzione dei canoni non costituisce una condotta abusiva.

Infatti non esistono obblighi contrattuali o norme di legge che impongano al contraente di superare i limiti del proprio interesse, sacrificandolo in virtù dei principi di buona fede correttezza e solidarietà sociale. Costituendo la riduzione del canone contrattuale un sacrificio che supera il limite di obbligo di buona fede.

E' infatti giurisprudenza pacifica della Cassazione che sia l'art. 1374 c.c. (*"il contratto obbliga le parti non solo a quanto è nel medesimo espresso ma anche a tutte le conseguenze che ne derivano secondo la legge o in mancanza se-*

*condo gli usi o l'equità*”) che, più in generale, il principio di buona fede, correttezza e solidarietà sociale, pongono sì a carico delle Parti il dovere di preservare anche gli interessi delle altre parti, ma *“nei limiti dei propri interessi”* (Cass. 23069/2018). O *“nei limiti in cui ciò possa avvenire senza un apprezzabile sacrificio a suo carico”* (Cass. 17642/2012).

(Al contrario costituirebbero inadempimento a tale obbligo eventuali trattative *“di mera facciata senza alcuna effettiva intenzione di rivedere i termini dell'accordo”* così come all'opposto un'opposizione assoluta ed ingiustificata alle trattative stesse: Trib. Palermo n. 2435 del 9/6/2021).

Una sentenza recente sul tema dell'eccessiva onerosità è del Tribunale Firenze del **13/8/2021** a cui si era rivolto il conduttore esercente attività di ristorazione con un canone annuo di circa € 195.000 che (dopo aver ristrutturato il locale con ulteriori € 570.000) aveva chiesto senza successo una rinnovazione con rinegoziazione delle condizioni.

La Proprietà aveva eccepito che l'art 1467 c.c. concede solo la risoluzione e non contempla obbligo di rinegoziazione né di modificare unilateralmente o tramite intervento giudiziale l'ammontare del canone.

Il Tribunale ha ritenuto che l'eccessiva onerosità non sia concetto assoluto ma relativo da ricostruire caso per caso concludendo che il rischio di un calo del fatturato rientri nell'alea normale del contratto,

Ed inoltre che la causa del contratto di locazione non si estenda alla garanzia della produttività dell'attività imprenditoriale svolta nell'immobile. Il locatore è tenuto unicamente a garantire l'idoneità dello stesso rispetto all'uso pattuito.

Anche in questo caso il Tribunale ha pertanto ritenuto difettare la prova dell'eccessiva onerosità. Ribadendo come in ogni caso si potrebbe considerare solo la risoluzione e non la rinegoziazione.

Neanche ricorrendo all'equità: che serve solo a correggere e non a superare la volontà delle parti, sostrato insuperabile di qualsiasi accordo giuridico.

In conclusione durante la crisi pandemica le Parti sono frequentemente ricorse a tentativi di rinegoziazione, sulla scia fra l'altro della preveggenza Relazione n. 56 già dell'8/7/2020 della Corte di Cassazione che l'aveva evidenziata come strumento giuridico più adeguato rispetto alla risoluzione del contratto.

*“L'emergenza non si tampona demolendo il contratto. L'eccezione di onerosità ha invece propensione demolitoria e non conservativa del contratto. Il rimedio è volto a rimuovere il vincolo, non a riequilibrare il sinallagma..*

*Conduce alla definitiva risoluzione del rapporto, non alla transitoria riduzione dei corrispettivi”.*

*E soltanto la parte favorita dello sbilanciamento può infatti evitare la risoluzione del negozio, offrendo di modificare le condizioni di esso. A farle da specchio è la parte che patisce l'eccessiva onerosità della prestazione che può solo agire in giudizio per sciogliere il vincolo.*

*La parte fragile non ha diritto di ottenere l'equa rettifica delle condizioni contrattuali, né può pretendere che l'altro contraente accetti l'adempimento a condizioni diverse da quelle concordate.*

*Ora, nel contesto dei contratti commerciali l'obiettivo precipuo del contraente sfavorito non è lo smantellamento del rapporto, ma la sua messa in sicurezza tramite un riequilibrio reciprocamente appagante delle prestazioni”.*

**E Cass. 26/1/18 n. 2047:** *“Nei contratti a prestazioni corrispettive la parte che subisce l'eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione può solo agire in giudizio per la risoluzione del contratto, ex art. 1467, c. 1, C.C. ma non ha diritto di ottenere l'equa rettifica delle condizioni del negozio. La quale può essere invocata soltanto dalla parte convenuta in giudizio in quanto il contraente a carico del quale si verifica l'eccessiva onerosità della prestazione non può pretendere che l'altro contraente accetti l'adempimento a condizioni diverse da quelle pattuite”.*

Infatti l'art. 1467 c.c. è volto alla risoluzione tout court del contratto: mentre i conduttori generalmente non desideravano arrivare a tanto, volevano invece mantenerlo, limitandosi ad una sospensione o riduzione del canone solo temporaneamente, cioè fino alla conclusione della pandemia.

Però la domanda ex art. 1467 c.c. dei conduttori di risoluzione, se accettata, pone definitivamente fine al rapporto contrattuale, con conseguente perdita dell'indennità di avviamento da parte del conduttore.

Pur essendo anche la Proprietà pregiudicata dalla perdita del diritto all'indennità di mancato preavviso e trovandosi a ricercare un altro conduttore in momenti sfavorevoli. Con il rischio di rimanere senza canoni per un lungo periodo. Oppure al fine di ottenere un canone minore di quello che avrebbe potuto percepire se avesse accettato di rinegoziarlo con il precedente conduttore.

Ma come detto (solo) il proprietario al quale viene chiesta la risoluzione può offrire la revisione del canone, riducendo ad equità il rapporto tra le prestazioni nei limiti di un'alea normale,

In generale infatti il Codice non prevede un obbligo di rinegoziazione a carico delle parti: basandosi sull'art. 1372 c.c. e sul concetto di insindacabilità giudiziale dell'equilibrio del contratto.

(Solo recentissimamente la Legge 69 del 21/5/2021 ha introdotto l'art 6 novies: dichiarando che locatario e locatore *“sono chiamati a collaborare tra loro in buona fede per rideterminare temporaneamente il canone di locazione per un periodo massimo di cinque mesi nell'anno 2021”*, ma solo in pochi casi specifici).

Avv. Francesco Massimo Tiscornia

Genova-Piacenza, 18/9/2021