

# Contratti di locazione, come funzionano ai tempi del coronavirus

Di Paolo Consales e Fabrizio Mollica - 15 Aprile 2020



Il tema dei contratti di locazione per le attività economiche, la maggior parte delle quali sono serrate a causa delle restrizioni adottate per far fronte alla pandemia da Covid-19, si trova in questo periodo [sotto i riflettori](#). La normativa emergenziale non prevede una specifica ipotesi relativa ai contratti di locazione – se non per le federazioni sportive nazionali, gli enti di promozione sportiva, le società e associazioni sportive; è quindi necessario verificare se il contratto include una previsione che ammetta la sospensione del canone per causa di forza maggiore.

Mancando tale clausola, il conduttore non può sospendere autonomamente il pagamento del canone se non quando non possa usufruire totalmente dell'immobile, per ragioni riconducibili al locatore (Cass.14961/06).

## Contratti di locazione: la parte del conduttore...

Utilizziamo i cookie per essere sicuri che tu possa avere la migliore esperienza sul nostro sito. Scopri di più [configura le opzioni](#).

Accetto

esercita una delle attività sospese si trova nell'impossibilità – seppur per ragioni non riconducibili al locatore e per cause prevedibilmente transitorie – di utilizzare l'immobile.

Il conduttore che non può utilizzare l'immobile può sostenere di trovarsi, per il tempo in cui è impossibilitato a utilizzare l'immobile, in una situazione di temporanea impossibilità di assolvere alla propria obbligazione di pagamento del canone.

Nella prospettiva dell'art.1256 c.c. non può escludersi che il conduttore possa legittimamente ritenere di poter sospendere (temporaneamente) il pagamento del canone per il tempo in cui perduri l'impossibilità a svolgere la propria attività all'interno dell'immobile. Il locatore potrà, però, argomentare che, non essendo il mancato godimento dell'immobile a lui attribuibile, egli non potrà subire una sospensione nel pagamento dei canoni, altrimenti subirebbe, di fatto, le conseguenze di un evento che non è a lui imputabile e in una situazione in cui il conduttore continua ad occupare l'immobile.

Nel caso in cui l'impossibilità di utilizzare l'immobile, seppur connessa a un fatto estraneo alla volontà di una delle parti e dovuto a un ordine dell'autorità (factum principis), dovesse protrarsi nel tempo per un periodo esteso, così privando il locatore della possibilità di ricevere regolarmente il pagamento del canone causa della sospensione, il locatore potrebbe richiedere la risoluzione per impossibilità sopravvenuta ai sensi dell'art.1463 c.c.

Cessato l'obbligo di sospensione delle attività e, dunque, la causa temporanea che impediva il regolare godimento dell'immobile, il conduttore sarà tenuto a versare anche i canoni precedentemente non corrisposti, salvo eventuale diverso accordo con il locatore.

L'articolo 91 del [D.L. 18/2020](#) prevede che “il rispetto delle misure di contenimento di cui al [D.L. 6/2020](#) è sempre valutato ai fini dell'esclusione, [...], della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti”. Ciò determina che certamente il conduttore non dovrà pagare interessi e/o penali, eventualmente dovute per il mancato pagamento del canone, nel periodo di sospensione delle attività disposto dall'autorità competente.

## ...E quella del locatore

Da una prospettiva diversa, si segnala che l'impossibilità temporanea di utilizzare l'immobile, a causa dei provvedimenti emergenziali, certamente non è imputabile al locatore, ma a un factum principis.

Utilizziamo i cookie per essere sicuri che tu possa avere la migliore esperienza sul nostro sito. Scopri di più [configura le opzioni](#).

Accetto

Dal punto di vista del locatore, è facilmente argomentabile che quest'ultimo adempie alla propria prestazione mettendo l'immobile a disposizione del conduttore e, quindi, può ragionevolmente sostenere di aver diritto al pagamento integrale del canone. Ciononostante, non si può non considerare che durante il periodo di applicazione delle misure emergenziali, il conduttore viene comunque a trovarsi nella materiale impossibilità di poter godere dell'immobile.

In tale prospettiva, considerando la mancanza di uno specifico orientamento che abbia affrontato compiutamente una circostanza simile al Coronavirus, andrà verificato se – e su che basi – il conduttore potrà richiedere e ottenere un'eventuale riduzione del canone per il periodo in cui non ha potuto godere dell'Immobile.

In particolare, il conduttore potrà affermare che – come argomentato dalla Corte di Cassazione in casi non relativi a contratti di locazione – l'impossibilità sopravvenuta della prestazione si può verificare anche nel caso in cui sia divenuta impossibile per il debitore l'utilizzo della prestazione della controparte, indipendentemente da un inadempimento di quest'ultima. In tali casi, si dovrà quindi prendere atto che non può più essere conseguita la finalità essenziale in cui consiste la causa concreta del contratto, con la conseguente estinzione dell'obbligazione (Cass.8867/15; Cass.8766/19).

Ove tale approccio fosse perseguibile, non si potrebbe a priori escludere che, nel caso in cui il locatore agisca per ottenere il pagamento del canone, il conduttore possa eccepire la ricorrenza di una situazione di sopravvenuta impossibilità parziale chiedendo, ai sensi dell'art.1464 c.c., una riduzione del canone, che tenga conto della riduzione di utilità per il conduttore nell'utilizzo del bene essendone ostacolato nel suo pieno godimento (Cass.3991-04).

Non sarebbe facilmente sostenibile, però, che il conduttore possa avere diritto a una riduzione del canone per il solo fatto dell'interruzione nel godimento dell'immobile; tale possibilità andrà valutata con attenzione, tenendo conto non solo delle circostanze concrete ma, anche della durata del divieto di svolgere le attività e della sua incidenza sul rapporto locatizio.

In ogni caso, ove proponibile, tale eccezione potrà risultare legittima se conforme a lealtà e buona fede.

## Risoluzione dei contratti di locazione

Potrebbero essere considerate, inoltre, eventuali ipotesi di risoluzione del contratto che consentirebbe al conduttore di “uscire” dall'immobile senza dover attendere i sei mesi di preavviso previsti per recesso per gravi motivi. Tale possibilità non è scontata.

Utilizziamo i cookie per essere sicuri che tu possa avere la migliore esperienza sul nostro sito. Scopri di più configura le opzioni.

Accetto

temporaneamente vigenti dovessero essere prolungati per un tempo eccessivamente esteso, non si può escludere che il conduttore, ai sensi dell'art.1454 c.c., possa invocare la risoluzione del contratto per impossibilità sopravvenuta totale di ricevere la prestazione, argomentando che, pur se per fatto non imputabile al Locatore sia comunque divenuto impossibile godere della prestazione del creditore.

Inoltre, qualora a causa del verificarsi di un evento oggettivamente eccezionale e soggettivamente imprevedibile, il canone subisca dei notevoli squilibri, il conduttore potrà richiedere la risoluzione ai sensi dell'art.1467 c.c., a causa dell'eccessiva onerosità sopravvenuta della propria prestazione. Secondo la giurisprudenza, il carattere eccezionale dell'evento deve essere valutato oggettivamente, tenendo conto della sua frequenza e della sua dimensione e intensità; mentre l'imprevedibilità va valutata da un punto di vista soggettivo, tenendo conto delle esperienze e conoscenze pregresse delle parti.

Considerata la portata della diffusione del Covid-19, è possibile sostenere che tale emergenza sanitaria rappresenti un evento eccezionale e imprevedibile. Dovrà però essere verificato in concreto se gli effetti del coronavirus – e quelli sul sistema economico – possano comportare una notevole alterazione del rapporto fra le obbligazioni del contratto, legittimando così la risoluzione per eccessiva onerosità.

Ove il conduttore richieda la risoluzione ex art.1467 c.c., il locatore potrà impedirgli di ridurre congruamente l'importo del canone di locazione, così da ricostituire l'equilibrio iniziale delle posizioni (*reductio ad aequitatem*).

## Conclusioni

Per concludere: il conduttore ha il diritto di recedere dal contratto, ex art.27, comma 8, L. 392/1978, ove ricorrano gravi motivi che, però, non sono identificati in dettaglio dalla legge. Secondo la giurisprudenza (es. Cass.23639/19; Cass. 12291/14), le ragioni che consentono di recedere dal contratto, devono:

- essere determinate da avvenimenti estranei alla volontà del conduttore;
- fondarsi in avvenimenti imprevedibili e sopravvenuti alla firma del contratto;
- rendere oltremodo gravosa la prosecuzione del contratto. Tale gravosità deve avere una connotazione oggettiva ed eccedere l'ambito della normale alea contrattuale che determina un sopravvenuto squilibrio tra le prestazioni originarie.

Tutti i presupposti devono coesistere e il conduttore ha l'onere di specificare i gravi motivi addotti contestualmente alla dichiarazione di recesso (Cass.7241/06).

---

Utilizziamo i cookie per essere sicuri che tu possa avere la migliore esperienza sul nostro sito. Scopri di più configura le opzioni.

Accetto

venga concretamente a determinarsi una grave e durevole crisi economica, tale da rendere oggettivamente gravosa la prosecuzione del contratto, il locatore potrebbe incontrare serie difficoltà a contrastare il recesso invocato dal conduttore.

Nell'attuale complesso contesto emergenziale, è ragionevole attendersi sia molte richieste di rinegoziazione dei termini dei contratti di locazione sia un incremento del contenzioso tra conduttori e locatori. In tale ultimo caso, è opportuno ricordare la necessità di esperire il tentativo obbligatorio di mediazione prima di avviare un procedimento in sede giudiziale.

di Paolo Consales e Fabrizio Mollica – [Pirola Pennuto Zei & Associati](#)

**Paolo Consales e Fabrizio Mollica**

Utilizziamo i cookie per essere sicuri che tu possa avere la migliore esperienza sul nostro sito. Scopri di più [configura le opzioni](#).

**Accetto**