

# Locazioni commerciali: l'emergenza da Covid-19 non giustifica il mancato pagamento del canone

**Autore:** Daniela Sodo

**In:** Giurisprudenza commentata

**(accoglimento)**

**(Riferimento normativo: artt. 5 e 55 Legge n. 392 del 1978)**

## La vicenda

Il caso oggi esaminato prende spunto dal procedimento di intimazione di sfratto per morosità promosso dal proprietario dell'immobile locato nei confronti della società conduttrice di questo per ottenere la convalida dello stesso sfratto e la condanna di essa società al pagamento dei canoni di locazione e degli oneri accessori di gestione dell'immobile non corrisposti.

La conduttrice, da parte sua, nel costituirsi in giudizio contestava in fatto e in diritto la domanda, eccependo, tra l'altro, l'impossibilità sopravvenuta al rispetto delle obbligazioni derivanti dalla locazione in essere a causa della situazione emergenziale da Covid-19 e rilevando altresì la violazione da parte del locatore del principio di buona fede per avere egli disatteso alla richiesta di rinegoziare il canone di locazione in forza anche della fideiussione bancaria già rilasciata in suo favore.

Più precisamente, dunque, la conduttrice, sulla base di tali motivazioni, chiedeva che venisse accertata e dichiarata l'esistenza dei gravi motivi previsti dall'art. 665 cpc al fine di evitare l'emissione dell'ordinanza di convalida di sfratto e di quella per il pagamento dei canoni e degli oneri di locazione scaduti e che, conseguentemente, fosse disposta una equa riduzione del canone di locazione.

Si legga anche:

- **Locazione, covid e buona fede come fonte integrativa del contratto;**
- **Esclusa la gravità dell'inadempimento per il mancato pagamento dei canoni di locazione durante il lockdown**
- **La morosità nelle locazioni durante il lockdown: si può parlare sempre di grave inadempimento?**

## L'influenza della pandemia da covid-19 sui contratti di locazione

# La particolarità della fattispecie esaminata ed il primato dell'autonomia negoziale

Il Tribunale di Roma, con questa significativa e per certi versi innovativa pronuncia in un più ampio panorama interpretativo di una normativa, quella eccezionale da Covid-19, che assume contorni e contenuti in continua evoluzione, ha espresso un importante principio di diritto in materia, secondo il quale **“in materia di locazione è da escludere che la grave situazione epidemiologica in essere ed i provvedimenti limitativi della libertà di iniziativa economica emanati per effetto della diffusione del virus "Covid-19" configurino un caso di impossibilità sopravvenuta e ciò sia con riferimento all'obbligazione di pagamento del canone della conduttrice (un'obbligazione di pagamento non può diventare obiettivamente impossibile, attesa la natura di bene fungibile del denaro mentre i mancati pagamenti riferibili, come quelli qui in esame, a condizioni soggettive dell'obbligato, quali la sua incapacità patrimoniale, non possono essere ritenuti rilevanti ai fini dell'impossibilità sopravvenuta), sia con riferimento all'impossibilità per la stessa conduttrice di utilizzare, in tutto o in parte, la prestazione della locatrice, avendo questi messo a completa disposizione, senza limitazioni alcuna, il bene locato”**.

Nella complessa e delicata questione, dunque, che da sempre ha interessato la regolamentazione dei contratti di locazione commerciale, come è noto contrassegnati dalle limitazioni e dai divieti che l'emergenza pandemica ha inevitabilmente determinato, **i Giudici romani si schierano in questo caso apertamente a favore della parte locatrice**, in un certo senso quasi a voler “compensare” quel favor che invece il legislatore ha riconosciuto ai conduttori con le ormai note disposizioni di sospensione degli sfratti allo stato ancora vigenti[1].

La conclusione, pertanto, cui giunge il Tribunale di Roma è certamente condivisibile perché perfettamente rispondente ai principi di diritto che sottendono alla regolamentazione dei contratti sinallagmatici a prestazioni corrispettive per i quali, come è noto, l'art. 1463 del Codice Civile prevede che solo nell'ipotesi di impossibilità totale la parte liberata dalla prestazione dovuta per la sopravvenuta impossibilità della stessa non possa chiedere la controprestazione e debba restituire quella che abbia già ricevuta, secondo le norme relative alla ripetizione dell'indebito.

I giudici romani, infatti, opportunamente precisano come nella fattispecie esaminata tale disciplina non possa ritenersi applicabile **“poiché a causa del factum principis, che vieta le attività socialmente pericolose, non è l'immobile che diventa inidoneo all'uso ma l'attività che in essa vi si svolge ad essere impedita e ciò ricade nella sfera di rischio dell'imprenditore-conduttore”**.

**Il ragionamento seguito dal Tribunale, dunque, è basato sulla sottile, ma comunque evidente, differenziazione tra il bene-immobile oggetto della locazione rispetto al valore-prestazione commerciale che attraverso il primo si esplica** e tale distinzione in effetti non è di poco conto sotto il profilo giuridico e sostanziale, sebbene sia chiaro come alla fine si discuta intorno ad una interpretazione semantica della “impossibilità sopraggiunta della prestazione” quanto mai labile nei suoi reali contorni identificativi ex ante, ma piuttosto doverosamente individuabile caso per caso nelle competenti aule di giustizia.

Effettivamente, come emerge anche nella sentenza in commento, possiamo certamente condividere l'assunto del Tribunale secondo il quale **non sarebbero ravvisabili motivi di impossibilità materiale o giuridica per il conduttore all'uso od alla detenzione dell'immobile, dal momento che anche nei frangenti più delicati del periodo pandemico, durante i quali gran parte degli esercizi commerciali e delle attività produttive è stata oggetto di chiusura forzata per disposizione ministeriale, ciò che può dirsi essere stato di fatto compromesso e/o addirittura impedito è la predetta prestazione commerciale senza alcuna incidenza sul bene-immobile inteso quale oggetto stricto sensu del contratto di locazione.**

I Giudici romani, peraltro, sostanziano la propria decisione di avvenuta convalida dello sfratto per accertata grave morosità del conduttore su una attenta e scrupolosa valutazione non solo delle principali disposizioni civilistiche in materia di obbligazioni e contratti, ma anche della normativa speciale emergenziale che è stata emanata a partire dal marzo 2020 e che si è protratta sino ad oggi con varie proroghe e modifiche, per cui ancora di più la sentenza oggi in commento è da segnalarsi per una utile lettura.

Secondo il Tribunale capitolino, infatti, **non sarebbe esperibile anzitutto il rimedio della risoluzione per inadempimento del locatore**, e detta conclusione ci appare quanto mai plausibile poiché è in re ipsa la considerazione che la disposta chiusura delle attività economiche, in quanto dovuta unicamente a sopraggiunte normative ministeriali, giammai potrebbe ritenersi riconducibile alla sfera di responsabilità contrattuale del proprietario.

Se così non fosse, del resto, sarebbe paradossale addossare presunte colpe contrattuali in capo ad essi proprietari, probabilmente la categoria di soggetti che in questo particolare contesto socio-economico maggiormente ha risentito degli effetti pregiudizievoli della pandemia, dal momento che oltre ad aver subito la ricordata sospensione dell'esecutività degli sfratti ha ricevuto dal Governo, come magra consolazione, la sola esenzione dalle imposte sugli immobili per i canoni di locazione non incassati, senza che sia mai stato normato il tentativo, pure operato da alcune forze politiche, di riconoscere loro delle

forme di ristoro economico[2].

E' oltretutto notizia di questi giorni l'inserimento nella Manovra di fine anno di un emendamento che potrebbe finalmente prevedere un aiuto economico in favore dei piccoli proprietari che abbiano dovuto sottostare al blocco degli sfratti esecutivi in corso, sempre mediante forme indennitarie a copertura del canone eventualmente non percepito.

## Parziale impossibilità della prestazione

Il Tribunale di Roma ha poi ritenuto **ugualmente non praticabile anche il ricorso alla tutela ex art. 1463 c.c.** dal momento che anche questa presupporrebbe comunque l'accertato sopravvenuto impossibile godimento ed utilizzo del locale commerciale o dell'immobile[3] che come detto nei casi in questione non è ravvisabile.

**I Giudici romani hanno altresì escluso l'applicabilità dell'art. 1464 c.c. per la parziale impossibilità della prestazione di una parte ed il conseguente diritto dell'altra ad ottenere una corrispondente riduzione della propria prestazione ovvero a recedere addirittura dal contratto qualora non abbia un interesse apprezzabile all'adempimento parziale poiché anche questa soluzione contrasterebbe apertamente con la logica dei fatti che vede sempre il locatore adempiente ai propri obblighi contrattuali per aver posto comunque a disposizione del conduttore l'immobile locato e che quindi porta a concludere che se vi sia stata una limitazione all'esercizio dell'attività commerciale essa in realtà non abbia riguardato l'uso dell'immobile in sé.**

Oltretutto, proprio a tale riguardo i Giudici capitolini precisano opportunamente come **non possa "ritenersi esistente un diritto, fondato sulla disciplina della emergenza epidemiologica e sulla crisi che ne è scaturita, alla sospensione od alla riduzione del canone od ancora alla sua modifica da parte del conduttore che è rimasto nel godimento materiale dell'immobile con la propria famiglia oppure con la propria struttura, con i propri beni strumentali e con le proprie merci" e come non possa neanche "ritenersi legittima la unilaterale auto-sospensione od autoriduzione dei pagamenti, essendo tra l'altro, di regola, prevista nei contratti di locazione la clausola del c.d. solve et repete".**

In effetti, sappiamo tutti benissimo essere buona norma, nella predisposizione di un qualunque contratto di locazione, quella di limitare, se non appunto escludere del tutto come normalmente avviene, la possibilità per il conduttore di fare valere le proprie eventuali ragioni creditorie in compensazione automatica e/o diretta con i canoni o gli oneri di locazione, rispondendo ciò ad un fondamentale principio di certezza contrattuale e giuridica che intende anzitutto salvaguardare la posizione economica della parte locatrice in quanto proprietaria dell'immobile che si trova nell'uso e nella detenzione di altra persona.

La sopra riportata testuale considerazione contenuta nella sentenza oggi in commento, pertanto, costituisce la linea di congiunzione tra i principi civilistici di responsabilità contrattuale esaminati dal Tribunale di Roma e la vasta ed articolata normativa speciale ed emergenziale che nel tempo si è succeduta e che ancora oggi contrassegna, non senza polemiche o contrasti di pensiero, i complessi e delicati rapporti obbligatori connessi al contratto di locazione.

Nella rilevata mancata applicabilità, infatti, alle fattispecie considerate della richiamata normativa civilistica, l'unico appiglio giuridico cui eventualmente aggrapparsi per trovare la soluzione alla problematica in esame si sarebbe dovuto rintracciare negli interventi legislativi, di natura eccezionale, che sono nati per fronteggiare la pandemia in atto, ma anche questa disamina, secondo i Giudici romani, ha esito negativo.

**Nessuna, invero, delle norme emergenziali introdotte in costanza di pandemia[4] si è preoccupata di disciplinare le sorti del contratto di locazione e le sue possibili variazioni nel corso del rapporto o sino alla sua naturale scadenza, quasi a voler confermare, anche in una situazione generalizzata del Paese di assoluta incertezza e di oggettiva difficoltà economica, il primato autentico dell'autonomia negoziale rispetto ad un intervento di imperio legislativo che, se fosse stato attuato tout court, probabilmente avrebbe sollevato non poche questioni di legittimità anche sotto il profilo costituzionale[5].**

Il concetto di fondo che, effettivamente, ricaviamo dalla pronuncia in commento è proprio questo: il Legislatore, infatti, è voluto intervenire anche in questo particolare contesto negoziale senza pregiudicare o anche solo limitare in alcun modo l'obbligo, contrattualmente assunto dal conduttore, del pagamento del canone di locazione pur in presenza di una chiusura coatta del locale commerciale per ragioni di sicurezza pubblica, preferendo piuttosto modulare tale sua "ingerenza" attraverso tutta una serie di misure e di disposizioni in favore delle attività commerciali tra le quali ha assunto decisiva rilevanza, anche economica, il credito d'imposta previsto fino al 30.4.2021 dall'art. 28 del D.L. n. 34 del 2020[6].

Secondo il Tribunale di Roma, anzi, proprio l'introduzione di questo credito d'imposta è la dimostrazione certa e definitiva della obbligatorietà del canone di locazione, dal momento che **il fatto che al comma 6 della suindicata norma sia stato precisato che "Il credito d'imposta di cui ai commi precedenti è utilizzabile nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa ovvero in compensazione..." conferma ancora di più come presupposto imprescindibile per il godimento di tale beneficio sia il regolare pagamento dei canoni di locazione ovvero la disponibilità espressa del locatore alla cessione, da parte del conduttore, del credito di imposta in luogo del pagamento della corrispondente parte del canone[7].**

Né, sempre secondo i Giudici romani, ci autorizzano ad una diversa conclusione anche altri analoghi interventi legislativi, sempre favorevolmente indirizzati al conduttore esercente di attività commerciale e sempre costituiti da vantaggi fiscali, che pure hanno contrassegnato questo lungo periodo di emergenza, a partire dall'art. 65 del Decreto Cura Italia, poi modificato ed integrato con il Decreto Rilancio[8], che ha

introdotto il bonus del 60 % del canone mensile di locazione pagato nei mesi di marzo, aprile e maggio 2020 in presenza di una data diminuzione del fatturato o dei corrispettivi, per proseguire con l'art.77 comma 1 lett.b) del D.L. n. 104 del 2020 che ha esteso la previsione del credito d'imposta del 60% sul canone di locazione e del 30% sul canone di affitto d'azienda anche per il mese di giugno 2020, ed ancora con l'art. 28 del menzionato Decreto Rilancio che ha previsto un credito di imposta per i contratti di affitto di azienda per finire con l'art. 8 del Decreto Ristori n. 137/2020 che ha invece accordato tale credito d'imposta a determinate imprese operanti in ben individuati settori, senza infine tralasciare altresì i vari contributi a fondo perduto che sono stati riconosciuti ai soggetti titolari di partita IVA con ulteriori decreti ministeriali[9].

**Vi è stato, dunque, in questo continuo, quasi vertiginoso, legiferare un lodevole e giusto passo indietro della politica rispetto alla supremazia della volontà negoziale, mai di fatto compromessa da queste disposizioni normative;** basti pensare, del resto, come la situazione emergenziale abbia anche determinato casi di rinegoziazione spontanea, ed ovviamente condivisa, del contratto di locazione senza che l'emergenza in quanto tale sia mai assunta ex se a causa giustificativa della riduzione del canone, come giustamente affermato anche da alcune sentenze di merito[10].

## **Volume consigliato**

## **Note**

[1] Si vedano al riguardo l'art. 13 comma 13 del D.L. n. 183 del 31 dicembre 2020 (c.d. milleproroghe) e l'art. 40-quater del D.L. n. 41 del 22 marzo 2021 (c.d. sostegni)

[2] Al riguardo è stata presentata l'interpellanza n. 2-00879 del 28.07.2020 posta all'ordine del giorno della seduta del 07 agosto 2020 e la questione è stata riproposta anche in sede di conversione del decreto Milleproroghe

[3] Il Tribunale richiama in proposito la sentenza n. 2987 del 26.09.2019 della Cassazione - Terza Sezione - nella quale si è affermato che "In caso di risoluzione del contratto di locazione per impossibilità sopravvenuta per causa non imputabile alle parti (nella specie per lo stato di inagibilità dell'immobile conseguente ad evento sismico), non trova applicazione l'art. 1591 c.c. - non essendo configurabile il godimento, anche di mero fatto, dei beni già locati e la possibilità di una utilizzazione diretta o di un reimpiego da parte del locatore dei beni stessi nel periodo tra la cessazione del contratto e la effettiva riconsegna - ma la disciplina generale dettata dall'art. 1463 c.c. Ne consegue che il locatore è tenuto, per far valere il diritto alla restituzione del bene, a formulare apposita domanda - valendo essa a rendere imputabile al conduttore il ritardo - e, per ottenere il risarcimento del danno per ritardata restituzione, a dare prova di aver subito un effettivo pregiudizio dalla mancata disponibilità dell'immobile, non potendo tale pregiudizio ritenersi sussistente in re ipsa").

[4] Il Tribunale di Roma passa in rassegna al riguardo, tra l'altro, l'art. 10 del D. Legge n. 9 del 2 marzo 2020 in materia di sospensione dei termini e delle attività processuali nonché l'art. 95 del D.L. n. 17 del 2020 conv. in L. n. 27 del 2020 in tema di sospensione dei canoni di locazione per impianti ed attività sportivi,

[5] La Corte Costituzionale, con sentenza n. 213/2021, ha riconosciuto la legittimità delle misure di sostegno agli inquilini morosi - stabilita con il decreto Cura Italia e poi prorogata, prima con il Milleproroghe quindi con il decreto Sostegni - dichiarando non fondate le censure sollevate dai giudici dell'esecuzione dei Tribunali di **Trieste e Savona**, pur evidenziandone però la **natura transitoria**.

[6] con questa agevolazione fiscale il credito di imposta è stato determinato nella misura del 60 per cento dell'ammontare mensile del canone di locazione dell'immobile destinato allo svolgimento di attività commerciale

[7] Comma 5-bis art. 28 D.L. n. 34 del 2020

[8] D.L. n. 34/2020

[9] Vedi, tra gli altri, Decreto Rilancio n. 24/2020, Decreto Ristori n. 137/2020 e Decreto cd. Ristori bis n. 149/2020; il Tribunale di Roma, poi, rammenta in sentenza anche le disposizioni per i negozi dei centri storici ex c.d. Decreto Agosto n. 104/2020, il c.d. Bonus Ristoranti di cui al D.L. n. 104 del 2020 ed il c.d. Bonus Affitto di cui ai DD.LL. nn. 24 e 137 del 2020

[10] Vedi, tra le altre, Tribunale Palermo, Seconda Sezione Civile, sentenza n. 2435 del 09 giugno 2021 secondo la quale "la parte tenuta alla rinegoziazione è adempiente se, in presenza dei presupposti che richiedono la revisione del contratto, promuove una trattativa o raccoglie positivamente l'invito di rinegoziare rivolte dalla controparte e se propone soluzioni riequilibrative che possano ritenersi eque e accettabili alla luce dell'economia del contratto; di sicuro non può esserle richiesto di acconsentire ad ogni pretesa della parte svantaggiata o di addivenire in ogni caso alla conclusione del contratto, che, è evidente, presuppone valutazioni personali di convenienza economica e giuridica che non possono essere sottratte né all'uno, né all'altro contraente".

<https://www.diritto.it/locazioni-commerciali-lemergenza-da-covid-19-non-giustifica-il-mancato-pagamento-del-canone/>