

CORONAVIRUS E CHIUSURA TOTALE: IL GIUDICE DI ROMA RIDUCE IL CANONE FINO A MARZO 2021 PER IL RISTORATORE

Il Giudice del Tribunale di Roma, con ordinanza del 27 agosto 2020 ha statuito la riduzione del canone di affitto, non solo per i due mesi di blocco totale in Italia, ma anche per il periodo che da giugno 2020 a marzo di quest'anno, al fine di tutelare un ristoratore messo in difficoltà dalla chiusura dovuta all'emergenza sanitaria provocata dal coronavirus.

Il ristoratore con ricorso cautelare ex art. 700 cpc ha dedotto di aver preso in affitto da una società due immobili in forza di un contratto di locazione del 2017 ad uso commerciale – per attività di ristorazione – per un canone annuo di 96mila euro e di aver stipulata a latere una polizza fideiussoria bancaria, a garanzia parziale degli adempimenti delle obbligazioni di cui al detto contratto.

Il ristoratore, a causa della situazione emergenziale e del peso eccessivo del pagamento del canone ha chiesto una riduzione dello stesso, una volta preso atto della scarsa disponibilità della società proprietaria dei locali a rivedere il contratto. Il ristoratore ha pure sostenuto che la società non avrebbe ottemperato all'obbligo, derivante dalla clausola generale di buona fede e correttezza, di ricontrattare le condizioni economiche del contratto di locazione a seguito delle sopravvenienze legate all'insorgere della pandemia per COVID-19.

Il Giudice estensore del provvedimento ha richiamato il testo normativo dell'articolo 1467, comma 3, c.c., secondo cui «la rettifica delle condizioni contrattuali squilibrate può essere invocata soltanto dalla parte convenuta in giudizio con l'azione di risoluzione, in quanto il contraente a carico del quale si verifica l'eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione non può pretendere che l'altro contraente accetti l'adempimento a condizioni diverse da quelle pattuite». Tuttavia, viene poi aggiunto, «deve ritenersi che lo strumento della risoluzione giudiziale del contratto squilibrato, volta alla cancellazione del contratto, nella misura in cui quest'ultimo non contenga alcuna clausola di rinegoziazione derogatrice della disciplina legale, soprattutto per i contratti commerciali a lungo termine, possa in alcuni casi non essere opportuna e non rispondente all'interesse della stessa parte che, subendo l'aggravamento della propria posizione contrattuale, è legittimata solo a chiedere la risoluzione del contratto squilibrato e non anche la sua conservazione con equa rettifica delle condizioni contrattuali squilibrate». Secondo il Giudice «la crisi economica dipesa dalla pandemia provocata dal COVID e la chiusura forzata delle attività commerciali – ed in particolare di quelle legate al settore della

Via della Rep. Italiana n. 115 – 70032 Bitonto (BA)

Tel. 0808962310 – fax 0802220273

Email francescotroysi@troysistudiolegale.it

Pec troysi.francesco@avvocatibari.legalmail.it

TROYSI

STUDIO LEGALE

ristorazione – devono qualificarsi quale sopravvenienza nel sostrato fattuale e giuridico che costituisce il presupposto della convenzione negoziale».

Ebbene, «qualora si ravvisi una sopravvenienza nel sostrato fattuale e giuridico che costituisce il presupposto della convenzione negoziale, quale quella determinata dalla pandemia da COVID-19, la parte che riceverebbe uno svantaggio dal protrarsi della esecuzione del contratto alle stesse condizioni pattuite inizialmente deve poter avere la possibilità di rinegoziarne il contenuto, in base al dovere generale di buona fede oggettiva (o correttezza) nella fase esecutiva del contratto (art. 1375 c.c.)».

Inoltre, sulla «ammissibilità di un'azione riduzione in via equitativa dei canoni di locazione in ragione del mancato rispetto dei canoni di buona fede e correttezza, proposta in via principale senza previa domanda di risoluzione per sopravvenuta eccessiva onerosità» va chiarito che **«la buona fede può essere utilizzata anche con funzione integrativa cogente nei casi in cui si verificano dei fattori sopravvenuti ed imprevedibili non presi in considerazione dalle parti al momento della stipulazione del rapporto, che sospingano lo squilibrio negoziale oltre l'alea normale del contratto»**, e, nello specifico, «le suddette circostanze vengono a verificarsi nel caso dei cosiddetti contratti relazionali implicanti un rapporto continuativo tra le parti e che mal tollerano la risoluzione del contratto» e all'interno della suddetta categoria «sembrano poter rientrare anche i contratti di locazione di beni immobili per l'esercizio di attività produttive». In tal caso, infatti, **«l'eventuale risoluzione del contratto per eccessiva sopravvenuta onerosità comporterebbe inevitabilmente la perdita dell'avviamento per l'impresa colpita dall'eccessiva onerosità e la conseguente cessazione dell'attività economica»**.

Ciò significa che in determinate ipotesi **«sorge, pertanto, in base alla clausola generale di buona fede e correttezza, un obbligo delle parti di contrattare al fine di addivenire ad un nuovo accordo volto a riportare in equilibrio il contratto entro i limiti dell'alea normale del contratto»**.

Peraltro, «sono state previste a livello statale alcune misure volte a ridurre l'impatto finanziario della pandemia sulle attività produttive» e tra tali misure rileva in particolare «la previsione (di cui all'articolo 65 del decreto-legge 17 marzo 2020, numero 18, convertito in legge numero 27 del 2020) di un credito di imposta del 60% sui canoni di locazione pagati nel marzo 2020». Però, «nonostante lo sforzo fatto dal legislatore», «le suddette misure non sembrano tuttavia essere sufficienti, almeno in questo caso, a riportare in equilibrio il contratto entro la sua normale alea».

Via della Rep. Italiana n. 115 – 70032 Bitonto (BA)

Tel. 0808962310 – fax 0802220273

Email francescotroysi@troysistudiolegale.it

Pec troysi.francesco@avvocatibari.legalmail.it

TROYSI

STUDIO LEGALE

Ecco perché, osserva il Giudice, «anche in presenza dell'intervento generale del legislatore per fare fronte alla crisi economica causata dal COVID-19», deve ritenersi «doveroso in tale ipotesi fare ricorso alla clausola generale di buona fede e di solidarietà sancito dall'articolo 2 della Carta Costituzionale, al fine di riportare il contratto entro i limiti dell'alea normale del contratto».

Nella situazione di emergenza sanitaria vissuta dall'Italia «non sembra possa dubitarsi in merito all'obbligo delle parti di addivenire a nuove trattative al fine di riportare l'equilibrio negoziale entro l'alea normale del contratto», osserva il giudice, mentre invece pare «essere stato violato da parte della società il canone di buona fede in senso oggettivo». Pertanto, sembra necessario, secondo il Giudice, «fare ricorso alla buona fede integrativa per riportare in equilibrio il contratto nei limiti dell'alea negoziale normale, **disponendo la riduzione del canone di locazione del 40% per i mesi di aprile e maggio 2020 e del 20% per i mesi da giugno 2020 a marzo 2021**», anche tenendo presente che «pure dopo la riapertura dell'esercizio commerciale l'accesso della clientela è contingentato per ragioni di sicurezza sanitaria».

Per quanto criticabile l'intervento del Giudice che si sostituisce alla libera determinazione delle parti, v'è da dire che detto intervento si configura necessario laddove le parti siano incapaci di trovare un incontro dei reciproci interessi e delle reciproche previsioni di perdita.

Via della Rep. Italiana n. 115 – 70032 Bitonto (BA)
Tel. 0808962310 – fax 0802220273
Email francescotroysi@troysistudiolegale.it
Pec troysi.francesco@avvocatibari.legalmail.it