

## QUALE DESTINO PER I CONTRATTI DI LOCAZIONE COMMERCIALE DURANTE L'EMERGENZA "CORONAVIRUS"?

di

**MICHELE GREGGIO**

**Sommario:** *I. Premesse. – II. I principi civilistici astrattamente applicabili. – III. La legislazione d'urgenza: una prima interpretazione. – IV. Le soluzioni della giurisprudenza. – V. Conclusioni.*

### **I. PREMESSE.**

La diffusione del virus COVID-19 e la conseguente legislazione d'urgenza pongono quesiti rilevanti in tema di adempimento degli obblighi contrattuali<sup>1</sup>. Il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 10 aprile 2020 ha disposto la sospensione di tutte le attività commerciali al dettaglio e di tutte le attività produttive, ad eccezione di quelle indicate rispettivamente agli allegati nn. 1 e 3, dal 14 aprile al 3 maggio 2020. Tali sospensioni erano già state previste da altri decreti, ora sostituiti da quello sopra citato. In particolare, il Decreto del Presidente del Consiglio dell'11 marzo 2020 aveva disposto la sospensione delle attività commerciali al dettaglio fino al 25 marzo 2020, sospensione poi prorogata al 3 aprile 2020<sup>2</sup>; di contro, il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 22 marzo 2020 aveva sospeso tutte le attività produttive industriali e commerciali fino al 3 aprile 2020. In seguito, le suddette sospensioni erano state ulteriormente prorogate

---

<sup>1</sup> Per un'analisi in termini generali della questione, F. MACARIO, *Per un diritto dei contratti più solidale in epoca di "coronavirus"*, in [www.giustiziacivile.com](http://www.giustiziacivile.com).

<sup>2</sup> Tale proroga è stata disposta dall'art. 2, comma primo, del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 22 marzo 2020.

con il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 1° aprile 2020 fino al 13 aprile 2020.

Al momento in cui si scrive e salvo ulteriori proroghe o riduzioni, dunque, le attività di commercio al dettaglio sono state sospese per cinquantadue giorni, mentre le attività produttive sono state sospese per quarantuno giorni.

Tali sospensioni possono incidere in modo significativo, seppure indirettamente, sulla capacità del conduttore di adempiere gli obblighi derivanti dai contratti di locazione commerciale relativi agli immobili in cui si svolgono le attività oggetto di sospensione. Scopo del presente contributo è quello di esaminare da un punto di vista pratico, alla luce delle norme civilistiche astrattamente applicabili e ai principi ricavabili dalla giurisprudenza in materia, quali siano gli obblighi in capo al conduttore di un contratto di locazione di immobile ad uso commerciale durante la vigenza della legislazione sopra richiamata, nonché quali possano essere le soluzioni percorribili nell'interesse dello stesso. In sostanza, si cercherà di capire: *i)* se sul conduttore continui a gravare l'obbligo di pagare il canone di locazione relativamente al periodo di durata della sospensione; *ii)* se il conduttore abbia diritto al recesso, alla risoluzione dal contratto o alla riduzione dei canoni relativi al periodo di sospensione; *iii)* se, infine, il locatore abbia strumenti idonei a contestare l'inadempimento del conduttore e a prevenire futuri contenziosi.

## **II. I PRINCIPI CIVILISTICI ASTRATTAMENTE APPLICABILI.**

Una prima risposta ai quesiti proposti nelle premesse si può ricavare dall'analisi della disciplina codicistica.

- Ai sensi dell'art. 1256 c.c., l'obbligazione si estingue quando, per una causa non imputabile al debitore, la prestazione diventa impossibile; in caso di impossibilità temporanea, il debitore – finché essa perdura – non è responsabile per il ritardo nell'adempimento. La nozione di causa non imputabile è estesa, per giurisprudenza

e dottrina uniformi, a qualunque evento che sia *i*) estraneo alla sfera di riferibilità giuridica del debitore, *ii*) inevitabile, e *iii*) che impedisca la materiale esecuzione della prestazione<sup>3</sup>. Tra le cause non imputabili, tradizionalmente individuate nel caso fortuito e nella forza maggiore, rientra anche la causa di forza maggiore rappresentata dall'ordine dell'Autorità (c.d. *factum principis*)<sup>4</sup>. In ogni caso, pur in presenza di una causa di impossibilità sopravvenuta non imputabile al debitore, quest'ultimo resta tenuto ad osservare la generale regola di diligenza prevista dall'art. 1176 c.c., e, dunque, ad adoperarsi al fine di tutelare l'interesse del creditore all'adempimento, salvo il caso in cui ciò comporti un sacrificio sproporzionato e sostanzialmente inesigibile<sup>5</sup>.

- Ai sensi dell'art. 1258, primo comma, c.c, se la prestazione è divenuta impossibile solo in parte, il debitore si libera dall'obbligazione eseguendo la prestazione per la parte che è rimasta possibile.

---

<sup>3</sup> Per un approfondimento sul punto si veda G. VISINTINI, *Inadempimento e mora del debitore*, in *Il Codice civile commentato*, diretto da P. Schlesinger, Milano, 1987, p. 364; F. REALMONTE, *Caso fortuito e forza maggiore nel diritto civile*, in *Digesto delle Discipline privatistiche. Sezione civile*, Torino, 1988, pp. 248 e ss. In giurisprudenza, *ex pluribus* Cassazione, 19 febbraio 1986, n. 1003; Cassazione, 10 marzo 1980, n. 1601.

<sup>4</sup> In tema di *factum principis* quale evento volto ad escludere la responsabilità per l'inadempimento, si rinvia a C. M. BIANCA, *Dell'inadempimento delle obbligazioni*, in *Commentario del codice civile Scialoja - Branca, sub. Art. 1218*, Bologna-Roma, 1979, pp. 92 e ss., e a G. VISINTINI, *op. cit.* Per la giurisprudenza si veda *ex multis* Cassazione, 7 gennaio 1970, n. 44; Cassazione, 4 aprile 1979, n. 1950; nonché la recente Cassazione, 8 giugno 2018, n. 14915.

<sup>5</sup> Sul concetto di diligenza si veda L. MENGONI, *Obbligazioni «di risultato» e obbligazioni «di mezzi» (Studio critico)*, in *Rivista del diritto commerciale e del diritto generale delle obbligazioni*, 1954, p. 193. Secondo S. RODOTÀ, *voce Diligenza (diritto civile)*, in *Enciclopedia del diritto*, Milano, 1964, p. 543, la diligenza richiesta al debitore di cui all'art. 1176 deve valutarsi in base ai mezzi e agli accorgimenti che lo stesso ha posto in essere per conseguire il risultato od attuare l'attività richiesta dall'interesse creditorio: tale valutazione consente di distinguere tra inadempimento non dovuto a colpa e inadempimento imputabile a colpa. Per una compiuta formulazione dell'idea che la diligenza concorra a definire il contenuto del vincolo del debitore, C.A. CANNATA, *Dai giuristi ai codici, dai codici ai giuristi. (Le regole sulla responsabilità contrattuale da Pothier al codice civile italiano del 1942)*, in *Rivista trimestrale di diritto e procedura civile*, 1981, pp. 1005 e ss. Sulla diligenza richiesta dall'art. 1176 c.c. nella giurisprudenza, Cassazione, 8 giugno 2006, n. 13351 e Cassazione, 23 dicembre 2003, n. 19778.

- Ai sensi dell’art. 1463 c.c., nei contratti con prestazioni corrispettive, la parte liberata per la sopravvenuta impossibilità della prestazione non può chiedere la controprestazione e deve restituire quanto già ricevuto.
- Ai sensi dell’art. 1464 c.c., quando la prestazione di una parte è divenuta solo parzialmente impossibile, l’altra parte ha diritto a una corrispondente riduzione della prestazione da essa dovuta, potendo anche recedere dal contratto qualora non abbia un interesse apprezzabile all’adempimento parziale.
- Ai sensi dell’art. 1467 c.c., nei contratti a esecuzione continuata o periodica oppure a esecuzione differita, se la prestazione di una delle parti è divenuta eccessivamente onerosa per il verificarsi di avvenimenti straordinari e imprevedibili, la parte che deve tale prestazione può domandare la risoluzione del contratto. In ogni caso, la parte contro la quale è domandata la risoluzione può evitarla offrendo di modificare equamente le condizioni del contratto<sup>6</sup>.

### **III. LA LEGISLAZIONE D’URGENZA: UNA PRIMA INTERPRETAZIONE.**

Un’interpretazione strettamente letterale delle disposizione richiamate sembrerebbe mettere in dubbio la configurabilità della sopra citata legislazione d’urgenza quale causa di forza maggiore per i contratti di locazione di immobili ad uso commerciale. Infatti, se è vero che la sospensione delle attività produttive e commerciali disposta dal Governo italiano costituisce un evento imprevedibile e non imputabile né al conduttore né al locatore, è altrettanto vero che non sembrano essere divenuti impossibili né l’adempimento del primo, né quello del secondo. Da una parte, infatti, pur incidendo sul flusso di cassa del conduttore, la sospensione dell’attività non impedisce allo stesso di

---

<sup>6</sup> Si noti che la risoluzione ai sensi dell’art. 1467 c.c. richiede sia l’intervento di uno squilibrio tra le prestazioni non previsto al momento della conclusione del contratto, sia la riconducibilità della eccessiva onerosità sopravvenuta ad eventi straordinari (da un punto di vista oggettivo) ed imprevedibili (da un punto di vista soggettivo), non rientranti nell’ambito della normale alea contrattuale.

eseguire la propria prestazione, ossia di pagare il canone al fine di tutelare l'interesse del creditore<sup>7</sup>; d'altra parte, la sospensione non impedisce nemmeno la prestazione del locatore, il quale non è impedito nel mettere l'immobile a disposizione del godimento del conduttore (quest'ultimo, invero, nella maggior parte dei casi continua ad averne la disponibilità, la custodia e ad occuparlo con i propri beni)<sup>8</sup>. Insomma, un'interpretazione letterale delle norme pare escludere la configurabilità di una "impossibilità", anche solo temporanea o parziale della prestazione di conduttore e locatore.

A questo proposito si avanzano dubbi sulla possibilità, pur ipotizzata da alcuni<sup>9</sup>, di legittimare il diritto del conduttore a sospendere il pagamento dei canoni di locazione sulla base dell'impossibilità di esercitare l'attività necessaria a garantirsi un adeguato flusso di cassa in entrata. Da una parte, infatti, si è già avuto modo di precisare come la causa di forza maggiore, ossia il *factum principis*, non impedisca al conduttore di adempiere il proprio obbligo di pagamento; d'altra parte in giurisprudenza è pacifico il principio per cui la responsabilità del debitore è esclusa solo per causa di forza maggiore, nozione in cui non rientrano le mere difficoltà economiche<sup>10</sup>.

---

<sup>7</sup> In senso conforme A. M. BENEDETTI, *Il «rapporto» obbligatorio al tempo dell'isolamento: una causa (transitoria) di giustificazione?*, in [www.giustiziacivile.com](http://www.giustiziacivile.com). Secondo l'Autore "alcune prestazioni, per la loro natura, possono essere normalmente eseguite senza porre in essere comportamenti lesivi della misure di contenimento (per esempio le obbligazioni pecuniarie, per le quali è sufficiente l'accesso alla rete internet)".

<sup>8</sup> Sui principali obblighi del locatore si veda quanto disposto dall'art. 1575 c.c. ai sensi del quale "Il locatore deve:

- 1) consegnare al conduttore la cosa locata in buono stato di manutenzione;
- 2) mantenerla in stato da servire all'uso convenuto;
- 3) garantirne il pacifico godimento durante la locazione".

<sup>9</sup> S. LUPPINO, "L'influenza" del Covid 19 sulle obbligazioni dei contratti ad esecuzione differita e continuata o periodica, in [www.elegal.it](http://www.elegal.it). Secondo l'Autore, l'emergenza epidemiologica e i correlati provvedimenti legislativi configurerebbero un'impossibilità temporanea della prestazione in capo al conduttore, per cui si realizzerebbero i presupposti di applicazione dell'art. 1256, secondo comma, c.c. Ciò consentirebbe al conduttore di sospendere il pagamento dei canoni per l'immobile non goduto. Dello stesso avviso anche MA. GREGGIO, *Brevi riflessioni sugli inadempimenti contrattuali ai tempi del covid-19*, in questa Rivista.

<sup>10</sup> Così, nella giurisprudenza civile, Corte d'Appello di Potenza, 5 febbraio 2015, n. 25 e Cassazione, 25 marzo 1992, n. 3695; nella giurisprudenza penale, in tema di non appartenenza delle difficoltà economiche alla fattispecie della forza maggiore di cui all'art. 45 c.p., Cassazione, 4 ottobre 2019, n. 50007 e Cassazione, 18 luglio 2017, n. 39072.

L'interpretazione di cui sopra sembra poter trovare conferma nella stessa legislazione d'urgenza in tema di contrasto alla diffusione del virus COVID-19. In particolare, un'interpretazione sistematica del Decreto Legge 17 marzo 2020, n. 18 non sembra legittimare l'eventuale inadempimento (anche solo temporaneo) del conduttore rispetto al pagamento dei canoni per causa di forza maggiore dovuta alla diffusione del virus COVID-19 e alle restrizioni disposte dall'Autorità. Infatti, l'art. 65 del suddetto decreto ha previsto per il 2020 un credito di imposta, in favore dei soggetti esercenti attività d'impresa, nella misura del sessanta per cento dell'ammontare del canone di locazione relativo al mese di marzo 2020 (ciò per gli immobili rientranti nella categoria catastale C/1). Il fatto che si preveda espressamente un credito di imposta per i canoni, lascia presumere il permanere dell'obbligo di pagare gli stessi e ciò, a maggior ragione, deve valere anche per gli immobili non considerati dal decreto, ossia quelli non rientranti nella categoria C/1. Ulteriore conferma di quanto detto si ricava, mediante un argomento *a contrario*, dal disposto dell'art. 95 del medesimo decreto, il quale ha previsto espressamente la sospensione solamente dei canoni relativi all'affidamento di impianti sportivi pubblici. Alcuni dubbi potrebbero porsi in relazione all'art. 91 del Decreto 17 marzo 2020, che ha aggiunto all'articolo 3 del Decreto Legge 23 febbraio 2020, n. 6, ora convertito in Legge n. 13/2020, il comma 6-bis ai sensi del quale *“il rispetto delle misure di contenimento è sempre valutata ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1218 e 1223 c.c., della responsabilità del debitore”*. A prima vista, il fine della disposizione sembrerebbe essere quello di attenuare la responsabilità del debitore in ragione della contingente situazione di emergenza. Tuttavia, l'esplicito rinvio alle disposizioni generali del codice civile rende evidente come la volontà del legislatore non sia quella di derogare a tali principi. Invero, da tale norma non sembra potersi evincere alcuna espressa elisione degli obblighi contrattuali del conduttore, ma, semmai, un'agevolazione per lo stesso in tema di onere della prova: una volta dimostrato il nesso causale tra l'inadempimento e le misure di emergenza in tema di COVID-19, non sarà necessario per il debitore inadempiente dimostrare anche il carattere

di straordinarietà ed imprevedibilità delle misure in questione<sup>11</sup>. Anche un'interpretazione, per così dire, “storica”, porta a negare il diritto del conduttore a sospendere o a rifiutare il pagamento dei canoni di locazione per tutto il periodo di emergenza. In questo senso, l'art. 5-*quater* del Decreto Legge 26 giugno 1981, n. 333 in materia di “*Proroga del termine assegnato al commissario per il completamento degli interventi nelle zone colpite dal terremoto del novembre 1980*” aveva espressamente previsto l'esenzione, per il conduttore di immobili dichiarati inagibili, dal pagamento del canone fino al collaudo dei lavori volti a ripristinare l'agibilità. L'assenza di una disciplina di analogo tenore anche nelle recenti disposizioni d'urgenza porterebbe ad escludere che possa ricavarsi un diritto dei conduttori a non pagare (o comunque a sospendere) i canoni di locazione per tutta la durata della sospensione delle attività commerciali e produttive.

#### **IV. LE SOLUZIONI DELLA GIURISPRUDENZA.**

Per meglio comprendere i potenziali effetti delle disposizioni in commento, pare opportuno tenere conto delle pronunce giurisprudenziali in tema di inadempimento di contratti di durata dovuto a impossibilità sopravvenuta non imputabile ad una delle parti. A questo proposito si osserva che la Suprema Corte di Cassazione<sup>12</sup>, in relazione ad un contratto di locazione relativo ad un immobile il cui godimento era divenuto impossibile a

---

<sup>11</sup> Di questo avviso sembra essere anche A. BUSANI, *Contratti, adempimenti in ritardo sottoposti a valutazione dei giudici*, Il Sole 24 Ore, 19 marzo 2020. In senso conforme anche N. TILLI, *Contratti e Covid19: ipotesi e soluzione nello scenario dei possibili inadempimenti futuri*, in [www.dirittoegiustizia.it](http://www.dirittoegiustizia.it). e A. M. BENEDETTI, *op. cit.* Diversa opinione ritiene invece che da tale disposizione si possa dedurre il diritto del conduttore, impossibilitato ad adempiere correttamente alle scadenze di pagamento dei canoni a causa dell'emergenza COVID – 19, a sospendere i pagamenti senza che ciò costituisca presupposto per la decadenza del contratto o l'applicazione di interessi moratori. Così, M. DI TERLIZZI, *Recesso, sospensione, sconti: effetti del virus sugli affitti*, in [www.sole24ore.com](http://www.sole24ore.com), all'indirizzo <https://www.ilsole24ore.com/art/recesso-sospensione-sconti-effetti-virus-affitti-ADIXevG>; V. CUFFARO, *Il contratto di locazione nelle disposizioni emergenziali*, in [www.giustiziacivile.com](http://www.giustiziacivile.com) e M. ZACCHEO, *Brevi riflessioni sulle sopravvenienze contrattuali alla luce della normativa sull'emergenza epidemiologica da Covid-19*, in [www.giustiziacivile.com](http://www.giustiziacivile.com).

<sup>12</sup> Cassazione, 22 agosto 2007, n. 17844

causa di un evento sismico (quindi qualificabile quale causa di forza maggiore), ha fatto applicazione della disciplina generale in tema di estinzione del rapporto contrattuale, stabilendo che l'impossibilità definitiva di godere degli immobili locati e di utilizzarli per l'uso cui gli stessi sono adibiti consente di applicare la disciplina generale in tema di estinzione del rapporto contrattuale per sopravvenuta impossibilità della prestazione non imputabile alle parti *ex art.* 1463 e ss., c.c. In particolare, la Corte ha ritenuto che nel caso in esame venisse in considerazione, quale rimedio all'alterazione del sinallagma funzionale che rende irrealizzabile la causa concreta, l'automatica risoluzione *ex lege* del contratto, con liberazione del debitore (il locatore) dall'obbligazione divenuta impossibile che nello stesso trovava fonte<sup>13</sup>. All'impossibilità definitiva del locatore di garantire al conduttore il pieno godimento degli immobili doveva corrispondere, nel ragionamento della Corte, la liberazione del conduttore dal pagamento dei canoni dovuti a partire dal momento in cui l'immobile era divenuto inagibile.

In una diversa pronuncia<sup>14</sup>, la Corte di Cassazione si è soffermata sulle c.d. "sopravvenienze" contrattuali e, in particolare, per quello che qui interessa, sulla distinzione tra assenza dei c.d. "presupposti causali", risoluzione per impossibilità sopravvenuta ed eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione. In particolare, secondo la Corte, i fatti e le circostanze ascrivibili alla causa, tali da condizionare la realizzazione della stessa nel suo significato di causa concreta, rilevano, appunto, sul piano della causa e pertanto il loro difetto ha conseguenze in termini di invalidità del contratto. A differenza di quanto sostenuto nella prima pronuncia citata, dunque, in tale sentenza la

---

<sup>13</sup> Inizialmente la giurisprudenza escludeva la rilevanza giuridica dei "motivi del contratto", così Cassazione, 6 dicembre 1965, n. 2438. Un orientamento più recente ed ormai consolidato ha invece aderito alla nozione di causa concreta e alla rilevanza della stessa. Sul punto vedasi Cassazione, S.U., 6 marzo 2015, n. 4628; Cassazione, S.U., 18 febbraio 2010, n. 3947 e Cassazione, 8 maggio 2006, n. 10490. Quest'ultima pronuncia qualifica la causa concreta come lo "*scopo pratico del negozio [...] sintesi degli interessi che lo stesso è concretamente diretto a realizzare quale funzione individuale della singola e specifica negoziazione, al di là del modello astratto utilizzato*". Per la nozione di causa concreta in dottrina, intesa come "*ragione pratica del contratto*" si rimanda a C. M. BIANCA, *Diritto civile*, III, Milano, 2000, pp. 618 e ss. e a E. DEL PRATO, *Requisiti del contratto (Art. 1325)*, in *Commentario al codice civile fondato da P. Schlesinger, diretto da F.D. Busnelli*, Milano, 2013, p. 61.

<sup>14</sup> Cassazione, 25 maggio 2007, n. 12235.

Suprema Corte ha distinto le sopravvenienze che incidono sulla qualità del bene oggetto del contratto da quelle che incidono sulla causa concreta: poiché solo le prime riguardano propriamente il contenuto del contratto, il loro difetto è destinato ad incidere sul diverso piano dell'inadempimento. Pertanto, sempre seguendo il ragionamento della Corte, la circostanza che il bene sia idoneo all'uso contrattualmente previsto costituisce una qualità giuridica dell'oggetto, la cui mancanza rileva non sul piano della causa, ma sul piano dell'inesattezza della prestazione, e quindi in termini di inadempimento (a questo proposito, la Corte ha richiamato quelle pronunce giurisprudenziali che hanno ravvisato nella perdita, per atto dell'Autorità, della qualità di edificabilità del terreno promesso in vendita una causa di impossibilità sopravvenuta della prestazione legittimante la risoluzione del contratto ai sensi degli artt. 1256 e 1463 c.c.)<sup>15</sup>. Infine, la Corte si è soffermata sul tema dell'eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione. A questo proposito, si è statuito che l'eccessiva onerosità sopravvenuta non incide sulla causa del contratto, poiché non impedisce l'attuazione dell'interesse con esso concretamente perseguito, ma trova fondamento nell'esigenza di contenere entro limiti di normalità l'alea dell'aggravio economico della prestazione, salvaguardando la parte dal rischio di un eccezionale aggravamento economico dovuto a cause di turbamento dei rapporti socio-economici. In tali casi, prosegue la Corte, la risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta del contratto a prestazioni corrispettive ad esecuzione continuata, ai sensi dell'art. 1467 c.c., è determinata dal verificarsi di avvenimenti straordinari ed imprevedibili, tali da incidere sull'alea normale del contratto, ossia sul rischio originariamente e implicitamente assunto dalle parti, in condizioni normali, alla conclusione del contratto.

Ai fini che qui interessano, sembra poi opportuno richiamare alcune recenti pronunce di merito in tema di contratti di locazione. In base a dette pronunce il pagamento del canone

---

<sup>15</sup> La sentenza in esame richiama Cassazione, 19 marzo 1981, n. 1635. Tale orientamento è però confermato anche in pronunce più recenti, vedasi Cassazione, 31 gennaio 2018, n. 2353 e Cassazione, 2 febbraio 2011, n. 2432. Per la giurisprudenza di merito, Tribunale di Salerno, 31 marzo 2009, n.765.

di locazione costituisce la principale e fondamentale obbligazione del conduttore, al quale non è consentito astenersi dal versare il corrispettivo o di determinare unilateralmente il canone nemmeno nel caso in cui si verifichi una riduzione temporale o una diminuzione materiale del godimento del bene: la sospensione totale o parziale dell'adempimento della suddetta obbligazione è legittima, secondo i Giudici di merito, soltanto quando venga completamente a mancare la prestazione della controparte, ossia quando i locali oggetto del contratto siano completamente inutilizzabili<sup>16</sup>.

## V. CONCLUSIONI.

Alla luce delle disposizioni d'urgenza emanate dal Governo in tema di virus COVID-19, dei principi civilistici in tema di impossibilità sopravvenuta e delle pronunce giurisprudenziali sopra richiamate è quindi possibile trarre alcune personali conclusioni.

In primo luogo, non sembra ravvisarsi, allo stato attuale, alcun diritto dei conduttori di sospendere o ridurre i canoni dovuti per il periodo dell'emergenza (ossia, allo stato, dal 12 marzo al 3 maggio per le attività commerciali al dettaglio e dal 23 marzo al 3 maggio per le attività produttive e industriali non espressamente escluse) per causa di forza maggiore. Infatti, come sopra osservato, la legislazione di urgenza presa in considerazione non prevede (né lascia spazio ad un'interpretazione teleologica in tal senso) una sospensione o riduzione dei canoni di locazione commerciale tra privati relativi ad immobili di fatto parzialmente e temporaneamente inutilizzabili a causa delle misure di sicurezza imposte dalla diffusione del virus COVID-19. Tale interpretazione sembra coerente con i principi civilistici richiamati, con la natura (almeno per il momento) temporalmente circoscritta delle disposizioni d'urgenza (*i.e.* cinquantadue o quarantun giorni, a seconda dei casi) e con la durata (presubilmente) pluriennale dei contratti di locazione<sup>17</sup>.

---

<sup>16</sup> Corte d'Appello di Genova, 30 maggio 2019, n. 723; Corte d'Appello di Roma, 13 giugno 2017, n. 3682.

<sup>17</sup> Posizione ancor più netta è quella di L. CAPODIFERRO, *Il pagamento del canone di locazione commerciale al tempo del Coronavirus*, Il Sole 24 Ore, 6 aprile 2020, secondo il quale non vi

Fermo quanto detto, non ci si può esimere dal rilevare come eventuali ulteriori proroghe rilevanti del periodo di sospensione delle attività produttive e commerciali possano avere conseguenze non indifferenti sui contratti di locazione di immobili ad uso commerciale<sup>18</sup>. In particolare, sembra plausibile che ulteriori proroghe possano legittimare i conduttori ad avvalersi dei seguenti istituti:

1. La riduzione del canone dovuto per il periodo di sospensione ai sensi dell'art. 1464 c.c.<sup>19</sup> Sul punto si deve osservare come l'ordine dell'Autorità che ha disposto la sospensione delle attività commerciali e produttive non consenta al locatore di mettere a disposizione del conduttore un immobile commerciale sfruttabile economicamente nella sua piena potenzialità, quella che, deve presumersi, è stata presa a fondamento delle parti per giungere all'accordo e per determinare il canone di locazione (essendo interdette la gran parte delle attività commerciali e produttive, nonché l'accesso del pubblico ai locali). L'impossibilità della prestazione del locatore potrebbe quindi dirsi legata all'inidoneità (parziale e temporanea) del bene locato all'uso previsto e, incidendo sulla qualità giuridica dell'oggetto, rileverebbe sul piano dell'(in)esattezza

---

sarebbero rimedi esperibili per il conduttore in quanto l'impossibilità sopravvenuta di utilizzare l'immobile *“non dipende in questo caso dalla situazione oggettiva dello stabile o dal fatto o dall'omissione del locatore, ipotesi queste che legittimerebbero di norma la sospensione o la riduzione, perché l'evento in questo caso non dipende assolutamente né da un atto o mancanza riferibile al locatore, né dal venir meno dell'idoneità dei locali”*.

<sup>18</sup> Dello stesso avviso sembra essere anche U. SALANITRO, *La gestione del rischio nella locazione commerciale al tempo del coronavirus*, in [www.giustiziacivile.it](http://www.giustiziacivile.it) : *“Se la sospensione del chiusura si protraesse, la soluzione che tiene ferme le obbligazioni di entrambe le parti porrebbe il locatore in una situazione di vantaggio che si potrebbe considerare eccessiva. Il locatore continuerebbe, infatti, a ricavare dal bene un lucro che non avrebbe potuto ottenere da una nuova locazione nella sopravvenuta situazione di mercato, anche qualora il bene fosse convertibile per attività consentite, perché in via tipica si deve ritenere che a seguito della compressione dell'attività economica il valore di godimento degli immobili destinati ad attività produttive si sia ridotto”*.

<sup>19</sup> Analogamente, DIPARTIMENTO PRIVATO E GIUDIZIALE, STUDIO BONELLI E REDE, *Incidenza del coronavirus su alcune tipologie contrattuali*, in [www.giustiziacivile.it](http://www.giustiziacivile.it). A soluzione simile, pur mediante diverse argomentazioni, giunge anche U. SALANITRO, *op. cit.* In particolare, l'Autore sostiene l'applicabilità, ai contratti di locazione commerciale interessati dai provvedimenti dell'Autorità, delle disposizioni di cui agli artt. 1578 e 1584, c.c. in materia di vizi e riparazioni della cosa locata. Tale proposta presuppone un'estensione notevole, per via analogica, dei principi di cui agli artt. sopra richiamati, estensione che consentirebbe al conduttore di chiedere non solo la riduzione dei canoni, ma anche, alternativamente, la risoluzione del contratto.

della prestazione dovuta dal locatore<sup>20</sup>. Poiché tale impossibilità manca del carattere della definitività (una ripresa delle attività commerciali e produttive è inevitabile), non sarà possibile invocare la risoluzione per impossibilità totale ai sensi degli artt. 1463 e 1256 c.c., tuttavia detta impossibilità potrebbe legittimare la richiesta di una riduzione del canone dovuto dal conduttore ai sensi dell'art. 1464 c.c. Invero, si precisa come tale riduzione possa essere astrattamente applicabile anche per il breve periodo di sospensione delle attività di marzo e aprile 2020, ma forse in questo caso si tratterebbe di applicazione eccessivamente rigida della norma alla luce del brevissimo periodo di sospensione (a seconda dei casi cinquantadue o quarantuno giorni) e della prestazione comunque parzialmente eseguita dal locatore.

2. Il recesso del conduttore dal contratto di locazione ai sensi dell'art. 1464 c.c. Per le stesse ragioni di cui al precedente punto *sub* 1, l'impossibilità parziale della prestazione del locatore di mettere a disposizione del conduttore un immobile commerciale pienamente sfruttabile potrebbe fondare il recesso di quest'ultimo dal contratto, qualora egli non abbia un interesse apprezzabile all'adempimento parziale (trattasi, a ben vedere, di ipotesi del tutto residuale, astrattamente applicabile a quei contratti di locazione commerciale destinati a cessare nel periodo di sospensione dell'attività: il disinteresse del conduttore a mantenere il contratto di locazione per l'ultimo periodo del contratto, durante il quale non può godere pienamente dell'immobile, potrebbe legittimare il recesso anticipato);

---

<sup>20</sup> Una soluzione simile in tema di obbligazioni in generale sembra essere sostenuta anche da D. BELLONI, *Obbligazioni contrattuali e pandemia coronavirus (sars-cov-2)*, in *Cammino Diritto*, 24 marzo 2020, secondo cui “*pare ragionevole ritenere che anche il creditore possa a sua volta invocare le disposizioni contenute nei provvedimenti emanati dal Governo (o, a ben vedere, la stessa situazione di pandemia), quale causa non imputabile, per legittimamente rifiutare la prestazione la cui utilizzazione sia divenuta impossibile in ragione di esse e pretendere l'applicabilità della disciplina codicistica in materia di impossibilità sopravvenuta*”. *Contra* A. NUCERA, *Affitti dei negozi, impossibile l'autoriduzione del canone*, *Il Sole 24 Ore*, 30 marzo 2020, secondo il quale “*interruzioni o riduzioni nel pagamento del canone, se non previamente concordate tra le parti interessate, sono da considerarsi, a tutti gli effetti, inadempimenti che non possono trovare giustificazione invocando l'impossibilità sopravvenuta ovvero l'eccessiva onerosità*”.

3. La risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta ai sensi dell'art. 1467 c.c. per il verificarsi di un avvenimento straordinario ed imprevedibile<sup>21</sup>. Sul punto è indubbio che la diffusione del virus COVID-19 e la conseguente legislazione d'urgenza rappresentino un avvenimento straordinario ed imprevedibile, non addebitabile alle parti. In questo caso, si configurerebbe un caso di eccessiva onerosità sopravvenuta c.d. "indiretta"<sup>22</sup>. Infatti, l'eccessiva onerosità della prestazione dovuta dal conduttore, ossia il pagamento del canone di affitto, sarebbe dovuta allo svilimento oggettivo della prestazione offerta dal locatore, ossia la messa a disposizione di un immobile commerciale il cui utilizzo risulta limitato dall'ordine dell'Autorità. Proprio la perdita del valore di mercato della prestazione offerta dal locatore (rispetto a quello del momento in cui il contratto è stato concluso) legittimerebbe la risoluzione ai sensi dell'art. 1467 c.c. In ogni caso, la percorribilità di tale soluzione non è scontata, né automatica, ma resta legata a una valutazione in concreto del contratto nel suo complesso (in particolare con riferimento alla formulazione dell'obbligo del conduttore), alla durata dello stesso e a quella della sospensione delle attività. In questo senso, potrebbe ritenersi risolvibile un contratto di locazione che preveda il pagamento di un canone annuale diviso per dodici mensilità, laddove la sospensione delle attività per un periodo di rilievo nel corso dell'anno comporti un'eccessiva onerosità della prestazione rispetto al godimento effettivo del bene durante detta annualità<sup>23</sup>. Si deve comunque precisare che in tale evenienza il locatore potrebbe

---

<sup>21</sup> Tale soluzione è proposta anche da G. LAZOPPINA, *Coronavirus: impossibilità sopravvenuta della prestazione e forza maggiore*, in [www.ilfallimentarista.it](http://www.ilfallimentarista.it); in termini parzialmente diversi si veda anche V. CUFFARO, *op. cit.*

<sup>22</sup> Per una definizione di eccessiva onerosità sopravvenuta c.d. "indiretta", Cassazione, 8 agosto 2003, n. 11947. In dottrina, *ex multis* V. ROPPO, *Il contratto*, Milano, 2011, pp. 943 e ss. Proprio in tema di legislazione d'urgenza dovuta alla diffusione del virus COVID-19, C. DI BITONTO, *Covid-19 ed eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione nei contratti commerciali a lungo termine: tra codice civile e clausola di "hardship" (o di rinegoziazione)*, in [www.diritto24.ilsole24ore.com](http://www.diritto24.ilsole24ore.com).

<sup>23</sup> In assenza di pronunce giurisprudenziali, resta dubbio quando effettivamente possa parlarsi di "periodo rilevante". Nel caso di canone annuale non si può escludere che una sospensione di almeno due o tre mesi possa già integrare i presupposti applicativi dell'art. 1467 c.c. In particolare, in tali casi

evitare la risoluzione offrendo di modificare equamente le condizioni del contratto, ai sensi del terzo comma dell'art. 1467 c.c.

Al momento non si ritiene possibile prevedere con certezza quando cesserà la sospensione delle attività commerciali e produttive disposte dal Governo. Parimenti, in assenza di orientamenti giurisprudenziali specifici in tema di sopravvenienze contrattuali non imputabili alle parti, tali da rendere parzialmente e temporaneamente impossibile l'adempimento di un contratto di durata, non è facile individuare con certezza e a priori le decisioni che i giudici potrebbero assumere. Con il presente contributo si è tentato, da una parte, di individuare gli obblighi in capo ai conduttori di contratti di locazione commerciale durante la sospensione delle attività disposta dal Governo, dall'altra parte, si sono proposte alcune possibili soluzioni apprestabili da quegli stessi conduttori obbligati a pagare il canone. Come detto, però, tali soluzioni non sono prive di criticità e potranno trovare estensione applicativa diversa a seconda della fattispecie concreta di volta in volta in rilievo<sup>24</sup>.

---

il valore della prestazione del locatore risulterebbe ridotta rispettivamente di un sesto o di un quarto rispetto a quanto originariamente pattuito.

<sup>24</sup> A mero titolo esemplificativo si rileva come, alle attuali condizioni dovute alla legislazione per il contrasto del virus COVID-19, la riduzione del canone di locazione di un immobile ad uso magazzino ai sensi dell'art. 1464 c.c. presenterà maggiori difficoltà rispetto alla riduzione del canone di locazione di un immobile ad uso negozio o bottega.