

# Riflessioni legali per risolvere il possibile contenzioso nell'ambito della locazione commerciale ai tempi del coronavirus

*Click Here  
to visit us!*



STUDIO  
LEGALE  
ASSOCIATO  
**ADLus**

Avv. Amabile - Avv. Della Cagnoletta



Avv. Amabile - Avv. Della Cagnoletta

Avv. Clara Manzoni

CERNUSCO SUL NAVIGLIO

*Fondato nel 2010 a Cernusco Sul Naviglio dagli Avvocati Paolo Amabile e Paolo Della Cagnoletta del Foro di Milano, lo Studio Legale Associato ADIUS si pone l'obiettivo di offrire ai propri Clienti un'ampia gamma di servizi di assistenza e consulenza legale.*

*Lo Studio è divenuto il punto di riferimento di un'ampia gamma di Clienti, tra i quali si annoverano non solo alcune primarie società commerciali ma anche privati e piccole-medie imprese, che ben rappresentano il tessuto socio-economico del Paese.*

*La partnership con primarie professionalità a complemento, permette di offrire assistenza e consulenza interdisciplinare, oggi necessaria per affrontare le sfide del mercato e la gestione d'Azienda.*

[www.adius.net](http://www.adius.net)

## Partners

**Studio Meneghella - Rag. Vittorio Meneghella**  
**Commercialista e Revisore**

Via Agnese Pasta, 36 - 20066 Melzo (MI)

02.95.73.11.01

[vittoriomeneghella@studiomeneghella.com](mailto:vittoriomeneghella@studiomeneghella.com)



**SEAC srl - Rag. Giuseppe De Luca**  
**Consulente del Lavoro**

Via Roma, 25 - 20090 Segrate (MI)

02.26.92.33.66

[giuseppe.de.luca@studioseacsrl.it](mailto:giuseppe.de.luca@studioseacsrl.it)



## **Riflessioni legali per affrontare il possibile contenzioso nell'ambito della locazione commerciale ai tempi del coronavirus**

### *§1 INTRODUZIONE*

La pandemia causata dal nuovo coronavirus Sars-Cov-2 e il conseguente blocco del sistema produttivo nazionale (*c.d. lock down*), oltre a generare un danno ad oggi difficilmente calcolabile per gli operatori economici, hanno prodotto grande incertezza nei rapporti giuridici pendenti.

Il disorientamento si rende ancor più evidente se si pensa alla continua successione di provvedimenti del legislatore, che pare procedere a tentoni senza avere alcun riferimento sicuro a cui aggrapparsi nel nuovo scenario. Con la così detta “fase 2” i nodi verranno al pettine: contratti di locazione di immobili presso i quali si svolgeva attività produttiva o di servizi che, però, sono state inibite dal legislatore prevedendo altresì fermi e sanzioni in caso di mancato rispetto delle prescrizioni.

In ragione di quanto sopra, con il presente contributo lo Studio ADIus intende illustrare ai propri Clienti nonché a quelli dello **Studio Meneghello** e della società **Seac srl**, e in generale a tutte le attività di impresa che stanno subendo gli effetti nefasti della paralisi, il panorama delle eventuali soluzioni legali cui poter attingere in il caso di contenzioso nell'ambito dei contratti di locazione commerciale, ed in particolare in materia di mancato pagamento dei canoni.

In tale ambito, infatti, l'emergenza sanitaria sta mettendo a dura prova la corretta esecuzione delle obbligazioni poste a carico di locatore e conduttore. Il presente breve lavoro, quindi, metterà in evidenza i rimedi messi a disposizione dagli istituti civilistici tradizionali in combinato disposto con le norme emergenziali da poco emanate che, pur se da considerare poco soddisfacenti per completezza e chiarezza, hanno già fornito alcuni indirizzi interessanti.

## §2 L'EPIDEMIA COME FATTO NUOVO IN GRADO ESCLUDERE LA RESPONSABILITÀ PER INADEMPIMENTO

La scienza definisce epidemia la diffusione rapida e improvvisa di una malattia contagiosa, in grado di colpire gruppi rilevanti di persone in una zona più o meno vasta. La pandemia si verifica in presenza di un'epidemia su larghissima scala e caratterizzata dalla diffusione incontrollata dell'agente patogeno in più Stati o, addirittura, diversi continenti.

Con specifico riferimento alla malattia identificata come COVID-19 e causata dal nuovo coronavirus Sars-Cov-2, in data 30 gennaio 2020, l'Organizzazione Mondiale della Sanità (OMS) **dichiarava emergenza di sanità pubblica di interesse internazionale** l'epidemia di coronavirus originatasi in Cina.

In base all'art. 79 della Convenzione di Vienna<sup>1</sup> (11.04.1980), disciplinante i **contratti internazionali** di vendita commerciale, l'epidemia (o pandemia) può essere considerata evento costituente **causa di forza maggiore**, ai fini di giustificare la mancata esecuzione delle prestazioni poste a carico dei debitori ed evitare a quest'ultimi di incorrere nelle conseguenze negative della responsabilità contrattuale.

La forza maggiore, infatti, si configura ogni qualvolta si verifichi un evento anomalo rispetto al quale non è oggettivamente possibile resistere. Tale evento, per la sua forza intrinseca, e per la sua imprevedibilità e straordinarietà, determina la persona a compiere un atto positivo o negativo in modo

---

<sup>1</sup> **Articolo 79** 1. Una parte non è responsabile dell'inadempimento di uno qualsiasi dei suoi obblighi se prova che tale inadempimento è dovuta ad un **impedimento indipendente dalla sua volontà e che non ci si poteva ragionevolmente attendere che essa lo prendesse in considerazione al momento della conclusione del contratto, che lo prevedesse o lo superasse, o che ne prevedesse o ne superasse le conseguenze.**

necessario ed inevitabile. Al pari del caso fortuito (fatalità), la forza maggiore può rilevare quale **causa di esonero da responsabilità**.

La norma internazionale richiamata, in effetti, non fa altro che confermare uno dei principi cardine del **nostro ordinamento**<sup>2</sup>, in base al quale, per evitare le conseguenze negative dell'inadempimento, è riconosciuta al debitore la facoltà di **dimostrare che la prestazione è diventata oggettivamente impossibile per causa a lui non imputabile**, in quanto per l'appunto derivante da un evento imprevedibile ed inevitabile.

Si tratta allora di porsi il seguente quesito: l'evento "coronavirus" e le conseguenti misure di *lock down* possono costituire cause non imputabili al debitore che giustificano l'inadempimento?

Prima di dare una risposta è bene considerare l'insegnamento della Suprema Corte di Cassazione, secondo la quale *"l'impossibilità sopravvenuta della prestazione ai sensi degli artt. 1256 e 1463 c.c.<sup>3</sup>, può dipendere anche da causa non imputabile al debitore e può essere fatta valere da ciascuna delle parti ogni qualvolta il sinallagma risulta alterato per effetto dell'evento sopravvenuto. Se l'impossibilità è temporanea non si fa luogo alla risoluzione del contratto, ma è giustificata la sospensione della prestazione in via di autotutela"* (in ambito locatizio, fra le varie, *Cass. Civ. 2 ottobre 2014, n. 20811*).

---

<sup>2</sup> **1218 c.c.** Il debitore che non esegue esattamente la prestazione dovuta è tenuto al risarcimento del danno, **se non prova che l'inadempimento o il ritardo è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile**.

<sup>3</sup> **1256 c.c.** L'obbligazione si estingue quando, per una causa non imputabile al debitore, la prestazione diventa impossibile. Se l'impossibilità è solo temporanea, il debitore, finché essa perdura, non è responsabile del ritardo nell'adempimento. Tuttavia l'obbligazione si estingue se l'impossibilità perdura fino a quando, in relazione al titolo dell'obbligazione o alla natura dell'oggetto, il debitore non può più essere ritenuto obbligato a eseguire la prestazione ovvero il creditore non ha più interesse a conseguirla.

**1463 c.c.** Nei contratti con prestazioni corrispettive, la parte liberata per la sopravvenuta impossibilità della prestazione dovuta non può chiedere la controprestazione, e deve restituire quella che abbia già ricevuta, secondo le norme relative alla ripetizione dell'indebito.

Abbiamo anche elementi ulteriori: non può prescindersi dall'art. 91 del Decreto Legge n. 18/2020 "Cura Italia", disposizione che ha introdotto il comma 6-bis all'art. 3 del D.L. 23 febbraio 2020 n. 6 che recita: *"il rispetto delle misure di contenimento di cui al presente decreto è sempre valutata ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1218 e 1223 c.c., della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardi o omessi adempimenti"*.

La norma in parola non fa altro che **rimarcare** la potenziale applicabilità della disciplina dell'impossibilità sopravvenuta, **confermando la rilevanza giuridica dell'emergenza sanitaria** e dell'impatto del **blocco delle attività produttive** anche nell'ambito dei **contratti di locazione** di cui qui si ragiona.

Pertanto, tutto ciò che si pone in rapporto di causa-effetto con l'emergenza COVID-19 (la compressione dei diritti fondamentali, i limiti posti alla libertà di circolazione, l'obbligo di mantenere la distanza interpersonale, **la chiusura obbligata degli esercizi commerciali e delle imprese non essenziali**, il crollo dei consumi e del flusso turistico) si ritiene che ben possa inquadrarsi come avvenimento di **carattere straordinario** e imprevedibile, ossia fatto nuovo assolutamente non prevedibile.

In altri termini, il quadro normativo positivo ed emergenziale **configura una specifica causa di non imputabilità del debitore** ascrivibile a impossibilità sopravvenuta della prestazione da ricondurre al c.d. *"factum principis"*<sup>4</sup>, ossia all'adozione delle misure di contenimento della pandemia da parte dell'Autorità.

---

<sup>4</sup> Il fatto del terzo o l'ordine della pubblica autorità, quest'ultimo denominato *"factum principis"*

Tale causa di non imputabilità dovrà essere attentamente valutata in tutte le fattispecie che verranno sottoposte all'Autorità Giudiziaria, come ricorda la stessa normativa emergenziale.

L'esperienza legale insegna che ciò che può essere sottoposto all'attenzione del Giudice ben può essere oggetto di una trattativa stragiudiziale, poiché l'alea di un giudizio è sempre incombente ed un accordo certo che "scontenti" entrambe le parti, forse è meglio di un giudizio dell'epilogo incerto.

Abbiamo dunque delle basi normative (la convenzione di Vienna, la normativa codicistica civile nazionale nonché esplicite previsioni nella normativa emergenziale) oltre indicazioni dalla Cassazione.

In altre e più semplici parole: se consideriamo la pandemia quale forza maggiore a carattere temporaneo, non si avrà luogo alla risoluzione del contratto per morosità ma si potrà, cautelativamente e legittimamente, **sospendere la prestazione**, nel nostro caso, il pagamento puntuale del canone; ogni eventuale azione giudiziaria in tal senso potrà essere contrastata in giudizio.

Ciò non di meno, la sospensione del pagamento dei canoni **non ne farà venire meno la loro debenza** ma potrà **inibire** gli effetti negativi del risarcimento dell'eventuale danno (penali, decadenze, interessi di mora...) ovvero **inibire** eventuali **decadenze contrattuali** (come la risoluzione di diritto).

Come spesso accade, non è così semplice e **non vale per tutte** le attività.



### §3 NON TUTTI GLI INADEMPIMENTI, NON PER TUTTI I CONTRATTI

Il *focus* del presente lavoro si concentra, come anticipato, sull'inadempimento dell'obbligazione di pagamento del canone di locazione. Per capire se il caso concreto consente l'applicabilità dei rimedi che verranno d'ora in avanti proposti e per capire come utilizzare gli stessi nel modo più proficuo, si raccomanda innanzitutto di valutare attentamente le questioni di seguito analizzate.

La problematica da affrontare richiede *in primis* di operare la **necessaria distinzione** tra i contratti di locazione in capo a soggetti direttamente investiti dal *lock down* da quelli che, al contrario, non sono stati interessati dal fermo perché rientranti nelle attività considerate essenziali ai sensi del decreto MISE 22 marzo 2020 e successivi.

Soltanto per i primi, **effettivamente colpiti dal blocco**, sarà possibile considerare cause di forza maggiore l'emergenza sanitaria e i conseguenti provvedimenti autoritativi nonché il favore dei **rimedi normativi e giurisprudenziali** di cui sopra.

Una redazione contrattuale **avveduta**, clausola che usualmente lo Studio inserisce a beneficio dei propri **Clients**, è quella del **riequilibrio economico contrattuale** a fronte di **eventi particolari** anche non necessariamente qualificabili come forza maggiore o caso fortuito per i quali già sussiste l'assistenza codicistica.

È quindi opportuno anzitutto verificare se nel contratto di locazione sia presente una pattuizione di tal fatta e dunque verificare se la disciplina in esso contenuta preveda clausole che **obbligano i contraenti al riequilibrio dell'accordo a fronte di eventi**



eccezionali ed imprevedibili. Al pari opportuno verificare l'eventuale presenza di un'apposita **copertura assicurativa** per detti eventi.

Sfortunatamente i contratti di locazione vengono siglati a partire da **moduli standard**, senza che la relativa disciplina venga accuratamente vagliata in sede di trattative ovvero senza l'aiuto di professionisti qualificati. La sottoscrizione del testo, però, rende quanto ivi disciplinato pienamente efficace e non se ne potrà prescindere per avviare qualsivoglia iniziativa legale, **difensiva o proattiva per il recupero dei canoni**, anche legittimamente sospesi ma non rinunciati.

Infine, l'impatto devastante del blocco dell'intero ciclo economico del Paese ha pesato e peserà sui bilanci economici, sicché diventa di particolare importanza soppesare attentamente le prospettive di ripresa del proprio *business* per comprendere se i propri interessi sono maggiormente tutelati attraverso la **conservazione degli effetti della locazione o mediante la cessazione del rapporto**.

#### §4 POSSIBILI RIMEDI PER CHI HA SUBITO IL LOCK DOWN

Una volta chiariti gli aspetti preliminari sopra indicati, sarà possibile avvalersi di **una serie di rimedi** potenzialmente in grado di **risolvere le disfunzioni** del rapporto causate dallo stato di emergenza sanitaria.

Tali soluzioni vengono di seguito sinteticamente illustrate rimanendo a disposizione per l'opportuna analisi **di casi specifici**.

### ***Rimedio n. 1 - Sospensione del pagamento del canone nella fase di blocco industriale e commerciale***

Si ritiene possibile far valere la **sospensione del pagamento** dei canoni dovuti **nella (sola) fase di blocco** commerciale e industriale. Qualora, infatti, la propria attività di impresa sia stata **colpita dal fermo produttivo** si realizza un tipico caso di **impossibilità temporanea** della prestazione *ex art. 1256 c.c.*

Come già accennato, l'art. 91 del D. L. n. 18/202 fa riferimento "*al rispetto delle misure di contenimento di cui al presente decreto*", confermando la possibilità di inquadrare la circostanza della **chiusura forzata come causa che giustifica l'autotutela temporanea** (*Cass. Civ. 17844/2007*).

I canoni saranno comunque dovuti, si ritiene **senza maggiorazione** di interessi ovvero il contratto **non potrà decadere** pur in presenza di apposita pattuizione.

La scelta della prosecuzione dell'attività, anche nell'interesse del proprietario dell'immobile che diversamente si dovrebbe riattivare per ricercare un nuovo conduttore e contrattare necessariamente un nuovo canone, potrebbe portare a **concordare** tra le parti, **ferma la debenza** dei canoni legittimamente sospesi, **una rateizzazione** degli stessi o, come oltre spiegato, l'intera **rinegoziazione** del contratto.

### ***Rimedio n. 2 – Rinegoziazione del contratto***

La **clausola generale di buona fede** è uno dei principi cardine del nostro ordinamento in materia contrattuale. Essa è espressione

del **principio costituzionale di solidarietà sociale** (art. 2 Cost.)<sup>5</sup> e pone a carico di **ciascun soggetto** del rapporto obbligatorio **l'obbligo** di salvaguardare **l'utilità dell'altro** o la sua sfera giuridica, nei limiti in cui ciò non importi un apprezzabile sacrificio.

Da tale accezione oggettiva, la buona fede intesa come correttezza, ben potrebbe far discendere **l'obbligo accessorio di rinegoziare l'accordo** allorquando siano sopravvenuti dei mutamenti di portata tale da incidere sulla base contrattuale originaria.

In stretti termini giuridici, la violazione del dovere di buona fede farebbe altresì nascere **il diritto alla richiesta di risarcimento del danno (a favore del conduttore)** e la possibilità di chiedere la risoluzione per **inadempimento del contratto (per fatto del locatore)**.

Possono pertanto ipotizzarsi **due soluzioni**, a seconda che il contratto preveda o meno l'obbligo di rinegoziazione dedotto con apposita clausola.

In presenza di apposita previsione di rinegoziazione, qualora questa venga disattesa, si configurerà una tipica ipotesi di **inadempimento contrattuale** a carico della parte non disponibile, in tesi il **locatore proprietario**; nel secondo caso, in assenza di apposita saggia clausola, ci si potrà appellare al Giudice affinché accerti la violazione specifica dell'art. 1375 c.c.<sup>6</sup> e dunque la violazione dell'esecuzione del contratto **in violazione della clausola generale di buona fede**, potendo altresì richiedere il

---

<sup>5</sup> **Art. 2 Costituzione** La Repubblica riconosce e garantisce i diritti inviolabili dell'uomo, sia come singolo, sia nelle formazioni sociali ove si svolge la sua personalità, e richiede l'adempimento dei doveri inderogabili di solidarietà politica, economica e sociale.

<sup>6</sup> **Art. 1375 c.c.** Il contratto deve essere eseguito secondo buona fede

risarcimento del danno, compensabile con le eventuali somme dovute.

A prescindere dalle previsioni contrattuali o normative, una lettura più “opportunistica” -nella sua accezione positiva- e che abbia ben chiaro il contesto generale, ben potrebbe portare all’obiettivo della rinegoziazione dell’intero contratto ovvero a conseguire la rinuncia del creditore, in tutto o in parte, ai canoni sospesi, utilizzando gli argomenti sopra esposti.

Una disponibilità del locatore in tale direzione gli permetterebbe di stabilizzare un reddito con soluzione di continuità, avvantaggiarsi di una nuova decorrenza contrattuale, pattuire un canone realistico da incassare con maggiore puntualità e, perché no, la possibilità di introdurre, in caso di ritardato pagamento dei canoni (ridotti o rinunciati), una pattuizione di interessi convenzionali importanti quale incentivo alla puntuale esecuzione del pagamento.

A questo si dovrà aggiungere la considerazione che l’accordo in rinegoziazione eviterà le tempistiche e i costi di un’azione giudiziaria che non sarebbe nell’interesse delle parti.

### ***Rimedio n. 3 - La risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione***

I contratti a prestazioni corrispettive, tra cui rientra la locazione commerciale, si caratterizzano per il fatto che le parti conoscono, fin dalla stipula, l’entità delle loro obbligazioni, la cui esecuzione non dipende da eventi incerti<sup>7</sup>.

---

<sup>7</sup> Fermi i contratti aleatori che per loro natura dipendono proprio da un evento non certo.

Dal momento che esiste in tali negozi uno specifico **rapporto di equivalenza** tra il valore economico delle obbligazioni dei contraenti, queste dovrebbero rimanere legate da un equilibrio reciproco.

Nei contratti ad esecuzione differita o ad esecuzione continuata o periodica può capitare che si registri **uno squilibro delle prestazioni** causato da **avvenimenti straordinari e imprevedibili**. In ragioni di tali circostanze sopravvenute la prestazione di una delle due parti può diventare “**eccessivamente onerosa**”.

L’art. 1467 c.c. consente alla parte la cui prestazione diventa **eccessivamente onerosa** di **risolvere il contratto** e alla controparte di **evitare la risoluzione** offrendo di modificare **equamente** le condizioni del contratto<sup>8</sup>.

Contrariamente a quanto previsto dall’impossibilità sopravvenuta, l’eccessiva onerosità conferisce al debitore soltanto la facoltà di **chiedere al giudice la risoluzione del contratto**, senza che ciò comporti automaticamente che l’altra parte **accetti** l’adempimento a condizioni diverse da quelle disciplinate nel contratto. È il caso dunque di una indisponibilità alla rinegoziazione a fronte della quale il conduttore intende cessare il rapporto per limitare danni economici pro futuro.

La Suprema Corte di Cassazione ha chiarito che “*L’eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione, per potere determinare, ai sensi*

---

<sup>8</sup> **1467 c.c.** Nei contratti a esecuzione continuata o periodica ovvero 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, con gli effetti stabiliti dall’art. 1458. La risoluzione non può essere domandata se la sopravvenuta onerosità rientra nell’alea normale del contratto. La parte contro la quale è domandata la risoluzione può evitarla offrendo di modificare equamente le condizioni del contratto.

dell'art. 1467, la risoluzione del contratto richiede la sussistenza di *due necessari requisiti*: da un lato, un intervenuto *squilibrio* tra le prestazioni, non previsto al momento della conclusione del contratto, dall'altro, la riconducibilità della eccessiva onerosità sopravvenuta ad *eventi straordinari ed imprevedibili*, che *non rientrano nell'ambito della normale alea contrattuale*. Il carattere della straordinarietà è di natura oggettiva, qualificando un evento in base all'apprezzamento di elementi, quali la frequenza, le dimensioni, l'intensità, suscettibili di misurazioni (e quindi, tali da consentire, attraverso analisi quantitative, classificazioni quanto meno di carattere statistico), mentre il carattere della imprevedibilità ha fondamento soggettivo, facendo riferimento alla fenomenologia della conoscenza (Cass. Civ. 22396/2006).

A causa dell'emergenza sanitaria in corso la prestazione di *pagamento del canone* da parte del conduttore potrebbe essere diventata **eccessivamente onerosa** e questi potrebbe decidere di non proseguire la conduzione chiedendo la risoluzione del contratto; per contro, il proprietario locatore avrebbe *facoltà* di “controporre”, per non perdere il proprio conduttore, un *riequilibrio economico del contratto*.

L'efficacia di tale rimedio, tuttavia, come sopra precisato, dipende *interamente dalla volontà del locatore* e la pronuncia di risoluzione avrebbe efficacia *ex nunc*, da quel momento in avanti. Ciò significa che la decisione giudiziaria non riguarderebbe i canoni già pagati ma quelli futuri.

Quindi, l'eccessiva onerosità va intesa quale rimedio *-più per il locatore che per il conduttore che dovrebbe giocare d'azzardo-* che non esclude la possibilità di addivenire allo scioglimento del contratto e che tiene conto della volontà/impossibilità del conduttore di pagare i canoni per il futuro ovvero dell'interesse del locatore alla prosecuzione del contratto con l'abituale conduttore evitando la ricerca di altri soggetti con i quali iniziare una trattativa.

Da tenere altresì in considerazione sono le tempistiche dell'eventuale giudizio che potrebbero vanificare l'utilità dell'azione, salva la pronta controfferta del locatore.

Analizzate le effettive necessità della parte (sia conduttrice che locatore) si dovrà individuare la migliore strategia.

#### ***Rimedio n. 4 - L'esonero di responsabilità per impossibilità sopravvenuta della prestazione***

È stato chiarito più sopra che l'emergenza epidemiologica del Covid-19 e i correlati provvedimenti legislativi presentano i caratteri dell'imprevedibilità e straordinarietà dell'evento.

Tali fatti nuovi possono dunque qualificarsi come episodi di forza maggiore che rendono operativo l'art. 1218 c.c. nella parte in cui **solleva** il debitore dall'obbligo di **risarcire il danno**, quando è nella condizione di provare che *“l'inadempimento o il ritardo è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile”*.

Risulta pertanto possibile **difendersi** da azioni volte ad ottenere l'accertamento della **responsabilità contrattuale** e il **ristoro dei danni**, eccependo che il mancato pagamento del canone debba considerarsi tipica ipotesi di **impossibilità sopravvenuta della prestazione ex artt. 1218 c.c. e 1256 c.c.**, ma questo inibirebbe i danni ulteriori (es. interessi, decadenze, etc.) ma non i canoni in conto capitale.

D'altro canto, i proprietari di immobili dovranno compiere attente valutazioni prima di contestare l'inadempimento del



conduttore, anche al fine di salvaguardare le possibilità di continuare a percepire il corrispettivo dovuto, ancorché ridotto, e le possibilità di prosecuzione del rapporto locativo.

### ***Rimedio n. 5 - Recesso per gravi motivi***

L'art. 27 comma 8 della Legge n. 392/1978 consente il recesso al conduttore in presenza di **gravi motivi**, *“indipendentemente dalle previsioni contrattuali”*.

La Suprema Corte si è già espressa sulla nozione di “gravi motivi”, identificandoli *“in fattori estranei alla volontà del conduttore tali da sovvertire l'originario assetto di interessi dedotto in contratto. I gravi motivi non possono attenere alla soggettiva e unilatera valutazione effettuata dal conduttore sull'opportunità o meno di continuare ad occupare l'immobile locato, bensì devono sostanziarsi in fatti involontari, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto, tali da rendere oltremodo gravosa, per lo stesso conduttore, anche solo per ragioni di ordine economico, la prosecuzione del rapporto locativo”* (Cass. Civ. sez. III, 19 dicembre 2014 n. 26892).

I gravi motivi **debbono** essere specificati dal conduttore nella comunicazione di recesso per consentire locatore di verificarne la fondatezza. (Cass. Civ., sez. III, 17 gennaio 2012 n. 549).

Un possibile grave motivo di recesso è la sussistenza di elementi tipici di crisi aziendale, estranei alla volontà dell'imprenditore ed aventi caratteristiche obiettive. Tale può essere anche un non preventivabile andamento della congiuntura economica capace di rendere particolarmente difficoltosa la prosecuzione del rapporto locativo.

L'emergenza sanitaria causata dal coronavirus, e ciò che ne consegue economicamente, rientra senza dubbio tra i requisiti caratterizzati la particolare gravità e individuati dalla giurisprudenza che possono giustificare la cessazione anticipata del rapporto.

Ai sensi dell'art. 27 comma 8 della Legge n. 392/1978 il recesso per gravi motivi può essere esercitato in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi.

Il periodo di preavviso, e dunque il suo controvalore economico in termini di canoni, non sono di poco conto specie se non programmato dall'impresa ma frutto della congiuntura economica conseguenziale all'emergenza sanitaria; d'altro canto, la ratio è quella di permettere al locatore di reperire un nuovo conduttore che, nei tempi emergenziali, potrebbe risultare non agevole. Il bilanciamento dei reciproci interessi non appare agevole ma è sicuramente argomentabile.

Se certamente preferibile fosse un accordo tra le parti, al pari, in un eventuale giudizio per recuperare dette somme, si potrebbe tentare di spendere gli argomenti emergenziali descritti e le loro conseguenze.

L'idea sarebbe quella di "sensibilizzare" il Giudice in ordine al diverso interesse delle parti, delle ragioni oggettive subite dal conduttore così da individuare una soluzione alternativa o intermedia sulla corresponsione di detti canoni anche alla luce dell'articolo 79 della legge 392/78<sup>9</sup>.

<sup>9</sup> È nulla ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto o ad attribuire al locatore un canone maggiore rispetto a quello previsto dagli articoli precedenti **ovvero ad attribuirgli altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della presente legge**. Il conduttore con azione proponibile fino a sei mesi dopo la riconsegna dell'immobile locato, può ripetere le somme sotto qualsiasi forma

Detta previsione, norma di chiusura della legge c.d. dell'equo canone, vuole evitare squilibri e vantaggi a favore del locatore, parte considerata in posizione di forza nel contratto. Opportuno però evidenziare le difficoltà di tale via stante la specificità della normativa locativa e l'individuazione dell'esclusione del vantaggio al di fuori della legge stessa: ma è la stessa norma che prevede un termine di preavviso. Necessario dunque coinvolgere il generale principio di buona fede e solidarietà sociale, quest'ultimo di rango Costituzionale.

Ardite tesi sono sempre spendibili ma la bontà delle stesse potrebbero trovare tardiva ed inattuale conferma solo in coraggiose pronunce in Corte di Cassazione, dopo anni di percorsi giudiziari. Nel bene o nel male, un motivo aggiuntivo per addivenire ad un accordo *inter partes*.

Il recesso per gravi motivi, nella situazione economica di blocco produttivo totale imposta dalle misure di contenimento dell'epidemia, è uno strumento molto forte nella disponibilità dei conduttori, strumento che richiederebbe di prendere in seria considerazione le possibilità di rinegoziazione o di ibernazione dei pagamenti da parte dei locatori allorquando la loro controparte manifesti segni di grave crisi aziendale causata dal fermo produttivo.

---

corrisposte in violazione dei divieti e dei limiti previsti dalla presente legge. In deroga alle disposizioni del primo comma, nei contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, anche se adibiti ad attività alberghiera, per i quali sia pattuito un canone annuo superiore ad euro 250.000, e che non siano riferiti a locali qualificati di interesse storico a seguito di provvedimento regionale o comunale, è facoltà delle parti concordare contrattualmente termini e condizioni in deroga alle disposizioni della presente legge. I contratti di cui al periodo precedente devono essere provati per iscritto.

## §5 DELL'INDENNITA' DI AVVIAMENTO

Non può trascurarsi di dedicare una riflessione all'istituto dell'indennità di avviamento commerciale, economicamente e finanziariamente molto rilevante.

L'indennità in esame è disciplinata dagli artt. 34 e 35 della Legge n. 392/1978<sup>10</sup> e **deve** essere corrisposta dal **locatore al conduttore** in caso di cessazione del rapporto locativo per **unilaterale** iniziativa del proprietario del bene.

Il riconoscimento dell'indennità, infatti, è **escluso** ogni qualvolta la cessazione sia riconducibile al comportamento del **conduttore**, ossia alla risoluzione per inadempimento, alla disdetta o recesso **del conduttore stesso** o a una delle procedure previste dal regio decreto 16 marzo 1942, n. 267<sup>11</sup>.

Lo strumento di cui si tratta è stato pensato dal legislatore per tutelare il c.d. avviamento commerciale, ossia il **valore economico** rappresentato dal **radicamento dell'attività produttiva** del conduttore in un dato luogo e dallo stretto collegamento che tale radicamento comporta con il pubblico di quell'area.

---

<sup>10</sup> **Art. 34. (Indennità per la perdita dell'avviamento)** In caso di cessazione del rapporto di locazione relativo agli immobili di cui all'articolo 27, che non sia dovuta a risoluzione per inadempimento o disdetta o recesso del conduttore o a una delle procedure previste dal regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, il conduttore ha diritto, per le attività indicate ai numeri 1) e 2) dello articolo 27, ad una indennità pari a 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto; per le attività alberghiere l'indennità è pari a 21 mensilità. Il conduttore ha diritto ad una ulteriore indennità pari all'importo di quelle rispettivamente sopra previste qualora l'immobile venga, da chiunque, adibito all'esercizio della stessa attività o di attività incluse nella medesima tabella merceologica che siano affini a quella già esercitata dal conduttore uscente ed ove il nuovo esercizio venga iniziato entro un anno dalla cessazione del precedente. L'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile e' condizionata dall'avvenuta corresponsione dell'indennità di cui al primo comma. L'indennità di cui al secondo comma deve essere corrisposta all'inizio del nuovo esercizio.

**Art. 35. (Limiti)** Le disposizioni di cui all'articolo precedente non si applicano in caso di cessazione di rapporti di locazione relativi ad immobili utilizzati per lo svolgimento di attività che non comportino contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori nonché destinati all'esercizio di attività professionali, ad attività di carattere transitorio, ed agli immobili complementari o interni a stazioni ferroviarie, porti, aeroporti, aree di servizio stradali o autostradali, alberghi e villaggi turistici.

<sup>11</sup> La Legge che contiene la disciplina del fallimento, del concordato preventivo, dell'amministrazione controllata e della liquidazione coatta amministrativa.

In particolare, il diritto a conseguire l'indennità matura quando l'immobile è locato per le attività di cui ai nn. 1 e 2 dell'art. 27<sup>12</sup> della legge n. 392/1978 (attività industriali, commerciali, artigianali o di interesse artistico) e, più in generale, anche alla luce dell'intervenuta modifica dell'art. 52, comma 1, allegato 1, D. Lgs. n. 79/2011<sup>13</sup>, per tutte le attività commerciali che si caratterizzano per contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori.

In ipotesi che l'immobile consegnato al locatore sia nuovamente locato ed adibito all'esercizio della **medesima attività** cessata (o attività inclusa nella medesima categoria merceologica), il precedente conduttore, qualora la nuova attività sia iniziata entro l'anno, avrà diritto ad una **indennità aggiuntiva** della stessa rilevanza.

L'indennità è al pari dovuta qualora la disdetta contrattuale assunta dal locatore **veda poi cessare l'attività** d'impresa del conduttore, successivamente alla disdetta stessa.

Quanto alla misura dell'indennità, il locatore che assuma la decisione di porre fine al rapporto o che si rifiuti di concedere il

---

<sup>12</sup> **Art. 27. (Durata della locazione)** La durata delle locazioni e sublocazioni di immobili urbani non può essere inferiore a sei anni se gli immobili sono adibiti ad una delle attività appresso indicate: **1) industriali, commerciali e artigianali; 2) di interesse turistico comprese tra quelle di cui all'articolo 2 della legge 12 marzo 1968, n. 326.** La disposizione di cui al comma precedente si applica anche ai contratti relativi ad immobili adibiti all'esercizio abituale e professionale di qualsiasi attività di lavoro autonomo. La durata della locazione non può essere inferiore a nove anni se l'immobile, anche se ammobiliato, è adibito ad attività alberghiere. Se è convenuta una durata inferiore o non è convenuta alcuna durata, la locazione si intende pattuita per la durata rispettivamente prevista nei commi precedenti. Il contratto di locazione può essere stipulato per un periodo più breve qualora l'attività esercitata o da esercitare nell'immobile abbia, per sua natura, carattere transitorio. Se la locazione ha carattere stagionale, il locatore è obbligato a locare l'immobile, per la medesima stagione dell'anno successivo, allo stesso conduttore che gliene abbia fatta richiesta con lettera raccomandata prima della scadenza del contratto. L'obbligo del locatore ha la durata massima di sei anni consecutivi o di nove se si tratta di utilizzazione alberghiera. È in facoltà delle parti consentire contrattualmente che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. **Indipendentemente dalle previsioni contrattuali il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata.**

<sup>13</sup> Codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo, a norma dell'articolo 14 della legge 28 novembre 2005, n. 246, nonché attuazione della direttiva 2008/122/CE, relativa ai contratti di multiproprietà, contratti relativi ai prodotti per le vacanze di lungo termine, contratti di rivendita e di scambio.

rinnovo, è tenuto a corrispondere alla controparte **un importo pari a diciotto mensilità** dell'ultimo canone corrisposto, che diventano **ventuno per le locazioni alberghiere**; l'indennità aggiuntiva, di pari quantificazione, si aggiungerebbe alla prima.

La *ratio* della norma sopra illustrata fa sì che in mancanza del pagamento dell'indennità **diventi ineseguibile il provvedimento di rilascio**. Come precisato dalla giurisprudenza di legittimità (*Cass. Civ., Sez. Un., 15 novembre 2000, n. 1177*), in presenza delle condizioni che rendono dovuta l'indennità, si realizza l'interdipendenza delle prestazioni di locatore e conduttore e, quindi, l'inesigibilità delle stesse in difetto di contemporaneo adempimento: infatti gli interessi sulle somme oggetto di indennità decorreranno solo dal rilascio del bene immobile.

Si tratta allora di capire come tutelare il diritto del conduttore all'indennità a fronte di azioni repentine del locatore nell'ambito del contesto dell'emergenza sanitaria in corso ovvero di gestire l'eventuale debenza di detta indennità da parte del proprietario.

In linea teorica le difficoltà del conduttore e l'impossibilità di proseguire il rapporto locativo dovrebbero farci concludere per la rinuncia dell'indennità a fronte di una risoluzione del contratto per volontà del conduttore stesso: se dunque fosse il conduttore ad interrompere la locazione, nulla sarebbe dovuto.

Tuttavia, torna qui in gioco la clausola generale di buona fede, in base alla quale si deve affermare che il pregiudizio degli interessi del conduttore sarebbe eccessivamente sacrificato.

Di fatto saremmo di fronte ad una situazione per la quale il conduttore, nel corso degli anni, avrebbe creato **un avviamento**



commerciale consolidato, al quale dovrebbe forzatamente rinunciare per un evento straordinario (pandemia che non permette la prosecuzione dell'attività), a tutto vantaggio del locatore che potrebbe avvantaggiarsi riproponendo l'immobile sul mercato e, proprio a fronte di quell'avviamento, conseguire un canone di locazione ben maggiore del precedente.

Una strada, tanto temeraria quanto coraggiosa, sarebbe quella di forzare l'applicazione del generale principio di buona fede, anche alla luce del dato normativo portato dall'art. 79<sup>14</sup> L. 392/1978, rilevando gli evidenti squilibri tra le posizioni delle parti e che non dovrebbero costituire *“vantaggio [per il locatore] in contrasto con le disposizioni della presente legge”*.

## §6 CONCLUSIONI: MEDIAZIONE CIVILE OBBLIGATORIA COME OPPORTUNITA'

Come osservato nella breve disamina di queste pagine, le certezze appaiono poche (ibernazione dei canoni, inibizione interessi e decadenze...) rimanendo immutato il nodo economicamente rilevante dei canoni da corrispondere (solo sospesi) in un periodo di mancati guadagni o, meglio, di impossibilità all'esercizio d'Impresa. Questo vale altresì per tematiche quali i canoni di preavviso e le indennità di avviamento.

La situazione è generalizzata, mettendo a nudo la fragilità della nostra economia che rischia di non sopportare qualche mese di inattività.

---

<sup>14</sup> Art. 79. (Patti contrari alla legge) È nulla ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto o ad attribuire al locatore un canone maggiore rispetto a quello previsto dagli articoli precedenti ovvero ad attribuirgli altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della presente legge. Il conduttore con azione proponibile fino a sei mesi dopo la riconsegna dell'immobile locato, può ripetere le somme sotto qualsiasi forma corrisposte in violazione dei divieti e dei limiti previsti dalla presente legge.



La normativa appare inefficace per soccorrere la straordinaria situazione emergenziale e le possibili coraggiose tesi giuridiche alternative rischiano di trovare conferme o smentite con tempistiche non utili all'attualità e contingenza delle problematiche che stiamo affrontando.

Di fondo, abbiamo altresì capito, che le possibili soluzioni che diano risposte concrete al conduttore in difficoltà economica, passano necessariamente da una non ordinaria disponibilità del proprietario locatore forte di una normativa abbastanza rigida.

Quantomai opportuno sarebbe un intervento economico o normativo dell'Autorità, specifico per il tema delle locazioni.

Quale (stretta) via in mancanza della disponibilità del proprietario locatore per far fronte al *qui ed ora*?

Per completezza di questa breve analisi non può omettersi di considerare che la materia locatizia rientra tra quelle per le quali è obbligatorio l'esperimento del **procedimento di mediazione**<sup>15</sup>, indicato dalla legge quale **condizione di procedibilità** prima di adire l'Autorità Giudiziaria, sebbene non obbligatoria per il semplice recupero del credito ovvero per le procedure di sfratto; detta procedura può comunque essere attivata anche volontariamente dalle parti, per materie o questioni non specificatamente indicate come obbligatorie.

Tale procedimento consiste, in estrema sintesi, nella richiesta di essere convocati, unitamente alla propria controparte,

---

<sup>15</sup> <https://mediazione.giustizia.it/>

ad un tavolo di trattativa<sup>16</sup> avanti ad organi preposti (gli Organismi di Mediazione) il tutto con la necessaria assistenza dei rispettivi legali e con un Mediatore che aiuterà le parti ad avvicinare le rispettive posizioni cercando di concludere un accordo, con valore di sentenza.

L'adesione della controparte al procedimento è auspicata ma non obbligatoria, così come il raggiungimento di un accordo che potrebbe anche non realizzarsi.

Tale procedura, dai tempi e costi contenuti, appare essere una delle possibili risposte alle questioni sopra affrontate.

L'idea è dunque quella di formalizzare tutte le argomentazioni esposte per “sensibilizzare” la controparte alla quale sarà chiaro che, il mancato accordo in sede di mediazione, potrebbe metterla in posizione di svantaggio in un successivo giudizio incentrato sulla solidarietà sociale e sulla generale norma della buona fede, verosimilmente in opposizione ad un'ingiunzione di pagamento.

Il Mediatore, che dirige gli incontri, potrà altresì formulare una proposta conciliativa e sottoporla alle parti; eventuali decisioni cogenti potranno essere assunte solo in giudizio dal magistrato.

Per i fini che qui interessano, è di particolare rilevanza sottolineare gli effetti deterrenti dell'art. 13 D. Lgs. n. 28/2010<sup>17</sup>,

---

<sup>16</sup> Con possibilità di gestione online e da remoto.

<sup>17</sup> **Art. 13 Spese processuali** 1. Quando il provvedimento che definisce il giudizio corrisponde interamente al contenuto della proposta, il giudice esclude la ripetizione delle spese sostenute dalla parte vincitrice che ha rifiutato la proposta, riferibili al periodo successivo alla formulazione della stessa, e la condanna al rimborso delle spese sostenute dalla parte soccombente relative allo stesso periodo, nonché al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di un'ulteriore somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto. Resta ferma l'applicabilità degli articoli 92 e 96 del codice di procedura civile. Le disposizioni di cui al presente comma si applicano altresì alle spese per l'indennità corrisposta al mediatore e per il compenso dovuto all'esperto di cui all'articolo 8, comma 4.

norma che, in caso di provvedimento giudiziario avente il medesimo contenuto della proposta avanzata dal conciliatore (ma rifiutata da una parte), esclude la ripetizione delle spese della parte vittoriosa che abbia rifiutato detta proposta, obbligandola inoltre al rimborso delle spese sostenute dalla parte soccombente.

L'obbligo del passaggio in sede conciliativa può rivelarsi quanto mai opportuno per indagare in sede stragiudiziale (ma formale) il reale stato della crisi comunicata dalla propria controparte e così raggiungere un accordo in grado di garantire il superamento della pregressa indisponibilità e il rilancio del rapporto contrattuale ovvero una sua onorevole ed equa risoluzione.

Inoltre, anche per il caso di resistenze particolarmente pervicaci, il tentativo conciliativo sarà comunque utile per dimostrare quella buona fede contrattuale (disponibilità a trovare una soluzione conciliativa) che si potrebbe dover richiamare ed argomentare in un futuro giudizio.

Ogni singola situazione dovrà essere analizzata nelle sue singole peculiarità, bilanciando rischi ed interessi.

\*

In chiusura, per quanto la situazione si presenti, oltre che incerta, gravemente compromessa e non facilmente risolvibile se non nel medio-lungo periodo, ciò non toglie che il mercato possa far emergere l'interesse alla stipula di nuove locazioni.

In tali ipotesi, il suggerimento è di prevedere nel nuovo testo contrattuale specifiche clausole di riequilibrio/rinegoziazione del contratto che possano consentire alle parti di 'navigare' anche in

presenza di brusche frenate e/o repentine accelerazioni del sistema-paese e del settore economico di riferimento.

Lo Studio e i suoi Partner rimangono a disposizione per ogni necessaria assistenza.

*A cura dell'Avv. Paolo Amabile e Avv. Luigi Cerrato*

*Studio Legale Associato AD Ius*

---

Via Giuseppe Mazzini, 3/c – 20063 Cernusco sul Naviglio  
Tel. +39 02 92 43 902 – Fax + 39 02 92 330 890  
info@adius.net – www.adius.net  
P.IVA 06838000963 – SDI M5UXCR1

*Come possiamo aiutarti? – Clicca*

 <p><b>CHI SIAMO</b></p> <p>Forte di un team competente, il nostro Studio è diventato un punto di riferimento importante per la nostra Clientela.</p> <p><a href="#">SCOPRI DI PIÙ</a></p>	 <p><b>COSA FACCIAMO</b></p> <p>Ci siamo posti l'obiettivo di offrire ai nostri Clienti un'ampia gamma di servizi nel campo dell'assistenza e consulenza legale.</p> <p><a href="#">SCOPRI DI PIÙ</a></p>	 <p><b>DOVE SIAMO</b></p> <p>Il nostro Studio si trova nel milanese, situato in un'area ottimale tra il Tribunale di Milano ed il Tribunale di Monza.</p> <p><a href="#">SCOPRI DI PIÙ</a></p>	 <p><b>CONSULENZA ONLINE</b></p> <p>Video o Audio Consulenza Personalizzata Approfondita con un Avvocato dello Studio.</p> <p><a href="#">SCOPRI DI PIÙ</a></p>
---	--	--	--

*Speciale Video Guida Separazione & Divorzio  
a cura dell'Avv. Clara Manzoni – Clicca*



*Seguici – Clicca*

