

# Emergenza con effetti sui contratti di locazione di immobili a uso commerciale

Occorre verificare se la sospensione di alcune attività per provvedimento dell'autorità rilevi ai fini dell'impossibilità sopravvenuta

/ Ines CARABETTA e Giorgio MOLINARI

In queste settimane di massima **emergenza** sanitaria, diventa di particolare attualità (se non anche d'urgenza) valutare quali siano gli effetti delle limitazioni attualmente in essere sui contratti in corso di esecuzione.

Il DL [18/2020](#) ("Cura Italia") non ha previsto specifiche misure volte a disciplinare i rapporti fra privati messi sotto "stress" dall'attuale congiuntura; l'unica norma che si occupa degli effetti sui contratti in corso è l'[art. 91](#), rubricato "Disposizioni in materia ritardi o **inadempimenti** contrattuali derivanti dall'attuazione delle misure di contenimento e di anticipazione del prezzo in materia di contratti pubblici" (si veda "[Le misure anti coronavirus possono far venir meno la responsabilità per inadempimento](#)" del 23 marzo 2020). Giusta la sua indeterminatezza, detta norma – secondo cui la presenza delle varie misure di contenimento previste per limitare la diffusione del virus deve essere sempre valutata ai fini dell'esclusione della responsabilità da inadempimento del debitore – va giocoforza coordinata ai principi generali del codice civile.

Ci si domanda, specialmente in ambito di **locazioni commerciali**, se – a prescindere dall'esame degli aspetti fiscali (per i quali si rinvia a "[Locazione commerciale tra credito d'imposta e sospensione dei canoni](#)" di oggi) – gli strumenti giuridici forniti dall'ordinamento possano giustificare ritardi nelle prestazioni o inadempimenti da parte di debitori interessati dalle misure restrittive. Un esempio su tutti: il mancato pagamento del canone di locazione dell'immobile commerciale da parte di un conduttore a cui sia impedita la prosecuzione dell'attività dal DPCM [11 marzo 2020](#) e dall'ancor più recente DPCM [22 marzo 2020](#).

In linea generale, ai sensi dell'[art. 1372](#) c.c. "il contratto ha forza di legge tra le parti"; d'altra parte, però, lo stesso codice civile riconosce degli strumenti per adattare il rapporto contrattuale alle circostanze di fatto sopravvenute. Si fa riferimento, in particolare, agli istituti dell'**impossibilità** sopravvenuta ex [art. 1256](#) c.c. (da cui può derivare la risoluzione ex [art. 1463](#) c.c.) e alla risoluzione per eccessiva onerosità (si veda "[Il coronavirus mette a rischio l'adempimento dei contratti](#)" del 13 marzo 2020).

Ciò detto, in riferimento ai rimedi straordinari che i locatari di immobili commerciali potrebbero azionare in questo periodo di emergenza, occorre distinguere innanzitutto il caso dei soggetti interessati dalla **chiusura ex lege** da quelli, invece, la cui attività non è stata sospesa dai provvedimenti.

Per i primi, il conduttore interessato dal totale *lockdown* della propria attività commerciale potrebbe invocare il cosiddetto **factum principis**, rappresentato dai DPCM 11 marzo 2020 e 22 marzo 2020, e per l'effetto non ritenersi responsabile per il proprio inadempimento, quantomeno fino a che il blocco amministrativo non verrà revocato. In questo senso, infatti, si potrebbe ritenere sussistente l'impossibilità "temporanea" – ex [art. 1256](#) comma 2 c.c. – di usufruire dell'immobile e pertanto giustificare la sospensione della controprestazione, rappresentata dal pagamento dei canoni, in via di autotutela (principio già espresso, seppur non in tema di locazione, da Cass. n. [9816/2009](#)).

A sostegno di tale soluzione, si potrebbe anche richiamare la posizione espressa dalla Pretura di Napoli 15 gennaio 1992, proprio in tema di locazione, secondo cui "il mero danneggiamento dell'immobile non impedisce la prosecuzione del rapporto, che resterà **sospeso** durante il tempo occorrente per l'effettuazione delle riparazioni indifferibili", estendendo il principio applicato al danneggiamento parziale dell'immobile anche al *factum principis*.

V'è da precisare che detta soluzione non è priva di rischi; difatti, limitando l'analisi alla sola prestazione del conduttore, avente carattere pecuniario, si potrebbe anche ritenere non invocabile l'impossibilità sopravvenuta, pur se temporanea, in base al principio per cui le obbligazioni **pecuniarie**, in quanto aventi a oggetto un bene generico e infungibile (il denaro), non sarebbero mai impossibili.

Giova però anche sottolineare che una situazione di tale emergenza e imprevedibilità come quella attuale non si verificava nel nostro Paese dai tempi del secondo conflitto mondiale. Va da sé che, sostanzialmente in assenza di precedenti specifici, i giudici saranno chiamati a una valutazione *ex novo* dei presupposti di fatto, con conclusioni a oggi **non** facilmente **prevedibili**.

Quanto alla seconda ipotesi, relativa ai soggetti la cui attività non è stata sospesa di diritto dai DPCM, risulterà senz'altro ben più complesso invocare il *factum principis*; per questi ultimi, allora, stante la difficoltà di dimostrare l'impossibilità materiale alla fruizione del bene immobile, non potrebbe che rimanere il rimedio dell'**eccessiva onerosità** sopravvenuta, determinata dall'inevitabile contrazione dei propri affari a causa dell'emergenza sanitaria, ove tale contrazione sia talmente grave da aver minato l'originario equilibrio contrattuale.