

CORSO DI PREPARAZIONE AL CONCORSO IN MAGISTRATURA

2020/2021

Giappichelli Formazione

Responsabile scientifico

Vincenzo Lopilato

Tema di diritto civile

Contratto di locazione e forme di tutela delle parti con riferimento alla incidenza delle misure adottate a seguito dell'emergenza sanitaria sul rapporto contrattuale.

Impostazione sistematica "ideale".

Parte Prima. Contratto di locazione: fonti di regolazione, natura delle situazioni giuridiche e contratto di durata

1. Contratto di locazione: normativa essenziale

La normativa principale è contenuta nella legge n. 392 del 1978 e nella legge n. 431 del 1998, che ha modificato. La principale novità della riforma del 1998 è stata l'aumento dell'autonomia negoziale delle parti nella determinazione del canone.

La principale distinzione è tra locazioni ad uso abitativo e locazioni ad uso commerciale.

2. Rapporto giuridico

Contratto a prestazioni corrispettive. Dal contratto di locazione nasce un diritto personale di godimento. Accanto ad esso è sussistente: *i*) il dovere del conduttore di corrispondere il canone e di restituire l'immobile alla scadenza del contratto; *ii*) l'obbligo del locatore di garantire il godimento del bene e di adempiere agli obblighi posti dall'art. 1575 cod. civ.

3. Contratti di durata

Si caratterizzano per il fatto che l'obbligazione si protrae nel tempo. L'orientamento interpretativo prevalente ritiene che vi rientri anche il contratto di locazione, valorizzando, proprio, l'obbligo di astensione del locatore che si protrae nel tempo.

Parte Seconda. Misure di contenimento a seguito dell'emergenza sanitaria

1. La legislazione in materia di emergenza sanitaria ha posto limiti alla circolazione delle persone e allo svolgimento di determinate attività economiche, con la conseguenza che, da un lato, alcune attività di impresa non si sono potute svolgere, dall'altro lato, le suddette limitazioni hanno determinato difficoltà economiche generalizzate.

Parte Terza. Forme di tutela

Sezione Prima: forme di tutela in generale

1. Locatore. Nel caso di mancato pagamento del canone, può ottenere la risoluzione del contratto e il risarcimento del danno. L'orientamento prevalente della Corte di Cassazione ritiene che il cd. danno

da risoluzione comprenda anche il lucro cessante per il mancato ottenimento del canone per la anticipata estinzione del rapporto. Il locatore può ottenere tutela ricorrendo alla procedura di sfratto.

2. Conduttore. Il codice civile ha previsto alcune cause che possono giustificare la riduzione del canone, come avviene qualora, per un certo periodo, il bene non possa essere utilizzato per riparazione (art 1584 cod. civ.).

Sezione Seconda: forme di tutela connesse all'emergenza sanitaria

1. Rimedi risolutivi.

1.1. Risoluzione per inadempimento (art. 1463 cod. civ.). È azionabile dal locatore in caso di mancato pagamento del canone. L'art. 3, comma 6-bis, del decreto-legge 23 febbraio, n. 6, prevede che *«il rispetto delle misure di contenimento di cui al presente decreto è sempre valutato ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1218 del codice civile, della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti»*.

1.2. Risoluzione per impossibilità totale della prestazione (art. 1467 cod. civ.). Tale rimedio è azionabile nel caso in cui le misure di contenimento abbiano reso impossibile l'utilizzazione del bene. È difficile configurarlo con riguardo alla prestazione economica a carico del conduttore.

1.3. Risoluzione parziale (art. 1464 cod. civ.). Tale rimedio, in caso la prestazione sia divenuta solo parzialmente impossibile, prevede la possibilità di riduzione del canone e anche il recesso dal contratto se la parte non abbia interesse all'adempimento parziale. Esso, in concreto, è stato ritenuto applicabile dal Tribunale di Roma, mediante l'adozione di provvedimenti d'urgenza (Tribunale Roma Sez. V, 29 maggio 2020; Tribunale Roma Sez. V Ord., 25 luglio 2020). In questa decisione l'impedimento connesso alle misure di contenimento del contagio sono state ritenute *“temporanee”*, perché destinate a cessare nel momento in cui, rimosso il divieto, la prestazione torna a poter essere compiutamente eseguita.

1.4. Risoluzione del contratto per eccessiva onerosità (art. 1467 cod. civ.). È un rimedio giudiziale che presuppone che si realizzino avvenimenti straordinari e imprevedibili, quale deve ritenersi l'emergenza sanitaria in atto.

2. Rimedi manutentivi

Il principale interesse della parte conduttrice è quello di conservare il rapporto giuridico.

Il rimedio principale è, pertanto, quello di rinegoziazione, che ha la finalità di modificare il contenuto del contratto per assicurare l'equilibrio economico-giuridico inciso da fattori sopravvenuti.

2.1. Fonti

La clausola di rinegoziazione può derivare: *i*) da un atto di autonomia negoziale, che si risolve nell'inserimento, nel contratto di durata, della clausola stessa; *ii*) dalla buona fede (art. 1375 cod. civ.), con funzione di integrazione.

2.2. Natura dell'obbligo

Una prima tesi ritiene che sussista un obbligo di contrarre e cioè di concludere un contratto di secondo grado modificativo del primo, con responsabilità contrattuale in caso di sua violazione. Si ammette anche la possibilità di ricorrere al giudice ai sensi dell'art. 2932 cod. civ., con conseguenti ampi poteri del giudice.

Una seconda tesi ritiene che sussista un obbligo di contrattare, con responsabilità precontrattuale in

caso di sua violazione (art. 1337-1338 cod. civ.).

2.3. Orientamenti giurisprudenziali

Un primo orientamento, seguito dai giudici di merito, ritiene che sia possibile in presenza di un contratto di locazione ricorrere al rimedio in esame, che rinviene la propria fonte nel principio di buona fede (Tribunale Roma Sez. VI, 27 agosto 2020). In questa decisione si è stabilita anche la percentuale di riduzione del canone. Parte della dottrina ha rilevato come, invero, sarebbe preferibile, per ancorare il potere giudiziale a parametri definiti, ritenere che il contratto debba essere ricondotto all'equilibrio economico-giuridico originario.

Un secondo orientamento ritiene che non sia ammissibile la richiesta di riduzione del canone ritenendo che il pagamento dello stesso possa essere posticipato, ma non escluso, dal momento che *«l'eventuale crisi di liquidità del debitore va valutata quale rischio posto a carico dello stesso" anche se riferita ai mesi di lockdown»* (Trib. Roma, 31 luglio 2020).

2.4. Rimedi diversi da quelli civilistici

Il legislatore, sul piano fiscale, ha riconosciuto un credito di imposta pari al sessanta per cento dell'ammontare del canone di locazione, limitato alle attività commerciali ed altre specificamente indicate, nonché un credito del trenta per cento anche per le locazione ad uso abitativo a favore delle attività commerciali che si svolgono nei locali con categoria catastale (art. 65, decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18; art. 28, decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34; art. 8, decreto-legge 28 ottobre 2020, n. 137; art. 4, decreto-legge 9 novembre 2020, n. 149).