

MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

LA LOCAZIONE IN TEMPI DI CRISI

Normativa

Giurisprudenza in merito a riduzione canoni e rinegoziazione

Possibili strategie

Avv. Federico Pirotta

DISCIPLINA LOCAZIONE

- **Codice Civile** (artt. da 1571 a 1614 c.c.)
- **Leggi specifiche:**
 - **legge 27 luglio 1978 n. 392** (c.d. “legge sull’equo canone”) – locazioni abitative e commerciali;
 - **[legge 9 dicembre 1998 n. 431](#)**, modifiche apportate dalla **[L. 3 maggio 2019, n. 37](#)** e dal D.L. 17 maggio 2022, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla L. 15 luglio 2022, n. 91.

Distinzione

Locazione: ha ad oggetto un bene, mobile o immobile.

Affitto: ha ad oggetto un **bene produttivo**, mobile o immobile.



CLASSIFICAZIONE GIURIDICA

- Consensuale
- Ad effetti obbligatori
- A prestazioni corrispettive
- Onerosa: NO locazione gratuita

IMPATTO CRISI SU LOCAZIONE

Pandemia da marzo 2020 e crisi economica:

- **sospensione** attività commerciali,
- drastico **calo di redditività**,

=> difficoltà nel pagamento dei **canoni di locazione** e di affitto di azienda.

RISPOSTE DEL LEGISLATORE

Nessuna soluzione generale => no liberazione obblighi per forza maggiore


- DL n. 18/2020 (cd. **Decreto “Cura Italia”**), (DL n. 34/2020, **“Decreto Rilancio”**), **DL n. 137/2020 “Decreto Ristori”**, DL n. 149/2020, **“Decreto Ristori bis”**, DL n. 154/2020, **“Decreto Ristori ter”** e dei contributi previsti dal DL n. 41/2021, **“Decreto Sostegni”**, e dal DL n. 73/2021, **Decreto Sostegni bis”**.
- Non risolutivi. Permane pagamento dei canoni
- Nessuna **norma generale per rideterminazione dei canoni di locazione o di affitto di azienda**
- Eccezione: art. 216, comma 3 del Decreto Rilancio - > **dei canoni locatizi per soli conduttori di impianti sportivi privati.**

Principio consolidato: il concetto di impossibilità della prestazione non comprende la c.d. impotenza finanziaria, anche se determinata da forza maggiore.

LE RISPOSTE DEL CODICE CIVILE

Norme generali spesso inadeguate.

- **art. 1256 c.c., 1 c.:** impossibilità definitiva L'obbligazione si estingue quando, per una causa non imputabile al debitore, la [prestazione](#) diventa impossibile.
 - **1463 c.c.:** impossibilità totale
 - **1464 c.c.:** impossibilità parziale
 - **1467 c.c.:** contratto con prestazioni corrispettive
- ⇒ **scioglimento** definitivo del contratto, no prosecuzione rapporto contrattuale
- **art. 1578 c.c.:** vizi della cosa locata



DPCM pandemia e sospensione attività commerciali => “*factum principis*”, provvedimento dell’autorità che incide in modo inevitabile e radicale sulla realizzabilità dei contratti.

Ma rimane messa a disposizione di locali idonei all’uso consentito in base al contratto => conduttore **non** può astenersi dal versare il canone, né ridurlo unilateralmente.

Diverso per **Affitto ramo d’azienda**.

OBBLIGO DI RINEGOZIAZIONE

Rinegoziazione: riequilibrio prestazioni contrattuali => no iniziativa esclusivamente privata, forza contrattuale parti differente.

Clausole contrattuali specifiche per forza maggiore? Rare.

Domanda: può esserci **obbligo di rinegoziazione** dei rapporti contrattuali in tempi di grave crisi?

Cassazione: si!

LA RELAZIONE N. 56 DELL'8 LUGLIO 2020

- **Relazione n. 56 dell'8 luglio 2020 => obbligo giuridico a rinegoziare il contenuto del contratto (canone) => buona fede oggettiva in fase di esecuzione del contratto, ai sensi dell'art. 1375 c.c., che ha valore di ordine pubblico e che a sua volta si collega al dovere inderogabile di solidarietà di cui all'art. 2 della Costituzione.**
 - 1375 c.c.: esecuzione di buona fede
 - Art. 2 Costituzione
- Evento esterno incontrollabile => obbligo rinegoziazione.



Se non si adempie a questo obbligo?

1. **NO obbligo di risultato.**
2. **SI dovere di cooperazione** del contraente avvantaggiato, che deve **iniziare la trattativa e condurla in buona fede**, proponendo “soluzioni riequilibrative che possano ritenersi eque e accettabili alla luce dell’economia del contratto”, con atteggiamento quindi **costruttivo e non ostruzionistico**.



Altrimenti?

- **Risarcimento del danno** (poco efficace!).
 - **Sentenza costitutiva dell'obbligo di rinegoziare**, art. 2932 c.c.: Se colui che è obbligato a concludere un contratto non adempie l'obbligazione, l'altra parte, qualora sia possibile e non sia escluso dal titolo, può ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso.
- => Giudice si **sostituisce** a parte inadempiente con sentenza (se predeterminabile esito trattative).

GIURISPRUDENZA

Pronunce giurisprudenziali **differenziate (a volte contrapposte): no univocità di orientamento.**

In particolare:

- pronunce relative a **domanda di sfratto per morosità** depositata dai proprietari:
 - rigetto => cognizione piena => mediazione
 - accoglimento
- pronunce relative a **domanda di riduzione dei canoni** avanzata dai conduttori/affittuari:
 - a volte accolte
 - a volte rigettate (non può mai sussistere impossibilità al pagamento, anche in difficoltà economica)
- raramente **rinegoziazione dei canoni.**



QUINDI?

VALUTAZIONE SINGOLO CASO CONCRETO

MA sempre **richiesta di rinegoziare il contratto**, chiedendo una riduzione del canone proporzionata al mancato al calo di fatturato.

NO accordo? Comunque valutazione positiva **dal Giudice** in un secondo momento.

FALLISCE RINEGOZIAZIONE => Strada giudiziale



1. Iniziativa proprietario

- **Decreto ingiuntivo** per il pagamento dei canoni arretrati, eventuale opposizione conduttore.
- **Sfratto per morosità** (nel caso dei contratti di locazione) o domanda di risoluzione del contratto (nel caso dei contratti di affitto di azienda), eventuale opposizione conduttore.

Per il conduttore meglio non attendere! =>

- **Opposizione Decreto ingiuntivo: provvedimento** potrebbe essere esecutivo immediatamente o reso tale in prima udienza.
- **Opposizione sfratto per morosità: possibile convalida, se non convalidato è per previa rinegoziazione o pagamento parziale.**



2. Iniziativa conduttore

Quale intenzione?

=> scioglimento vincolo contrattuale:

- Recesso ordinario ai sensi della 392/78
- **Risoluzione del contratto di locazione per impossibilità sopravvenuta della prestazione, ai sensi degli artt. 1256 e 1463 c.c. o per eccessiva onerosità sopravvenuta, ai sensi dell'art. 1467 c.c.**

oppure

→ **Prosecuzione rapporto contrattuale**




MA SEMPRE per LOCAZIONE (no contratti affitto d'azienda) =>

MEDIAZIONE OBBLIGATORIA

condizione di procedibilità della domanda giudiziale, ai sensi del D.lgs. n. 28/2010

- esito **positivo** (accordo amichevole);
- esito **negativo** (per mancato accordo amichevole): mediatore può comunque formulare una proposta di conciliazione.

Consigliabile anche per contratti affitto di azienda (accordo più ampio rispetto a mera riduzione canone).



Fallimento mediazione => STRADA GIUDIZIALE

Fallito il tentativo di mediazione, il conduttore/affittuario potrà adire l'autorità giudiziaria per chiedere la **riduzione del canone**, sulla base di diverse motivazioni giuridiche, quali in particolare:

- **l'art. 1464 c.c.: impossibilità parziale della prestazione;**

AI TEMPI DELLA PANDEMIA ...

- **l'art. 1623 c.c.: modificazioni sopravvenute del rapporto contrattuale per affitto di azienda;**
- **l'applicazione analogica** delle menzionate norme del Decreto Rilancio che hanno disposto la riduzione del canone per le locazioni di immobili adibiti a palestre, piscine e impianti sportivi da privati.

Avv. Federico Pirotta
Studio Legale Pirotta

MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

COLLEGIO AGENTI D'AFFARI IN MEDIAZIONE DI MILANO, LODI, MONZA BRIANZA E PROVINCE DAL 1945