Il proprietario di un immobile commerciale può ancora recuperare i canoni d'affitto non pagati?

Descrizione

A seguito della crisi economica scatenata dalla pandemia Covid19, molti proprietari di immobili, e in particolar modo di immobili ad uso commerciale, si stanno chiedendo se rischiano di veder paralizzato il recupero del proprio credito derivante dal contratto di locazione. Si domandano, infatti, se siano "obbligati" a concedere una riduzione del canone d'affitto al conduttore che lamenta ingenti perdite economiche a seguito della chiusura forzata della propria attività e che quindi minaccia di non riuscire più ad adempiere al pagamento.

Se prima dell'emergenza Covid19 non vi era alcun dubbio che il contratto di locazione dovesse essere rispettato *in toto*, e che quindi si potesse agire tranquillamente per il recupero del credito del locatore, oggi potrebbe non essere più così.

Secondo una recente pronuncia del Tribunale di Roma, infatti, valutato il singolo caso di specie, il contratto di locazione commerciale potrebbe risultare squilibrato con riferimento agli obblighi in capo a ciascuna parte.

Il caso

Il caso è quello di un contratto di locazione ad uso commerciale per attività di ristorazione sita in Roma stipulato nel 2017 con un canone d'affitto annuo di € 96.000 garantito da fideiussione bancaria.

Nella fattispecie il ristoratore adiva il Tribunale di Roma al fine di chiedere una riduzione del canone d'affitto in considerazione della chiusura forzata dell'attività imposta dal lockdown e di inibire l'incasso della fideiussione bancaria rilasciata a garanzia.

Il proprietario dell'immobile, costituitosi in giudizio, chiedeva invece il rigetto delle domande avversarie, sostenendo, tra l'altro, che le attività commerciali potevano già beneficiare di numerosi incentivi e sgravi fiscali introdotti dalla legge proprio per fronteggiare la pandemia.

Il Giudice del Tribunale di Roma, con ordinanza del 27.08.2020, ha sostenuto che la crisi economica derivata dalla pandemia da Coronavirus e la conseguente chiusura forzata delle attività commerciali, in particolar modo quelle legate al settore della ristorazione, devono qualificarsi quali sopravvenienze nel sostrato fattuale e giuridico che impongono, in base alla clausola generale di correttezza e buona fede, un obbligo delle parti di rinegoziare le clausole contrattuali e addivenire ad un nuovo accordo volto a riportare in equilibrio il contratto.

Sostiene il Tribunale romano che: *"... nel caso delle locazioni commerciali, il contratto è stipulato "sul presupposto" di un impiego dell'immobile per l'effettivo svolgimento dell'attività produttiva ... Ciò posto, si ritiene che pur in mancanza di clausole di rinegoziazione, i contratti a lungo termine, ..., debbano continuare ad essere rispettati ed applicati dai contraenti sino a quando rimangono intatti le condizioni ed i presupposti di cui essi hanno tenuto conto al momento della stipula del negozio. Al contrario, qualora si ravvisi una sopravvenienza nel sostrato fattuale e giuridico che costituisce il presupposto*

della convenzione negoziale, quale quella determinata dalla pandemia del Covid19, la parte che riceverebbe uno svantaggio dal protrarsi dell'esecuzione del contratto alle stesse condizioni pattuite inizialmente deve poter avere la possibilità di rinegoziare il contenuto, in base al dovere generale di buona fede oggettiva (o correttezza) nella fase esecutiva del contratto (art. 1375 c.c.)" (Trib. Roma, Sez. VI, ord. 27.08.2020).

Dunque, secondo il Tribunale di Roma, qualora si verificano dei fattori sopravvenuti ed imprevedibili non presi in considerazione dalle parti al momento della stipula del contratto e che sospingano lo squilibrio negoziale oltre la normale alea contrattuale, entra in gioco la buona fede che viene utilizzata con una funzione integrativa cogente.

La clausola generale di buona fede e correttezza, infatti, ha la funzione di rendere flessibile l'ordinamento, consentendo la tutela di fattispecie non contemplate dal legislatore.

Peraltro, sulle difese del proprietario dell'immobile circa le misure statali previste per ridurre l'impatto finanziario della pandemia nelle attività produttive, il Tribunale di Roma ha affermato che: *"... nonostante lo sforzo fatto dal legislatore, le suddette misure non sembrano ... essere sufficienti, almeno nel caso di specie, a riportare in equilibrio il contratto entro la sua normale alea ..."*

Dunque il Giudice romano, qualificando la fattispecie come un'ipotesi di impossibilità parziale e temporanea della prestazione, ha disposto la riduzione dei canoni d'affitto per un periodo limitato a fronteggiare le perdite economiche dell'attività (ovvero il c.a. a marzo 2021).

Considerazioni

Ciò appare parzialmente condivisibile in quanto si deve considerare che – *in primis* – il canone di locazione costituisce una legittima (e in alcuni casi fondamentale) fonte di reddito per i proprietari degli immobili, sicché qualunque soluzione astrattamente ipotizzabile dovrà tenere conto, in un'ottica equitativa, anche delle esigenze del locatore.

Occorre inoltre ricordare che la chiusura dell'attività commerciale non può essere imputabile al locatore e che, in ogni caso, il conduttore continua a mantenere la detenzione dell'immobile (trattenuto in vista della futura ripresa).

Gli interessi in gioco, quindi, sono molteplici per entrambe le parti.

Staremo ora a vedere se detta pronuncia sarà confermata anche da altri Tribunali italiani e – soprattutto – dalla Suprema Corte di Cassazione e vi terremo aggiornati sul prosieguo.

Scritto da:

Avvocato Linda Girardi, Diritto bancario e Recupero credito

Servizio Agoràpro collegato a questo articolo: [Recupero del credito dei proprietari immobiliari e del condominio](#)

**Per ricevere periodicamente le nostre news nella tua casella e-mail,
puoi [iscriverti alla newsletter Agoràpro](#).**

Categoria

Varie

agorapro.eu