

Secondo il Tribunale di Rimini la crisi non giustifica la risoluzione del contratto per onerosità

# La locazione resiste al Covid-19

## Lo squilibrio tra prestazioni ha carattere temporaneo

Pagine a cura

di GIANFRANCO DI RAGO

Il Covid-19 non legittima la risoluzione del contratto di affitto per eccessiva onerosità sopravvenuta. È questo perché lo squilibrio tra le prestazioni contrattuali non ha carattere definitivo, bensì meramente transitorio, del tutto compatibile con la conservazione del negozio. Questo il principio di diritto enunciato dal Tribunale di Rimini in una recente ordinanza pubblicata lo scorso 28 giugno 2020, nella quale sono contenute una serie di interessanti considerazioni sui riflessi del cosiddetto lockdown sui contratti di affitto.

**Il caso concreto:** le ragioni dedotte dalle parti in causa. Nella specie la ditta individuale che conduceva in affitto un'azienda alberghiera, non riuscendo a versare il canone e allo scopo di evitare che la società proprietaria escutesse le

### Il principio di diritto

L'epidemia di Covid-19 non legittima la risoluzione del contratto di affitto per eccessiva onerosità sopravvenuta. Infatti lo squilibrio tra le prestazioni contrattuali non ha carattere definitivo, ma transitorio, del tutto compatibile con la conservazione del negozio.

fideiussioni bancarie rilasciate a garanzia, aveva presentato un ricorso cautelare d'urgenza ex art. 700 cpc, chiedendo al tribunale di ordinare alla banca che aveva emesso le fideiussioni di non procedere al pagamento delle somme garantite, posto che la loro escussione sarebbe stata del tutto illegittima in ragione della risoluzione ex art. 1467 c.c. che il contratto di affitto di azienda avrebbe dovuto subire in ragione della sopravvenuta situazione emergenziale da Covid-19.

Il giudice aveva ritenuto necessario provocare il contraddittorio delle parti e fissare apposita udienza di comparizione prima di adottare qualsivoglia provvedimento. La società resistente, ricevuta la notifica del ricorso, si era quindi costituita in giudizio, eccependo l'inaffidabilità della domanda cautelare sia perché preclusa dalla cosiddetta clausola contrattuale solve et repete sia per l'impossibilità di prendere in considerazione la richiesta di inibire a un soggetto

estraneo al giudizio, quale l'istituto bancario garante, di provvedere al pagamento delle fideiussioni.

Quanto ai presupposti per l'emissione del provvedimento cautelare, la ditta ricorrente aveva evidenziato, dal punto di vista del cosiddetto fumus boni iuris, come le misure di contenimento introdotte dal governo per fronteggiare l'emergenza Covid-19 le avessero impedito di esercitare l'attività alberghiera fin dal mese di marzo, di avere ricevuto numerose diettose delle pronotazioni da parte dei clienti e di non avere ancora ripreso l'attività nel corso del 2020. La riapertura dell'albergo nel rispetto delle normative igienico sanitarie, inoltre, avrebbe imposto una drastica riduzione della capienza della struttura e al contempo l'obolo di ingenti somme per l'adeguamento ai protocolli di sicurezza. Le condizioni in base alle quali si era provveduto alla stipula del contratto di affitto di azienda soltanto tre anni

prima erano quindi completamente mutate e ciò per cause del tutto imprevedibili e indipendenti dalla volontà della ditta ricorrente. Quest'ultima aveva quindi prospettato l'intenzione di proporre azione di merito per ottenere la risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta. Quanto al periculum in mora, invece, l'affittuario aveva affermato che l'escussione delle fideiussioni avrebbe comportato l'incasso del pegno di titoli finanziari concesso alla banca e che in caso di accoglimento della domanda di risoluzione del contratto di affitto la stessa avrebbe poi avuto serie difficoltà a ottenere la restituzione di quanto versato alla società resistente.

Quest'ultima, dal canto suo, quanto al fumus boni iuris aveva evidenziato come nel mese di aprile 2020 le parti avessero già valutato gli effetti della pandemia sulle reciproche obbligazioni.

continua a pag. 28

PROMOZIONE LIMITATA

ABBONATI A ITALIAOGGI  
1 MESE A SOLI € 9,90 **-50%**

APPROFITTA DELLA PROMO ESTATE E LEGGI ITALIAOGGI DIGITAL EDITION OVUNQUE TU SIA A PARTIRE DALLE 2 DEL MATTINO

ABBONATI SU

[classabbonamenti.com/promoestate](http://classabbonamenti.com/promoestate)

DISPONIBILE PER



# Risoluzione, la parola al giudice

segue da pag. 27

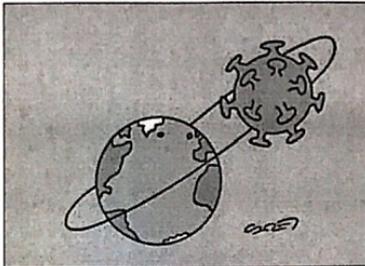
ni e avessero convenuto di riequilibrarne l'assetto attraverso il differimento al mese di giugno del termine di pagamento della rata del canone di affitto in scadenza ad aprile.

Inoltre, quanto ai presupposti di cui all'art. 1467 c.c., era stato illustrato come per fronteggiare l'emergenza fossero state introdotte misure pubbliche di sostegno alle imprese. Quanto al periculum in mora, la società resistente si era invece richiamata alla solidità del proprio patrimonio e aveva dato atto di aver già offerto alla controparte la riduzione del canone di affitto, a condizione che la stessa effettuasse il rilascio anticipato dell'azienda, proposta che era però stata rifiutata.

La decisione del Tribunale di Rimini. Il rigetto della domanda da parte del giudice romagnolo si è reso necessario già sulla base del cosiddetto *fumus boni iuris*, senza quindi dover valutare la sussistenza del corrispondente requisito del cosiddetto *periculum in mora*. Il tribunale ha in primo luogo

rilevato come nella specie il pagamento del canone di affitto fosse garantito da fidejussioni cosiddette a prima richiesta, che per pacifica giurisprudenza obbligano il fideiussore a corrispondere l'importo a favore del terzo beneficiario anche in presenza di qualsivoglia tipologia di contestazione, salvo che venga fornita prova liquida dell'abusività dell'escussione. Inoltre, la risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta non opera di diritto e deve essere oggetto di una pronuncia giudiziale di natura costitutiva. L'intenzione manifestata da una delle parti di avvalersi di tale rimedio, dunque, non la autorizza a sospendere l'esecuzione della prestazione, posto che non vi è estinzione dell'obbligazione (come nel caso dell'impossibilità sopravvenuta).

Inoltre, nel contratto era stata espressamente pattuita una clausola cosiddetta *solve et repete*, in base alla quale l'affittuario non avrebbe potuto ritardare il pagamento del canone e non avrebbe potuto far valere alcuna azione ed eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento.



Ma la parte più interessante dell'ordinanza in questione riguarda indubbiamente le considerazioni espresse dal tribunale in merito alle conseguenze dell'epidemia di Covid-19 sull'esecuzione del contratto di affitto. L'emergenza sanitaria degli ultimi mesi può essere inquadrata nell'istituto dell'eccessiva onerosità sopravvenuta di cui all'art. 1467 del codice civile e consentire all'affittuario di non pagare il canone pattuito e ottenere la risoluzione del contratto (si veda a questo proposito *ItaliaOggi* del 14 aprile 2020)?

Su questo punto il tribunale di Rimini ha osservato come nella specie la ditta ricorrente fosse ancora nella disponibilità dell'immobile e non vi fossero elementi sufficienti per escludere che la stessa, ora che le restrizioni imposte dall'emergenza sanitaria sono state allentate, potesse proficuamente riattivare l'attività alberghiera per la stagione estiva. Secondo il giudice, deve certamente riconoscersi, in quanto fatto notorio, che la pandemia e le conseguenti misure di contenimento adottate nei mesi di marzo, aprile e maggio 2020

abbiano precluso quasi del tutto l'esercizio dell'attività alberghiera e che si sia trattato di eventi di carattere imprevedibile e straordinario.

Tuttavia, si legge nell'ordinanza, «le drastiche misure adottate hanno avuto vigenza temporanea e, almeno attualmente, non essendovi più restrizioni agli spostamenti all'interno del territorio nazionale, non appare verosimile che una località turistica come Rimini resti senza turisti durante la stagione estiva». Del resto, ha osservato il Tribunale, il carattere straordinario degli eventi è stato tenuto in considerazione anche dal legislatore, che ha introdotto una serie di misure a sostegno delle imprese per riattivare le proprie attività. Lo squilibrio tra le prestazioni contrattuali denunciato dall'affittuario avrebbe dunque avuto tutto al più carattere temporaneo, non incompatibile con la conservazione del contratto, come dimostrato anche dal contegno tenuto dalle parti, che avevano pattuito il differimento a giugno del termine di pagamento della rata del canone di affitto in scadenza ad aprile.

— © Riproduzione riservata —

## IL NUOVO SPAZIO DI INCONTRO DIGITALE

Idee • Esperienze • Persone • Istituzioni • Aziende

**Classagorà** è la moderna piazza digitale aperta a tutti coloro che hanno interessi, professionali e di studio, a tematiche come finanza, marketing, economia, lavoro, diritto e altre ancora.

Classagorà ospita i contributi di relatori selezionati sulla base dell'esperienza e della competenza dei media di Class Editori. Personalità italiane e internazionali di assoluto livello, scelti per la loro approfondita conoscenza degli argomenti.

Classagorà offre a tutti la possibilità di essere sempre informati su date, programmi e relatori invitati; di registrarsi a convegni e workshop, sia fisici che digitali.

Classagorà apre i suoi appuntamenti alla partecipazione di tutti i soggetti che, a vario titolo, operano per il benessere economico, sociale e culturale d'Italia: istituzioni, aziende, studi professionali e agenzie.

Classagorà è la memoria attraverso la quale si può accedere ai contenuti delle edizioni precedenti; per recuperare e riascoltare conferenze e workshop per acquistare magazine, libri e dispense; per dialogare con le redazioni sottoponendo domande, contributi e considerazioni.

@Classagorà

[www.classagorà.it](http://www.classagorà.it)

Classeditori