



CONTRATTI DI LOCAZIONE COMMERCIALE: IL TRIBUNALE DI ROMA IMPONE UN TENTATIVO DI RINEGOZIAZIONE

SINTESI

*Con ordinanza del 27 agosto 2020 emessa in sede cautelare il **Tribunale di Roma** ha impedito al creditore di escutere la fideiussione del debitore, il quale aveva omesso di corrispondere il canone di locazione di **un immobile ad uso commerciale** a causa dei problemi economici derivanti dalla pandemia, imponendo alle parti, **prima della risoluzione del contratto**, di effettuare un tentativo di rinegoziazione del canone.*

*Nell'articolo un breve **commento all'ordinanza** del Tribunale di Roma con riferimento all'obbligo di rinegoziazione, come definito anche dalla Corte di Cassazione, e al **ruolo che gli Organismi di mediazione** possono svolgere per aiutare le parti ad adempiere concretamente a questo obbligo.*

INTRODUZIONE

Immaginiamo la seguente situazione: a causa delle restrizioni e delle misure contenitive un ristoratore si trova **nell'impossibilità di corrispondere** in misura integrale il canone di locazione al conduttore dell'immobile presso cui esercita la sua attività.

Certamente non è corretto che il locatore paghi le imposte su un credito che non percepisce in misura piena, come previsto dal contratto; dall'altro lato tuttavia le restrizioni non sono state decise dal conduttore e la nuova situazione economica gli rende impossibile corrispondere il canone in misura piena. *Che fare?*

In questo caso, l'unica soluzione prevista dal Codice civile italiano sarebbe quella di **risolvere il contratto** di locazione, come previsto dall'art. 1467 del Codice civile.

LA SOLUZIONE IMPOSTA DAL TRIBUNALE DI ROMA

Appare scontato che risolvere il contratto non sia la soluzione migliore.

È questa l'opinione del Tribunale di Roma che con Ordinanza del 27 agosto 2020 ha impedito al locatore di escutere la fideiussione del conduttore che aveva omesso di corrispondere i canoni di locazione.

Si legge nell'ordinanza che “*sorge (...) **in base alla clausola generale di buona fede e correttezza** un obbligo delle parti di **contrattare** al fine di addivenire ad un nuovo accordo volto a **riportare in equilibrio il contratto** entro i limiti dell'alea normale del contratto. La clausola generale di buona fede e correttezza, invero, ha la funzione di rendere flessibile l'ordinamento, consentendo la tutela di fattispecie non contemplate dal legislatore*”.

LE RAGIONI DELLA PRONUNCIA

Il Tribunale nella pronuncia in commento fa riferimento alle **clausole generali** di buona e correttezza nei rapporti contrattuali, che imporrebbe alle parti di **riequilibrare** le posizioni contrattuali al mutamento di situazioni sostanziali indipendenti dalla loro volontà.

Tale principio è ribadito dal legislatore in diverse disposizioni del Codice civile, riguardando sia **l'adempimento** delle obbligazioni (art. 1175 c.c.), sia la fase delle **trattative** (art. 1337 c.c.), sia quella **dell'esecuzione** del contratto (art. 1375 c.c.).

LA RELAZIONE N. 56 DELL'8 LUGLIO 2020 DELLA CASSAZIONE

La decisione del Tribunale di Roma **si pone in linea** con quanto riportato nella relazione n. 56 dell'8 luglio 2020 dell'Ufficio del Massimario della Corte di Cassazione.

Secondo la Cassazione, infatti, “...il dovere di **correttezza contrattuale** non è soltanto una clausola generale destinata a regolare le trattative, la conclusione, l'interpretazione e l'esecuzione del rapporto, ma è anche **una fonte di integrazione del contratto**, in quanto richiamata dall'art. 1374 sub specie di legge”.

in sostanza, dice la Corte “...proprio la portata sistematica della **buona fede oggettiva** nella fase esecutiva del contratto ex art. 1375 c.c. assume **assoluta centralità**, postulando la **rinegoziazione come cammino necessitato** di adattamento del contratto alle circostanze ed esigenze sopravvenute”.

LA PORTATA DELL'OBBLIGO DI RINEGOZIAZIONE

È opportuno chiarire che “...**l'obbligo di rinegoziare impone di intavolare nuove trattative e di condurle correttamente**, ma non anche di concludere il contratto modificativo...”.

In questo senso, l'obbligo così formulato, non costituisce nessuna lesione alla libera determinazione delle parti, costituendo invece un aiuto concreto a salvaguardare i rapporti contrattuali.

L'obbligo di rinegoziare è, infatti, l'occasione per ribadire un principio, in primo luogo economico e poi giuridico, che **la permanenza in vita del rapporto contrattuale**,

ancorché a condizioni economiche modificate, è comunque preferibile alla sua estinzione.

IN CONCLUSIONE

facendo riferimento alla **clausola generale della buona fede** e della correttezza nei rapporti contrattuali, la Corte di Cassazione ci ricorda che quando tra le parti di un contratto sorge un conflitto dovuto al mutamento repentino e imprevedibile delle condizioni economiche e soggettive di una di queste, **prima di poter arrivare alla risoluzione del contratto** è necessario che le parti **si siedano ad un tavolo e trattino in buona fede** una modifica delle condizioni dell'accordo.

Qualora poi la trattativa non porti a nulla, si potrà attivare lo strumento della risoluzione.

IL RUOLO DEGLI ORGANISMI DI MEDIAZIONE

In quest'ottica, a nostro avviso, sono evidenti i punti di contatto che l'istituto emergente della rinegoziazione ha con la **mediazione**.

Proprio la mediazione, infatti, può costituire un concreto aiuto alle parti per tentare un salvataggio dell'accordo, modificandone i termini.

Lo strumento della mediazione può poi anche aiutare le parti, che **non abbiano raggiunto un accordo** o abbiano deciso consensualmente di **separarsi**, a **risolvere il contratto** senza la necessità di rivolgersi ad un Tribunale, con evidente **contenimento dei costi** ed una **maggiore flessibilità degli accordi**.

In materia di locazioni commerciali il procedimento mediazione sarà ancora più utile, in quanto le locazioni costituiscono una materia in cui il **preventivo tentativo di conciliazione è obbligatorio**.

Riproduzione riservata.

