L'OBBLIGO DI RINEGOZIAZIONE DEL CONTRATTO NELLE LOCAZIONI COMMERCIALI. UN BREVE COMMENTO AL PROVVEDIMENTO DEL TRIBUNALE DI ROMA DEL 27 AGOSTO 2020

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 però 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. *Conveniente*?

Appare scontato dire che risolvere il contratto non è la soluzione migliore. Così la pensa anche il legislatore, che ha introdotto, tramite la normativa emergenziale, l'obbligo per il locatore e il conduttore di sedersi ad un tavole e tentare, prima di risolvere il contratto, di rinegoziarne i termini.

Soluzione che non ha tardato ad essere recepita dalla giurisprudenza. Infatti, In tema di locazioni commerciali si ritrovano numerose sentenze che discutono la portata di questo obbligo di rinegoziazione.

È il caso, ad esempio, dell'Ordinanza del Tribunale di Roma del 27 agosto 2020, che in sede cautelare ha statuito 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*".

In questa occasione, il Tribunale ha impedito al locatore di escutere il fideiussore del conduttore, prima di aver tentato di rinegoziare il contratto. Il fine che il Tribunale ha tentato di perseguire è proprio quello di cercare di "salvare" il contratto. L'intervento del fideiussore ne avrebbe, infatti, determinato la fine.

Quindi, al modificarsi della situazione di fatto, economica e personale, di una delle parti in un contratto di locazione, prima di arrivare alla risoluzione bisogna tentare di rinegoziarne i termini.

L'obbligo in questione, introdotto certamente per la situazione particolare che si era presentata all'epoca (tuttora, in parte, ancora attuale), tuttavia potrebbe in futuro essere introdotto come obbligo generalizzato per tutti i contratti di durata (locazione, somministrazione di energia, mutuo ecc.), e non solo quando le condizioni di una delle parti mutano a causa dell'emergenza pandemica.

Infatti, così si legge nella Relazione n. 56 dell' 8 luglio 2020 dell'Ufficio del Massimario della Corte di Cassazione, per la quale "*…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, "*…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*".

In sintesi, facendo riferimento alla clausola generale della buona fede e della correttezza nei rapporti contrattuali, la Corte di Cassazione ci dice che quando tra le parti di un contratto sorge un conflitto dovuto al mutamento repentino e imprevedibile delle condizioni economiche e soggettive di una delle parti, prima di poter arrivare alla risoluzione del contratto (e quindi alla sua "morte"), è necessario che le parti si siedano ad un tavolo per tentare di rinegoziare l'accordo.

È opportuno chiarire, poi, che "…***l'obbligo di rinegoziare impone di intavolare nuove trattative e di condurle correttamente****, ma non anche di concludere il contratto modificativo…"*, con buona pace, quindi, di chi ritiene che questa soluzione limiti la libertà delle parti di decidere il contenuto del contratto.

L'obbligo di rinegoziare, invece, è 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. Tornando all'esempio iniziale, si pensi all'eventualità che il rapporto tra ristoratore e proprietario dell'immobile si interrompa. Cosa accadrebbe?

Il ristoratore dovrebbe rilasciare l'immobile, interrompere i contratti con i fornitori, licenziare camerieri e cuochi e scegliere se restare disoccupato o trovarsi un nuovo fondo libero dove aprire una nuova attività. Dall'altra parte, il proprietario dovrebbe cercarsi un nuovo "inquilino" , trattare con lui un nuovo prezzo e delle nuove condizioni, con il rischio di restare senza ingressi per un periodo di tempo indeterminato. E queste sono solo le conseguenze di fatto, senza contare i vari rischi legali, di possibili cause che possono scaturire da questa situazione di fatto (cause da parte dei fornitori, dei dipendenti, rischio di fallimento ecc.). Riproponiamo la domanda, *conveniente?*

Appare allora evidente che la rinegoziazione non sia legata soltanto a vaghi principi di solidarietà, certamente auspicabili in tempo di emergenza sanitaria, ma sia invece connessa a valutazioni di efficienza del sistema economico nel suo complesso.

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, aiuta le parti a non chiudere un rapporto in modo traumatico, ma a tentare di salvarlo. Non in un'ottica assistenzialistica, ma di convenienza e di efficienza per le parti.

È allora evidente il ruolo che gli Organismi di mediazione possono svolgere per aiutare le parti a rinegoziare i loro contratti, partendo da quelli di locazione commerciale, dove peraltro la mediazione è materia obbligatoria.