



DIPARTIMENTO DI GIURISPRUDENZA

Cattedra di Diritto Privato II

LE SOPRAVVENIENZE NEL CONTRATTO DI LOCAZIONE  
DI IMMOBILI ADIBITI AD USO NON ABITATIVO

RELATORE

Chiar.mo Prof.

Attilio Zimatore

CORRELATORE

Chiar.mo Prof.

Mauro Orlandi

CANDIDATO

Chiara Pugliese

Matr. 155973

ANNO ACCADEMICO 2022/2023





## INDICE

<i>Premesse</i> .....	7
CAPITOLO I.....	9
IL CONTRATTO DI LOCAZIONE.....	9
1. Nozioni generali ed inquadramento dogmatico.....	9
1.1 Gli obblighi del locatore.....	11
1.2 Gli obblighi del conduttore.....	17
1.3 La durata del contratto.....	22
2. Il contratto di locazione di immobili ad uso abitativo.....	24
2.1 La disciplina codicistica.....	27
2.2 La disciplina contenuta nelle leggi speciali.....	30
3. Il contratto di locazione di immobili ad uso non abitativo.....	37
3.1 Nozioni generali tra Codice civile e leggi speciali.....	40
3.2 Il canone di locazione.....	45
3.3 Requisiti formali e obbligo di registrazione.....	50
CAPITOLO II.....	53
LE SOPRAVVENIENZE CONTRATTUALI.....	53
1. Nozioni generali.....	53
1.1 La clausola « <i>rebus sic stantibus</i> ».....	56

2. I rimedi caducatori.....	60
2.1 La risoluzione per impossibilità sopravvenuta .....	63
2.2 La risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta .....	68
2.3 La clausola di irrisolubilità.....	75
3. I rimedi conservativi .....	76
3.1 Le clausole di adeguamento automatico.....	78
3.2 Le clausole di rinegoziazione.....	81
4. Le sopravvenienze atipiche.....	85
4.1 La presupposizione.....	87
4.2 La buona fede e l'obbligo di rinegoziazione del contratto.....	91
4.3 L'inadempimento dell'obbligo di rinegoziazione, quali tutele?.....	96
5. L'esistenza di un generalizzato <i>favor</i> per la conservazione del contratto...	100
CAPITOLO III.....	109
LE SOPRAVVENIENZE NEL CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO NON ABITATIVO.....	109
1. Nozioni generali ed inquadramento della disciplina delle sopravvenienze nel contratto di locazione non abitativa.....	109
2. I rimedi demolitori e la loro scarsa utilità. La risoluzione del contratto di locazione per impossibilità sopravvenuta.....	111

2.1 La risoluzione del contratto di locazione per eccessiva onerosità.....	117
3. Cenni sulle questioni sorte a causa della pandemia da Covid-19 .....	120
4. I rimedi conservativi prospettabili per i contratti di locazione non abitativa e la loro adeguatezza: dalla presupposizione all'obbligo di rinegoziazione...	129
5. Il rapporto tra nuove tecnologie e sopravvenienze nel contratto di locazione non abitativa.....	136
<i>Conclusioni</i> .....	139
<b>BIBLIOGRAFIA</b> .....	142

## *Premesse*

La tesi si propone di indagare il ruolo e la portata delle sopravvenienze che impediscono la corretta esecuzione dei contratti di locazione non abitativa e i rimedi idonei a garantire un'adeguata tutela degli interessi del locatore e del conduttore. Infatti, relativamente all'assetto di interessi sotteso alla stipula di tale contratto, le recenti elaborazioni dottrinali e giurisprudenziali hanno messo in luce la sostanziale inadeguatezza dei rimedi demolitori previsti dal legislatore per le sopravvenienze nei contratti di locazione non abitativa. Proprio questo induce ad una riflessione sull'opportunità di ricorrere a rimedi conservativi, come l'obbligo di rinegoziazione.

Dunque, la tesi muove dall'esame delle peculiarità dei contratti di locazione commerciale, muovendo dall'analisi della disciplina normativa dell'istituto, contenuta non solo nel Codice civile, ma anche nella legge 27 luglio 1978, n. 392. In particolare, il contratto di locazione di beni immobili destinati all'esercizio di attività commerciali, professionali, industriali, o alberghiere, altrimenti noto come contratto di locazione non abitativa, tende a realizzare l'interesse delle parti coinvolte, locatore e conduttore, rispettivamente alla percezione del canone di locazione e del godimento dell'immobile adibito all'esercizio di una determinata attività economica.

Tuttavia, gli interessi dei contraenti, la cui soddisfazione è garantita dalla corretta esecuzione del contratto, possono talvolta non avere piena soddisfazione, a causa del verificarsi di eventi imprevedibili e straordinari, estranei alla volontà delle parti, noti come «sopravvenienze». Le sopravvenienze contrattuali, infatti, impediscono che il contratto si realizzi nei termini concordati dalle parti al momento della stipulazione.

Di conseguenza, è necessario rinvenire quali siano i rimedi esperibili dalle parti per tutelarsi dalle conseguenze negative causate dalle sopravvenienze sul sinallagma contrattuale.

Pertanto, l'indagine si estende alla tematica delle sopravvenienze contrattuali e ai rimedi ad esse correlati. Questi ultimi possono suddividersi in due tipologie: rimedi demolitori, che comportano lo scioglimento del rapporto contrattuale alterato dalla sopravvenienza, e rimedi manutentivi, i quali, invece, ne consentono la conservazione. In particolare, l'indagine verte sui rimedi predisposti dal Codice civile, dunque, la risoluzione per impossibilità sopravvenuta (artt. 1463 e ss.) e per eccessiva onerosità sopravvenuta (art.

1467 c.c.), sui rimedi proposti dalla dottrina e dalla giurisprudenza, come la presupposizione e l'obbligo di rinegoziazione, nonché sui rimedi convenzionali elaborati dall'autonomia privata, tra i quali si collocano le clausole di rinegoziazione e di adeguamento automatico.



## CAPITOLO I

### IL CONTRATTO DI LOCAZIONE

**SOMMARIO:** 1. Nozioni generali ed inquadramento dogmatico. – 1.1 Gli obblighi del locatore. – 1.2 Gli obblighi del conduttore. – 1.3 La durata del contratto. – 2. Il contratto di locazione di immobili ad uso abitativo. – 2.1 La disciplina codicistica della locazione abitativa. – 2.2 La disciplina contenuta nelle leggi speciali. – 3. Il contratto di locazione di immobili ad uso non abitativo. – 3.1 Nozioni generali tra Codice civile e leggi speciali. – 3.2 Il canone di locazione. – 3.3 Requisiti formali ed obbligo di registrazione.

#### **1. Nozioni generali ed inquadramento dogmatico**

La locazione è una figura contrattuale che gode di notevole rilevanza economica, oltre che giuridica ed è ampiamente disciplinata nel nostro ordinamento, sia dal Codice civile del 1942 che da numerose leggi speciali succedutesi a partire dal 1978.

La disciplina della locazione è contenuta nel Capo IV, Titolo III, Libro I del Codice civile e costituisce il risultato di un'evoluzione storico/legislativa secolare che risulta avere le sue radici nel diritto romano<sup>1</sup>.

In particolare, il Codice dedica alla locazione gli artt. 1571 e ss. c.c., i quali sono suddivisi in tre diverse sezioni, che si distinguono in “Disposizioni generali”, applicabili ad ogni fattispecie locatizia, e norme speciali, la cui applicazione è riservata alle ipotesi di locazione di immobili urbani e di affitto<sup>2</sup>.

In particolare, la nozione fornita dal Codice civile è contenuta nell'art.1571 c.c., secondo il quale «la locazione è il contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo».

Da tale definizione si evince che la locazione è un contratto a prestazioni corrispettive<sup>3</sup>, che si sostanziano nella concessione in godimento di un bene ad una parte (locatario o conduttore) a fronte di un corrispettivo a favore dell'altra parte (locatore o concedente)<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> REZZONICO, REZZONICO, *Manuale delle locazioni abitative e a uso diverso*, Milano, 2007, p. 5.

<sup>2</sup> MIRABELLI, *La locazione*, in *Trattato di diritto civile italiano*, VII, 4, 7, diretto da Vassalli, Torino, 1972, p. 3.

<sup>3</sup> MIRABELLI *op. cit.*, p. 4.

<sup>4</sup> MIRABELLI *op. cit.*, p. 4.

Tuttavia, le parti, nell'esercizio della loro autonomia negoziale, possono discostarsi dal modello codicistico, adattandolo alle proprie esigenze negoziali, inserendo note di atipicità (si pensi, ad esempio, all'ipotesi in cui venga concessa al conduttore la facoltà di costruire su un'area locata)<sup>5</sup>.

La definizione menzionata consente di individuare gli elementi che caratterizzano il contratto di locazione. Infatti, dalla stessa emerge che la locazione è un contratto consensuale, ad effetti obbligatori, oneroso, commutativo e di durata<sup>6</sup>.

Anzitutto, è un contratto consensuale in quanto si perfeziona con il semplice accordo delle parti, legittimamente manifestato *ex art. 1376 c.c.* Dunque, ritenere il consenso un elemento necessario e sufficiente ai fini del perfezionamento del contratto di locazione significa inequivocabilmente escludere che esso possa essere inquadrato dogmaticamente nel novero dei contratti reali in cui *re perficitur obligatio*<sup>7</sup>. Infatti, la consegna della cosa mobile o immobile non è un elemento costitutivo dello schema contrattuale, ma un'obbligazione del locatore, necessaria per la costituzione, a favore del conduttore, di un diritto personale di godimento<sup>8</sup>.

Per quanto concerne l'onerosità e la corrispettività<sup>9</sup> della locazione, queste caratteristiche lo differenziano da negozi che hanno una funzione simile, come il comodato<sup>10</sup>.

Nel rispetto del modello delineato dagli artt. 1571 ss. del Codice, le parti, nello stipulare un contratto di locazione dovrebbero prevedere una prestazione ed una controprestazione tali da rendere il rapporto contrattuale oneroso e corrispettivo. La determinazione aprioristica delle prestazioni che il conduttore ed il locatore dovranno eseguire per tutta la durata del rapporto rende la locazione un contratto non aleatorio<sup>11</sup>.

---

<sup>5</sup> Cass. civ., sez. III, 24 settembre 1981, n. 5177, in *Giust. civ. Mass.*, 9, 1981.

<sup>6</sup> DI MARZIO, FALABELLA, *La locazione*, 1, in *Sistemi Giuridici*, diretto da Cendon, Torino, 2010, p. 36.

<sup>7</sup> DI MARZIO, FALABELLA, *op. cit.*, p.37.

<sup>8</sup> Cass., sez. III, 21 marzo 1970, n. 766, in *dejure.it*.

<sup>9</sup> L'onerosità e la corrispettività del contratto non implicano, però, che le prestazioni reciproche delle parti coinvolte debbano essere perfettamente equilibrate, ma che debba essere presente, quale controprestazione, un'utilità economica di qualunque tipo e/o forma. Difatti, qualora un'utilità economica fosse del tutto assente o tale da essere considerata inesistente, si ravviserebbe nel contratto l'elemento della gratuità, che impedirebbe di poterlo classificare come locazione in senso proprio, così come intesa dal Codice. In questo senso, si è espressa la Cass., Sez.III, 27 marzo 1962, n. 627. in *Il foro italiano*, vol. 90, n.6, pp.1227-1228.

<sup>10</sup> DI MARZIO, FALABELLA, *op. cit.*, p. 39.

<sup>11</sup> Infatti, entrambe le parti, in base ad una previa determinazione o possibile determinabilità delle reciproche prestazioni, potrà conoscere anticipatamente quali vantaggi ed eventuali oneri possano derivare dal contratto. Si vedano, in tal senso, DI MARZIO, FALABELLA, *op. cit.*, p. 39.

Antecedentemente all'introduzione degli indici Istat era stata teorizzata, in dottrina, l'esistenza di un contratto di locazione aleatorio, a causa delle svalutazioni monetarie. Taluno propone ancora oggi proposte simili teorie, che risultano, però prive di riconoscimento positivo<sup>12</sup>.

Infine, un completo inquadramento normativo e dogmatico del contratto di locazione richiede di considerare, quali ulteriori elementi qualificatori dello stesso, la sua natura di contratto di scambio e di durata.

La locazione, quale contratto di scambio, tende a favorire la circolazione della ricchezza, realizzando, in questo modo, la sua funzione economica<sup>13</sup>. Inoltre, essa viene inquadrata all'interno della categoria dei contratti ad esecuzione continuata, e, pertanto, l'elemento del tempo e, quindi, della durata hanno una rilevanza fondamentale nello svolgimento e nell'esecuzione delle prestazioni contrattuali.

L'art. 1571 c.c. configura una fattispecie unitaria del contratto di locazione, rendendo possibile di ricondurre allo stesso nucleo ipotesi eterogenee; la dottrina, invece, propone alcune differenziazioni in base ai tratti peculiari che contraddistinguono ciascuna ipotesi. Infatti, dall'articolo in esame non sembrerebbe potersi evincere la diversità esistente tra la locazione mobiliare ed immobiliare, che si rinviene non solo, in modo lapalissiano, nell'eterogenea natura dei beni oggetto del contratto, ma anche nella differente importanza economica e sociale delle due tipologie di locazione.

La locazione immobiliare, in particolare, si è sempre distinta per una maggiore rilevanza sociale, tale da richiedere numerosi interventi legislativi, tra i quali rientrano la legge 27 luglio 1978, n. 392 c.d. Legge sull'equo canone, relativa alle locazioni immobiliari abitative, e la legge 9 dicembre 1998, n. 431 sulle locazioni immobiliari non abitative.

Tuttavia, la disciplina dettata dagli artt. 1571 ss. contiene le regole di generale applicazione, laddove non diversamente disposto dalle leggi speciali. Pertanto, appare opportuno soffermarsi, di seguito, sulle norme del Codice civile.

### **1.1 Gli obblighi del locatore**

L'art. 1575 c.c. contiene una disciplina dettagliata che concerne le obbligazioni principali del locatore, tra le quali si rinviene l'obbligo di consegnare la cosa in buono stato di

---

<sup>12</sup> DI MARZIO, FALABELLA, *op. cit.*, p. 39.

<sup>13</sup> DI MARZIO, FALABELLA, *op. cit.* p. 40.

manutenzione, di mantenere la cosa stessa in modo da servire all'uso convenuto e, infine, di garantire il pacifico godimento dell'immobile.

In prima istanza, parimenti a quanto si verifica nel contratto di compravendita, la consegna del bene mobile o immobile locato non viene considerata elemento costitutivo della fattispecie contrattuale, ma si configura come una delle principali obbligazioni gravanti sul locatore, il cui adempimento è essenziale per garantire l'esercizio del diritto di godimento da parte del locatore<sup>14</sup>.

La consegna si considera realizzata nel momento in cui il locatore permette al conduttore di godere della disponibilità materiale del bene locato<sup>15</sup>. La consegna non si sostanzia, dunque, per il locatore, in una semplice attività di dare, ma nell'assicurarsi che il conduttore possa godere del bene locato e di conseguenza possa acquistare la qualità di detentore qualificato. Il godimento della cosa locata, difatti, una volta garantito dal locatore mediante la consegna, consente la costituzione di una posizione di detenzione qualificata in capo al conduttore, il quale detiene l'immobile al fine di soddisfare un proprio interesse.

Tuttavia, la norma in esame non prevede precise modalità di realizzazione dell'obbligo di consegna da parte del locatore, rendendo così necessario un rinvio alla disciplina predisposta dall'art.1182 c.c. Questa disposizione, con riferimento all'obbligo di consegnare una cosa certa, statuisce che esso debba essere adempiuto nel luogo dove la cosa si trova, a meno che un criterio diverso sia indicato nel contratto o determinato in base agli usi<sup>16</sup>.

L'obbligazione di consegna risulta esattamente adempiuta dal locatore, alla luce della formulazione dell'art. 1575, comma 1, n. 1) c.c., quando la cosa sia consegnata al conduttore in buono stato di manutenzione.

La locuzione «buono stato di manutenzione» utilizzata dal legislatore ha, invero, destato problematiche interpretative rilevanti, che hanno riguardato, da un lato, la necessità di coordinare detta previsione con il n. 2) del medesimo articolo, che fa riferimento all'obbligo del locatore di mantenere la cosa in stato da servire all'uso convenuto, e dall'altro, all'eventuale tolleranza del conduttore di un immobile consegnato in uno stato di manutenzione non buono.

---

<sup>14</sup> GRASSELLI, *La locazione di immobili nel Codice civile e nelle leggi speciali*, Bologna, 2005, pp. 291 ss.

<sup>15</sup> GRASSELLI, *op. cit.*, pp. 291 ss.

<sup>16</sup> GRASSELLI, *op. cit.*, pp. 291 ss.

Le menzionate questioni interpretative sono state definitivamente risolte appurando il carattere oggettivo e relativo dell'obbligazione di consegna di cui al comma 1 dell'art. 1575. L'obbligazione di consegnare la cosa in «buono stato di manutenzione» è ritenuta, invero, oggettiva poiché essa prescinde dalla concreta utilizzazione del bene concessa al conduttore. Infatti, l'immobile oggetto del contratto potrebbe essere consegnato in buono stato di manutenzione, così da rispettare l'obbligazione in esame, ma nel contempo non essere idoneo all'utilizzo che intende farne il conduttore<sup>17</sup>. Essa ha, inoltre, carattere relativo, considerata la possibilità per le parti di derogare alla previsione non cogente in questione, potendo esse stabilire nel contratto che l'immobile venga consegnato anche nelle condizioni in cui si trova, laddove il conduttore possa comunque trarne un'utilità<sup>18</sup>. Anche allorquando sia stato pattuito che la cosa venga consegnata in buono stato, come previsto dalla legge, ciò non implica che la stessa debba essere interamente idonea all'uso al quale il conduttore indenta destinarla, a meno che non sia stato espressamente convenuto dalle parti<sup>19</sup>. Si esclude, dunque, che il «buono stato di manutenzione» sia un concetto assoggettato a modificazioni in relazione alle esigenze del conduttore, il quale in mancanza di un'espressa previsione contrattuale, non può ottenere che il locatore apporti alla cosa locata migliorie o aggiustamenti che possano rendere il bene idoneo al soddisfacimento del suo interesse concreto<sup>20</sup>.

Inoltre, non sussiste la responsabilità del locatore per il mancato adempimento dell'obbligazione di consegna della cosa in buono stato di manutenzione, in caso di inidoneità del bene ad ovviare alle esigenze concrete del conduttore, nel momento in cui lo stesso sia già a conoscenza di tale inadeguatezza del bene al momento del perfezionamento del contratto<sup>21</sup>.

Infine, nel caso di mancata realizzazione della prestazione di consegna gravante sul locatore, sono previsti due differenti rimedi esperibili dal conduttore, uno di carattere demolitorio e uno di carattere conservativo. Il primo si sostanzia nell'esercizio dell'azione di risoluzione del contratto, dopo aver provveduto ad intimare per iscritto l'adempimento; il secondo consiste in un'azione di adempimento finalizzata ad ottenere la consegna

---

<sup>17</sup> GRASSELLI, *op. cit.*, pp. 291 ss.

<sup>18</sup> GRASSELLI, *op. cit.*, pp. 291 ss.

<sup>19</sup> CARRATO, SCARPA, *Le locazioni nella pratica del contratto e del processo*, Milano, 2001, p. 39.

<sup>20</sup> GRASSELLI, *op. cit.*, pp. 291 ss.

<sup>21</sup> GRASSELLI, *op. cit.*, pp. 291 ss.

dell'immobile, secondo quanto ricavabile dal combinato disposto degli artt. 1453 e 2930 c.c.<sup>22</sup>.

Un'ulteriore obbligazione del locatore emerge dalla disciplina dettata dal comma 2 dell'art.1575 c.c., meglio specificata nelle due disposizioni seguenti di cui agli artt.1576 e 1577 c.c. Essa è l'obbligazione di manutenzione che, grazie all'esegesi giurisprudenziale del dato normativo, consiste nel realizzare tutte le riparazioni e gli aggiustamenti necessari affinché la cosa locata possa servire all'uso pattuito dalle parti<sup>23</sup>. L'art.1576 c.c. specifica quali obbligazioni di fare in tal senso gravino esattamente sul locatore, con alcune differenze a seconda della natura mobile o immobile del bene oggetto del contratto. Infatti, mentre per i beni immobili il locatore è obbligato ad eseguire tutte le riparazioni necessarie, ma non quelle di piccola manutenzione<sup>24</sup>, per i beni mobili, è il conduttore a dover sostenere le spese relative sia alle riparazioni che alla piccola manutenzione, salvo che le parti non abbiano concordato diversamente.

A tal proposito, occorre soffermarsi sul discrimine intercorrente tra riparazione e manutenzione, che risulta essenziale per comprendere come le spese debbano essere effettivamente ripartite tra conduttore e locatore.

I due termini «riparazione» e «manutenzione» pur sembrando molto simili nell'utilizzo colloquiale e quotidiano, hanno un significato molto diverso dal punto di vista tecnico. Infatti, la manutenzione potrebbe assumere anche una connotazione preventiva, configurandosi come attività volta a garantire la conservazione del bene e ad evitare il verificarsi di potenziali danni; la riparazione sarebbe connotata da un carattere successivo, vista la sua necessaria correlazione con un danno alla cosa già verificatosi<sup>25</sup>.

Dal punto di vista normativo e, in particolare, dalla lettura degli artt. 1575 e 1576 c.c. sembrerebbe che il legislatore non abbia voluto far propria detta distinzione terminologica sussistente tra la «manutenzione» e la «riparazione», statuendo che gravino sul locatore indifferentemente riparazioni e manutenzioni dipendenti anche da danni già cagionati alla cosa locata<sup>26</sup>.

---

<sup>22</sup> GRASSELLI, *op. cit.*, pp. 291 ss.

<sup>23</sup> Cass. Sez II, 28 novembre 1998, n. 12085 in *Mass. Giur.it*, 1998, *Arch. Locazioni*, 2003.

<sup>24</sup> Secondo quanto previsto dall'art. 1609 c.c. «le riparazioni di piccola manutenzione che devono essere eseguite dall'inquilino sono quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso, e non quelle dipendenti da vetustà o caso fortuito».

<sup>25</sup> GABRIELLI, PADOVINI, *La locazione di immobili urbani*, Padova, 2005, pp. 260 ss.

<sup>26</sup> GRASSELLI, *op. cit.*, pp. 291 ss.

Il locatore, nell'adempire alla propria obbligazione di manutenzione, dovrebbe dunque provvedere a realizzare «le riparazioni necessarie» al bene locato.

Per riparazioni «necessarie» si intendono tutti gli aggiustamenti senza i quali il godimento del bene, che dovrebbe essere garantito al conduttore quale suo diritto indissolubile, subirebbe una *deminutio*. Non è, invece, inclusa qualsivoglia attività finalizzata alla ricostruzione totale della cosa locata che, comportando la creazione di un bene assolutamente nuovo, risulterebbe fuoriuscire dal concetto stesso di manutenzione, anche largamente inteso<sup>27</sup>.

Il legislatore ha previsto, con riguardo all'obbligo di manutenzione, parimenti a quanto previsto per l'obbligo di consegna, degli specifici rimedi esperibili dal conduttore in caso di mancato adempimento dello stesso. In particolare, sono prospettati alternativamente la risoluzione del contratto o l'azione di adempimento insieme all'eventuale risarcimento del danno<sup>28</sup>.

In ultima analisi, il locatore è tenuto a garantire al conduttore il pacifico godimento dell'immobile durante la locazione, come stabilito dall'art. 1575 c.c. comma 3.

La locuzione «durante la locazione», alla quale il legislatore ha fatto ricorso per qualificare maggiormente i caratteri dell'obbligazione, indica che, nel caso di scadenza del contratto, l'obbligo del locatore di garantire la realizzazione del diritto personale di godimento del conduttore verrebbe automaticamente meno.

L'obbligazione in discorso trova un'ulteriore specificazione nella formulazione dell'art. 1585 c.c., secondo il quale «il locatore è tenuto a garantire il conduttore dalle molestie, che diminuiscono l'uso o il godimento della cosa, arrecate da terzi che pretendono di avere diritti sulla cosa medesima».

La *ratio legis* della menzionata disposizione consiste nel far sì che l'obbligazione di tutela del conduttore da possibili ed eventuali molestie arrecate da terzi gravi sul locatore, considerato il diritto dello stesso di esperire l'azione di manutenzione ex art. 1170 c.c., la quale, vista la qualità del conduttore di detentore qualificato ma non di possessore, non potrebbe essere esperita da quest'ultimo. Il conduttore, infatti, dinanzi all'espletamento di potenziali molestie, potrebbe avvalersi unicamente dell'azione di reintegrazione ex

---

<sup>27</sup> GABRIELLI, PADOVINI, *op. cit.*, pp. 260 ss.

<sup>28</sup> GRASELLI, *op. cit.*, pp. 313 ss.

art.1168 c.c., concessa anche ai detentori qualificati, esercitandola entro un anno dal momento della realizzazione della condotta di spoglio violento e occulto.

Dottrina e giurisprudenza hanno delineato una bipartizione esistente tra due tipologie di molestie: di fatto e di diritto<sup>29</sup>. Il locatore, secondo quanto stabilito sulla base della menzionata bipartizione, sarebbe tenuto a garantire il conduttore unicamente per le molestie di diritto, ossia le pretese provenienti da terzi di esercitare diritti reali e/o personali sul bene locato che pregiudicano il conduttore nel suo diritto di godere della cosa<sup>30</sup>. Nell'ipotesi di molestie di fatto, le quali si verificano mediante il materiale impossessamento del bene locato, che automaticamente comporta la perdita o la menomazione del godimento dello stesso, la tutela del diritto di godimento spetta al conduttore o locatario, in qualità di titolare di una legittimazione autonoma in tal senso<sup>31</sup>. Anche la Suprema Corte ha avallato l'orientamento in esame, affermando la titolarità, in capo al conduttore, di un'azione indipendente, qualora voglia tutelarsi dinanzi al verificarsi di molestie di fatto. Infatti, al conduttore è stato riconosciuto il diritto di esperire l'azione volta a far valere la responsabilità extracontrattuale di coloro che abbiano realizzato la condotta del materiale impossessamento del bene locato. Le molestie di fatto, invero, sono condotte illecite rientranti nell'ambito applicativo dell'art. 2043 c.c., configurandosi esse come fatti che cagionano al conduttore un danno ingiusto, impedendogli di godere della cosa locata.

Invece, nel caso di molestie di diritto, l'esatto adempimento dell'obbligazione impone al locatore di garantire al conduttore il godimento della cosa oggetto del contratto. Le modalità attraverso cui il locatore tutela il conduttore dalle molestie di diritto sono molteplici e possono consistere sia nell'agire in giudizio contro il terzo autore della turbativa sia in un risarcimento dei danni a favore del locatario<sup>32</sup>.

Il locatore, oltre a tutelare il conduttore da eventuali molestie di diritto che possano turbare il godimento della cosa, deve assicurarsi che la cosa locata sia esente da vizi<sup>33</sup>. La norma concernente i vizi del bene oggetto del contratto di locazione è l'art. 1578 c.c., il

---

<sup>29</sup> CHIESI, CRISPINO, LANDOLFI, SINISI, TRONCONE, *Commentario Sistematico delle locazioni e del condominio*, Piacenza, 2009, pp. 170 ss.

<sup>30</sup> CHIESI, CRISPINO, LANDOLFI, SINISI, TRONCONE, *op. cit.*, p. 170 ss.

<sup>31</sup> CHIESI, CRISPINO, LANDOLFI, SINISI, TRONCONE, *op. cit.*, p. 170 ss.

<sup>32</sup> GRASSELLI, *op. cit.*, pp. 345 ss.

<sup>33</sup> I vizi della cosa locata sono difetti, anche riparabili, intrinseci alla struttura della cosa stessa, preesistenti alla conclusione del contratto o anche sopravvenuti.



quale prevede la responsabilità del locatore per tutti i danni e pregiudizi che siano derivati al conduttore dai difetti della medesima, fatte salve le ipotesi di ignoranza incolpevole al momento dell'avvenuta consegna della cosa<sup>34</sup>.

Il conduttore, nell'ipotesi di vizi del bene, può domandare la risoluzione del contratto, la riduzione del canone e, se sussistono i presupposti, il risarcimento del danno. Peraltro, il conduttore non può esperire l'azione di esatto adempimento, considerato che la presenza di difetti della cosa non integra l'inadempimento di un'obbligazione del locatore, ma incide sulla corrispettività propria dello schema contrattuale locatizio<sup>35</sup>.

## **1.2 Gli obblighi del conduttore**

Poiché la locazione è un contratto a prestazioni corrispettive, fa sorgere obbligazioni anche in capo al conduttore, previste all'art. 1587 c.c.

La disposizione citata, infatti, definisce le tre principali obbligazioni del conduttore che consistono nel prendere in consegna il bene locato, nel servirsene per l'uso pattuito o desumibile dalle circostanze, adoperando la diligenza del buon padre di famiglia, e nel versare il corrispettivo rispettando i termini stabiliti contrattualmente<sup>36</sup>.

Occorre, dunque, analizzare singolarmente tali obbligazioni.

L'obbligazione del conduttore di ricevere in consegna la cosa locata, oltre ad apparire connessa alla contrapposta obbligazione del locatore di consegnare il bene locato, ha un significato proprio e indipendente, caratterizzato da numerose implicazioni pratiche. Difatti, nel caso di mancato ricevimento del bene da parte del conduttore, che configura un'obbligazione strumentale alla realizzazione dell'interesse delle parti, la dottrina ha ritenuto esperibile la risoluzione per inadempimento del conduttore, con eventuale risarcimento dei danni a vantaggio del locatore<sup>37</sup>.

La risoluzione per inadempimento nel caso in cui il conduttore impedisca la consegna, non è esclusa dalla circostanza che quest'ultimo abbia corrisposto il canone al locatore, in quanto il locatore potrebbe avere interesse non solo al versamento del corrispettivo, ma anche alla concreta custodia della cosa locata da parte del locatario<sup>38</sup>.

---

<sup>34</sup> SIGNORELLI, *op. cit.*, pp. 41 ss.

<sup>35</sup> SIGNORELLI, *op. cit.*, pp. 41 ss.

<sup>36</sup> GRASSELLI, *op. cit.*, pp. 360 ss.

<sup>37</sup> CHIESI, CRISPINO, LANDOLFI, SINISI, TRONCONE, *op. cit.*, pp. 291 ss.

<sup>38</sup> CHIESI, CRISPINO, LANDOLFI, SINISI, TRONCONE, *op. cit.*, pp. 291 ss.

Difatti, pur non essendo menzionato esplicitamente nel dato normativo di riferimento, sussiste, a carico del conduttore, un dovere di custodia della cosa locata per tutta la durata del contratto di locazione. Questo si evince da una lettura sistematica del Codice, ed in particolar modo, dall'art. 1177 c.c., nel quale si prevede che «l'obbligazione di consegnare una cosa determinata [come quella oggetto del contratto di locazione] include quella di custodirla fino alla consegna»<sup>39</sup>.

A tal proposito, dottrina e parte della giurisprudenza sono giunte ad affermare la sussistenza, in capo al conduttore, di un'ulteriore obbligazione scaturente dal contratto di locazione e avente ad oggetto l'uso dell'immobile. Pertanto, il mancato ricevimento e il conseguente non uso della cosa locata, oltre a violare il dovere di custodia, comporterebbe anche una modifica della destinazione contrattuale<sup>40</sup>. Tuttavia, qualcuno ha osservato in senso critico che l'omesso uso del bene locato non possa fondare l'azione di risoluzione per inadempimento del conduttore, parimenti a quanto esposto in riferimento al dovere di custodia, a meno che l'uso sia coesistente alla conservazione della cosa ovvero sia stato oggetto di pattuizione espressa<sup>41</sup>.

La seconda obbligazione del conduttore prevista dal testo normativo in esame si ravvisa nella diligenza richiesta allo stesso nell'utilizzo del bene oggetto del contratto. Il criterio di diligenza del buon padre di famiglia presente nell'art.1587 c.c. rende necessario un richiamo all'art.1176 c.c. Questa disposizione disciplina la misura di diligenza richiesta nell'adempimento, dovendosi avere riguardo anche alla natura dell'attività esercitata<sup>42</sup>.

La diligenza del buon padre di famiglia deve essere osservata dal locatario nel servirsi del bene per l'uso che sia stato previamente determinato nel contratto o che possa desumersi dalle circostanze. Le eventuali violazioni di tale obbligo di correttezza possono concretizzarsi in comportamenti commissivi e/o omissivi, come il danneggiamento del bene locato o la mancanza di manutenzione del bene tale da causarne il deterioramento<sup>43</sup>. Inoltre, dalla disciplina contenuta nel comma 1 dell'art.1587 c.c. si evince l'obbligo del

---

<sup>39</sup> GRASSELLI, *op. cit.*, pp. 360 ss.

<sup>40</sup> GRASSELLI, *op. cit.*, pp. 360 ss.

<sup>41</sup> TABET, *la locazione-conduzione*, in *Trattato di diritto civile e commerciale*, XXV, diretto da Cicu e Messineo, Milano, 1972, pp. 258 ss.

<sup>42</sup> TABET. *op. cit.*, pp. 258 ss.

<sup>43</sup> GRASSELLI, *op. cit.*, p. 372.

conduttore di rispettare l'uso del bene pattiziamente determinato e, quindi, di non alterare la natura del bene o la sua destinazione economica<sup>44</sup>.

Invece, allorquando l'uso non sia stato espressamente concordato dalle parti, esso potrebbe agevolmente essere desunto dall'esegesi dell'accordo contrattuale, mediante l'ausilio dei noti criteri interpretativi di cui agli artt. 1362 e ss. c.c.

Il conduttore, dunque, nell'adempiere alla propria obbligazione *ex art. 1587*, comma 2 c.c. può apportare innovazioni al bene locato per meglio adattarlo alle sue esigenze, nei limiti in cui queste non siano tali da alterarne la natura o mutarne la destinazione.

Il locatario che effettua modifiche o innovazioni in violazione del suddetto divieto, ledendo il diritto del locatore a conservare la *res locata* senza mutamenti della sua conformazione originaria o destinazione, incorre in un inadempimento contrattuale. L'ordinamento giuridico prevede, con riguardo a siffatto particolare inadempimento, il rimedio della risoluzione, il cui accoglimento necessita, tuttavia, di un'indagine relativa alla gravità della condotta del locatario e all'incidenza delle modificazioni apportate al bene locato sulla sua natura o destinazione economica<sup>45</sup>.

La terza obbligazione del conduttore, menzionata nell'art. 1587 c.c. è quella del pagamento, al locatore, del corrispettivo per il godimento del bene.

In particolare, nella formulazione dell'art. 1587 n. 2) c.c., il legislatore fa ricorso all'espressione «nei termini convenuti» per disciplinare le modalità e le tempistiche che devono essere osservate nell'adempimento all'obbligazione in esame.

Il versamento del canone è l'obbligazione principale del conduttore, poiché realizza l'interesse primario del locatore.

L'oggetto della prestazione del conduttore di versare il corrispettivo, di regola, consiste in una somma di denaro. Tuttavia, il corrispettivo in denaro potrebbe anche essere accompagnato da una prestazione in natura<sup>46</sup>.

Diversamente, secondo la giurisprudenza, qualora il corrispettivo della concessione in godimento di un bene sia una prestazione lavorativa è esclusa la possibilità di qualificare un siffatto contratto come locazione<sup>47</sup>.

---

<sup>44</sup> CHIESI, CRISPINO, LANDOLFI, SINISI, TRONCONE, *op. cit.*, pp. 291 ss.

<sup>45</sup> CHIESI, CRISPINO, LANDOLFI, SINISI, TRONCONE, *op. cit.*, pp. 291 ss.

<sup>46</sup> Cass., sez. III, 26 febbraio 1992, n. 2368, in *Il Foro Italiano*, 115, 1992.

<sup>47</sup> C. cost., 17 dicembre 1975, n. 238, in *dejure.it*.

A prescindere dalla sua natura, il corrispettivo deve presentare particolari caratteristiche, tra le quali rientrano l'obbligatorietà, la proporzionalità e l'unitarietà, nonché determinatezza o determinabilità<sup>48</sup>.

Nonostante l'art. 1571 c.c. impieghi il termine «determinato», quale attributo del corrispettivo, esso verrebbe considerato ugualmente esistente come elemento contrattuale, qualora fosse semplicemente determinabile. Il canone dovrebbe, dunque, potersi determinare sulla base di criteri ed elementi predefiniti e concordati dalle parti, considerando che, in assenza di questi ultimi, il giudice non può sostituirsi alle stesse nella manifestazione della loro volontà negoziale<sup>49</sup>.

La mancanza del requisito della determinatezza o determinabilità del canone comporta la nullità del contratto di locazione.

Quanto appena esposto vale anche per le locazioni abitative a canone concertato, oggetto di speciale disciplina. Infatti, è stato disposto negativamente al quesito relativo all'applicazione dell'art. 1339 c.c., determinando il corrispettivo in base ai parametri della concertazione, qualora il canone non fosse contrattualmente fissato dalle parti<sup>50</sup>.

Dunque, una volta determinato pattiziamente il canone da corrispondere, il conduttore è obbligato a versarlo, non potendo né omettere tale adempimento, né determinare unilateralmente il corrispettivo, anche qualora vi fosse una *deminutio* nel godimento del bene imputabile al locatore. Con riferimento alle condizioni che legittimano il conduttore a sospendere, in tutto o in parte, il pagamento del canone, si rileva che recente giurisprudenza di legittimità si è discostata dall'orientamento più rigoroso che, con riferimento al rapporto locativo, avallava la legittimità della sospensione, anche parziale, della prestazione gravante sul conduttore solamente quando venisse «completamente a mancare la prestazione della controparte»<sup>51</sup>.

Si è ritenuto, infatti, che il conduttore possa sollevare l'eccezione di inadempimento, ai sensi dell'art.1460 c.c., non solo quando venga meno la prestazione del locatore ma anche nell'ipotesi di suo inesatto adempimento, tale da non escludere ogni possibilità di godimento dell'immobile. La sospensione del pagamento del canone è, difatti,

---

<sup>48</sup> DI MARZIO, FALABELLA, *La locazione 2*, in *Sistemi Giuridici*, diretto da Cendon, Torino, 2010, pp. 1135 ss.

<sup>49</sup> DI MARZIO, FALABELLA, *La locazione 2*, *op. cit.*, pp. 1135 ss.

<sup>50</sup> DI MARZIO, FALABELLA, *La locazione 2*, *op. cit.*, pp. 1135 ss.

<sup>51</sup> Cass., sez. III, 26 luglio 2019, n. 20322, in *Il Foro italiano*, 2020.

giustificata, nell'ipotesi in cui, nel rispetto del principio di correttezza e buona fede imposta alle parti, si concretizzi un'oggettiva proporzione dei rispettivi inadempimenti, da valutare non in rapporto alla rappresentazione soggettiva che le parti se ne facciano, ma in relazione all'intero equilibrio del contratto<sup>52</sup>.

Invero, secondo quanto statuito da tale orientamento, «i criteri di buona fede e proporzionalità sinallagmatica, che concretano il funzionamento dell'istituto, verrebbero traditi ove, pur in presenza di accertati inadempimenti del locatore, ancorché non tali da escludere ogni possibilità di godimento dell'immobile, non si ammettesse una proporzionale sospensione della prestazione di controparte, ma se ne richiedesse al contrario l'integrale adempimento».

Ebbene, la centralità dell'obbligazione di pagamento ha reso necessari plurimi interventi legislativi, che si sono succeduti nel tempo con la finalità di definire non solo l'ammontare complessivo del canone da corrispondere, ma anche le conseguenze derivanti dal mancato adempimento spontaneo del conduttore.

Un esempio è rappresentato dall'art. 5 della legge 392/1978, il quale dispone un termine di decadenza di venti giorni, decorsi i quali, qualora sia rimasta inalterata la situazione di omesso pagamento della somma dovuta da parte del conduttore, il locatore avrà il diritto di richiedere ed eventualmente ottenere la risoluzione del contratto, con conseguente restituzione del bene e pagamento dei canoni residui.

Oltre all'obbligazione di pagamento del canone, che costituisce quella principale del conduttore, sulla stessa grava anche l'obbligazione di farsi carico delle opere di piccola manutenzione, come agevolmente si ricava dall'art. 1576 c.c. Come meglio specificato dall'art. 1609 c.c., si tratta degli interventi necessari per far fronte ai deterioramenti prodotti dall'uso della cosa locata, non da vetustà o caso fortuito. Tuttavia, se le opere di manutenzione necessarie non sono qualificabili come piccole riparazioni, l'inquilino è tenuto ad avvisare il locatore, affinché quest'ultimo, in un'ottica di conservazione del bene locato e di garanzia del godimento del bene al conduttore (art. 1575 n. 3) c.c.), adotti gli aggiustamenti necessari.

Infine, il locatario è obbligato a restituire la cosa nello stato in cui l'ha ricevuta al termine della durata del contratto (art. 1590 c.c.). Si tratta di un'obbligazione non autonoma, ma derivante dagli altri obblighi previsti dall'art. 1587 c.c. Infatti, una corrente dottrinale ha

---

<sup>52</sup> Cass., sez. III, 29 gennaio 2021, n. 2154, in *Condominioelocazione.it*, 2021.

ritenuto, in passato, che tale obbligo di restituzione avesse la propria fonte non nel vincolo contrattuale in quanto tale, bensì nella scadenza del termine, tanto da classificare lo stesso come obbligazione di natura extracontrattuale<sup>53</sup>.

Questa teoria, nonostante non meriti di essere condivisa, viste le problematiche applicative e d'inquadramento del rapporto di locazione che essa ha provocato<sup>54</sup>, lascia emergere la rilevanza che, nel contratto di locazione, assume il tempo. Infatti, la durata del contratto di locazione ha un rilievo determinante per la sua corretta esecuzione e per una comprensione piena e completa della sua disciplina.

### **1.3 La durata del contratto**

Il contratto di locazione, come già si è avuto modo di accennare, rientra nel novero dei contratti di durata ad esecuzione continuata.

L'elemento della durata è fisionomico nel contratto di locazione, poiché gli interessi delle parti ad esso sottesi si realizzano unicamente quando le prestazioni del locatore e del conduttore si protraggono nel tempo<sup>55</sup>.

Il legislatore, nel definire la locazione all'art. 1571 c.c., utilizza l'espressione «per un dato tempo», in riferimento all'esecuzione delle prestazioni contrattuali.

Pertanto, risulta necessaria un'analisi riguardante il termine finale del contratto di locazione, in particolare, occorre soffermarsi su tre profili: la sua lunghezza minima e quella massima e le conseguenze della sua mancata determinazione<sup>56</sup>.

Il Codice civile non detta una disciplina sulla durata minima del contratto di locazione, diversamente da quanto si verifica per gli immobili urbani ad uso abitativo. Infatti, la legge sull'equo canone, all'art. 1, prevede che la durata della locazione non possa essere inferiore ad un ammontare complessivo di quattro anni. L'art. 27 della stessa legge, fissa, altresì, la durata minima delle locazioni di immobili ad uso diverso da quello abitativo: sei anni per gli immobili adibiti ad uso commerciale, industriale, turistico, artigianale e professionale e nove anni per le locazioni alberghiere.

---

<sup>53</sup> MIRABELLI, *La locazione*, in *Trattato di diritto civile italiano*, VII, 4, diretto da Vassalli, Torino, 1972, pp. 479 ss.

<sup>54</sup> La qualificazione dell'obbligazione di restituzione come obbligazione extracontrattuale avrebbe comportato l'impossibilità di inquadrare la posizione del conduttore nel novero dei rapporti obbligatori.

<sup>55</sup> TABET, *op. cit.*, pp. 258ss.

<sup>56</sup> DI MARZIO, FALABELLA, *La locazione*, 3, in *Sistemi Giuridici*, diretto da Cendon, Torino, 2010, pp. 1893 ss.

Per quanto concerne, invece, la durata massima del contratto di locazione, l'art. 1573 c.c. dispone che la locazione non possa essere stipulata per un tempo che ecceda i trenta anni. Questa norma è imperativa. Pertanto, non è derogabile e la sua violazione è sanzionata dal legislatore: se le parti prevedono un termine più lungo o una locazione perpetua il termine è ridotto di diritto a trenta anni.

Tuttavia, la possibilità di una locazione ultratrentennale è presente, per la locazione di fondi urbani, all'interno del Codice stesso. Infatti, l'art. 1607 c.c. prevede che «la locazione di una casa per abitazione può essere convenuta per tutta la durata della vita dell'inquilino e per due anni successivi alla sua morte»<sup>57</sup>, la quale si configura come eccezione rispetto alla regola generale concernente la durata limitata del contratto di locazione (art. 1573 c.c.).

La norma che la massima durata per il contratto di locazione, tende ad evitare una locazione perpetua che, in quanto fortemente limitativa del diritto di proprietà, violi surrettiziamente il principio del *numerus clausus* dei diritti reali<sup>58</sup>. Perciò la sua violazione comporta la sostituzione *ex lege* di eventuali clausole difformi (1339 c.c.). Nel rispetto dei limiti minimi e massimi stabiliti dalle norme del Codice e delle leggi speciali, le parti sono libere di determinare la durata della locazione. Nel caso in cui il locatore ed il conduttore non prevedano espressamente la durata del rapporto, la medesima potrebbe comunque essere desunta dal contratto, attraverso l'attività di interpretazione della volontà delle parti oggettivata nel negozio.

Laddove, invece, non vi fosse nel contratto alcun riferimento alla durata e non potesse essere desunto dal testo e contesto del contratto, troverebbe applicazione la disciplina dettata dall'art. 1574 c.c., che fissa un termine legale di durata, applicabile solo ai contratti di locazione di beni mobili e ad ulteriori tipologie contrattuali che non risultano assoggettate alle discipline speciali introdotte dalle leggi 392/1978 e 431/1998<sup>59</sup>.

La legge 431/1998, infatti, con riferimento alla locazione di immobili ad uso abitativo, prevede una durata di tre anni con possibilità di rinnovo per ulteriori due anni, in caso di

---

<sup>57</sup> L'ipotesi di locazione ultratrentennale concernente i fondi urbani, di cui all'art. 1607 c.c. è stata pensata dal legislatore per consentire che il diritto alla continuità nel diritto all'abitazione dei consociati venisse tutelato.

<sup>58</sup> RESCIGNO, *Obbligazioni e contratti*, in *Trattato di diritto privato*, XII, 4, diretto da Rescigno, Milano, 2007, pp. 35 ss.

<sup>59</sup> RESCIGNO, *op. cit.*, pp. 35 ss.

canone concordato, ed una durata di quattro anni rinnovabile per altri quattro, nel caso in cui vi fosse un canone libero.

Il canone concordato è previsto e disposto dal legislatore sulla base delle esigenze di mercato e di carattere economico che interessano un determinato Comune. Se il locatore ed il conduttore stipulano un contratto di locazione di immobili ad uso abitativo a canone concordato, pur potendo liberamente pattuire il contenuto contrattuale, non possono derogare alle disposizioni concernenti la durata dello stesso e l'ammontare complessivo del canone<sup>60</sup>.

Il canone libero, invece, è determinato dalle parti, le quali, sono comunque tenute ad osservare la durata minima di quattro anni, stabilita dal legislatore. Il contratto di locazione a canone libero, inoltre, è assoggettato al rinnovo automatico per ulteriori quattro anni, a meno che il conduttore non comunichi al locatore, per iscritto e sei mesi prima della scadenza, la sua volontà di non rinnovare il contratto o eserciti il suo diritto di recesso qualora ricorrano gravi motivi.

La legge 431/1998 stabilisce, inoltre, la durata dei contratti di locazione di immobili adibiti ad uso industriale, artigianale e professionale e delle locazioni alberghiere, fissandola rispettivamente in sei e nove anni, considerata la peculiare destinazione del bene concesso in godimento.

## **2. Il contratto di locazione di immobili ad uso abitativo**

Nell'ambito dello schema della locazione possono distinguersi, con considerevoli differenze:

- a) la locazione di beni *mobili* (veicoli, attrezzi, macchinari, ecc);
- b) la locazione di immobili urbani, figura di basilare rilevanza economica e sociale;
- c) la locazione di immobili non urbani.

Dalla locazione in senso stretto va tenuto separato l'affitto, il quale ha per oggetto unicamente beni produttivi e nel quale il godimento della cosa esige l'esercizio di un'attività da parte del soggetto che ne riceve l'uso.

La materia delle locazioni, dunque, non si presenta sotto un profilo unitario e ciò in ragione del peculiare significato sociale rivestito da tale figura.

---

<sup>60</sup> RESCIGNO, *op. cit.*, pp. 35 ss.



La necessità di tutela del contraente più debole, ovvero il conduttore, ha determinato il sorgere di una normativa speciale, che si è spesso affiancata e sovrapposta a quella del codice, derogando alla libertà che connota l'autonomia negoziale.

In generale, può osservarsi che il contratto di locazione previsto e regolato dal codice è suscettibile di adeguarsi alla logica sottesa agli interessi differenti corrispondenti al tipo di rapporto instaurato tra le parti e, in particolare, alla destinazione del bene locato<sup>61</sup>.

Ebbene, il contratto di locazione, secondo quanto statuito dall'art. 1571 c.c. può avere, potenzialmente, ad oggetto beni mobili e immobili.

Nello specifico, i molteplici beni immobili, in relazione ai quali le parti potrebbero perfezionare un contratto di locazione, sono contraddistinti da una eterogenea natura e destinazione. Perciò, la particolare destinazione del bene immobile oggetto del contratto ricondurrebbe all'individuazione di differenti tipologie locative, ognuna delle quali assoggettata ad una propria tipica disciplina.

La prima tipologia concerne i contratti di locazione di immobili destinati al soddisfacimento di un bisogno essenziale dell'individuo: il bisogno d'abitazione. Il diritto all'abitazione, collocato dalla Corte costituzionale nel novero dei diritti sociali inviolabili del singolo, viene attuato concretamente dagli individui mediante la stipulazione di contratti di compravendita ovvero di locazione.

Difatti, il perfezionamento dei suddetti contratti consente il soddisfacimento del bisogno di abitazione dei consociati, i quali, nel caso in cui i beni abbiano elevato valore economico, prediligono la stipulazione del contratto di locazione, anziché di compravendita<sup>62</sup>.

Nell'insieme dei contratti di locazione destinati ad uso abitativo si può operare un'ulteriore distinzione tra contratti di locazione di immobili urbani e di immobili non urbani, che si basa sulla tipologia di immobile oggetto del contratto, invece che sulla destinazione.

La locuzione «immobili urbani» può essere diversamente intesa, a seconda che si dia maggior valore all'ubicazione dell'immobile o all'utilizzo che venga fatto dello stesso. Infatti, si può parimenti classificare un immobile urbano come un bene che sia collocato

---

<sup>61</sup> TRABUCCHI, *Istituzioni di diritto civile*, Padova, 2015, p. 962.

<sup>62</sup> GABRIELLI, PADOVINI, *op. cit.*, pp. 3 ss.

in una superficie urbana ovvero come edificio non rustico, conferendo rilievo all'uso di quest'ultimo<sup>63</sup>.

Il Codice civile, negli articoli riguardanti la locazione di immobili urbani, con particolare riferimento agli artt. 1607 ss., sembra avere optato per identificare gli immobili urbani con quelli situati in un'area urbana, adoperando quale criterio di identificazione la collocazione.

Le leggi speciali, invece, qualificano urbani gli immobili che non sono rustici e, dunque, si differenziano dagli altri, non per la propria ubicazione, bensì per la destinazione che gli viene impressa<sup>64</sup>.

Laddove il criterio adottato per conferire un significato all'espressione «immobili urbani» sia quello della destinazione del bene locato, possono sorgere dubbi applicativi allorché l'uso dell'immobile sia promiscuo, poiché non destinato unicamente a soddisfare l'esigenza abitativa del locatario. Infatti, anche la giurisprudenza di legittimità ritiene che sia consentito alle parti, nello stipulare un contratto di locazione, concordare la destinazione a molteplici usi dell'immobile locato, data la totale autonomia nella determinazione dei medesimi<sup>65</sup>.

Pertanto, in siffatte ipotesi, per risolvere la problematica relativa alla disciplina applicabile, il legislatore ha introdotto il criterio della prevalenza negoziale, che consiste nella determinazione dell'uso prevalente, con conseguente applicazione della normativa corrispondente alla tipologia contrattuale individuata<sup>66</sup>.

Nell'ambito delle locazioni immobiliari si suole, poi, distinguere, in locazioni abitative primarie e locazioni abitative escluse, a seconda che il bisogno di abitazione del conduttore sia primario ed essenziale ovvero secondario. I contratti rientranti nell'insieme delle locazioni abitative primarie sono stati assoggettati ad una dettagliata normativa, che ha avuto particolare riguardo all'individuazione di regole concernenti il canone e la durata della locazione stessa. Infatti, la *ratio* delle leggi aventi ad oggetto il canone e la durata di tali locazioni è di tutelare il diritto all'abitazione degli individui e dei propri nuclei familiari e di evitare che questo diritto possa subire un pregiudizio, dovuto ad una durata

---

<sup>63</sup> DI MARZIO, FALABELLA, *op. cit.*, p. 319.

<sup>64</sup> DI MARZIO, FALABELLA, *op. cit.*, pp. 320 ss.

<sup>65</sup> Cass., Sez. III, 3 giugno 1993, n. 6223, in *Arch. Locazioni*, 1993.

<sup>66</sup> DI MARZIO, FALABELLA, *op. cit.*, p. 316.

del rapporto contrattuale eccessivamente breve o alla previsione di un canone notevolmente alto<sup>67</sup>.

La regolamentazione dettata dal legislatore per le locazioni abitative primarie, non è, però, applicabile a locazioni nelle quali la necessità di soddisfare un bisogno d'abitazione non sia prioritario.

Per tale motivo, è stata elaborata un'apposita e peculiare disciplina, con riferimento alle locazioni abitative escluse, tra le quali sono ricompresi i contratti di locazione aventi ad oggetto immobili di prestigio, immobili di edilizia residenziale pubblica ed immobili utilizzati per esigenze abitative non prevalenti<sup>68</sup>.

## **2.1 La disciplina codicistica**

Quando non derogate da norme speciali, sono applicate le disposizioni del Codice civile (artt. 1571-1614 c.c.).

La sezione I del Capo VI del Titolo III del Libro IV, rubricata "Disposizioni generali" (artt. 1571-1606 c.c.), disciplina sia la locazione di cose mobili che di beni immobili; la sezione II (artt. 1607-1614 c.c.) afferisce, invece, alla "Locazione di fondi urbani".

Le obbligazioni principali del locatore sono, come si è già avuto modo di accennare:

- a) consegnare la cosa in buono stato, senza vizi e idonea all'uso convenuto, senza che terzi possano vantare diritti su di essa che ne impediscano l'uso;
  - b) mantenere la cosa in buono stato locativo, provvedendo a far eseguire tutte le riparazioni necessarie, escluse quelle di piccola manutenzione, che sono a carico del conduttore;
  - c) assicurare il pacifico godimento della cosa durante la locazione. Il locatore deve tutelare il conduttore dalle pretese o molestie di terzi che vantino diritti sulla cosa locata.
- In caso di vizi che siano di ostacolo al godimento della cosa, anche se sopravvenuti (art. 1581 c.c.), il conduttore ha diritto di invocare la risoluzione del contratto o di chiedere una riduzione del corrispettivo (art. 1578 c.c.).

---

<sup>67</sup> DI MARZIO, FALABELLA, *La locazione I*, op. cit., p. 413.

<sup>68</sup> Le suddette tipologie di immobili sono escluse dall'ambito applicativo della disciplina relativa alle locazioni abitative primarie in considerazione della finalità della loro edificazione ovvero della natura degli stessi beni immobili, che li rendono non assoggettabili ad una normativa maggiormente rigorosa e «di protezione», come nel caso in cui l'esigenza di abitazione sia primaria. DI MARZIO, FALABELLA, *La locazione I*, op. cit., p. 539.

Il conduttore, invece, è tenuto a:

- a) corrispondere il canone secondo le modalità convenute;
- b) prendere la cosa in consegna ed osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene per l'uso stabilito in contratto o per l'uso che altrimenti può presumersi secondo le circostanze. Il conduttore risponde della perdita o del deterioramento della cosa avvenuti nel corso della locazione, anche se derivanti da incendio, a meno che non provi che la perdita o il deterioramento siano accaduti per causa a lui non imputabile (art. 1588 c.c.);
- c) restituire la cosa nello stato in cui l'ha ricevuta.

Il conduttore non risponde del perimento o del deterioramento del bene derivati da vetustà (art. 1590, co. 3).

Inoltre, il conduttore non ha diritto a indennità per i miglioramenti eventualmente apportati alla cosa locata (art. 1592 c.c.). Tuttavia, se il locatore ha dato il proprio consenso all'espletamento di opere di miglioramento, questi è tenuto a pagare un'indennità corrispondente alla minor somma tra l'importo speso e il valore della cosa locata al momento della consegna.

Per quanto concerne le addizioni (art. 1593 c.c.), il conduttore ha diritto di rimuoverle alla fine del rapporto, salvo che il locatore non eserciti il suo *ius retinendi*. In questo caso, il locatore deve corrispondere al conduttore un'indennità commisurata alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore attuale delle addizioni. Se le addizioni non possono essere rimosse senza arrecare nocimento al bene e costituiscono un miglioramento, si osservano le regole suddette relative ai miglioramenti.

Quando la durata del contratto è stabilita dalle parti, il rapporto di locazione cessa alla scadenza, senza che sia necessaria disdetta, che è necessaria, invece, laddove le parti non abbiano determinato la durata della locazione (art. 1596 c.c.). La locazione si intende tacitamente rinnovata se, dopo lo spirare del termine finale, il conduttore rimane ed è lasciato nella detenzione del bene (art. 1597 c.c.).

La locazione non può stipularsi per un tempo superiore a trenta anni (art. 1573 c.c.) e, se la durata è stabilita per un periodo più lungo, viene ridotta al suddetto termine.

Il contratto di locazione superiore ai nove anni integra un atto eccedente l'ordinaria amministrazione (art. 1572 c.c.) e, se ha ad oggetto beni immobili, deve essere redatto per iscritto *ad substantiam* (art. 1350, n. 8, c.c.) e trascritto (art. 2643, n. 8, c.c.).

L'alienazione del bene locato non determina lo scioglimento del contratto, secondo l'antico brocardo «*emptio non tollit locatum*». Il contratto di locazione, tuttavia, è opponibile al terzo acquirente soltanto se ha data certa, anteriore all'alienazione (art. 1599 c.c.).

L'acquirente del bene locato subentra in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal contratto di locazione (art. 1602 c.c.), determinandosi pertanto una successione *ex lege* nel contratto.

Salvo patto contrario, il conduttore ha la facoltà di sublocare il bene, in tutto o in parte, ma non può cedere il contratto senza il consenso del locatore (art. 1594, comma 1, c.c.). Con la sublocazione, il conduttore diventa a sua volta locatore nei confronti di un altro locatario, con un rapporto autonomo rispetto a quello intercorrente tra lo stesso e il primo locatore. Tuttavia, l'art. 1595 c.c. statuisce che il locatore ha azione diretta contro il subconduttore per soddisfare il suo credito sul prezzo della sublocazione non ancora versato al primo conduttore inadempiente<sup>69</sup>.

Il contratto di locazione è un rapporto di carattere personale che lega il proprietario (locatore) a chi gode del bene (conduttore). Tuttavia, la natura del diritto di godimento, di cui la locazione è fonte, presenta alcune peculiarità che hanno indotto parte della dottrina a considerarlo come un rapporto a metà strada tra i rapporti obbligatori e quelli reali<sup>70</sup>.

In primo luogo, il rapporto non ha effetto solo tra le parti, ma è opponibile ai terzi acquirenti. Si pensi, infatti, alla richiamata regola *emptio non tollit locatum*, all'obbligo di trascrizione, al limite di durata di trenta anni e alla facoltà di sublocazione. Questi costituiscono indici sintomatici di una deviazione da un rapporto di puro ordine personale<sup>71</sup>.

Proprio perché il contratto di locazione dà vita, a favore del conduttore, ad un diritto personale di godimento, ulteriori disposizioni che si considerano applicabili alla fattispecie contrattuale in esame sono quelle dedicate ai diritti personali di godimento. Un esempio è rappresentato dall'art. 1380 c.c., il quale detta la disciplina per risolvere il conflitto tra più diritti personali di godimento<sup>72</sup>.

---

<sup>69</sup> ALPA, *Manuale di diritto privato*, Padova, 2011, p. 695.

<sup>70</sup> GIORGIANNI, *Diritti reali*, Torino, 1960, pp. 748 ss.

<sup>71</sup> TRABUCCHI, *op. cit.*, p. 963.

<sup>72</sup> TRABUCCHI, *op. cit.*, pp. 7 ss.

## 2.2 La disciplina contenuta nelle leggi speciali

La normativa riguardante i contratti di locazione di immobili adibiti ad uso di abitazione è stata emanata per fronteggiare e dirimere numerose problematiche di carattere sociale, tra cui rientrano quelle concernenti la necessità di garantire alle fasce sociali più deboli la tutela del diritto di abitazione, quelle relative alla gestione del mercato immobiliare e locativo e al corretto funzionamento del sistema fiscale nel settore<sup>73</sup>.

Infatti, la locazione di immobili ad uso abitativo è stata contraddistinta da una notevole importanza economica e sociale, che ha reso necessari plurimi interventi legislativi, successivi all'emanazione del Codice civile del 1942, e prevalentemente animati dalla preoccupazione di evitare che la parte contrattuale più forte, ossia il proprietario/locatore, abusasse del suo potere arrecando, di conseguenza, un pregiudizio al conduttore, considerato parte contrattuale debole.

Il locatore e il conduttore sono qualificati rispettivamente come parte contrattuale forte e debole, poiché essi tendono a soddisfare esigenze eterogenee e di diverso rilievo, mediante la stipulazione del contratto di locazione. Infatti, il bisogno del locatore viene soddisfatto da un bene fungibile per definizione, ossia il corrispettivo, diversamente da quanto si verifica con riguardo al bisogno di avere un'abitazione del conduttore, che è soddisfatto unicamente dalla concessione allo stesso del godimento di una cosa determinata<sup>74</sup>.

Per garantire una maggiore tutela al conduttore, si sono infatti susseguite, a partire dal d.lgs. 12 ottobre 1945, n. 669, numerose leggi, storicamente collocabili nella legislazione vincolistica, seguite dalla legislazione degli anni '70 e dall'ultima disciplina del 1998<sup>75</sup>. Questi interventi normativi hanno perseguito, fin dall'inizio, prevalentemente la finalità di completare talune previsioni del Codice, considerate non esaustive, soprattutto con riferimento ad alcuni profili essenziali del contratto di locazione, come la durata e il corrispettivo<sup>76</sup>.

In particolare, la legislazione vincolistica ambiva a colmare l'assenza, nel Codice civile, di norme imperative concernenti il corrispettivo e le modalità della sua determinazione.

---

<sup>73</sup> LAZZARO, DI MARZIO, *Le locazioni per uso abitativo*, Milano, 2007, pp. 5 ss.

<sup>74</sup> TABET, *op. cit.*, p. 44.

<sup>75</sup> TABET, *op. cit.*, pp. 9 ss.

<sup>76</sup> BESSONE, *Istituzioni di diritto privato*, Torino, 2015, p. 792.

Infatti, fu introdotto il divieto per il locatore ed il conduttore di aumentare il corrispettivo rispetto alla misura precedentemente pattuita o comunque rispetto ad un'altra predeterminata soglia<sup>77</sup>.

Inoltre, il regime vincolistico ha inciso anche sulla durata del contratto di locazione, contemplando ipotesi di proroga imperativa della durata contrattuale. Difatti, venne attribuito al conduttore il diritto di godere dell'immobile oggetto del contratto, anche successivamente rispetto alla scadenza del termine pattiziamente stabilito<sup>78</sup>.

Tuttavia, tali interventi della legislazione vincolistica non sono stati accolti favorevolmente dal mercato immobiliare, in quanto complicavano il quadro normativo del contratto di locazione, le cui questioni applicative continuavano ad essere prive di concreta soluzione.

Per tale ragione, si rese necessario, un ulteriore intervento del legislatore che, animato dai medesimi obiettivi che erano stati alla base del regime vincolistico, si sostanziò nella L. 27 luglio 1978, n. 392.

Questa legge ha conferito unità ed organicità alla disciplina della locazione immobiliare, individuando due tipi del medesimo rapporto contrattuale: locazione di immobili ad uso abitativo (artt. 1-26) e locazione di immobili ad uso diverso da quello abitativo (27 al 57). Più nel dettaglio, la legge in esame ha dettato, con riferimento ad entrambe le tipologie di locazione, una normativa concernente la durata minima delle stesse, che non era disciplinata dal Codice. Inoltre, unicamente per la locazione di immobili ad uso abitativo, ha previsto una regolamentazione concernente i criteri e le modalità di determinazione della misura del corrispettivo.

La legge del 1978 sancisce il carattere cogente delle sue previsioni sulla durata e determinazione del canone, sanzionando con la nullità le pattuizioni contrarie e derogatorie in tal senso (art. 79).

Pertanto, alle parti non è concesso prevedere ipotesi locative che si discostino, nella quantificazione del corrispettivo o nella determinazione della durata, dal modello legislativo e pregiudizievole per il conduttore, quale parte contrattualmente svantaggiata e, di conseguenza, maggiormente meritevole di tutela<sup>79</sup>.

---

<sup>77</sup> L. 23 Maggio 1950, n. 253, artt. 12 ss.

<sup>78</sup> L. 23 Maggio 1950, n. 253, artt. 1 ss.

<sup>79</sup> ALPA, *op. cit.*, p. 700.

Per quanto concerne la determinazione del canone nei contratti di locazione di immobili finalizzati a soddisfare l'esigenza abitativa dei consociati, la legge 392/1978 ha introdotto il principio del canone «equo». Nello specifico, per gli immobili adibiti ad uso abitativo si statuisce che l'equo canone non debba superare il 3,85% del valore locativo dell'immobile, che viene a sua volta valutato in base ai parametri dettati dalla stessa legge<sup>80</sup>.

La *ratio* dell'introduzione dell'«equo canone» nelle locazioni abitative consisteva nel tentativo di bilanciare le due contrapposte esigenze del conduttore e del locatore, di ottenere la concessione in godimento del bene ad un canone ragionevole e di realizzare una rendita appropriata idonea a non frustrare il diritto di proprietà<sup>81</sup>.

Oltre ad incidere sulle modalità di determinazione del canone, la L. 392/1978 ha introdotto una regolamentazione specifica riguardante la durata minima del contratto di locazione ad uso abitativo, fissandola in quattro anni (art. 1)<sup>82</sup>.

La *ratio* della regolamentazione concernente la durata minima contrattuale consisteva, invece, nel contemperare l'esigenza di continuità nell'esercizio del diritto di abitazione, facente capo al conduttore, con l'esigenza del locatore, di poter disporre liberamente del proprio immobile, una volta decorso il termine legislativamente stabilito.

Parimenti a quanto avvenuto con la legislazione vincolistica precedentemente emanata, anche la legge del 1978 non venne accolta con favore dal mercato immobiliare. Infatti, specialmente la normativa cogente relativa al corrispettivo aveva comportato una preferenza verso la stipulazione di contratti di locazione di immobili non abitativi.

Inoltre, anche il tentativo della stessa legge di tutelare il conduttore si rivelò infruttuoso, considerata la continua violazione e/o elusione delle norme aventi ad oggetto l'equo canone.

La soluzione del legislatore a tali problematiche venne fornita con l'emanazione del d.l. 11 luglio 1992, n. 333, poi convertito in legge 8 agosto 1992, n. 359, c.d. Legge dei «patti

---

<sup>80</sup> I parametri individuati per la determinazione del valore locativo sono le dimensioni dell'immobile, il suo costo base, la tipologia dell'immobile (signorile, civile, economico, popolare), la classe demografica del comune, l'ubicazione dell'immobile nell'area comunale, il livello di piano, vetustà e stato di conservazione e manutenzione. Si veda DI MARZIO, *Il canone di locazione nel Codice civile e nelle leggi speciali*, Rimini, 2007, p. 113.

<sup>81</sup> DI MARZIO, *Il canone di locazione nel Codice civile e nelle leggi speciali*, op. cit., p. 114.

<sup>82</sup> JANNARELLI, *Durata della locazione*, in *Equo Canone, Disciplina delle locazioni di immobili urbani*, a cura di Bianca, Irti, Lipari, Proto Pisani, Tarzia, Padova, 1980, pp. 231ss.



in deroga», che, per gli immobili di nuova costruzione, abrogava le norme imperative sui criteri di quantificazione del canone<sup>83</sup>.

Per gli immobili precedentemente edificati, venne introdotto dalla L. 1992, n. 359 un regime innovativo, ai sensi del quale era concessa, alle parti, la facoltà di derogare alla normativa cogente in tema di durata e determinazione del canone, a condizione che le stesse venissero assistite nella stipulazione dalle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative sul territorio nazionale<sup>84</sup>.

Tale previsione è stata, tuttavia, oggetto di una pronuncia di incostituzionalità, nella quale si è ravvisato che il locatore ed il conduttore non potessero essere obbligati a richiedere l'assistenza delle relative associazioni per poter stabilire liberamente ed autonomamente il contenuto contrattuale.

Le innovazioni apportate alla disciplina della locazione con l'intervento legislativo del 1992, furono poi ulteriormente assoggettate a modificazioni con la legge 9 dicembre 1998, n. 431.

Anche la legge 431/1998 si prefissò l'obiettivo di disciplinare gli aspetti maggiormente problematici dello schema contrattuale locativo: la durata e il canone. Il legislatore, nello specifico, individua nella suddetta legge, due tipologie di locazioni abitative, che si differenziano per le modalità di determinazione del corrispettivo e per la durata contrattuale.

La prima tipologia di locazione abitativa si contraddistingue per una regolamentazione imperativa concernente la durata e per una maggiore autonomia contrattuale delle parti nella pattuizione del canone.

In particolare, secondo quanto disposto dall'art. 3 della legge 431/1998, il conduttore ed il locatore, nel concludere un contratto di locazione di immobili ad uso abitativo, devono stabilire una durata non inferiore a quattro anni, con primo rinnovo automatico alla scadenza di ulteriori quattro anni, a meno che non si verifichi una delle ipotesi tassativamente previste dalla legge stessa che escludono tale rinnovo<sup>85</sup>.

---

<sup>83</sup> BESSONE, *op. cit.*, pp. 790 ss.

<sup>84</sup> DI MARZIO, *Il canone di locazione nel Codice civile e nelle leggi speciali*, *op. cit.*, pp. 112 ss.

<sup>85</sup> I casi tassativi, nei quali si può impedire il verificarsi del primo rinnovo, comprendono l'ipotesi nella quale il locatore voglia destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale, proprio o dei congiunti, ovvero, quella nella quale sorga la necessità di eseguire lavori indispensabili o il conduttore non occupi continuativamente l'immobile senza giustificato motivo. Si veda, al riguardo, JANNARELLI, *op. cit.*, pp. 231 ss.

Diversamente da quanto disposto per il primo rinnovo, il legislatore prevede che il conduttore e il locatore possano evitare il verificarsi di un secondo rinnovo, anche al di fuori di ipotesi legislativamente predeterminate, di cui all'art. 3 della legge 431/1998, semplicemente manifestando la propria volontà in tal senso, almeno sei mesi prima rispetto alla scadenza del termine finale contrattualmente concordato.

Il carattere cogente delle norme sulla durata contrattuale persegue come obiettivo quello di garantire la piena tutela del diritto di abitazione del conduttore.

La legge 431/1998, sancisce organicamente la disciplina della locazione, prevedendo due modelli contrattuali con differenziazioni in tema di durata e canone.

In particolare, con riguardo alla prima tipologia contrattuale locatizia, la legge 431/1998 prevede delle norme imperative sulla durata del contratto, ma non dispone alcunché relativamente al canone e alle modalità della sua determinazione.

Per tale ragione, il primo modello di locazione viene definito anche come «contratto libero»<sup>86</sup>. Le parti, infatti, sono libere di stabilire la misura del canone da corrispondere, così come gli eventuali aumenti dello stesso, diversamente da quanto precedentemente disposto dalla Legge sull'equo canone (392/1978), nella quale vigeva la regola, diametralmente opposta, della determinazione normativa del canone<sup>87</sup>.

La seconda tipologia di locazione abitativa, individuata dalla legge 431/1998 e nota anche come locazione a canone concertato, è invece contraddistinta da più ampie limitazioni dell'autonomia negoziale delle parti, le quali, nello stipulare un contratto di locazione rientrante in detta categoria, non sono libere di determinarne la durata così come la misura del canone.

Per quanto concerne la durata dei contratti di locazione a canone concertato, infatti, il legislatore fissa la durata minima contrattuale in tre anni, predisponendo, nel caso in cui il locatore e il conduttore non si siano accordati sul rinnovo del contratto, la proroga di diritto per due anni<sup>88</sup>.

Invece, per quanto riguarda il canone, l'art. 2 sancisce che il medesimo debba essere definito dalle parti «sulla base di quanto stabilito in appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative, che provvedono alla definizione di contratti-tipo».

---

<sup>86</sup> DI MARZIO, *Il canone di locazione nel Codice civile e nelle leggi speciali*, cit., pp. 112 ss.

<sup>87</sup> DI MARZIO, *Il canone di locazione nel Codice civile e nelle leggi speciali*, cit., pp. 112 ss.

<sup>88</sup> Art. 2, comma 5 della legge 431/1998.

Dunque, il locatore ed il conduttore, nel perfezionare un contratto di locazione a canone concertato, non possono prevedere, in conseguenza della limitazione alla loro autonomia privata nella individuazione del canone da corrispondere, un canone di misura superiore a quello «massimo, risultante dagli accordi conclusi in sede locale, per immobili aventi le medesime caratteristiche ed appartenenti alle medesime tipologie»<sup>89</sup>, pena la nullità dell'accordo.

Nonostante i menzionati vincoli nella libera ed autonoma determinazione del canone, i contratti di locazione a canone concertato sono solitamente preferiti dai locatori rispetto ai contratti di locazione a canone libero. Questo è dovuto all'incentivo per la stipulazione di tale tipologia contrattuale costituito dalle agevolazioni fiscali a favore del locatore.

Inoltre, la legge 431/1998, oltre a disciplinare organicamente la disciplina della locazione, contiene anche regole concernenti requisiti formali che devono essere rispettati per la valida stipulazione dei contratti di locazione di immobili ad uso abitativo<sup>90</sup>.

In particolare, ai sensi dell'art. 1, comma 4 è richiesto il rispetto del requisito della forma scritta<sup>91</sup> e la giurisprudenza è pacifica nel ritenere che, in mancanza di tale forma, il contratto sia affetto da nullità assoluta ed insanabile.

Tale requisito formale ha, inoltre, una notevole rilevanza pratica, considerata la previsione dell'art. 13, nella quale si commina la nullità di ogni pattuizione da cui risulti un canone diverso da quello risultante dal contratto scritto perfezionatosi tra le parti. Invero, l'art. 13, comma 1, dispone la nullità di ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello che risulta dal contratto «scritto e registrato» e di ogni pattuizione volta a derogare ai limiti di durata del contratto stabiliti dalla legge. In tal caso, il conduttore ha diritto, con azione esperibile fino a sei mesi dalla riconsegna dell'immobile locato dopo la cessazione del rapporto locativo, alla restituzione delle somme indebitamente versate ed alla riconduzione della locazione alle condizioni conformi a quanto previsto dal comma 1 o 3 dell'art. 2.

Inoltre, per i contratti a canone concordato dalle associazioni di categoria (art. 2, comma 3), è nulla ogni pattuizione diretta ad attribuire al locatore un canone superiore a quello massimo previsto dagli accordi locali; mentre, per i contratti a canone libero (art. 2,

---

<sup>89</sup> Art. 13 della legge 431/1998.

<sup>90</sup> ALPA, *op. cit.*, pp. 700 ss.

<sup>91</sup> La previsione del requisito della forma scritta, per i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, persegue la finalità di ostacolare l'evasione fiscale.

comma1) è prevista la nullità di qualsiasi obbligazione del conduttore e di qualsiasi clausola diretti a concedere al locatore un canone superiore a quello contrattualmente pattuito, se in contrasto con le disposizioni della legge.

Il contratto di locazione abitativa, oltre a dover essere stipulato in forma scritta, deve essere assoggettato a registrazione, con relativo onere a carico del locatore, il quale deve provvedervi entro un termine di carattere perentorio pari a trenta giorni.

Inoltre, i contratti di locazione sono sottoposti all'obbligo di registrazione a fini fiscali, ossia affinché le parti non si sottraggano al pagamento dell'imposta di registro (d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131) e, in particolare, con l'art. 3 che prevede la registrazione dei contratti di locazione o di affitto di beni immobili e relative cessioni, le loro risoluzioni e proroghe anche tacite entro trenta giorni. La registrazione può effettuarsi con riferimento al corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto oppure, annualmente, dando conto dell'ammontare del canone relativo a ciascun anno (art. 17). Inoltre, all'art. 38, la legge stabilisce che «la nullità o l'annullabilità dell'atto non dispensa dall'obbligo di chiedere la registrazione e di pagare la relativa imposta», salvo il diritto al rimborso per la parte eccedente la misura fissa, «quando l'atto sia dichiarato nullo o annullato, per causa non imputabile alle parti, con sentenza passata in giudicato e non sia suscettibile di ratifica, convalida o conferma».

Questa normativa si deve coordinare con la previsione di cui all'art. 1, comma 346 della legge finanziaria per il 2005 (legge 30 dicembre 2004, n. 311), che sanziona con la nullità la mancata registrazione dei contratti di locazione di immobili, quale che ne sia l'uso, o dei contratti che comunque costituiscono diritti personali di godimento di unità immobiliari, quando vi sia tale obbligo e, conseguentemente, sorge l'obbligo di rilascio dell'immobile a carico dell'occupante senza titolo e alla restituzione di tutti i canoni ricevuti. Inoltre, la nullità si estende ad ogni pattuizione successiva alla stipulazione del contratto.

Per quanto concerne, invece, la decorrenza degli effetti della registrazione tardiva e, quindi, della conseguente sanatoria, ossia dalla stipula del contratto o dalla data dell'adempimento tributario. La registrazione tardiva, sanzionata dalla disciplina sull'imposta di registro (art. 69 d.P.R. 131/1986), ha l'effetto di regolarizzare il contratto *ex tunc*, tant'è che l'art. 18 del d.P.R. non differenzia gli effetti della registrazione, in relazione al momento in cui viene se tardiva o tempestiva.

Infatti, una volta conseguita la finalità di evitare l'elusione delle norme tributarie, non vi è alcun motivo di mantenere una sanzione grave, come la nullità, del contratto per il periodo precedente la registrazione. Pertanto, secondo l'opinione che sembra ormai prevalere, la sanatoria ha effetto *ex tunc*, in coerenza con la sanatoria tributaria anche essa *ab initio*<sup>92</sup>.

Infine, la legge 431/1998 ha mantenuto specifiche innovazioni, già introdotte dalla legge 359/1992 riguardanti le locazioni abitative. Tra esse si possono annoverare il diritto del locatario di recedere dal contratto allorquando ricorrano gravi motivi con obbligo di preavviso di sei mesi ed il divieto per il conduttore di cedere il contratto. Parimenti, è stato ribadito il divieto per il conduttore di sublocare totalmente l'immobile oggetto del contratto, mentre è stata ammessa la sublocazione parziale, purché ne venga data comunicazione al locatore, nelle modalità prescritte dall'art. 2 legge 359/1992.

### **3. Il contratto di locazione di immobili ad uso non abitativo**

Il legislatore, come si è avuto modo di accennare, oltre a predisporre una normativa applicabile alle locazioni di immobili ad uso abitativo, ha provveduto a disciplinare separatamente i contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo.

Con la formula «immobili ad uso non abitativo», il legislatore intende comprendere nell'ambito applicativo della normativa dettata al riguardo, eterogenee tipologie di immobili adibiti allo svolgimento di attività di diversa natura.

Difatti, rientrano nel novero delle locazioni di immobili ad uso non abitativo, tutti i contratti di locazione che abbiano ad oggetto immobili destinati all'esercizio di attività industriali, artigianali, commerciali, di lavoro autonomo, di interesse turistico, teatrali, ricreative, assistenziali, culturali, scolastiche e alberghiere, nonché le attività relative a partiti politici e sindacati ovvero relative ad immobili complementari o interni a stazioni ferroviarie, porti, aeroporti, aree di servizio stradali o autostradali, alberghi e villaggi turistici<sup>93</sup>.

In particolare, le locazioni di immobili adibiti all'esercizio di un'attività commerciale sono state oggetto di plurime questioni interpretative. La locuzione «attività

---

<sup>92</sup> Trib. Modena, sez. II, 12 giugno 2006, in *Foro.it*.

<sup>93</sup> Artt. 27, 35, 42 della legge 392/1978.

commerciale», utilizzata dal legislatore, ha fatto sì che la dottrina e la giurisprudenza si interrogassero sulla possibilità di ricondurre alla fattispecie delle locazioni non abitative, anche quelle che avessero ad oggetto immobili adibiti all'esercizio delle altre attività menzionate dall'art. 2195 c.c.<sup>94</sup>.

Il problema si poneva in modo specifico per le attività di trasporto, per quelle bancarie ed assicurative, nonché per le attività ausiliarie a queste ultime, che non erano espressamente menzionate nella legge sull'equo canone (art. 27 della legge 392/1978), nel novero delle attività riconducibili alle locazioni non abitative<sup>95</sup>.

Dottrina e giurisprudenza sono, infine, pervenute alla conclusione di poter ricondurre alla fattispecie della locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo anche i contratti di locazione aventi ad oggetto immobili destinati all'esercizio delle attività menzionate dall'art. 2195 c.c., che fa riferimento all'imprenditore commerciale.

Sono, difatti, ritenute attività commerciali, ai fini dell'applicazione della normativa sulla locazione, l'attività svolta dall'istituto per le vendite giudiziarie, l'attività scolastica esercitata a scopo lucrativo e con una struttura professionale, l'attività delle imprese assicuratrici e l'attività del mediatore, considerata come attività ausiliaria *ex* art. 2195, comma 1, n. 5) c.c.<sup>96</sup>.

Gli immobili, oggetto del contratto di locazione non abitativa possono essere adibiti, oltre che all'esercizio delle attività commerciali, così come definite dall'art. 2195 c.c., anche all'esercizio di attività artigianali. Per definire con precisione il significato della locuzione «attività artigianali», al fine di delimitare l'ambito di applicazione della disciplina delle locazioni non abitative, occorre far riferimento alla definizione elaborata dalla legge 8 agosto 1985, n. 443, secondo la quale «è imprenditore artigiano colui che esercita personalmente, professionalmente e in qualità di titolare, l'impresa artigiana, assumendone la piena responsabilità con tutti gli oneri e i rischi inerenti alla sua direzione e gestione e svolgendo in misura prevalente il proprio lavoro, anche manuale, nel processo produttivo»<sup>97</sup>.

---

<sup>94</sup> Tra le attività enumerate dall'art. 2195 c.c. si riscontrano l'attività industriale diretta alla produzione di beni o di servizi, l'attività intermediaria nella circolazione dei beni, l'attività di trasporto per terra, per acqua o per aria, l'attività bancaria o assicurativa e le altre attività ausiliarie delle precedenti.

<sup>95</sup> DI MARZIO, FALABELLA, *La locazione I*, *op. cit.*, p. 643.

<sup>96</sup> DI MARZIO, FALABELLA, *La locazione I*, *op. cit.*, p. 644.

<sup>97</sup> LAZZARO, PREDEN, *Le locazioni per uso non abitativo*, Milano, 2007, pp. 19 ss.

Dunque, gli immobili adibiti all'espletamento delle attività artigianali sono, secondo quanto previsto dagli artt. 27 ss. della legge 392/1978, assoggettati espressamente alla regolamentazione locatizia, diversamente da quanto si verifica in relazione alle attività agricole, non esplicitamente menzionate dal legislatore.

Questa differenziazione è stata oggetto di una questione di legittimità costituzionale concernente il menzionato art. 27, per violazione dell'art. 3 Cost. che sancisce il principio di uguaglianza. Pertanto, si è reso necessario chiarire che tutte le attività agricole, così come indicate dall'art. 2135c.c.<sup>98</sup>, siano equiparate a quelle espressamente menzionate nell'art. 27, per quel che concerne la tutela apprestata loro in tema di locazione di immobili<sup>99</sup>.

Nelle attività rilevanti per la normativa sulla locazione rientrano anche quelle assistenziali, ricreative, culturali e scolastiche, unicamente quando sono effettivamente esercitate all'interno dell'immobile oggetto del rapporto contrattuale locatizio<sup>100</sup>. A tal proposito, si è ritenuto che gli immobili locati da un ente previdenziale o di assistenza, nei quali non sia svolta concretamente nessuna attività di carattere assistenziale, non rientrano campo di applicazione della disciplina dettata per le locazioni non abitative<sup>101</sup>. Inoltre, con riguardo alle attività sanitarie, è possibile che si configuri un contratto di locazione non abitativo, allorquando il gestore di una casa di cura decida di locare, a fronte di un corrispettivo, taluni beni immobili da destinare all'espletamento di esami clinici<sup>102</sup>.

La normativa applicabile ai contratti di locazione di immobili ad uso non abitativo, presenta elementi peculiari che dipendono dalla diversa natura delle attività svolte, dalla collocazione topografica degli immobili e, da ultimo, dalla natura del conduttore, quale parte meritevole di particolare tutela<sup>103</sup>. Tale disciplina, inoltre, si differenzia, sotto diversi aspetti, da quella prevista in tema di locazioni ad uso abitativo, date le eterogenee

---

<sup>98</sup> Secondo l'art. 2135 c.c. «è imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse».

<sup>99</sup> DI MARZIO, FALABELLA, *La locazione I*, cit., p. 659.

<sup>100</sup> DE TILLA, GIOVE, *Le locazioni abitative e non abitative*, in *Trattato teorico-pratico di diritto privato*, diretto da Alpa e Patti, Padova, 2009, pp. 138 ss.

<sup>101</sup> Cass., sez. III, 5 dicembre 1985, n. 6101, in *Giustizia civile*, 1986.

<sup>102</sup> Cass., sez. III, 10 ottobre 1992, n. 11093, in *Foro.it*, 2467, 1993.

<sup>103</sup> DE TILLA, GIOVE, *op. cit.*, pp. 18 ss.

necessità di tutela, e la sua imperatività la rende inderogabile, se non a favore del locatario<sup>104</sup>.

I contratti di locazione di immobili ad uso non abitativo sono hanno una notevole rilevanza, considerata l'influenza degli stessi sul funzionamento complessivo dell'economia nazionale. Per questo, il legislatore ha provveduto, nel corso del tempo, ad integrare, mediante l'emanazione di leggi speciali, la disciplina codicistica concernente le locazioni ad uso non abitativo, ritenuta incompleta e non interamente idonea a regolare la totalità degli interessi coinvolti.

### **3.1 Nozioni generali tra Codice civile e leggi speciali**

Le locazioni non abitative, come quelle abitative, sono assoggettate alle disposizioni del Codice civile (artt. 1571-1614 c.c.), quando non derogate da norme speciali.

Dalle norme del Codice, si ricavano, quindi, gli obblighi del locatore e del conduttore (artt. 1575-1587 c.c.), la disciplina in tema di durata del contratto (artt. 1596-1597 c.c.) e la normativa applicabile per i miglioramenti (art. 1592 c.c.) e le addizioni (art. 1593 c.c.) della cosa locata.

Tuttavia, le peculiari caratteristiche della locazione non abitative hanno reso necessario l'intervento del legislatore, volto a completare le previsioni codicistiche e a renderle maggiormente rispondenti alle esigenze economiche e sociali, tipiche del medesimo rapporto contrattuale.

In particolare, la legge 392/1978 ha messo in luce la sussistenza di plurime tipologie locative non abitative, che si differenziano in quanto a disciplina, in base all'attività esercitata nell'immobile oggetto del contratto. Tra esse, il legislatore ha distinto le attività a tutela piena, le attività a tutela attenuata, le attività a tutela limitata, e, da ultimo, le locazioni stagionali<sup>105</sup>.

Le attività a tutela piena sono, nello specifico, le attività commerciali, industriali, artigianali, alberghiere<sup>106</sup>, ed infine, le attività di interesse turistico<sup>107</sup>.

---

<sup>104</sup> DE TILLA, GIOVE, *op. cit.*, pp. 19 ss.

<sup>105</sup> LAZZARO, PREDEN, *op. cit.*, pp. 5 ss.

<sup>106</sup> L'art. 52 del Codice del Turismo (D.lgs. 23 maggio 2011, n. 79) disciplina «le locazioni di interesse turistico ed alberghiere», quali contratti che abbiano ad oggetto il godimento di beni immobili da adibire all'esercizio di attività di albergo ovvero attività di carattere turistico-ricettivo.

<sup>107</sup> Tra gli immobili adibiti all'esercizio di attività di interesse turistico sono ricompresi/e, gli impianti sportivi e ricreativi, le agenzie di viaggio e turismo, le aziende di soggiorno ed altri organismi di produzione turistica e simili (art. 27 L. 392/1978).



Per i contratti di locazione di immobili adibiti all'esercizio di attività a tutela piena, la legge 392/1978 prevede una durata minima contrattuale di sei anni, per le attività commerciali, industriali e artigianali, e di nove anni, per quelle alberghiere e assimilate. Le parti non possono, conseguentemente, pattuire una durata diversa da quella legislativamente prevista, che si sostituisce di diritto ad ogni previsione alla stessa contraria (art. 27).

Oltre a stabilire una durata legale per le locazioni di immobili destinati all'esercizio di attività a tutela piena, il legislatore sancisce anche che le stesse si rinnovino automaticamente e tacitamente alla prima scadenza, per ulteriori sei o nove anni, a seconda della natura dell'attività esercitata<sup>108</sup>.

La rinnovazione del contratto si verifica solo se non sia sopraggiunta la disdetta, nella forma della lettera raccomandata, la quale deve pervenire a conoscenza della controparte contrattuale almeno dodici o diciotto (per le attività alberghiere) mesi prima, della scadenza (art. 28). Il locatore, inoltre, non può impedire che il contratto di locazione si rinnovi alla prima scadenza, a meno che non sussista una delle ipotesi, tassativamente previste, in cui è considerato legittimo il suo diniego (art. 29)<sup>109</sup>.

La *ratio legis* della durata legale per i contratti aventi ad oggetto immobili adibiti all'esercizio delle attività commerciali, industriali, artigianali, alberghiere e di interesse turistico, consiste nel garantire al conduttore di poter godere con continuità dell'immobile. Il legislatore, difatti, ha inteso, mediante tale previsione, tutelare ed incentivare l'iniziativa economica ed imprenditoriale del conduttore, prevedendo una durata minima addirittura maggiore rispetto a quella prevista per le locazioni abitative.

La regolamentazione concernente la durata minima del contratto non è l'unica finalizzata alla tutela dell'iniziativa economica del conduttore, se si considera anche la disposizione relativa alla perdita di avviamento. Invero, nel momento della cessazione del rapporto contrattuale locatizio a tutela piena, che non sia causata da risoluzione per inadempimento, disdetta o recesso del locatario, il conduttore ha diritto a ricevere un'indennità equiparata a diciotto mensilità dell'ultimo canone corrisposto, per le attività

---

<sup>108</sup> LAZZARO, PREDEN, *op. cit.*, pp. 5 ss.

<sup>109</sup> Il legittimo diniego del locatore è previsto nel caso in cui lo stesso «intenda adibire l'immobile adibire l'immobile ad abitazione propria o del coniuge o dei parenti entro il secondo grado in linea retta» o nell'ipotesi in cui voglia «adibire l'immobile all'esercizio, in proprio o da parte del coniuge o dei parenti entro il secondo grado in linea retta, di una delle attività indicate dall'art. 27» (art. 29).

commerciali, industriali ed artigianali, ovvero a ventuno mensilità per le attività alberghiere (art. 34).

La ragione per la quale il legislatore ha previsto la corresponsione di un'indennità al conduttore, in caso di cessazione del rapporto contrattuale non dovuta alla risoluzione per inadempimento, disdetta o recesso, è propriamente la necessità di tutelare l'avviamento<sup>110</sup> stesso, che si configura come il maggior valore attribuito all'immobile, rispetto al suo valore contabile<sup>111</sup>.

I conduttori di immobili destinati all'esercizio di attività a tutela piena, di fatto, subiscono un considerevole danno derivante dallo spostamento del luogo nel quale si stabiliscono per esercitare la propria attività, dal quale deriva inequivocabilmente la perdita dell'avviamento. Di conseguenza, per bilanciare il pregiudizio arrecato al conduttore, allo stesso è riconosciuta un'indennità, che gli viene corrisposta senza che egli debba provare concretamente e processualmente la sussistenza del danno, che è presunto in base dell'*id quod plerumque accidit*.

La disciplina inerente alla locazione di immobili deputati allo svolgimento di attività a tutela piena prescrive, infine, che al conduttore spetta il diritto di prelazione sull'immobile, sia nel caso di alienazione dello stesso, con conseguente diritto di riscatto, sia nell'ipotesi di nuova locazione, e che il medesimo ha la facoltà di sublocare o cedere il contratto. Al conduttore è anche riconosciuto il diritto di cedere il contratto anche senza il consenso del locatore, qualora sia locata o ceduta contestualmente l'azienda (art. 36)<sup>112</sup>. La legge 392/1978 ha introdotto, invece, una disciplina peculiare per altre tipologie di attività, denominate «attività a tutela attenuata». Tra di esse sono incluse le attività senza contatti diretti o svolte in immobili complementari<sup>113</sup>, le attività professionali e le attività transitorie<sup>114</sup>.

Nello specifico, le suddette locazioni si diversificano da quelle concernenti immobili a tutela piena, per l'omessa previsione del diritto di prelazione in caso di trasferimento a

---

<sup>110</sup> Per avviamento si intende la capacità dell'impresa di produrre un reddito superiore a quello medio del settore in cui la stessa si colloca. Esso deriva da elementi di natura oggettiva, tra i quali rientrano l'organizzazione ovvero la struttura dell'impresa, o da elementi soggettivi, come le qualità imprenditoriali del titolare dell'azienda.

<sup>111</sup> LAZZARO, PREDEN, *op. cit.*, pp. 5 ss.

<sup>112</sup> LAZZARO, PREDEN, *op. cit.*, pp. 5 ss.

<sup>113</sup> Per attività esercitate in «immobili complementari» si intendono gli immobili complementari o interni a stazioni ferroviarie, porti, aeroporti, aree di servizio stradali o autostradali, alberghi o villaggi turistici (art. 35 L. 392/1978).

<sup>114</sup> LAZZARO, PREDEN, *op. cit.*, pp. 5 ss.

titolo oneroso del bene e di nuova locazione, nonché per l'inapplicabilità alle stesse della normativa in tema di perdita dell'avviamento.

In particolare, i contratti di locazione di immobili «complementari o interni» sono esclusi dalla protezione apprestata alle attività a tutela piena, specie per quanto riguarda l'avviamento, considerata la natura «parassitaria»<sup>115</sup> dello stesso nelle medesime tipologie locative. Infatti, spesso i conduttori, in qualità di titolari dell'attività svolta nel bene locato, godono del beneficio di una vasta clientela, dovuta non alla propria capacità imprenditoriale, bensì all'ubicazione dell'immobile<sup>116</sup>.

Nei contratti di locazione relativi ad immobili adibiti all'esercizio di attività di carattere professionale, oltre al diritto di prelazione e all'indennità da corrispondere per perdita dell'avviamento, è esclusa anche l'applicabilità delle disposizioni concernenti la sublocazione e la cessione del contratto (art. 36).

Di conseguenza, la qualificazione dell'attività come imprenditoriale ovvero come professionale assume, con riguardo alla regolamentazione dettata in tema di locazione non abitativa, notevole centralità. A tal proposito, è stato precisato che per determinare se l'attività esercitata concretamente nell'immobile locato sia imprenditoriale ovvero professionale non occorre prendere in considerazione la qualifica delle persone che esercitano la loro attività lavorativa all'interno dello stesso, bensì la prevalenza dell'elemento imprenditoriale o professionale della medesima attività<sup>117</sup>.

Nei contratti di locazione relativi ad immobili adibiti all'esercizio di attività transitorie<sup>118</sup>, invece, si ritengono applicabili le norme sulla sublocazione e sulla cessione del contratto, previste dal legislatore con riferimento alle attività commerciali, industriali, artigianali, alberghiere ed assimilate (art. 36).

Al contrario non si applicano alle fattispecie contrattuali riconducibili a questa tipologia sia le norme che prevedono il beneficio dell'indennità di avviamento, nel caso di cessazione anticipata del contratto, sia quelle concernenti il diritto di prelazione riconosciuto al conduttore sia le disposizioni relative alla durata minima contrattuale e alla rinnovazione (artt. 27, 28, 29)<sup>119</sup>.

---

<sup>115</sup> C. Cost., 10 giugno 1992, n. 264, in *Foro.it*.

<sup>116</sup> CUFFARO, *La locazione, disciplina sostanziale e processuale*, Bologna, 2009, pp. 267 ss.

<sup>117</sup> Cass. civ., sez. III, 29 maggio 2012, n. 8558, in *Giustizia civile*, 10, 2013.

<sup>118</sup> Il contratto di locazione di immobili per l'esercizio di attività transitorie è sovente perfezionato con riferimento ai «*temporary shop*» ovvero ad immobili locati a comitati elettorali.

<sup>119</sup> LAZZARO, PREDEN, *op. cit.*, pp. 5 ss.

Difatti, nelle locazioni non abitative di immobili nei quali siano esercitate attività di natura transitoria, le parti sono legittimate a prevedere una durata contrattuale che sia inferiore a quella legislativamente imposta (art. 27).

Al fine di individuare con precisione quali siano i contratti inclusi nella suddetta categoria, è stato chiarito dalla giurisprudenza che per poter considerare un contratto di locazione come ricompreso nell'ambito delle locazioni non abitative transitorie, l'elemento della transitorietà deve essere espressamente dichiarato e giustificato in modo esplicito. In particolare, con la locuzione «dichiarato espressamente» si richiede che, al fine di accertare giudizialmente la sussistenza dell'elemento della transitorietà, le parti menzionino esplicitamente le motivazioni che abbiano determinato la natura transitoria dell'accordo<sup>120</sup>. Inoltre, la transitorietà deve essere «giustificata in modo esplicito», in relazione all'attività concretamente svolta nell'immobile locato.

Oltre alle attività a tutela piena ed a tutela attenuata, la legge sull'equo canone individua un'ulteriore categoria di contratti di locazione non abitativa «a tutela limitata», che si differenziano dagli altri per avere ad oggetto beni immobili destinati allo svolgimento di «particolari attività», dalle quali emergono attività ricreative, assistenziali, culturali, e scolastiche ovvero immobili adibiti a sedi di partiti o sindacati (art. 42)<sup>121</sup>.

Le attività a tutela limitata sono assoggettate unicamente alla disciplina predisposta dalla legge 392/1978 con riferimento alla durata contrattuale. Difatti, le parti che intendono perfezionare un contratto di locazione di immobili destinati all'esercizio delle «attività a tutela limitata» non sono ammesse a prevedere una durata del contratto che sia inferiore ad un ammontare complessivo di sei anni (art. 27). Inoltre, anche le norme riguardanti la rinnovazione alla prima scadenza, e parimenti, la disdetta (artt. 28-29) si considerano vincolanti per la tipologia contrattuale in discorso, diversamente dalle altre in tema di perdita dell'avviamento, sublocazione o cessione del contratto<sup>122</sup>.

Infine, il legislatore ha individuato, sempre all'interno della legge 392/1978, un'ultima categoria di contratti di locazione non abitativa che consistono nelle «locazioni stagionali».

Le locazioni stagionali sono particolari fattispecie contrattuali, le quali differiscono dagli altri tipi di locazione non in ragione dell'attività esercitata nell'immobile locato, bensì per

---

<sup>120</sup> Cass. civ., sez. III, 16 luglio 2019, n. 18942, in *Massimario.it*, 41, 2019.

<sup>121</sup> LAZZARO, PREDEN, *op. cit.*, pp. 5 ss.

<sup>122</sup> LAZZARO, PREDEN, *op. cit.*, pp. 5 ss.

la particolare struttura dello stesso schema contrattuale, che è destinato ad essere eseguito unicamente per un tempo determinato, il quale di regola coincide con una stagione<sup>123</sup>.

Dunque, proprio i tratti specifici e peculiari che caratterizzano le locazioni stagionali giustificano la loro sottoposizione ad una normativa che presenta elementi di differenziazione rispetto agli altri modelli di locazione disciplinati dalla Legge sull'equo canone.

In prima istanza, il legislatore ha stabilito, con riguardo alla durata contrattuale, che «il locatore è obbligato a locare l'immobile, per la medesima stagione dell'anno successivo, allo stesso conduttore che gliene abbia fatto richiesta con lettera raccomandata prima della scadenza del contratto» (art. 27, comma 6). Inoltre, per le locazioni stagionali, è prevista anche una durata massima pari a nove anni, per le locazioni di natura alberghiera, o a sei per tutte le altre.

Le disposizioni relative all'indennità di avviamento, al diritto di prelazione, alla sublocazione e cessione del contratto, invece, non sono sempre applicabili, ma sono sottoposte al vaglio dall'interprete, al quale spetta il compito di verificare, caso per caso, la loro compatibilità con l'elemento della stagionalità<sup>124</sup>.

### **3.2 Il canone di locazione e i limiti alla pattuizione del canone**

Il Codice civile e, in particolar modo, la legge 392/1978 disciplinano separatamente ed dettagliatamente le eterogenee categorie di locazione di immobili non abitativi, analizzando specificamente i diversi elementi che le caratterizzano.

Nonostante alcuni aspetti, quali la durata contrattuale, la perdita di avviamento e il diritto di prelazione siano regolati specificamente dal Codice e, in misura maggiore, dalla Legge sull'equo canone, altri, come il corrispettivo, non sono oggetto di una normativa ugualmente dettagliata<sup>125</sup>.

Considerata la scarsa disciplina dettata in tema di canone, la regola generale che vige per le locazioni non abitative è che le parti sono libere di determinare la misura del corrispettivo<sup>126</sup>.

---

<sup>123</sup> LAZZARO, PREDEN, *op. cit.*, pp. 5 ss.

<sup>124</sup> LAZZARO, PREDEN, *op. cit.*, pp. 5 ss.

<sup>125</sup> CERRI, COLOMBO, LACCHINI, MACCIONI, MAESTRO, MONTAGNO, PIRAINO, RASO, SAVORE, TOMBA, *Le locazioni commerciali*, Trento, 2015, pp. 83 ss.

<sup>126</sup> CERRI, COLOMBO, LACCHINI, MACCIONI, MAESTRO, MONTAGNO, PIRAINO, RASO, SAVORE, TOMBA, *Le locazioni commerciali*, Trento, 2015, pp. 83 ss.

Inoltre, per quel che concerne le modalità di determinazione del canone, è stato ormai ribadito dalla giurisprudenza, che il conduttore ed il locatore, essendo liberi nel pattuire la misura del corrispettivo, possano legittimamente apporre al contratto una clausola grazie alla quale il canone è pari ad una percentuale, che varia di volta in volta, in relazione agli introiti derivanti dallo svolgimento dell'attività nell'immobile locato<sup>127</sup>.

Le uniche disposizioni aventi ad oggetto il canone e le modalità della sua determinazione, nelle locazioni non abitative, oltre alle norme di carattere generale del Codice civile<sup>128</sup>, sono gli artt. 32 e 79 della legge 392/1978.

Nello specifico, l'art. 32 disciplina esclusivamente le variazioni del canone pattuito tra il locatore ed il conduttore, prevedendo che lo stesso può essere aumentato dalle parti per un ammontare non superiore al 75 per cento delle variazioni «dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati» accertate dall'ISTAT. La normativa sulle variazioni del canone è applicabile soltanto ai contratti di locazione per i quali sia stabilita una durata non superiore a quella imposta dall'art. 27<sup>129</sup>.

L'art. 32 non si configura, dunque, come un limite alla libera pattuizione del canone, ma semplicemente come norma di natura eccezionale, che persegue, come finalità ultima, quella di consentire che il corrispettivo venga determinato dalle parti in misura adeguata rispetto alle potenziali variazioni del valore della moneta<sup>130</sup>.

La previsione di cui all'art. 32 è stata oggetto di molteplici modificazioni, realizzate dal legislatore attraverso due interventi correttivi, concretizzatisi con l'emanazione della legge 5 aprile 1985, n. 118 e successivamente, del decreto-legge 30 dicembre 2008, n. 207.

Invero, nell'originaria formulazione dell'art. 32, alle parti era attribuita la facoltà di prevedere variazioni in aumento del corrispettivo solo allorquando fossero decorsi tre anni dal momento perfezionativo del contratto. Inoltre, era previsto che tali variazioni potessero essere concordate tra il conduttore ed il locatore nel rispetto di un intervallo di

---

<sup>127</sup> Trib. Milano, 29 novembre 1982, in *Loc. urbane*, 283, 1983.

<sup>128</sup> L'art. 1571 c.c. individua il canone quale corrispettivo al godimento del bene concesso dal locatore e l'art. 1587 c.c. lo qualifica come obbligazione principale del conduttore.

<sup>129</sup> La durata legale prevista dall'art. 27 della legge 392/1978 per i contratti di locazione non abitativa è di nove anni per le locazioni alberghiere e di sei per le altre categorie.

<sup>130</sup> Cass., sez. III, 5 marzo 2009, n. 5349, in *Immobili e diritto*, 1, 36, 2010.

tempo non inferiore a due anni, i quali sarebbero dovuti intercorrere tra una modifica e la successiva<sup>131</sup>.

Con la legge 118/1985, invece, venne meno il divieto per le parti di adeguare il canone di locazione prima del decorso dei tre anni dalla conclusione del contratto e le stesse furono legittimate a determinare variazioni in aumento del corrispettivo con cadenza annuale<sup>132</sup>. Da ultimo, con il «decreto milleproroghe»<sup>133</sup>, il legislatore ha provveduto ad integrare la disposizione di cui all'art. 32, introducendo un presupposto in presenza del quale le parti possano pattuire variazioni del canone, senza osservare la soglia del 75 per cento di «quelle accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati».

Tale presupposto concerne la durata contrattuale. Difatti, nell'attuale formulazione dell'art. 32 è previsto che nei contratti contraddistinti da una durata maggiore rispetto a quella legalmente prevista dall'art. 27 della legge 392/1978 è possibile realizzare l'adeguamento del canone, anche superando il limite del 75 per cento, imposto per le altre tipologie locative, la cui durata è pari a sei o ai nove anni<sup>134</sup>.

Gli aumenti del canone, nei contratti di locazione non abitativa, non si verificano in modo automatico, essendo necessaria, a tal fine, un'esplicita richiesta proveniente dal locatore. Le pattuizioni concernenti ipotesi di adeguamento automatico sono, infatti, nulle poiché «la previa richiesta del locatore costituisce elemento integrante ed essenziale della fattispecie acquisitiva del diritto del locatore all'aggiornamento del canone»<sup>135</sup>.

Il locatore, quindi, per ottenere la modificazione del canone, conseguentemente alle variazioni del potere d'acquisto della moneta, deve presentare la propria richiesta esplicitamente e con cadenza annuale, in modo da tutelare il diritto del conduttore di conoscere con certezza il modo di essere dell'obbligazione a cui è tenuto<sup>136</sup>.

---

<sup>131</sup> CERRI, COLOMBO, LACCHINI, MACCIONI, MAESTRO, MONTAGNO, PIRAINO, RASO, SAVORE, TOMBA, *op. cit.*, pp. 90 ss.

<sup>132</sup> CERRI, COLOMBO, LACCHINI, MACCIONI, MAESTRO, MONTAGNO, PIRAINO, RASO, SAVORE, TOMBA, *op. cit.*, pp. 90 ss.

<sup>133</sup> Decreto-legge 30 dicembre 2008, n. 207 in tema di «Proroghe di termini previsti da disposizioni legislative e disposizioni finanziarie urgenti» convertito in Legge (aggiungere legge di conversione).

<sup>134</sup> CERRI, COLOMBO, LACCHINI, MACCIONI, MAESTRO, MONTAGNO, PIRAINO, RASO, SAVORE, TOMBA, *op. cit.*, pp. 90 ss.

<sup>135</sup> Cass., sez. III, 2 ottobre 2003, n. 14673, in *Arch. Locazioni*, 93, 2004.

<sup>136</sup> Cass., sez. III, 6 febbraio 1998, n. 1290, in *Giur. it.*, 2037, 1998.

Il conduttore, invero, è ammesso a contestare l'aumento del canone richiesto dal locatore, qualora risulti illegittimo<sup>137</sup>. Tuttavia, tale contestazione non sarebbe ammissibile laddove nel nostro ordinamento fosse legittimo prevedere un meccanismo di adeguamento del canone contraddistinto da automaticità.

Per questa ragione, qualora sia stata omessa la richiesta di adeguamento del locatore e si sia verificato ugualmente un aumento del canone sulla base delle variazioni del valore della moneta accertate dall'ISTAT, tale incremento è nullo, con conseguente ripetibilità della somma corrisposta dal conduttore a tale titolo<sup>138</sup>.

Inoltre, l'art. 79 della legge 392/1978, completando la previsione di cui all'art. 32, sanziona la mancata osservanza delle norme in materia di canone con la nullità della pattuizione eventualmente conclusa. Infatti, qualora il locatore ed il conduttore concordino variazioni in aumento del canone in misura maggiore a quelle consentite dalla legge 392/1978, l'accordo da essi concluso è affetto da nullità<sup>139</sup>.

Dunque, le parti, rispettando le sole limitazioni stabilite dall'art. 32, sono libere di concordare la misura del canone, che deve essere corrisposto dal conduttore al locatore, quale sua obbligazione di carattere principale.

Il conduttore, oltre a dover adempiere alla propria obbligazione di pagamento del canone, deve corrispondere al locatore anche gli «oneri accessori», in virtù di quanto statuito dall'art. 9<sup>140</sup>.

Nello specifico, salvo patto contrario, il conduttore deve farsi carico delle spese concernenti «il servizio di pulizia, il funzionamento e l'ordinaria manutenzione dell'ascensore, la fornitura dell'acqua, l'energia elettrica, il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, lo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché la fornitura di altri servizi comuni ed il servizio di portineria, solo nella misura del 90 per cento o inferiore».

La locuzione «salvo patto contrario», utilizzata dal legislatore con riguardo agli oneri accessori da corrispondere al locatore, ha fatto sorgere molteplici dubbi interpretativi, la

---

<sup>137</sup> L'aumento del canone richiesto dal locatore è considerato illegittimo, allorché valichi il limite quantitativo del 75 per cento delle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, accertate dall'ISTAT.

<sup>138</sup> Trib. Monza, 30 gennaio 2007, in *Massima redazionale Pluris Cedam Utet Giuridica*.

<sup>139</sup> CUFFARO, *op. cit.*, pp. 267 ss.

<sup>140</sup> CERRI, COLOMBO, LACCHINI, MACCIONI, MAESTRO, MONTAGNO, PIRAINO, RASO, SAVORE, TOMBA, *op. cit.*, pp. 102 ss.



cui soluzione è stata fornita dalla giurisprudenza. In particolare, ci si interrogava circa la possibilità per il locatore e il conduttore di stabilire, mediante un patto contrario, che ulteriori spese, non espressamente menzionate nell'art. 9, fossero addebitate al conduttore.

La giurisprudenza ha ritenuto, invece, che i «patti contrari» conclusi dalle parti possano solamente disporre un criterio di ripartizione delle spese che risulti essere meno oneroso per il conduttore, rispetto a quanto stabilito nella previsione legislativa<sup>141</sup>.

Inoltre, con riguardo alle modalità di pagamento degli oneri accessori, il comma 3 dell'art. 9 prevede che la totalità delle somme, generalmente quantificate forfettariamente dal locatore e dal conduttore, debba essere corrisposta entro un termine di due mesi dalla richiesta.

Infine, in aggiunta al canone e agli oneri accessori, al locatore è attribuito il diritto di richiedere ed ottenere dal locatario un «deposito cauzionale» ex art. 11<sup>142</sup>, considerato un «pegno irregolare»<sup>143</sup>.

Il deposito cauzionale deve equivalere ad una somma complessivamente inferiore a tre mensilità del canone ed è produttivo di interessi legali, i quali devono essere corrisposti dal locatore al conduttore con una frequenza annuale<sup>144</sup>.

Dunque, secondo quanto disposto dalla legge 392/1978, da un lato, il locatore è gravato dall'obbligo di pagare al conduttore gli interessi legali prodotti dal deposito cauzionale e, dall'altro, il conduttore, è obbligato alla corresponsione del canone al locatore. Nonostante le suddette obbligazioni siano accomunate dalla medesima causa, da rintracciare nel medesimo rapporto contrattuale, sono comunque autonome l'una rispetto all'altra. Pertanto, si ritiene applicabile ad esse l'istituto della compensazione<sup>145</sup>.

In particolare, con riguardo al deposito cauzionale, il locatore non è tenuto soltanto a corrispondere al conduttore gli interessi legali, ma anche a restituire allo stesso la somma

---

<sup>141</sup> Cass., sez. III, 12 ottobre 1998, n. 10081, in *Mass. Giur. It.*, 1998.

<sup>142</sup> CERRI, COLOMBO, LACCHINI, MACCIONI, MAESTRO, MONTAGNO, PIRAINO, RASO, SAVORE, TOMBA, *op. cit.*, pp. 102 ss.

<sup>143</sup> La dottrina assimila l'istituto del deposito cauzionale al pegno irregolare, in virtù della fungibilità della somma versata, a titolo di deposito, dal conduttore al locatore, il quale, alla scadenza del termine contrattuale dovrà restituire unicamente il *tantundem eiusdem generis*.

<sup>144</sup> CERRI, COLOMBO, LACCHINI, MACCIONI, MAESTRO, MONTAGNO, PIRAINO, RASO, SAVORE, TOMBA, *op. cit.*, pp. 102 ss.

<sup>145</sup> Cass., civ., sez. III, 21 giugno 2002, n. 9059, in *Giust. Civ.*, 2002.

conferitagli a titolo di deposito. Tale restituzione avviene a seguito di un controllo del locatore avente ad oggetto le condizioni dell'immobile locato<sup>146</sup>.

Il deposito cauzionale può essere richiesto dal locatore nel rispetto di un limite quantitativo equivalente a tre mensilità. Infatti, qualora le parti prevedano un deposito di ammontare maggiore, l'accordo raggiunto delle stesse sarebbe nullo, secondo quanto disposto dall'art. 79.

Inoltre, ai sensi dell'art. 11, gli interessi legali prodotti dal deposito cauzionale devono essere versati dal locatore con cadenza annuale. Tuttavia, la giurisprudenza è pervenuta, nell'applicare la disposizione, ad un'interpretazione diversa, non totalmente corrispondente al dato testuale. Attualmente si ritiene, infatti, che gli interessi sul deposito cauzionale possano essere pagati dal locatore anche al momento della scadenza contrattuale definitiva, così che egli possa corrispondere al conduttore la «intera somma, costituita da capitale ed interessi»<sup>147</sup>.

La *ratio* della previsione del diritto del locatore di richiedere il deposito cauzionale è quella di attribuirgli una garanzia dinanzi a possibili inadempimenti del conduttore, che potrebbero verificarsi nel corso dell'esecuzione del contratto. Secondo la dottrina, oltre ad avere una funzione di garanzia, il deposito cauzionale avrebbe anche una funzione risarcitoria anticipata, tutelando il locatore anche da un eventuale inadempimento dell'obbligo risarcitorio gravante sul conduttore<sup>148</sup>.

### **3.3 Requisiti formali ed obbligo di registrazione**

Il contratto di locazione di immobili ad uso non abitativo si differenzia dalla fattispecie del contratto di locazione abitativa non solo per la natura eterogenea delle norme dettate in tema di durata e canone, ma anche per i requisiti formali normativamente previsti.

Infatti, nel regolamentare la locazione di immobili ad uso abitativo, il legislatore ha fatto propria una determinata prospettiva concernente il concetto di «forma dell'atto giuridico», secondo la quale occorre che l'ordinamento giuridico disciplini, con apposite e precise norme, quali debbano essere i modi di «esternazione» dell'atto<sup>149</sup>.

---

<sup>146</sup> DE TILLA, GIOVE, *op. cit.*, pp. 490 ss.

<sup>147</sup> Cass., sez. III, 27 novembre 2006, n. 25136, in *Arch. Locazioni*, 2007.

<sup>148</sup> Cass., sez. III, 21 aprile 2010, n. 9442, in *CED Cassazione*.

<sup>149</sup> BENINCASA, *Formalismo e contratto di locazione*, Milano, 2004, pp. 21 ss.

Pertanto, in applicazione di detto principio, l'art. 1 della legge 431/1998 ha previsto la forma scritta *ad substantiam* del contratto di locazione abitativa. Tale disposizione si applica unicamente alle fattispecie locative abitative, mentre, per le locazioni non abitative, il legislatore non prevede alcun requisito formale e si applica la regola della libertà della forma<sup>150</sup>.

L'unica ipotesi nella quale è derogato il principio della libera estrinsecazione dell'atto è invece prevista dall'art. 1350, n. 8 c.c., con riferimento alle locazioni di beni immobili aventi una durata ultranovennale, per le quali si richiede la forma dell'atto pubblico ovvero della scrittura privata, a pena di nullità<sup>151</sup>.

A tal proposito, la giurisprudenza ha affermato che, al fine di applicare l'art. 1350, n. 8 alle locazioni non abitative, non occorre avere riguardo alla durata del contratto comprensiva della rinnovazione, bensì alla durata originariamente prevista<sup>152</sup>.

In particolare, per le locazioni commerciali e alberghiere, l'art. 27 della legge 392/1978 stabilisce una durata minima, rispettivamente, di sei e nove anni, nonché l'automatica rinnovazione alla scadenza delle stesse per eguale periodo di tempo, a meno che il conduttore non dia la disdetta ovvero il locatore eserciti il suo diritto di diniego della rinnovazione, quando consentito (artt. 28 e 29).

Proprio perché sono previste ipotesi in cui si può impedire la rinnovazione, i contratti di locazione di immobili adibiti all'esercizio di attività commerciali, alberghiere o assimilate non hanno sempre una durata complessiva superiore a nove anni e, dunque, non si ritiene sempre necessaria la forma scritta *ex art.* 1350, n. 8 c.c.<sup>153</sup>.

Tuttavia, anche se non è legislativamente imposto, i contratti di locazione non abitativa sono sovente stipulati per iscritto, considerata l'esigenza di certezza che li caratterizza. La forma scritta è consigliata, in particolar modo, nei casi in cui il contratto si discosti parzialmente dal modello legale, in quanto caratterizzato da previsioni derogatorie o

---

<sup>150</sup> Nell'ordinamento italiano vige la regola della libertà della forma, secondo la quale i privati possono concludere contratti, finalizzati ad autoregolare i propri rapporti di natura economica, in qualunque forma essi ritengano opportuna, purché idonea al perseguimento dello scopo. Infatti, l'art. 1325 c.c. annovera la forma tra i requisiti essenziali del contratto, solamente quando essa sia prevista dalla legge a pena di nullità.

<sup>151</sup> CERRI, COLOMBO, LACCHINI, MACCIONI, MAESTRO, MONTAGNO, PIRAINO, RASO, SAVORE, TOMBA, *op. cit.*, pp. 102 ss.

<sup>152</sup> Cass. civ., sez. III, 27 novembre 1993, n. 11771, in *Giust. Civ.*, 1993.

<sup>153</sup> CERRI, COLOMBO, LACCHINI, MACCIONI, MAESTRO, MONTAGNO, PIRAINO, RASO, SAVORE, TOMBA, *op. cit.*, pp. 5 ss.

aggiuntive. Attraverso tale forma, infatti, si consente al giudice di ricostruire la volontà delle parti più agevolmente e con maggiore certezza<sup>154</sup>.

Deve comunque essere messo in evidenza che, pur non essendo prescritto il requisito della forma scritta *ad substantiam* per le locazioni di immobili ad uso non abitativo, il legislatore, con il già menzionato art. 1, comma 346 della legge 30 dicembre 2004, n. 311, dispone per le stesse l'obbligo di registrazione.

L'obbligo di registrazione, in particolare, grava sul locatore, il quale deve provvedervi tempestivamente, onde evitare di incorrere nella sanzione della nullità del contratto, ai sensi dell'art. 1418, comma 1 e 3 c.c.

La *ratio* dell'obbligo di registrazione per i contratti di locazione non abitativa, conclusi sia verbalmente che per iscritto, consiste nell'ostacolare il fenomeno dell'evasione fiscale, che è particolarmente frequente, specie nel settore locatizio.

Questa finalità spiega perché la giurisprudenza ha affermato che la tardiva registrazione del contratto è idonea a sanare retroattivamente lo stesso, purché avvenga entro trenta giorni<sup>155</sup>.

La retroattività della sanatoria è stata affermata dalla giurisprudenza con l'obiettivo di tutelare il conduttore, quale contraente debole, consentendogli, dalla data della stipula del contratto, di mantenere e conservare l'avviamento, la prelazione, la libera trasferibilità dell'azienda e del contratto.

Difatti, se nell'ipotesi di registrazione tardiva dell'accordo, il contratto fosse sanato *ex nunc* alla data della registrazione, si verificherebbe una modifica del contratto originariamente concluso dalle parti, quantomeno con riferimento alla durata del contratto.

---

<sup>154</sup> CERRI, COLOMBO, LACCHINI, MACCIONI, MAESTRO, MONTAGNO, PIRAINO, RASO, SAVORE, TOMBA, *op. cit.*, pp. 5 ss.

<sup>155</sup> Trib. Roma, sez. VI, 20 giugno 2018, n. 12964, in *Condominioelocazione.it*, 2018; Cass., sez. un., 9 ottobre 2017, n. 23601, in *Arch. Locazioni 2018*.

## CAPITOLO II

### LE SOPRAVVENIENZE CONTRATTUALI

**SOMMARIO:** 1. Nozioni generali. – 1.1 La clausola «rebus sic stantibus». – 2. I rimedi caducatori previsti dall'ordinamento giuridico per le sopravvenienze. – 2.1 La risoluzione per impossibilità sopravvenuta della prestazione. – 2.2 La risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione. – 2.3 La clausola di irrisolubilità. – 2.4 La clausola di recesso. – 3. I rimedi conservativi previsti dall'ordinamento giuridico per le sopravvenienze. – 3.1 Le clausole di adeguamento automatico. – 3.2 Le clausole di rinegoziazione. – 4. Le sopravvenienze atipiche o non codificate. – 4.1 La presupposizione. – 4.2 La buona fede e l'obbligo di rinegoziazione del contratto. – 4.3 I rimedi per l'inadempimento dell'obbligo di rinegoziazione. – 5. Esiste un generale principio immanente nel sistema di un generalizzato *favor* per la conservazione del contratto?

#### **1. Nozioni generali**

Il Codice civile, nel Titolo II del Libro IV, dedica un cospicuo numero di norme alla regolamentazione del contratto in generale (artt. 1321 – 1469-*bis*).

Nello specifico, l'art. 1321 c.c. fornisce la nozione di contratto, qualificandolo come «l'accordo di due o più parti diretto a costituire, modificare o estinguere tra loro un rapporto giuridico patrimoniale».

Il termine «contratto» è utilizzato nel linguaggio comune sia per indicare l'accordo delle parti, quale atto di autonomia privata, sia il «regolamento contrattuale», che deriva dal perfezionamento dell'accordo<sup>156</sup>. Invece, per fare riferimento all'esecuzione del contratto, ed in particolare ai diritti e agli obblighi dei contraenti e alle vicende giuridiche sorte in seguito alla conclusione dell'accordo, si suole utilizzare l'espressione «rapporto contrattuale».

---

<sup>156</sup> ALESSI, *La disciplina generale del contratto*, Torino, 2019, pp. 7 ss.

Difatti, qualora le parti intendano fare ricorso allo strumento del contratto, al fine di regolare i propri interessi di natura economica, esse dovranno non solo perfezionare l'accordo, ma dare parimenti luogo alla sua esecuzione.

Con riguardo alla fase esecutiva e, in particolare all'efficacia del contratto nel tempo, si possono distinguere contratti ad esecuzione istantanea<sup>157</sup>, che si dividono a loro volta tra contratti ad esecuzione immediata e contratti ad esecuzione differita, e contratti di durata<sup>158</sup>, che possono essere ad esecuzione periodica o continuata<sup>159</sup>.

Si tratta, pertanto, di categorie negoziali eterogenee che si differenziano tra loro per l'elemento della durata. In particolare, nei contratti ad esecuzione differita e nei contratti ad esecuzione periodica o continuata sussiste una distanza tra la conclusione e a completa esecuzione del contratto, in quanto i suoi effetti sono destinati a prodursi in un secondo momento ovvero continuativamente nel tempo.

Non è difficile comprendere che in questo lasso di tempo sopravvengano eventi idonei ad incidere sul sinallagma.

Infatti, nonostante ogni contratto possa astrattamente comportare rischi di carattere economico e giuridico, i contratti di durata ovvero ad esecuzione differita sono contraddistinti da rischi eloquentemente più elevati. Questi sono dovuti al fattore tempo, a causa del quale potrebbe verificarsi con maggiore frequenza il problema delle sopravvenienze<sup>160</sup>.

Invero, il protrarsi del rapporto contrattuale per un significativo arco di tempo, comporta il rischio che possano verificarsi eventi che modifichino il pregresso equilibrio contrattuale, così come determinato dalle parti al momento della stipula del contratto<sup>161</sup>.

I suddetti eventi sono definiti, nel linguaggio giuridico, «sopravvenienze contrattuali» e si identificano con i «fatti, che, intervenendo dopo la conclusione del contratto e prima della sua completa attuazione, mutano il contesto in cui il contratto si attua»<sup>162</sup>. Il tema

---

<sup>157</sup> I contratti ad esecuzione istantanea si suddividono in contratti ad esecuzione immediata e contratti ad esecuzione differita. Nei contratti ad esecuzione istantanea le prestazioni delle parti sono adempiute complessivamente in un determinato momento. Si veda, in tal senso, TORRENTE, SCHLESINGER, *Manuale di diritto privato*, Milano, 2017, pp. 537 ss.

<sup>158</sup> I contratti di durata sono contratti nei quali la prestazione delle parti si protrae nel tempo in modo continuo o si ripete periodicamente. Si veda, in tal senso, TORRENTE, SCHLESINGER, *Manuale di diritto privato*, Milano, 2017, pp. 537 ss.

<sup>159</sup> OPPO, *I contratti di durata*, I, in *Riv. dir. Comm.*, 1943, pp. 227 ss.

<sup>160</sup> ZIMATORE, *Eventi esterni e rischi di demolizione del contratto. Il contratto 'aperto' all'adattamento: meccanismi e clausole* in *LUISS Law Review*, II, 2021, pp. 51 ss.

<sup>161</sup> TUCCARI, *Soppravvenienze e rimedi nei contratti di durata*, Milano, 2018, pp. 1 ss.

<sup>162</sup> ROPPO, *Il contratto*, in *Trattato di diritto privato*, a cura di Iudica e Zatti, Milano, 2011, pp. 943 ss.

delle sopravvenienze contrattuali, da sempre centrale nel dibattito della dottrina civilistica italiana, è stato recentemente oggetto di particolare interesse data la legislazione emergenziale emanata al riguardo, di cui si dirà nel Terzo Capitolo.

Le sopravvenienze, in particolare, sono state definite da una parte della dottrina come uno «pseudoconcetto», al quale si attinge per fare riferimento all'insieme dei molteplici eventi inattesi, intervenuti dopo il perfezionamento del contratto che incidono in modo permeante sul rapporto contrattuale<sup>163</sup>.

Il Codice civile, a tal proposito, distingue le sopravvenienze dalle cause invalidanti del contratto. Le prime incidono sul rapporto contrattuale e possano condurre alla risoluzione dello stesso, senza però incidere sulla genesi del contratto, diversamente dalle seconde, dalle quali deriva la nullità o l'annullabilità del contratto<sup>164</sup>.

Le sopravvenienze contrattuali, dunque, hanno richiesto una regolamentazione apposita del legislatore, il quale vi ha in parte provveduto, con la finalità di determinare definitivamente chi, tra le parti coinvolte nella stipula di un contratto a prestazioni corrispettive, debba addossarsi il rischio relativo alla verifica di eventi inattesi e sopravvenuti nella fase esecutiva che alterino considerevolmente il sinallagma contrattuale<sup>165</sup>.

La suddetta problematica riguarda maggiormente i contratti a prestazioni corrispettive e, solo in misura minore, i contratti con obbligazioni a carico di una sola parte<sup>166</sup>.

Inoltre, la differenza intercorrente tra i contratti a prestazioni corrispettive, contraddistinti dalla presenza di un nesso di sinallagmaticità tra le prestazioni, ed i contratti nei quali, essendovi obbligazioni a carico di uno solo dei contraenti, tale corrispettività è assente, comporta che i rimedi predisposti dal legislatore per ovviare alle sopravvenienze sorte in riferimento alle due tipologie di rapporti contrattuali siano a loro volta diverse.

Ebbene, dalla disciplina codicistica dettata in tema di sopravvenienze (art. 1463 c.c.; art. 1467 c.c.), emerge che qualora si verificano eventi straordinari e sopravvenuti nel corso dell'esecuzione di contratti a prestazioni corrispettive, il legislatore dispone quale rimedio

---

<sup>163</sup> ZACCHEO, *Soppravvenienza*, in *Dizionari del diritto privato*, a cura di Martuccelli e Pescatore, Milano, 2011, pp. 1638 ss.

<sup>164</sup> AMBROSOLI, *La sopravvenienza contrattuale*, Milano, 2002, pp. 4 ss.

<sup>165</sup> TUCCARI, *op. cit.*, pp. 1 ss.

<sup>166</sup> SACCO, *I rimedi per le sopravvenienze*, in *Il contratto*, a cura di Sacco e De Nova Torino, 2016, pp. 1704 ss.

la rimozione ovvero la riduzione degli effetti del contratto e, da ultimo, rimette la decisione alla parte controinteressata all'applicazione dei rimedi stessi.

Nei contratti con obbligazioni a carico di una sola parte, invece, risulta chiaramente dall'art. 1468 c.c., che la scelta spettante al soggetto obbligato sia semplificata rispetto ai contratti a prestazioni corrispettive. Invero, dovendo egli scegliere tra la perdita e la riduzione di un suo diritto, si ritiene secondo consolidata dottrina, che la scelta operata *ex lege* sia quella della riduzione del diritto<sup>167</sup>.

La disciplina relativa alle sopravvenienze contrattuali contenuta nel Codice civile prevede l'impossibilità sopravvenuta (art. 1463 c.c.) e l'eccessiva onerosità sopravvenuta (art. 1467 c.c.).

Esse rientrano nel novero delle sopravvenienze «tipiche», perché espressamente regolate dal legislatore, il quale, però, non ha provveduto a normare la totalità delle ipotesi di sopravvenienze esistenti.

Invero, esistono nell'ordinamento giuridico ipotesi di sopravvenienze «atipiche», non ricomprese nell'ambito applicativo degli artt. 1463 c.c. e 1467 c.c. e, dunque, non sussumibili all'interno delle fattispecie dell'impossibilità sopravvenuta e dell'eccessiva onerosità sopravvenuta.

Le sopravvenienze atipiche hanno indotto gli interpreti, proprio a causa della mancanza di una specifica disciplina loro dedicata, a fare ricorso alle regole generali dettate dal legislatore in materia di esecuzione del contratto ai fini dell'individuazione della normativa applicabile a dette ipotesi<sup>168</sup>.

In particolare, gli interpreti hanno individuato, quale regola generale potenzialmente applicabile a tali fattispecie, l'art. 1372 c.c. nel quale si enuclea uno dei principi cardine in tema di esecuzione ed effetti del contratto, che si sostanzia nel brocardo latino «*pacta sunt servanda*», diametralmente opposto al principio consacrato nella clausola *rebus sic stantibus*<sup>169</sup>.

### **1.1. La clausola «rebus sic stantibus»**

---

<sup>167</sup> SACCO, *op. cit.*, pp. 1704 ss.

<sup>168</sup> TUCCARI, *op. cit.*, pp. 1 ss.

<sup>169</sup> AMBROSOLI, *op. cit.*, pp. 4 ss.



Nell'ordinamento giuridico italiano la regola «*rebus sic stantibus*»<sup>170</sup> assicura che il contratto abbia forza di legge tra le parti a condizione che non vengano stravolti i presupposti fattuali e giuridici sulla base dei quali il vincolo è stato assunto. In altri termini, si tratta di una regola che sancisce il principio della rilevanza della sopravvenienza rispetto all'obbligazione di adempiere il contratto.

Dunque, il principio *rebus sic stantibus* impone che il rapporto contrattuale non resti inalterato, qualora si verifichi un mutamento delle circostanze di fatto sussistenti al momento della stipula del contratto.

Pertanto, si tratta di una delle principali regole da osservare in tema di sopravvenienze, intese come eventi che, mutando radicalmente la situazione di fatto esistente al momento perfezionativo del contratto, incidono sull'originario equilibrio contrattuale, così come delineato dai contraenti<sup>171</sup>.

Allorquando sopraggiungano eventi inattesi ed imprevedibili che alterino considerevolmente l'equilibrio sinallagmatico del contratto, rendendo la prestazione di una delle due parti eccessivamente onerosa, si può ricorrere al rimedio della risoluzione *ex art. 1467 c.c.*<sup>172</sup>.

Per questo il principio *rebus sic stantibus* parrebbe in contrasto con l'altrettanto generale principio del «*pacta sunt servanda*» sancito nell'art. 1372 c.c., attraverso il quale si ribadisce la forza vincolante del contratto, negando qualsivoglia rilevanza ai mutamenti della situazione di fatto verificatisi successivamente alla stipula dello stesso non tipizzati dal legislatore<sup>173</sup>.

Tuttavia, la dottrina più recente<sup>174</sup> ha ravvisato che il contrasto tra i due principi generali del *rebus sic stantibus* e del «*pacta sunt servanda*» sia in realtà meramente apparente. Infatti, il fondamentale principio *pacta sunt servanda* non può essere applicato in termini rigidi e assoluti, ma va relativizzato per assicurarne il contemperamento con il principio *rebus sic stantibus*.

Dunque, i rimedi apprestati dall'ordinamento per reagire alle sopravvenienze, quali la risoluzione e la riconduzione ad equità, intervenendo per riequilibrare o eliminare un

---

<sup>170</sup> Il brocardo «*rebus sic stantibus*» è utilizzato per indicare l'espressione italiana «stando così le cose».

<sup>171</sup> GALLO, *Sopravenienza contrattuale e problemi di gestione del contratto*, Milano, 1992, pp. 4 ss.

<sup>172</sup> GALLETTO, *La clausola «rebus sic stantibus»*, in *Digesto civ.*, II, Torino, 1998, pp. 3 ss.

<sup>173</sup> GENOVESE, *Riflessioni in tema di clausola rebus sic stantibus*, in *Nuovo Diritto Civile*, I, 2018, pp. 37 ss.

<sup>174</sup> GALLETTO, *op. cit.*, pp. 3 ss.

assetto di interessi di natura eterogenea da quello delineato dalle parti al momento della stipula del contratto, non confliggano e anzi sono funzionali alla regola «*pacta sunt servanda*» di cui all'art 1372 c.c.<sup>175</sup>.

In particolare, solo propendendo per la tesi della compatibilità tra i suddetti principi, si riesce a giustificare e ad attualizzare la previsione di cui all'art. 1467 c.c., in tema di eccessiva onerosità sopravvenuta, nella quale si richiede, al fine di ottenere la risoluzione del contratto, che l'assetto degli interessi risulti modificato a tal punto da non poterlo in alcun modo ricondurre all'originario rapporto contrattuale delineato dai contraenti<sup>176</sup>.

Al fine di comprendere la portata precettiva della clausola *rebus sic stantibus*, nonché l'incisività da attribuire ad essa in riferimento alla soluzione delle problematiche relative alle sopravvenienze contrattuali occorre interrogarsi sulla natura e collocazione giuridica di quest'ultima.

Infatti, la dottrina<sup>177</sup> si è interrogata sulla possibilità di poter ritenere il principio *rebus sic stantibus* ricavabile dal dato positivo.

La notevole rilevanza pratica della questione si percepisce se si considera che «essendo ormai il diritto racchiuso nella legge, e la legge nei codici, e la consuetudine degradata a fonte inferiore, i principi debbono riaccreditarsi, cioè trovare il loro fondamento, le loro radici, nel testo scritto»<sup>178</sup>.

Al fine di fornire una soluzione adeguata alla questione emersa in dottrina, è stato necessario ripercorrere la storia della clausola *rebus sic stantibus*, onde soffermarsi sulla sua evoluzione e sui mutamenti dalla stessa subiti nel corso del tempo.

In particolare, tale clausola, ancor prima di essere oggetto di riflessioni giuridiche, è stata assoggettata ad una cospicua elaborazione di carattere filosofico.

Considerando le numerose teorie ed interpretazioni già esistenti nel 1300 e fin anche nell'antica Grecia concernenti la clausola *rebus sic stantibus*, si comprende quanto il principio in essa consacrato, così come la sua piena comprensione, siano sempre stati essenziali per il diritto<sup>179</sup>.

---

<sup>175</sup> GALLETTO, *op. cit.*, pp. 3 ss.

<sup>176</sup> GALLETTO, *op. cit.*, pp. 3 ss.

<sup>177</sup> ADDIS, *Sulla distinzione tra norme e principi*, in *Europa e dir. Priv.*, 2016, pp. 1024 ss.

<sup>178</sup> ALPA, *I principi generali*, in *Tratt. dir. Priv.*, diretto da Iudica e Zatti, Milano, 2006, pp. 100 ss.

<sup>179</sup> Difatti, personaggi del calibro di Cicerone, Seneca e Tommaso d'Aquino si sono soffermati nei loro studi, sul valore pratico da attribuire alla clausola *rebus sic stantibus*, animati dall'esigenza di fare emergere una correlazione tra le modificazioni che continuamente si ripercuotono sulle situazioni fattuali, da un lato,

Nelle prime elaborazioni giuridiche prospettate<sup>180</sup>, alla suddetta clausola era stata attribuita una portata radicalmente generale. Si riteneva, infatti, che la stessa potesse essere potenzialmente applicata ad ogni dichiarazione di volontà e, di conseguenza, a qualunque contratto<sup>181</sup>. Tuttavia, ciò avrebbe comportato che al verificarsi di qualsiasi mutamento della situazione di fatto esistente al momento perfezionativo dell'accordo, sarebbe derivata, quale conseguenza della clausola *rebus sic stantibus*, la revoca ovvero la risoluzione del contratto<sup>182</sup>.

Per questo, successivamente, nel tentare di restringerne la portata applicativa alquanto generale, gli stessi giuristi hanno fornito una interpretazione parzialmente diversa della clausola *rebus sic stantibus*. Pertanto, esclusivamente gli eventi inattesi ed assolutamente estranei alla volontà delle parti che avessero comportato modificazioni della situazione di fatto originaria e, conseguentemente, dell'equilibrio contrattuale potevano essere idonei a dar luogo ai rimedi della risoluzione e della revoca<sup>183</sup>.

Tuttavia, nonostante le molteplici elaborazioni dottrinali ed una risonanza tale da risultare già in alcune delle prime codificazioni moderne, tra le quali sono ricomprese il Codice civile Generale Austriaco del 1811 o l'*Allg. Landr* Bavarese del 1754, il principio *rebus sic stantibus* non ha ricevuto un espresso riconoscimento nei Codici moderni<sup>184</sup>.

Infatti, sia nel Code Napoléon del 1804 che nel Codice civile italiano del 1865 non si rinvenivano norme che facessero esplicito riferimento alla clausola *rebus sic stantibus*.

Il riconoscimento positivo del principio in esame si è avuto in un secondo momento, da identificarsi con l'emanazione del D.L. Lt. 27 maggio 1915, n. 739, attraverso il quale è stata introdotta la prima regolamentazione dell'eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione, quale sopravvenienza, e del rimedio applicabile alla stessa<sup>185</sup>.

---

e la certezza e stabilità, che da sempre contraddistinguono i vincoli costituiti attraverso gli accordi verbali, dall'altro. Si veda, in tal senso GENOVESE, *op. cit.*, pp. 37 ss.

<sup>180</sup> A partire dal 1300, anche giuristi come Alciato, Baldo e Bartolo, hanno assunto quale oggetto del proprio studio la clausola *rebus sic stantibus*. Si veda, in tal senso GENOVESE, *op. cit.*, pp. 37 ss.

<sup>181</sup> OSTI, *La così detta clausola «rebus sic stantibus» nel suo sviluppo storico*, in *Noviss. Dig. It.*, III, Torino, 1959, pp. 353 ss.

<sup>182</sup> OSTI, *op. cit.*, pp. 353 ss.

<sup>183</sup> GALLETTO, *op. cit.*, pp. 3 ss.

<sup>184</sup> GENOVESE, *op. cit.*, pp. 37 ss.

<sup>185</sup> GALLETTO, *op. cit.*, pp. 3 ss.

Inoltre, la clausola *rebus sic stantibus* si è affermato che l'art. 1467 del Codice civile del 1942c.c. contenga «in modo espresso ed in via generale il principio della implicita soggezione dei contratti con prestazioni corrispettive alla clausola *rebus sic stantibus*»<sup>186</sup>. Ebbene, secondo quanto statuito dalla vigente normativa, la regola generale introdotta dalla clausola *rebus sic stantibus* fonda, attualmente, l'insieme delle sopravvenienze contrattuali e le loro conseguenze.

Dunque, considerata la capacità delle sopravvenienze di incidere radicalmente sui contratti conclusi dalle parti e di alterare l'equilibrio esistente tra le reciproche prestazioni, occorre soffermarsi su ulteriori regole e principi applicabili a tali sopravvenienze. Inoltre, bisogna analizzare i rimedi apprestati dal nostro ordinamento, gli orientamenti giurisprudenziali e le suggestioni della dottrina al fine di fronteggiare le implicazioni economiche e giuridiche delle sopravvenienze contrattuali.

## **2. I rimedi caducatori**

Le sopravvenienze, si configurano come fatti oggettivi, imprevedibili e, pertanto, estranei alla volontà delle parti e non imputabili a comportamenti o attività delle medesime.

Il legislatore ha previsto dei rimedi, ai quali le parti possano fare ricorso per limitare le conseguenze negative scaturite dal verificarsi di sopravvenienze che comportino una modificazione dell'assetto degli interessi economici disposto dalle stesse mediante il regolamento contrattuale.

Successivamente il legislatore ha deciso di dare rilevanza delle sopravvenienze e le ha classificate quali eventi che influiscono sull'equilibrio sinallagmatico delle prestazioni, offendo un temperamento al principio del «*pacta sunt servanda*» di cui all'art. 1372 c.c., che in astratto postula l'irrilevanza giuridica degli eventi successivi alla stipula idonei ad incidere sul rapporto contrattuale.

Pertanto, uno dei rimedi disposti dal Codice civile in caso di sopravvenienze è quello della risoluzione del contratto e si configura come un rimedio caducatorio, dal quale deriva il venir meno degli effetti dell'accordo perfezionatosi tra le parti.

L'ordinamento dispone che, onde non incorrere in sovrapposizioni tra eterogenee tecniche rimediali, si possa fare ricorso al rimedio della risoluzione unicamente dopo avere valutato dettagliatamente l'*an* e il *quomodo* della sopravvenienza.

---

<sup>186</sup> Relazione al re del Ministro Guardasigilli al Codice civile del 16 marzo 1942, n. 665.

Difatti, il rimedio applicabile in caso di sopravvenienza dipende in modo significativo dall'*an* della stessa, ossia la rilevanza giuridica che la medesima assume, e del *quomodo*, che invece attiene al profilo della disciplina dettata dal legislatore in relazione alle diverse caratteristiche delle sopravvenienze<sup>187</sup>.

Inoltre, sempre con lo scopo di determinare quale sia la tecnica rimediale applicabile al caso concreto, l'interprete, dopo aver provveduto a fornire una valutazione concernente la rilevanza della sopravvenienza ed il tipo di tutela apprestata a quest'ultima, deve pervenire ad una classificazione e qualificazione della circostanza sopravvenuta<sup>188</sup>.

Invero, la dottrina ha individuato due tipologie di sopravvenienze, differenziandole tra «sopravvenienze che determinano un'alterazione prevalentemente del prezzo di mercato delle prestazioni, il cui contenuto resta immutato, e quelle che influiscono sul contenuto delle prestazioni, ancor prima che sui valori di scambio»<sup>189</sup>.

La suddetta distinzione, infatti, è posta alla base della disciplina codicistica avente ad oggetto le sopravvenienze contrattuali, che distingue due categorie di sopravvenienze, a seconda che esse comportino prevalentemente una alterazione del valore di scambio delle prestazioni (variazioni quantitative) ovvero influiscano sul contenuto sostanziale del contratto (variazioni qualitative)<sup>190</sup>.

Tali categorie di sopravvenienze sono ricondotte dalla dottrina e dalla giurisprudenza alle disposizioni dettate in tema di eccessiva onerosità, in riferimento alle variazioni quantitative, e di impossibilità sopravvenuta, con riguardo alle variazioni qualitative<sup>191</sup>.

Il Codice civile, infatti, disciplina le sopravvenienze tipiche mediante le fattispecie dell'impossibilità sopravvenuta (art. 1463 c.c.) e dell'eccessiva onerosità sopravvenuta (art. 1467 c.c.), al cui verificarsi ricollega il rimedio, caducatorio o demolitorio, della risoluzione del contratto.

La dottrina ha tentato, per lungo tempo, di individuare un discrimine netto tra le due figure disciplinate rispettivamente dall'art. 1463 c.c. e dall' art. 1467 c.c., poiché entrambe le

---

<sup>187</sup> ROPPO, *op. cit.*, pp. 943 ss.

<sup>188</sup> TUCCARI, *op. cit.*, pp. 17 ss.

<sup>189</sup> MAUCERI, *Sopravvenienze perturbative e rinegoziazione del contratto*, Catania, 2006, pp. 1100 ss.

<sup>190</sup> TUCCARI, *op. cit.*, pp. 17 ss.

<sup>191</sup> TUCCARI, *op. cit.*, pp. 17 ss.

fattispecie si configuravano come sopravvenienze idonee ad incidere ed alterare l'equilibrio contrattuale previamente determinato dalle parti, seppure in modo diverso<sup>192</sup>. Dunque, l'elemento di differenziazione rintracciato dalla dottrina maggioritaria risiede nella diversa qualificazione della sopravvenienza: quantitativo/economica, nella fattispecie dell'eccessiva onerosità sopravvenuta e qualitativa, nell'impossibilità sopravvenuta<sup>193</sup>.

Nello specifico, l'eccessiva onerosità e l'impossibilità sopravvenuta sono state inquadrare su piani distinti ed autonomi, considerata, da un lato, l'attitudine della prima a porre fine allo squilibrio economico tra le prestazioni originarie, e, dall'altro, quella della seconda ad interfacciarsi solamente con le ipotesi di inesigibilità della prestazione stessa<sup>194</sup>.

L'impossibilità sopravvenuta e l'eccessiva onerosità, inoltre, presentano una diversa rilevanza giuridica all'interno dell'ordinamento<sup>195</sup>.

A tal proposito, emerge la determinante differenza tra le due fattispecie, considerando la rilevanza generale che caratterizza le fattispecie inquadrabili nel quadro dell'impossibilità sopravvenuta e quella limitata attribuita alle ipotesi collocabili nell'ambito dell'eccessiva onerosità, la cui rilevanza è legata unicamente ad eventi «straordinari ed imprevedibili» che non rientrino nell'alea normale del contratto (art. 1467 c.c.).

Per questo, anche il rimedio della risoluzione che consegue sia all'impossibilità che alla eccessiva onerosità si atteggia difformemente nelle due ipotesi.

Infatti, mentre in caso di impossibilità sopravvenuta, alla parte che sia stata riguardata dalla circostanza sopravvenuta è concesso il diritto di scelta tra la revisione del contratto previamente concluso e la risoluzione dello stesso, laddove si incorra nell'eccessiva onerosità, invece, il medesimo diritto non è attribuito alla parte svantaggiata dalla sopravvenienza, la quale potrebbe solo optare per la risoluzione del contratto<sup>196</sup>.

Specificamente, stante la formulazione dell'art. 1467 c.c., il diritto di richiedere ed eventualmente ottenere la conservazione del contratto, mediante la modificazione e revisione dell'accordo originario, invece del rimedio caducatorio, non è concesso al contraente pregiudicato dall'evento sopravvenuto. La facoltà di mantenere invita il

---

<sup>192</sup> GAMBINO, *Eccessiva onerosità della prestazione e superamento dell'alea normale del contratto*, in *Riv. dir. comm.*, I, 1960, pp. 460 ss.

<sup>193</sup> REDENTI, *Sulla nozione di «eccessiva onerosità»*, in *Riv. trim. dir. Proc. Civ.*, 1949, pp. 347 ss.

<sup>194</sup> TUCCARI, *op. cit.*, pp. 17 ss.

<sup>195</sup> TUCCARI, *op. cit.*, pp. 17 ss.

<sup>196</sup> TUCCARI, *op. cit.*, pp. 17 ss.

rapporto, mediante la modifica delle condizioni contrattuali è attribuita solo alla parte la cui prestazione sia divenuta eccessivamente onerosa.

## **2.1 La risoluzione per impossibilità sopravvenuta**

L'impossibilità sopravvenuta è una «situazione impeditiva dell'adempimento non prevedibile al momento del sorgere del rapporto obbligatorio e non superabile con lo sforzo che può essere legittimamente richiesto al debitore, e dunque, con lo sforzo dallo stesso esigibile»<sup>197</sup>.

Essa si colloca nel novero dei modi non satisfattori di estinzione dell'obbligazione diversi dall'adempimento, considerato il principio secondo il quale «*ad impossibilia nemo tenetur*»<sup>198</sup>.

Difatti, secondo quanto disposto dall'art. 1256 c.c., l'impossibilità sopravvenuta comporta l'estinzione dell'obbligazione<sup>199</sup> esclusivamente quando la prestazione divenga impossibile «per causa non imputabile al debitore».

Pertanto, al fine di determinare il *discrimen* tra l'impossibilità della prestazione e l'inadempimento, occorre stabilire se la causa dell'inadempimento sia o meno imputabile al debitore, la cui prestazione si qualifica rispettivamente come esigibile ovvero inesigibile.

L'impossibilità sopravvenuta, quale fatto estintivo dell'obbligazione, si identifica, quindi, con il «sopravvenire» di una causa estrinseca che influisce sulla prestazione previamente determinata nel contratto, impedendo in modo definitivo la sua esecuzione<sup>200</sup>.

In particolare, parte della dottrina ritiene che l'estinzione dell'obbligazione derivi dall'impossibilità sopravvenuta esclusivamente quando tale impossibilità rispetti particolari condizioni, tra cui sono ricomprese l'oggettività, l'assolutezza, la non imputabilità, l'imprevedibilità, la non originarietà e l'attualità<sup>201</sup>.

Invece, un'altra corrente dottrinale sostiene che, accogliendo un'interpretazione estensiva dell'art. 1463 c.c., l'impossibilità rilevante ai fini della risoluzione del contratto, sia anche quella relativa, che dunque non presenti i caratteri dell'oggettività e dell'assolutezza. Di

---

<sup>197</sup> Cass. civ., sez. II, 2 ottobre 2008, n. 24534, in *Il Foro Italiano*, 2008.

<sup>198</sup> TORRENTE, SCHLESINGER, *op. cit.*, pp. 450 ss.

<sup>199</sup> Mentre l'impossibilità originaria della prestazione impedisce il sorgere del rapporto obbligatorio.

<sup>200</sup> MARCHESINI, *L'impossibilità sopravvenuta nei recenti orientamenti giurisprudenziali*, in *Il diritto privato oggi*, a cura di Cendon, Milano, 2008, pp. 102 ss.

<sup>201</sup> MARCHESINI, *op. cit.*, pp. 102 ss.

conseguenza, secondo la suddetta ricostruzione, la fattispecie relativa all'impossibilità sopravvenuta è idonea a ricomprendere tutti i casi in cui il creditore non riceva la prestazione ovvero le ipotesi nelle quali il rapporto contrattuale resti inattuato o attuato difettosamente per ragioni non imputabili al debitore.

Secondo la prima corrente dottrinale, al contrario, la prima delle condizioni a dovere essere rispettata al fine di poter configurare un'ipotesi di impossibilità sopravvenuta e l'applicazione della correlativa disciplina, risiede nell'oggettività, la quale concerne la causa dell'evento impeditivo verificatosi, che non deve dipendere da vicende riconducibili alla sfera personale, patrimoniale, quindi, soggettiva del debitore, bensì esserne estranea.

Infatti, gli artt. 1463 e 1464 c.c. relativi all'impossibilità totale e parziale di una prestazione oggetto di un contratto sinallagmatico, ricomprendono nel proprio ambito applicativo unicamente le ipotesi di impedimenti che non dipendano dalla condotta del debitore, ma da forza maggiore ovvero caso fortuito<sup>202</sup>.

Invece, per quel che concerne il profilo dell'assolutezza, si richiede, che l'impossibilità, in quanto sopravvenienza, si sia verificata per un fatto naturale ovvero a causa dell'emanazione di una norma o di un provvedimento amministrativo, e non possa essere in alcun modo superata dal debitore, indipendentemente dagli sforzi che compia<sup>203</sup>.

Un'aggiuntiva condizione disposta dal legislatore, nel disciplinare tale sopravvenienza, si riscontra nella non imputabilità, che è contraddistinta da un evidente nesso che la lega alle precedenti condizioni dell'oggettività ed absolutezza.

Difatti, l'impossibilità ha un'efficacia liberatoria nei confronti del debitore, solo quando non sia imputabile a quest'ultimo, che perciò deve essere esente da colpa con riguardo all'evento impeditivo dell'adempimento.

---

<sup>202</sup> La locuzione «forza maggiore» si utilizza per indicare un evento estremamente forte, al quale non è possibile sottrarsi e resistere, a causa del quale un soggetto è costretto a compiere un atto di carattere negativo o positivo, senza potersi opporre. Si veda, in tal senso TORRENTE, SCHLESINGER, *op. cit.*, pp. 450 ss.

La locuzione «caso fortuito» indica, invece, un evento inatteso ed imprevedibile, che influisce sul comportamento di un soggetto, senza dipendere in modo alcuno dalla sua attività psichica. Si veda, in tal senso, Cass. pen., Sez. IV, 31 maggio 1990, 7825 in *foro.it*.

<sup>203</sup> TORRENTE, SCHLESINGER, *op. cit.*, pp. 450 ss.



Inoltre, uno degli ulteriori elementi caratteristici dell'impossibilità sopravvenuta risiede nell'imprevedibilità dell'evento, intesa in senso soggettivo e dunque, con riguardo alla possibilità delle parti di prevederlo<sup>204</sup>.

Le ultime caratteristiche dell'impossibilità sopravvenuta, che risiedono nell'attualità e non originarietà, attengono, invece, al tempo e alla durata dell'impedimento, il quale deve configurarsi come sopraggiunto e definitivo per determinare il venire meno del vincolo obbligatorio<sup>205</sup>.

Difatti, l'impossibilità sopravvenuta è suscettibile di plurime classificazioni, da identificarsi nell'impossibilità definitiva e temporanea e nell'impossibilità totale e parziale<sup>206</sup>.

L'impossibilità definitiva, si verifica a causa di un evento irreversibile o avente durata indefinita e comporta l'estinzione automatica dell'obbligazione. Diversamente l'impossibilità temporanea, derivando da un accadimento momentaneo o provvisorio, non causa automaticamente l'estinzione dell'obbligazione, che avviene esclusivamente nell'ipotesi in cui «in relazione al titolo dell'obbligazione o alla natura dell'oggetto, il debitore non può più essere ritenuto obbligato a eseguire la prestazione ovvero il creditore non ha più interesse a conseguirla»<sup>207</sup>.

Un'ulteriore distinzione si ravvisa tra l'impossibilità totale e impossibilità parziale. Infatti, mentre la prima impedisce del tutto il soddisfacimento dell'interesse del creditore e comporta, qualora sia anche definitiva, l'estinzione dell'obbligazione, la seconda, consentendo solo in parte la soddisfazione dell'avente diritto, determina un'estinzione limitata dell'obbligazione, continua a gravare sul debitore per la parte rimasta possibile, a meno che non rifiutata dal creditore (art. 1464 c.c.)<sup>208</sup>.

La dottrina, inoltre, ha individuato ipotesi particolari di impossibilità, tra le quali sono ricomprese l'impossibilità commerciale e legale<sup>209</sup>.

---

<sup>204</sup> La prevedibilità *ex latere debitoris* è parametrata alla diligenza del buon padre di famiglia (art. 1176, comma 1 c.c.) o a quella superiore, richiesta in base all'attività concretamente esercitata (ART. 1176, COMMA 2 c.c.). Si veda, al riguardo, MARCHESINI, *op. cit.*, pp. 102 ss.

<sup>205</sup> MARCHESINI, *op. cit.*, pp. 102 ss.

<sup>206</sup> TORRENTE, SCHLESINGER, *op. cit.*, pp. 450 ss.

<sup>207</sup> TORRENTE, SCHLESINGER, *op. cit.*, pp. 450 ss.

<sup>208</sup> TORRENTE, SCHLESINGER, *op. cit.*, pp. 450 ss.

<sup>209</sup> MARCHESINI, *op. cit.*, pp. 102 ss.

Con la locuzione «impossibilità commerciale» ovvero «*impracticability*» si suole riferirsi al notevole aumento del valore di scambio di una delle prestazioni non causato dalle normali fluttuazioni dell'andamento del mercato ma da eventi straordinari, come ad esempio una guerra o una pandemia, che rendano una delle obbligazioni economicamente impossibili da adempiere.

L'impossibilità legale o «*juristic impossibility*», invece, fa riferimento alle ipotesi in cui l'oggetto o la causa di un contratto, leciti al momento del perfezionamento, divengano illeciti, in seguito al verificarsi di un mutamento in ambito giuridico<sup>210</sup>.

Alla luce delle premesse svolte finora occorre mettere in luce che mentre con riguardo all'obbligazione l'impossibilità sopravvenuta ha un effetto liberatorio, configurandosi quale causa estintiva dell'obbligazione stessa (art. 1256 c.c.), in relazione al contratto, invece, attribuisce alla parte la cui prestazione è ancora possibile il diritto alla risoluzione del contratto (art. 1463 c.c.)<sup>211</sup>.

In particolare, secondo quanto statuito dall'art. 1463 c.c., rubricato «impossibilità totale», nell'ipotesi di sopravvenuta impossibilità della prestazione, la parte non più obbligata ad eseguire la prestazione divenuta impossibile non può chiedere l'esecuzione della controprestazione all'altro contraente e deve restituire quella eventualmente già ottenuta dallo stesso.

Pertanto, l'impossibilità sopravvenuta, alla stessa stregua di quanto avviene per le altre sopravvenienze contrattuali, facendo venire meno la causa del negozio giuridico in un momento successivo al suo perfezionamento, compromette la funzionalità del contratto a soddisfare gli interessi di una delle parti sottesi al contratto<sup>212</sup>.

Difatti, qualora una delle obbligazioni divenga impossibile da adempiere, l'alterazione del sinallagma delineatosi nel contratto, frustrerebbe la realizzazione della causa concreta, ovvero sia l'assetto di interessi che le parti intendono perseguire mediante la stipulazione del contratto stesso<sup>213</sup>.

Dunque, la risoluzione del contratto, causata dall'impossibilità sopravvenuta totale di una delle prestazioni corrispettive, si verifica *ipso iure ex art. 1463 c.c.*

---

<sup>210</sup> MARCHESINI, *op. cit.*, pp. 102 ss.

<sup>211</sup> Si vedano al riguardo MARCHESINI, *op. cit.*, pp. 102 ss.; LOMBARDI, *La risoluzione per impossibilità sopravvenuta*, in *Il diritto privato oggi*, a cura di Cendon, Milano, 2007, pp. 180 ss.

<sup>212</sup> MARCHESINI, *op. cit.*, pp. 102 ss.

<sup>213</sup> MARCHESINI, *op. cit.*, pp. 102 ss.

Invece, la risoluzione derivante da un'ipotesi di impossibilità parziale, considerato che in tal caso la prestazione continua a dovere essere parzialmente eseguita, è anch'essa parziale, secondo quanto previsto dall'art. 1464 c.c.<sup>214</sup>. Tuttavia, qualora la prestazione rimasta possibile non soddisfi l'interesse della controparte, quest'ultima ha la facoltà di recedere dal contratto (art. 1464 c.c.)<sup>215</sup>.

Dunque, il *discrimen* tra impossibilità totale e parziale talvolta è sottile e richiede un intervento chiarificatore dell'interprete, che abbia ad oggetto l'apprezzabilità della prestazione residua.

La giurisprudenza, con riguardo alla differenza intercorrente tra l'impossibilità totale e parziale, aveva inizialmente valorizzato il principio secondo il quale, in caso di contrasto sorto tra le parti, solamente il giudice può determinare se l'impossibilità della prestazione sia totale ovvero parziale, indipendentemente dal fatto che il creditore dichiari la permanenza del suo interesse a ricevere la prestazione ancora possibile.

All'interpretazione prospettata dalla giurisprudenza poteva criticarsi che, nello stabilire se una prestazione sia totalmente ovvero parzialmente impossibile, non si possa non considerare l'interesse del creditore il quale, ritenendosi egualmente soddisfatto dalla residua prestazione, può pretendere che l'esecuzione del rapporto contrattuale prosegua. La risoluzione del contratto, nel nostro ordinamento, inoltre, non è prevista unicamente per l'impossibilità sopravvenuta, ma anche quale conseguenza dell'inadempimento (art. 1453 c.c.).

Le due fattispecie di cui all'art. 1453 c.c. e 1463 c.c. sono, però, contraddistinte da una reciproca escludibilità<sup>216</sup>.

Infatti, l'impossibilità sopravvenuta, configurandosi quale fattore estintivo dell'obbligazione, impedisce che il debitore incorra in responsabilità per inadempimento, totale o parziale.

A tal riguardo, tuttavia, si è avuto modo di precisare che qualora la prestazione sia divenuta impossibile e abbia determinato l'estinzione dell'obbligazione, l'unica conseguenza diretta prevista dal legislatore, consiste nella liberazione del debitore.

Il debitore, però, pur essendo liberato dall'obbligazione ormai estinta, non sarebbe esonerato da responsabilità per inadempimento, qualora lo stesso si fosse fatto

---

<sup>214</sup> TORRENTE, SCHLESINGER, *op. cit.*, pp. 450 ss.

<sup>215</sup> TORRENTE, SCHLESINGER, *op. cit.*, pp. 450 ss.

<sup>216</sup> LOMBARDI, *op. cit.*, pp. 180 ss.

convenzionalmente carico di quest'ultima ovvero avesse assunto su di sé il rischio del caso fortuito<sup>217</sup>.

Ebbene, nonostante il rimedio della risoluzione contrattuale sia espressamente previsto dal Codice civile, nel combinato disposto degli artt. 1256 c.c. e 1463-1464 c.c., per la fattispecie concernente l'impossibilità sopravvenuta del debitore, nulla è, invero, previsto per l'ipotesi di impossibilità riconducibile al fatto del creditore.

A tal riguardo sono state sostenute molteplici teorie, che ritenevano che la soluzione applicabile al suddetto caso fosse la risoluzione per inadempimento (art. 1453 c.c.) ovvero la risoluzione per impossibilità sopravvenuta (art. 1463 c.c.)<sup>218</sup>.

In particolare, la tesi che propendeva per il rimedio della risoluzione per impossibilità sopravvenuta (art. 1463 c.c.), aveva come fondamento la teoria concernente l'esistenza di un collegamento tra corrispettività delle prestazioni, da un lato, e causa concreta del contratto dall'altro.

Secondo la medesima teoria, anche il venir meno della prestazione creditoria, cagionando uno squilibrio del sinallagma contrattuale, comporta l'irrealizzabilità della causa concreta e la risoluzione del contratto, con la previsione, però, di un risarcimento danni a carico del creditore, che abbia eventualmente violato i principi di correttezza e buona fede, di cui agli artt. 1175 c.c. e 1375 c.c.<sup>219</sup>.

## **2.2 La risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta**

La risoluzione del contratto, quale rimedio caducatorio previsto dal legislatore al fine di limitare le conseguenze negative derivanti dalle sopravvenienze, è previsto anche in riferimento all'eccessiva onerosità sopravvenuta di una delle prestazioni oggetto del contratto sinallagmatico.

L'art. 1467 c.c., infatti, statuisce nel comma 1 che «nei contratti ad esecuzione continuata o periodica, ovvero ad esecuzione differita, se la prestazione di una delle parti è divenuta eccessivamente onerosa per il verificarsi di avvenimenti straordinari ed imprevedibili, la

---

<sup>217</sup> LOMBARDI, *op. cit.*, pp. 180 ss.

<sup>218</sup> MARCHESINI, *op. cit.*, pp. 102 ss.

<sup>219</sup> MARCHESINI, *op. cit.*, pp. 102 ss.

parte che deve tale prestazione può domandare la risoluzione del contratto, con gli effetti di cui all'art 1458 c.c.»<sup>220</sup>.

Ebbene, nei contratti ad esecuzione differita, continuata o periodica, che sono contraddistinti dal decorso di un certo intervallo di tempo tra il momento perfezionativo del contratto e quello relativo all'esecuzione del rapporto contrattuale, possono verificarsi eventi, talvolta legati all'andamento del mercato e dell'economia (ad esempio, l'aumento dei prezzi) che rendono economicamente svantaggioso e sconveniente il contratto per una delle parti<sup>221</sup>.

Pertanto, onde evitare che ad ogni variazione di natura economica verificatasi in un momento successivo alla stipulazione del contratto venga attribuita rilevanza propria di sopravvenienza contrattuale a discapito della forza del vincolo contrattuale è stata emanata una disciplina, che ha posto delle condizioni da rispettare per le parti, per poter far ricorso al rimedio della risoluzione contrattuale, nel caso di mutamenti economici riguardanti l'originaria operazione concordata.

Nello specifico, restringendo la portata applicativa della clausola *rebus sic stantibus*, che attribuiva rilievo ad ogni mutamento della situazione di fatto, configuratasi come presupposto dell'atto eventualmente posto in essere dalle parti, l'art. 1467 c.c. dispone che solamente gli eventi straordinari ed imprevedibili che rendono la prestazione eccessivamente onerosa possono dare luogo alla risoluzione del contratto<sup>222</sup>.

L'introduzione della disciplina di cui all'art. 1467 c.c. è stata accolta con favore dalla dottrina, la quale affermava che «la rigorosa limitazione della clausola ad eventi che non possono assolutamente farsi rientrare nelle rappresentazioni che ebbero le parti al tempo del contratto, esclude il pericolo di eccessi; ma garantisce contro tal pericolo anche la rigida valutazione obiettiva del concetto di eccessiva onerosità»<sup>223</sup>.

Dunque, una delle condizioni richieste affinché si possa ricorrere al rimedio risolutorio in esame risiede nell'imprevedibilità e straordinarietà dell'evento sopravvenuto.

---

<sup>220</sup> L'art. 1458 c.c. dispone che «La risoluzione del contratto per inadempimento ha effetto retroattivo (*ex tunc*) tra le parti, salvo il caso di contratti ad esecuzione continuata o periodica, riguardo ai quali l'effetto della risoluzione non si estende alle prestazioni già eseguite».

<sup>221</sup> TORRENTE, SCHLESINGER, *op. cit.*, pp. 700 ss.

<sup>222</sup> TORRENTE, SCHLESINGER, *op. cit.*, pp. 700 ss.

<sup>223</sup> FERRI, *Le annotazioni di Filippo Vassalli in margine a taluni progetti del libro delle obbligazioni*. Padova, 1990, p. 37.

La circostanza sopravvenuta deve, perciò, essere straordinaria, ovverosia eccezionale e collocata al di fuori dell'*id quod plerumque accidit*, ed imprevedibile, cioè non prevedibile anticipatamente dal contraente interessato che adoperi la diligenza dell'uomo medio.

In particolare, tra gli eventi straordinari ed imprevedibili rientrano, nella comune esperienza: guerre, catastrofi, pandemie o scioperi nazionali.

La dottrina si è per lungo tempo interrogata circa la possibilità di collocare la svalutazione monetaria nel novero degli eventi che presentino i caratteri distintivi dell'imprevedibilità e straordinarietà, pervenendo all'elaborazione di soluzioni di segno contrastante.

Infatti, la corrente che propende per la soluzione negativa assume, quale suo argomento principale, la vincolatività e prevalenza del principio nominalistico<sup>224</sup> di cui all'art. 1277 c.c., al quale l'obbligazione pecuniaria è senza dubbio assoggettata<sup>225</sup>.

La *ratio* della teoria che riconduce il fenomeno della svalutazione monetaria al novero degli eventi rientranti nell'alea normale ed ordinaria del contratto, collocabile al di fuori dell'ambito applicativo dell'art. 1467 c.c., risiede nell'osteggiare il diffondersi dell'inflazione<sup>226</sup>.

D'altro lato, vi è anche una corrente di segno contrario, secondo la quale si può qualificare la svalutazione monetaria come un evento che integri i presupposti richiesti dall'art. 1467 c.c. per l'applicazione del rimedio ivi disposto. La suddetta corrente distingue il caso in cui un contratto sia concluso prima che abbia luogo la svalutazione monetaria da quello in cui lo stesso sia perfezionato a svalutazione monetaria già iniziata, statuendo che il primo rientri negli eventi imprevedibili e straordinari, diversamente dal secondo, considerato tale solamente in determinate circostanze<sup>227</sup>.

La giurisprudenza, invece, ha chiarito che la prevedibilità e la straordinarietà di un evento, pertanto, anche della svalutazione monetaria, devono essere valutate caso per caso e in

---

<sup>224</sup> Il principio nominalistico è statuito nella formulazione dell'art. 1277 c.c., nella parte in cui sancisce che «I debiti pecuniari si estinguono con moneta avente corso legale nello Stato al tempo del pagamento e per il suo valore nominale».

<sup>225</sup> TERRANOVA, *L'eccessiva onerosità nei contratti*, in *Il Codice civile*, diretto da SCHLESINGER, Milano, 1995, pp. 135 ss.

<sup>226</sup> TERRANOVA, *op. cit.*, pp. 135 ss.

<sup>227</sup> Le circostanze in cui la risoluzione per eccessiva onerosità può essere concessa anche quando il contratto è concluso successivamente al momento di verifica della svalutazione monetaria concernono le dimensioni e la gravità del fenomeno verificatosi. Ad esempio, la svalutazione monetaria non si considera imprevedibile e straordinaria durante una guerra, ma la guerra stessa si configura come evento straordinario. Si veda, in tal senso RUBINO, *Svalutazione della moneta e risoluzione per eccessiva onerosità*, in *Foro.it*, I, 1947, pp. 727 ss.

concreto, assumendo come criteri principali il giudizio che l'uomo medio avrebbe formulato antecedentemente alla conclusione del contratto, il livello di prevedibilità dell'evento stesso e il suo impatto sull'equilibrio economico contrattuale<sup>228</sup>.

Perciò, le conclusioni tratte dalla dottrina e dalla giurisprudenza prevalente convergono sulla possibilità di far ricorso al rimedio della risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta anche nel caso di svalutazione monetaria, qualora la stessa integri un evento straordinario e imprevedibile in base ai suddetti criteri<sup>229</sup>.

Il secondo presupposto richiesto per l'operatività del rimedio risolutorio in questione concerne la durata contrattuale. Infatti, l'art. 1467 c.c. prevede che solo nei contratti in cui decorre un certo lasso di tempo tra la stipula del contratto e la sua esecuzione gli eventi sopravvenuti con le caratteristiche menzionate poco fa possono rendere esperibile il rimedio della risoluzione<sup>230</sup>.

L'art. 1467 c.c., richiede, inoltre, una situazione di eccessiva onerosità della prestazione sopravvenuta per una delle parti di un contratto sinallagmatico.

Pertanto, la situazione di eccessiva onerosità deve essere sopravvenuta, cioè verificarsi in seguito alla conclusione del contratto ma prima che la prestazione sia stata completamente eseguita.

Inoltre, l'onerosità sopravvenuta, che può consistere sia in un aggravio della prestazione da adempiere che in una «*deminutio*» del valore della controprestazione, deve essere, secondo quanto statuito dall'art. 1467 c.c., eccessiva.

In particolare, per essere eccessiva, l'onerosità deve causare un'alterazione significativa dell'equilibrio economico esistente tra la prestazione e la controprestazione, così come pattuite originariamente al momento della stipulazione del contratto.

L'art. 1467, comma 2 c.c. prevede che «la risoluzione non può essere domandata se la sopravvenuta onerosità rientra nell'alea normale del contratto». Pertanto, l'alea normale del contratto deve essere superata per esperire il rimedio risolutorio.

---

<sup>228</sup> Cass., sez. II, 15 dicembre 1984, n. 6574 in *Il foro.it*.

<sup>229</sup> TERRANOVA, *op. cit.*, pp. 135 ss.

<sup>230</sup> TORRENTE, SCHLESINGER, *op. cit.*, pp. 700 ss.

In merito alla previsione di cui al secondo comma dell'art. 1467 c.c., parte della dottrina ha osservato una «sostanziale coincidenza fra le nozioni di alea normale, prevedibilità e misura eccessiva dell'onerosità»<sup>231</sup>.

Tuttavia, avvalorare tale teoria significherebbe ritenere che il requisito relativo all'alea normale del contratto sia privo di una propria autonomia concettuale. Invece, non solo la previsione di cui all'art. 1467 c.c. si ritiene essere autonoma, ma essa si colloca anche su un piano di tipo qualitativo, diversamente dagli altri requisiti della prevedibilità e dell'eccessiva onerosità, che operano su un piano quantitativo<sup>232</sup>.

Pertanto, per stabilire se è superata l'alea normale del contratto, occorre prendere in esame il rischio tipico relativo alla fattispecie contrattuale perfezionata, il quale può essere superato anche qualora non ricorrano eventi da potersi classificare come straordinari ed imprevedibili<sup>233</sup>.

Al fine di specificare quanto disposto nella formulazione del comma 2 dell'art. 1467 c.c., la dottrina ha fornito molteplici nozioni di «alea normale» del contratto.

In particolare, per alcuni studiosi, l'alea normale è rappresentata dal rischio relativo alle variazioni di costi e valori che si verificano nella normalità<sup>234</sup>, ovvero «dal rapporto di compensazione tra prevedibile costo e prevedibile rendimento della prestazione»<sup>235</sup>. Secondo altri, l'alea normale risiede nelle «oscillazioni di valore causate da normali fluttuazioni di mercato»<sup>236</sup>.

La giurisprudenza, invece, ha definito l'alea normale come «il rischio economico che incide sul valore delle prestazioni in coincidenza di eventi non straordinari o imprevedibili»<sup>237</sup>.

Il superamento dell'alea tipica del contratto concluso deve essere valutato dal giudice, attraverso un «giudizio di prevedibilità» finalizzato ad accertare lo squilibrio economico determinato dall'eccessiva onerosità, in quanto idonea ad incidere notevolmente su una prestazione contrattuale e a modificarne il valore<sup>238</sup>.

---

<sup>231</sup> LIPARI, *La risoluzione del contratto per eccessiva onerosità: la struttura del giudizio di prevedibilità e la rilevanza dell'inflazione*, in *Giust. civ.*, I, 1985, pp. 2790 ss.

<sup>232</sup> TERRANOVA, *op. cit.*, pp. 135 ss.

<sup>233</sup> TERRANOVA, *op. cit.*, pp. 135 ss.

<sup>234</sup> BIANCA, *Diritto Civile*, III, *Il contratto*, Milano, 1984, p. 465.

<sup>235</sup> BETTI, *Teoria generale delle obbligazioni*, I, Milano, 1953, p. 191.

<sup>236</sup> PINO, *L'eccessiva onerosità della prestazione*, Padova, 1952, pp. 108 ss.

<sup>237</sup> Cass., sez. II, 5 gennaio 1983, n. 1, in *Giur.it*, I, 1983.

<sup>238</sup> TERRANOVA, *op. cit.*, pp. 135 ss.



Alla luce delle considerazioni svolte finora, l'unico rimedio concesso alla parte, la cui prestazione sia divenuta eccessivamente onerosa a causa di eventi imprevedibili e straordinari non rientranti nella normale alea contrattuale, consiste nella risoluzione del contratto.

Infatti, il contraente gravato dall'eccessiva onerosità della prestazione non può, argomentando *a contrario* da quanto previsto al comma 3 dell'art. 1467 c.c., imporre alla controparte una modificazione delle condizioni contrattuali originariamente definite.

La facoltà di chiedere la modifica delle condizioni contrattuali spetta, invece, alla controparte, come stabilito dal terzo comma dell'art. 1467 c.c. nella parte in cui dispone che «la parte contro la quale è domandata la risoluzione può evitarla offrendo di modificare equamente le condizioni del contratto».

Pertanto, la *reductio ad aequitatem* del contratto si configura come mera reazione eventuale e discrezionale al rimedio demolitorio del contraente la cui prestazione sia divenuta eccessivamente onerosa<sup>239</sup>.

In particolare, la *reductio* potenzialmente ottenibile dalla controparte si configura, secondo la dottrina maggioritaria, sia come una condizione sospensiva negativa del procedimento risolutivo<sup>240</sup>, che come una *facultas solutionis*, attraverso la quale il convenuto, proponendo la modificazione delle condizioni contrattuali, può sottrarsi alla restituzione della prestazione eventualmente già ottenuta<sup>241</sup>.

Di recente, proprio la *reductio ad aequitatem* è stata oggetto di plurime elaborazioni giuridiche e dottrinali, in considerazione dell'ipotizzata riforma del Codice civile con il d.d.l. senato n. 1151<sup>242</sup>, concernente anche la fattispecie relativa all'eccessiva onerosità sopravvenuta<sup>243</sup>.

Nello specifico, l'intervento legislativo richiesto avrebbe dovuto modificare la normativa vigente, riconoscendo il diritto delle parti di un rapporto contrattuale, nel caso di eccessiva onerosità sopravvenuta, di ottenere la rinegoziazione secondo buona fede ovvero, in caso

---

<sup>239</sup> ZIMATORE, *op. cit.*, pp. 51 ss.

<sup>240</sup> CARIOTA FERRARA, *Il negozio giuridico nel diritto privato italiano*, Napoli, 1963, pp. 386 ss.

<sup>241</sup> TERRANOVA, *op. cit.*, pp. 135 ss.

<sup>242</sup> D.d.l. senato n. 1151, in *Foro.it*

<sup>243</sup> MACARIO, *Dalla risoluzione all'adeguamento del contratto. Appunti sul progetto di riforma del Codice civile in tema di sopravvenienze*, in *Il foro italiano*, V, 2020, c. (colonna) 0102.

di mancato accordo, di agire in giudizio al fine di ottenere l'adeguamento delle condizioni contrattuali ed eliminare lo squilibrio<sup>244</sup>.

Tale proposta di legge, che per il momento non ha ottenuto particolare successo, aveva come obiettivo proprio quello di modificare la normativa di carattere generale dettata in tema di sopravvenienze contrattuali e, nel dettaglio, di eccessiva onerosità, al fine di concedere anche alla parte gravata dall'eccessiva onerosità della prestazione la possibilità di optare per un rimedio conservativo del contratto, che non implicasse inevitabilmente la caducazione degli effetti contrattuali.

Il Codice civile, dunque, continua a restare legato ad una logica demolitoria del vincolo contrattuale, prevedendo quali rimedi generali applicabili alle sopravvenienze l'estinzione dell'obbligazione e la risoluzione del contratto<sup>245</sup>.

Tale logica demolitoria si basa, infatti, su due principi: da un lato, il generale divieto per le parti di modificare il regolamento contrattuale, a meno che non si pervenga alla stipulazione di un nuovo contratto o non si prevedano apposite eccezioni; dall'altro, l'impossibilità di pretendere dal debitore l'esecuzione di una prestazione inesigibile o che comporti il superamento di un determinato livello di onerosità<sup>246</sup>.

Inoltre, la disciplina relativa all'eccessiva onerosità sopravvenuta non si esaurisce alla disposizione di cui all'art. 1467 c.c., ma si riscontra anche nella formulazione dell'art. 1468 c.c. in cui si statuisce che l'eccessiva onerosità sopravvenuta, nei contratti con obbligazioni a carico di una sola parte, quest'ultima «può chiedere una riduzione della sua prestazione ovvero una modificazione nelle modalità di esecuzione, sufficienti per ricondurla ad equità».

Perciò, il rimedio della risoluzione ovvero della riconduzione unilaterale ad equità nel caso di eccessiva onerosità sopravvenuta può applicarsi unicamente nell'ipotesi di contratti a prestazioni corrispettive, diversamente da quanto previsto con riferimento ai contratti con obbligazioni a carico di una sola parte, contraddistinti da un unico rimedio esperibile, che sussiste nella modificazione del contratto al fine di ricondurlo ad equità<sup>247</sup>.

---

<sup>244</sup> MACARIO, *op. cit.*, c. 0102.

<sup>245</sup> ZIMATORE, *op. cit.*, pp. 51 ss.

<sup>246</sup> ZIMATORE, *op. cit.*, pp. 51 ss.

<sup>247</sup> GABRIELLI, *Rimedi giudiziali e adeguamento del contenuto del contratto alle mutate circostanze di fatto*, in *Studi Urbinati*, 2014, pp. 169 ss.

Infine, la disciplina relativa all'eccessiva onerosità si chiude con la previsione dell'art. 1469 c.c. relativa ai contratti aleatori, nella quale si statuisce che le norme di cui agli artt. 1467 c.c. e 1468 c.c. non si applicano ai contratti che siano aleatori per loro natura, come il contratto di assicurazione, o per volontà delle parti, come il contratto di vendita di cosa sperata (art. 1472 c.c.).

Difatti, i contratti aleatori sono incerti nell'*an* e nel *quantum*, considerato che l'esistenza e l'entità delle prestazioni determinate dalle parti in simili contratti non dipende dalla volontà delle stesse, ma da un evento a ciò esterno. Perciò si comprende perché il rimedio risolutorio previsto per il caso dell'eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione non si applichi a tale tipologia di contratto, nel quale fisiologicamente non è di per sé possibile conoscere il preciso rapporto tra vantaggio e rischio derivanti dalla sua conclusione.

### **2.3 Clausola di irrisolubilità**

Il Codice civile dispone, quale rimedio di carattere generale per fronteggiare le sopravvenienze, la risoluzione del contratto.

La dottrina, tuttavia, si è interrogata circa la possibilità che le parti possano prevedere una ripartizione dei rischi diversa da quella legislativamente imposta, mediante l'apposizione nel regolamento di una «clausola di irrisolubilità», che si sostanzia in un tentativo, espressione dell'autonomia privata, di sottrarsi alle conseguenze previste dal legislatore, nel caso di verifica di sopravvenienze, quali l'impossibilità sopravvenuta e l'eccessiva onerosità.

La clausola di irrisolubilità, dunque, è finalizzata a conferire maggiore certezza all'esecuzione del rapporto contrattuale e a tutelarsi dalle sopravvenienze e dall'esperibilità dei relativi rimedi.

Per questo, in particolare, ritenendo le disposizioni di cui agli artt. 1463 e 1464 c.c., relative all'impossibilità sopravvenuta totale e parziale, norme derogabili, si è avvalorata l'ipotesi secondo cui è concesso alle parti di prevedere convenzionalmente che il rischio contrattuale sia addossato ad una di esse, tenuta ad adempiere indipendentemente dal sopravvenire dell'impossibilità della prestazione<sup>248</sup>.

---

<sup>248</sup> VERZONI, *Gli effetti, sui contratti in corso, dell'emergenza sanitaria legata al COVID19*, in *Giustizia civile*, 2020, pp. 2 ss.

La giurisprudenza, a tal proposito, ha riconosciuto ai contraenti la possibilità di addossare convenzionalmente ad uno di essi il rischio di verificazione di un evento sopravvenuto idoneo ad incidere sul sinallagma e di escludere, pertanto, l'applicazione delle norme di cui agli artt. 1463 e 1467 c.c.<sup>249</sup>.

La dottrina, invece, ha affermato che la clausola di irrisolubilità, parimenti a tutti i patti perfezionati dalle parti e volti ad escludere l'applicazione della normativa relativa alla risoluzione del contratto per impossibilità sopravvenuta ed eccessiva onerosità della prestazione, debbano essere considerati invalidi<sup>250</sup>.

Difatti, si è ritenuto che l'apposizione della clausola di irrisolubilità alteri significativamente il sinallagma del contratto e lo snaturi, trasformandolo in un contratto aleatorio, considerata l'impossibilità di individuare con certezza l'*an* e il *quantum* del rischio concretamente assunto dalle parti.

Oltre alla suddetta clausola, la cui ammissibilità è tuttora discussa, il nostro ordinamento conosce appositi strumenti di carattere conservativo, attraverso i quali è consentito mantenere in vita il contratto in caso di sopravvenienze.

### **3. I rimedi conservativi**

La disciplina delle sopravvenienze è caratterizzata dall'esistenza di soluzioni demolitorie e conservative del vincolo contrattuale<sup>251</sup>.

A tal proposito, la stretta correlazione che ha da sempre contraddistinto le sopravvenienze, da un lato, e l'autonomia negoziale dei contraenti nella autoregolamentazione e gestione del rischio contrattuale, dall'altro, ha posto dei limiti significativi agli interventi eteronomi in materia<sup>252</sup>.

I rimedi conservativi, disposti dal legislatore al fine di limitare le conseguenze negative derivanti dalle sopravvenienze, sono stati, di recente, oggetto di plurime rielaborazioni dottrinali e giurisprudenziali.

---

<sup>249</sup> Cass., sez. II, 23 giugno 1984, n. 3694, in *Giust. civ.*, I, 1985.

<sup>250</sup> VERZONI, *op. cit.*, pp. 2 ss.

<sup>251</sup> MACARIO, *Le sopravvenienze*, in *Trattato del contratto V*, diretto da Roppo, Milano, 2006, pp. 503 ss.

<sup>252</sup> MACARIO, *op. cit.*, pp. 503 ss.

Nello specifico, la dottrina e la giurisprudenza, considerata in particolar modo la recente emergenza pandemica da Covid19, hanno ravvisato l'inadeguatezza dei rimedi demolitori a fronteggiare le sopravvenienze contrattuali<sup>253</sup>.

Difatti, le soluzioni prospettate nel Codice civile dal legislatore con riferimento alle sopravvenienze, come la risoluzione del contratto, disposta nel caso di impossibilità sopravvenuta (art. 1463 c.c.) ed eccessiva onerosità (art. 1467 c.c.), sono risultate insufficienti ed inadeguate, dal punto di vista sociale ed economico, a governare l'insieme delle sopravvenienze verificatesi nel periodo emergenziale<sup>254</sup>.

Per questo, la dottrina civilistica si è soffermata sull'ambito applicativo dei rimedi conservativi del contratto, ritenuti più adeguati dei rimedi demolitori a salvaguardare l'interesse dei paciscenti.

Invero, sovente, l'interesse del contraente pregiudicato dalla sopravvenienza, in particolare quando lo stesso sia un imprenditore animato dalla necessità di minimizzare il rischio di perdere l'avviamento e la propria attività economica, è proprio quello di mantenere fermo il contratto ormai perfezionato, pur dovendo riadattare i termini economici previamente stabiliti<sup>255</sup>. Pertanto, i rimedi conservativi, perseguendo quale finalità ultima quella della conservazione del contratto, sono maggiormente confacenti alle esigenze di solidarietà sociale e di carattere economico manifestatesi nell'ordinamento.

Nel caso di eventi sopravvenuti che alterino il sinallagma contrattuale, occorre, dunque, alla luce delle suddette riflessioni dottrinali, non demolire, ma conservare il contratto, modificando, tuttavia, le condizioni originariamente previste, divenute impossibili ovvero eccessivamente onerose<sup>256</sup>.

Pertanto, i rimedi conservativi o «manutentivi» proposti hanno come obiettivo quello di mantenere in vita il contratto, che si realizza attraverso la modificazione ed il riadattamento del suo contenuto, in modo da renderlo nuovamente equilibrato e idoneo al soddisfacimento degli interessi delle parti<sup>257</sup>.

---

<sup>253</sup> ZIMATORE, *op. cit.*, pp. 51 ss.

<sup>254</sup> ZIMATORE, *op. cit.*, pp. 51 ss.

<sup>255</sup> SENIGAGLIA, *Le attuali sopravvenienze contrattuali tra diritto vigente e diritto vivente*, in *Jus Civile*, 2021, pp. 1 ss.

<sup>256</sup> ZIMATORE, *op. cit.*, pp. 51 ss.

<sup>257</sup> ZIMATORE, *op. cit.*, pp. 51 ss.

La conservazione del contratto, però, si configura come una soluzione particolarmente complessa al problema delle sopravvenienze, specie se comparata al rimedio demolitorio della risoluzione, che comporta unicamente le eventuali questioni concernenti la ripetizione dell'indebitto e la responsabilità<sup>258</sup>.

Infatti, dovendo provvedere ad una modificazione delle condizioni originarie del contratto, è necessario, in vista della sua conservazione, che si ricrei un equilibrio contrattuale, ormai non più esistente a causa delle sopravvenienze.

Dunque, tale equilibrio deve essere ristabilito nel contratto, onde consentire il soddisfacimento dell'interesse delle parti, ma, a tal fine, occorre in primo luogo determinare chi debba provvedere ed in che modalità si debba procedere alla modificazione delle condizioni contrattuali iniziali<sup>259</sup>.

In particolare, per quel che concerne il profilo della parte tenuta a provvedere all'adeguamento delle condizioni originarie di un contratto il cui equilibrio sia stato alterato da sopravvenienze, sembrerebbe che tale suddetta modifica possa essere dettata sia da una fonte legale che negoziale<sup>260</sup>.

Con riguardo al profilo delle modalità attraverso cui l'adeguamento del contratto si verifica, emerge che qualora la modifica sia prevista da una fonte legale, la stessa può attuarsi automaticamente ovvero mediante l'ausilio del giudice. Invece, qualora la stessa derivi da una fonte convenzionale, si prevede che l'adattamento delle condizioni contrattuali possa essere attuato sia attraverso un nuovo patto stipulato dalle parti a seguito durante la fase patologica sia mediante l'inserimento *ex ante* nel contratto di apposite clausole<sup>261</sup>.

Tuttavia, le clausole finalizzate all'adeguamento del contratto, non hanno natura modificativa dello stesso, considerato che nel caso di sopravvenienze, il medesimo si evolverà così come originariamente disposto, in esecuzione della volontà delle parti<sup>262</sup>.

### **3.1 Le clausole di adeguamento automatico**

---

<sup>258</sup> ZIMATORE, *op. cit.*, pp. 51 ss.

<sup>259</sup> ZIMATORE, *op. cit.*, pp. 51 ss.

<sup>260</sup> ZIMATORE, *op. cit.*, pp. 51 ss.

<sup>261</sup> ZIMATORE, *op. cit.*, pp. 51 ss.

<sup>262</sup> ZIMATORE, *op. cit.*, pp. 51 ss.

L'ordinamento giuridico italiano predispone plurimi rimedi ai quali fare ricorso in caso di sopravvenienze contrattuali, da rintracciarsi sia nel Codice civile che nelle tecniche convenzionali di gestione del rischio, tra le quali si rinvengono si rimedi di tipo demolitorio che conservativo<sup>263</sup>.

Dunque, tra le tecniche convenzionali di gestione del rischio, rientranti nella disponibilità delle parti, si rinvengono le clausole di adeguamento automatico, di recesso, e di rinegoziazione, alle quali il legislatore riconosce, in quanto espressione dell'autonomia negoziale dei privati, un determinato ambito di operatività<sup>264</sup>.

Ebbene, le parti, nello stipulare un contratto, possono apporre allo stesso clausole di adeguamento automatico, attraverso cui si consente che la modificazione automatica delle condizioni contrattuali al verificarsi di determinati eventi, senza necessità che vi sia una successiva manifestazione della volontà delle parti in tal senso<sup>265</sup>.

L'inserimento di clausole di adeguamento automatico nei contratti a lungo termine si fa risalire addirittura al periodo medievale, in cui sarebbero state utilizzate dalle parti con la finalità di cautelarsi contro possibili fluttuazioni del valore della moneta corrente<sup>266</sup>.

Orbene, anche nell'ordinamento giuridico attuale è riconosciuta l'ammissibilità delle clausole di adeguamento automatico.

In particolare, le clausole di adeguamento automatico sono utilizzate dalle parti per ovviare a due precise esigenze, da un lato, quella di consentire la conservazione del contratto e, dall'altro, quella di cautelarsi contro gli effetti delle sopravvenienze frequenti nei contratti di durata<sup>267</sup>.

Inoltre, pur rispondendo alle medesime esigenze, le clausole di adeguamento automatico che possono essere inserite dalle parti all'interno del contratto sono molteplici e si differenziano per talune caratteristiche strutturali.

Vi sono, infatti, talune tipologie di clausole di adeguamento automatico, in base alle quali, in caso di sopravvenienze contrattuali, la modificazione delle originarie condizioni del contratto avviene secondo criteri certi e definiti. Tra queste possono annoverarsi, a titolo meramente esemplificativo, le clausole di indicizzazione, che vincolano l'adeguamento

---

<sup>263</sup> MACARIO, *op. cit.*, pp. 503 ss.

<sup>264</sup> MACARIO, *op. cit.*, pp. 503 ss.

<sup>265</sup> TUCCARI, *op. cit.*, pp. 268 ss.

<sup>266</sup> DI MAJO, *Obbligazioni pecuniarie*, in *Enc. dir.*, XXIX, Milano, 1979, pp. 249 ss.

<sup>267</sup> TUCCARI, *op. cit.*, pp. 268 ss.

dell'importo pecuniario dovuto al parametro rappresentato dall'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati così come accertati dall'ISTAT<sup>268</sup>. Invece, altre tipologie di clausole prevedono che la variazione delle condizioni contrattuali iniziali avvenga in base ad un parametro caratterizzato da una maggiore complessità, come, ad esempio, le valutazioni operate da consulenti economici<sup>269</sup>.

Ebbene, qualunque sia la struttura delle stesse, l'inserimento delle clausole di adeguamento automatico, configurandosi quale rimedio conservativo convenzionale, consente ai privati di preservare il contratto. Infatti, queste garantiscono *ex ante* che il rapporto prosegua laddove sopraggiungano di eventi idonei ad alterare l'equilibrio sinallagmatico del contratto.

Pertanto, nel caso in cui le parti abbiano optato per l'apposizione di una clausola di adeguamento intendono, al contempo, derogare alla disciplina dettata dal legislatore in tema di sopravvenienze.

Tuttavia, la giurisprudenza ha affermato che la disciplina legale delle sopravvenienze è applicabile anche nel caso in cui le parti abbiano predisposto rimedi manutentivi convenzionali, laddove si verificano «eventi talmente eccezionali nella loro natura o nella loro entità da rendere completamente inoperanti clausole di adeguamento prezzi pur abilmente e razionalmente coneguate»<sup>270</sup>.

Inoltre, secondo la dottrina, le clausole di adeguamento automatico, pur qualificandosi come un rimedio adatto a limitare le conseguenze degli eventi sopravvenuti che incidono negativamente sull'equilibrio contrattuale, presentano taluni profili di criticità, concernenti la loro idoneità a garantire la conservazione del contratto anche nelle ipotesi di eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione<sup>271</sup>.

I profili di criticità riguardano specialmente i casi in cui i contraenti abbiano adoperato le clausole di adeguamento automatico del contratto, prevedendo *ex ante* il verificarsi di determinati eventi, diversi da quelli poi sopraggiunti concretamente.

Una situazione riconducibile al suddetto quadro è rappresentata, a titolo esemplificativo, dall'ipotesi in cui le parti prevedano una clausola di adeguamento automatico al fine di limitare le conseguenze negative che potrebbero derivare dal concretizzarsi una

---

<sup>268</sup> TUCCARI, *op. cit.*, pp. 268 ss.

<sup>269</sup> TUCCARI, *op. cit.*, pp. 268 ss.

<sup>270</sup> Cass., sez. II, 29 giugno 1981, n. 4249, in *Foro.it*, I, 1981.

<sup>271</sup> TUCCARI, *op. cit.*, pp. 268 ss.



variazione del prezzo di una delle materie prime oggetto del contratto e, invece, si verifichi un aumento o una diminuzione del costo di una materia prima diversa da quella presa in considerazione dai contraenti<sup>272</sup>.

In tali ipotesi, le clausole di adeguamento automatico inserite dalle parti non riescono ad operare in tutto o in parte, a causa della verifica di sopravvenienze non previste dai contraenti e si ritiene che torni ad essere applicata, alle ipotesi di eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione, la disciplina legislativa (art. 1467 c.c.)<sup>273</sup>.

Inoltre, nell'ambito dei rimedi convenzionali manutentivi adoperabili per fronteggiare le sopravvenienze contrattuali, oltre alle suddette clausole di adeguamento, l'ordinamento conosce altre tipologie di clausole finalizzate anch'esse all'adeguamento del contratto che, tuttavia, non avviene automaticamente, ma necessita di una manifestazione di volontà delle parti. Si tratta delle clausole di rinegoziazione<sup>274</sup>.

### **3.2 Le clausole di rinegoziazione**

Le clausole di rinegoziazione, note anche come «*hardship clauses*», rientrano nel novero dei rimedi convenzionali conservativi.

Esse, tuttavia, si differenziano dalle clausole di adeguamento automatico, poiché prevedono che il contenuto del contratto subisca un mutamento non automatico, ma solo in seguito ad una nuova manifestazione dell'autonomia contrattuale delle parti<sup>275</sup>.

Inoltre, le clausole di rinegoziazione non impongono alle le parti di perfezionare un negozio modificativo del precedente. Per comprendere quanto appena affermato occorre mettere in luce la distinzione tra obbligo di contrattare e obbligo di contrarre.

Infatti, le clausole di rinegoziazione sono idonee a far sorgere in capo alle parti solo il primo dei due obblighi menzionati e non anche il secondo e tale obbligo a trattare si configura come un semplice dovere di avviare le trattative<sup>276</sup>.

Nel prevedere gli eventi che potrebbero alterare il programma contrattuale pattuito dalle parti, la clausola di rinegoziazione può essere più o meno specifica. A tal proposito, si

---

<sup>272</sup> TUCCARI, *op. cit.*, pp. 268 ss.

<sup>273</sup> TUCCARI, *op. cit.*, pp. 268 ss.

<sup>274</sup> TUCCARI, *op. cit.*, pp. 268 ss.

<sup>275</sup> DEL PRATO, *Sulle clausole di rinegoziazione del contratto*, in *Riv. dir. Civ.*, 2016, pp. 804 ss.

<sup>276</sup> PIGNALOSA, *Clausole di rinegoziazione e gestione delle sopravvenienze*, in *Nuov. giur. civ. comm.*, 2015, pp. 418 ss.

distinguono clausole di rinegoziazione «specifiche» e «generiche», a seconda dell'estensione della tutela che garantiscono ai contraenti<sup>277</sup>.

Le clausole di rinegoziazione «specifiche» sono definite tali poiché prevedono dettagliatamente i parametri che devono essere osservati dalle parti nella rinegoziazione del contratto, nel caso in cui l'equilibrio dello stesso venga destabilizzato dalle sopravvenienze<sup>278</sup>.

Chiaramente tali clausole non escludono la permanenza di un margine di discrezionalità, che rimane nella disponibilità dei contraenti nel corso della rinegoziazione. Difatti, laddove le clausole in esame predisponessero già l'intero contenuto dell'accordo di rinegoziazione si avrebbero clausole non differenti da quelle di adeguamento automatico. Invece, le clausole di rinegoziazione, seppur specifiche, lasciano ai contraenti un ampio margine di libertà negoziale, limitato solo dall'obbligo di osservare i parametri dettati dalle stesse nel corso delle trattative<sup>279</sup>.

Tuttavia, le clausole di rinegoziazione specifiche sono contraddistinte da molteplici profili di criticità. In primo luogo, garantiscono alle parti una minore tutela, che è riferita unicamente alle circostanze risultanti dalle clausole stesse; inoltre, esse implicano un aumento dei costi della contrattazione dovuti all'impegno dei paciscenti nel prevedere specificamente ed *ex ante* i rischi contrattuali futuri ed eventuali.

Al contrario, le clausole di rinegoziazione generiche, nel prevedere circostanze più generali e pertanto flessibili, in virtù delle quali si possa dare luogo alla rinegoziazione, consentono alle parti di conservare una maggiore discrezionalità nel corso di svolgimento delle trattative, nonché di tutelarsi dinanzi alla possibile verifica di un ampio ventaglio di sopravvenienze contrattuali<sup>280</sup>.

Nonostante appaia più conveniente, proprio per la maggiore autonomia concessa alle parti, propendere per l'inserimento di clausole di rinegoziazione generiche, anche queste presentano plurime problematiche, che concernono la fase applicativa, ossia le conseguenze dell'inadempimento dell'obbligo di rinegoziare il contratto.

---

<sup>277</sup> MARASCO, *La rinegoziazione del contratto. Strumenti legali e convenzionali a tutela dell'equilibrio negoziale*, Padova, 2006, pp. 65 ss., secondo il quale le clausole di rinegoziazione «specifiche» offrono ai contraenti una tutela dinanzi alla verifica di circostanze ben definite, mentre quelle «generiche», forniscono alle parti una tutela più estesa e meno circoscritta.

<sup>278</sup> TUCCARI, *op. cit.*, pp. 268 ss.

<sup>279</sup> TUCCARI, *op. cit.*, pp. 268 ss.

<sup>280</sup> TUCCARI, *op. cit.*, pp. 268 ss.

Nello specifico, per quel che concerne le problematiche applicative relative all'obbligo di avviare nuove trattative per la possibile ed eventuale ridefinizione dei contenuti contrattuali incisi dalle sopravvenienze, la clausola di rinegoziazione detta parametri generici che le parti potrebbero sfruttare per trarre un vantaggio, adattando il loro contenuto alle proprie reciproche esigenze più disparate.

Infatti, le clausole generiche si prestano facilmente al perpetrarsi di abusi che possono realizzarsi non solo mediante la condotta della parte favorita dalla sopravvenienza, ma anche a causa del comportamento della parte danneggiata dalla circostanza sopravvenuta. Infatti, mentre la prima potrebbe tentare di escludere la riconducibilità della sopravvenienza all'ambito applicativo della clausola di rinegoziazione, onde ottenere che il contratto prosegua nella sua esecuzione originaria la parte svantaggiata potrebbe richiedere la rinegoziazione anche quando la sopravvenienza non sia giuridicamente rilevante secondo quanto previsto convenzionalmente dai contraenti<sup>281</sup>.

Per queste ragioni, la dottrina<sup>282</sup> ha prospettato diversi dubbi circa l'ammissibilità, nel nostro ordinamento, delle clausole di rinegoziazione generiche. Si è affermato, tuttavia, che la validità delle clausole appartenenti a tale categoria debba essere valutata caso per caso, avendo riguardo al contenuto del contratto ed all'influenza sullo stesso della clausola ad esso apposta<sup>283</sup>.

Inoltre, un'ulteriore problematica sorta con riferimento alle clausole di rinegoziazione generiche, ma riscontrabile anche per quelle specifiche, riguarda le conseguenze dell'inadempimento dell'obbligo di rinegoziare imposto da tali clausole.

Difatti, laddove nel contratto siano inserite clausole fonte di obbligo di rinegoziare il contenuto del contratto in capo alle parti e lo stesso non sia adempiuto, si ritiene configurabile un'ipotesi di inadempimento dell'obbligo di rinegoziazione<sup>284</sup>.

In particolare, l'inadempimento dell'obbligo di rinegoziazione è integrato laddove si rifiuti di trattare ovvero nel caso in cui le trattative siano iniziate ma condotte

---

<sup>281</sup> TUCCARI, *op. cit.*, pp. 268 ss.

<sup>282</sup> RESCIGNO, *L'adeguamento del contratto nel diritto italiano*, in *Inadempimento, adattamento, arbitrato. Patologie del contratto e rimedi*, diretto da Draetta e Vaccà, Milano, 1992, pp. 300 ss.

<sup>283</sup> GENTILI, *La replica della stipula: riproduzione, rinnovazione, rinegoziazione del contratto*, in *Contratto e Impresa*, 2003, pp. 700 ss.

<sup>284</sup> MACARIO, *Adeguamento e rinegoziazione dei contratti a lungo termine*, Napoli, 1996, pp. 300 ss.

scorrettamente dalle parti, in violazione dell'obbligo di comportarsi secondo buona fede per tutta la durata della negoziazione *ex art. 1337 c.c.*<sup>285</sup>.

Tuttavia, considerato che l'obbligo di rinegoziazione introdotto convenzionalmente dalla clausola si configura come un mero dovere di avviare le trattative e di condurle secondo buona fede e non come un obbligo di giungere effettivamente all'accordo modificativo finale, la mancata conclusione di un nuovo accordo, sostitutivo del precedente, non integra l'inadempimento *ex art. 1218 c.c.*

Occorre, però, a tal riguardo, precisare che qualora la fase della rinegoziazione non abbia esito positivo e le condizioni originarie del contratto non siano adattate alla nuova situazione di fatto dovuta alle sopravvenienze, l'unico rimedio esperibile dalla parte da ciò svantaggiata, consiste nell'avvalersi della disciplina legislativa dettata dal Codice civile in tema di eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione<sup>286</sup>.

Diversa l'ipotesi in cui l'obbligo di rinegoziare non sia stato adempiuto da una delle parti, poiché si pone il problema relativo al rimedio che la parte non inadempiente può esperire. È noto che il rimedio previsto dall'ordinamento nel caso di inadempimento di un'obbligazione la cui fonte è un contratto a prestazioni corrispettive è quello della risoluzione per inadempimento *ex art. 1453 c.c.* con eventuale risarcimento del danno.

Dunque, questa soluzione renderebbe applicabile il rimedio risolutorio alle ipotesi di violazione dell'obbligo di rinegoziazione introdotto convenzionalmente dalle parti attraverso la predisposizione di un'apposita clausola<sup>287</sup>.

Tuttavia, non è difficile comprendere come il rimedio risolutorio, a fronte all'inadempimento dell'obbligo di rinegoziazione di fonte convenzionale, frustrerebbe decisamente l'interesse sotteso alla previsione delle clausole di rinegoziazione, che si sostanzia nella conservazione del rapporto contrattuale i in caso di sopravvenienze.

Per questo motivo, una parte della dottrina ritiene che, nel caso di inadempimento dell'obbligo di contrattare, la parte non inadempiente possa attivare il rimedio dell'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre *ex art. art. 2932 c.c.* Pertanto, la stessa potrebbe adire il giudice affinché con una sentenza costitutiva, che tenga luogo

---

<sup>285</sup> TUCCARI, *op. cit.*, pp. 268 ss.

<sup>286</sup> TUCCARI, *op. cit.*, pp. 268 ss.

<sup>287</sup> TUCCARI, *op. cit.*, pp. 268 ss. che ritiene applicabili anche tutte le norme dettate dal Codice civile in materia di risoluzione per inadempimento, tra cui l'art. 1455 c.c., la quale statuisce che «il contratto non si può risolvere se l'inadempimento di una delle parti ha scarsa importanza, avuto riguardo all'interesse dell'altra».

dell'accordo non concluso, provveda egli stesso in sostituzione delle parti, a modificare il contenuto del contratto, riequilibrandolo.

L'accoglimento di questa soluzione trova un ostacolo<sup>288</sup> nel contenuto dell'obbligo che sorge dalle clausole di rinegoziazione: non si è un obbligo di concludere un accordo sostitutivo del precedente, ma si sostanzia in un obbligo di contrattare a contenuto indeterminato, ossia nell'obbligo di avviare nuove trattative e di condurle secondo buona fede per la possibile ed eventuale ridefinizione dei contenuti contrattuali incisi dalla sopravvenienza<sup>289</sup>.

Inoltre, considerato che le clausole di rinegoziazione, diversamente dalle clausole di adeguamento automatico, non predeterminano il contenuto dell'accordo sostitutivo e modificativo del contratto originario, la concessione di un simile potere di intervento al giudice si rivelerebbe eccessivamente invasiva dell'autonomia privata. Infatti, sarebbe concesso al giudice un potere alquanto generico di adeguare il contenuto del contratto, senza che vi siano limiti certi o criteri puntuali ai quali lo stesso debba attenersi<sup>290</sup>.

Dunque, la questione del rimedio applicabile in caso di violazione dell'obbligo di rinegoziazione è ancora discussa in dottrina e in giurisprudenza che, per le ragioni menzionate, tendono a propendere per il rimedio risolutorio.

#### **4. Le sopravvenienze atipiche o non codificate**

Come è stato già rilevato, le sopravvenienze, alterando l'equilibrio del contratto ed impedendone la corretta esecuzione, pregiudicano la certezza del diritto e il funzionamento dell'economia. Pertanto, il Codice civile detta una disciplina concernente le sopravvenienze, con riferimento alle ipotesi dell'impossibilità sopravvenuta (art. 1463 c.c.) e dell'eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione (art. 1467 c.c.). Queste rientrano nel novero delle sopravvenienze «tipiche», al cui verificarsi il legislatore correla quale rimedio principale quello risolutorio.

---

<sup>288</sup> La critica si basa sull'argomento secondo cui la sentenza costitutiva del giudice *ex art. 2932 c.c.*, emanata per rimediare all'inadempimento di una delle parti dell'obbligo di rinegoziazione del contratto, darebbe vita un nuovo accordo tra le parti, sostitutivo del precedente. La costituzione di un nuovo accordo, tuttavia, non è la conseguenza propria della clausola di rinegoziazione, che impone alle parti unicamente l'obbligo di trattare, non quello di concludere positivamente le trattative giungendo effettivamente all'accordo modificativo finale.

<sup>289</sup> PIGNALOSA, *op. cit.*, pp. 418 ss.

<sup>290</sup> GENTILI, *op. cit.*, pp. 700 ss.

Le sopravvenienze, infatti, si suddividono in diverse categorie, tra cui rientrano da un lato, le sopravvenienze che alterano l'equilibrio contrattuale e dall'altro, quelle che frustrano la causa del contratto stesso, a loro volta riconducibili all'insieme delle sopravvenienze tipiche ed atipiche<sup>291</sup>.

Invece, le sopravvenienze «atipiche» o «non codificate», come suggerisce la denominazione, non si rinvergono in fattispecie normative e, quindi, non conoscono una disciplina legale<sup>292</sup>.

Pertanto, sia per le sopravvenienze atipiche che alterano l'equilibrio contrattuale, sia per le sopravvenienze atipiche che frustrano la causa del contratto, come nell'ipotesi del pacchetto turistico<sup>293</sup>, la dottrina e la giurisprudenza si è interrogata sulla disciplina ad esse applicabile.

Infatti, le sopravvenienze atipiche devono essere sottoposte ad una valutazione concernente la propria rilevanza, in termini di incidenza sull'equilibrio contrattuale, parimenti a quanto previsto dal legislatore per le sopravvenienze tipiche. Solo l'esito positivo di tale valutazione conduce a rinvenire un rimedio applicabile per riequilibrare il sinallagma e garantire il soddisfacimento dell'interesse del contraente inciso dalla circostanza sopravvenuta<sup>294</sup>.

In particolare, parte della dottrina propende per affermare l'irrelevanza giuridica di tutte le circostanze sopravvenute atipiche, proprio perché non sono stata tipizzate dal legislatore, secondo il brocardo latino *ubi lex voluit dixit, ubi noluit tacuit*. Conseguentemente, nel caso in cui le medesime ricorrano, la regola è quella ricavabile dall'art. 1372 c.c. del *pacta sunt servanda*<sup>295</sup>.

Un'altra corrente dottrinale, invero, ritiene che in virtù della clausola *rebus sic stantibus*, anche alle sopravvenienze atipiche debba essere riconosciuta una rilevanza giuridica tale da legittimare il ricorso alle tecniche rimediali, predisposte con lo scopo di garantire la

---

<sup>291</sup> ROPPO, *Impossibilità sopravvenuta, eccessiva onerosità della prestazione e «frustration of contract»*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, II, 1973, pp. 1230 ss.

<sup>292</sup> PIRAINO, *Sull'esecuzione del contratto secondo buona fede*, in *La nuova giurisprudenza civile commentata*, I, 2023, p. 173.

<sup>293</sup> La giurisprudenza ha ravvisato l'esistenza di una sopravvenienza atipica nel caso in cui sia stato stipulato un contratto di pacchetto turistico tra un soggetto ed un'agenzia di viaggi, avente come destinazione una determinata meta, poi divenuta irraggiungibile a causa di un evento sopravvenuto. Si ritiene che in tal caso si incorra in una sopravvenienza atipica, che influisce, in particolar modo, sulla realizzazione della causa del contratto. Si veda, in tal senso, Cass. sez. III, 24 aprile 2008, n. 10651, in *Il foro italiano*, I, 2009, pp. 213 ss.

<sup>294</sup> TUCCARI, *op. cit.*, pp. 1 ss.

<sup>295</sup> TUCCARI, *op. cit.*, pp. 1 ss.

tutela della parte pregiudicata dagli eventi imprevedibili e straordinari influenti sull'equilibrio contrattuale o sulla sua causa.

Tra i sostenitori di questa tesi vi è chi ritiene che alle sopravvenienze atipiche dovrebbe applicarsi in via analogica la disciplina sull'impossibilità sopravvenuta ed eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione contenuta negli artt. 1463 c.c. e 1467 c.c.; altri, invece, propongono di far riferimento all'istituto della presupposizione e all'obbligo di rinegoziazione del contratto secondo buona fede.

#### **4.1 La presupposizione**

La presupposizione non è un istituto legislativamente previsto, ma si tratta di una figura di creazione giurisprudenziale e dottrinale, introdotta nell'ordinamento con la finalità di porre rimedio alle conseguenze negative causate dalle sopravvenienze atipiche<sup>296</sup>.

In particolare, il concetto di «presupposizione» è stato elaborato originariamente nell'ordinamento tedesco<sup>297</sup>, per poi essere ripreso dalla dottrina italiana, che lo ha ricondotto ad istituti eterogenei, tra cui si annoverano l'errore sui motivi e le sopravvenienze<sup>298</sup>, con riguardo all'impossibilità sopravvenuta della prestazione (art. 1463 c.c.), impossibilità parziale (1464 c.c.) ed eccessiva onerosità sopravvenuta (1467 c.c.)<sup>299</sup>.

Nello specifico, si fa riferimento alla presupposizione allorquando emerga, interpretando in buona fede la volontà delle parti, che le stesse abbiano considerato una data circostanza di fatto come determinante per la conclusione dell'accordo, pur non menzionandola esplicitamente nel contratto<sup>300</sup>.

Orbene, la circostanza di fatto determinante per le parti e, dunque, dalle stesse «presupposta» può essere anteriore, contestuale ovvero successiva alla stipulazione del contratto.

Pertanto, se la suddetta circostanza di fatto o «presupposto», sia essa anteriore, coeva o successiva, risulta menzionata espressamente nel contratto, essa assume il rilievo di una

---

<sup>296</sup> TORRENTE, SCHLESINGER, *op. cit.*, pp. 700 ss.

<sup>297</sup> WINDSCHEID, *Die Lehre des römischen Rechts von der Voraussetzung*, Düsseldorf, 1850.

<sup>298</sup> MENGONI, *Nota a cass., sez. un., 28 maggio 1953*, in *Riv. dir. comm.*, II, 1953, pp. 256 ss.

<sup>299</sup> SBISÀ, *La prima norma in tema di rinegoziazione nel contesto del dibattito sulle sopravvenienze*, in *Contratto e impresa*, I, 2022, p. 15.

<sup>300</sup> TORRENTE, SCHLESINGER, *op. cit.*, pp. 700 ss.

vera e propria condizione, dalla cui verifica dipende l'efficacia ovvero inefficacia del medesimo.

Invece, laddove il presupposto, pur essendo pacificamente ritenuto fondamentale delle parti, non risulti formalmente menzionato, non può applicarsi automaticamente la disciplina della condizione che fa dipendere dalla sua verifica l'efficacia o inefficacia del contratto stesso (artt. 1353 e ss. c.c.)

Per questo, la dottrina e la giurisprudenza si sono interrogate sui rimedi esperibili nel caso in cui le parti concludano un accordo, ritenendo fondamentale per la sua efficacia la realizzazione di una situazione di fatto attuale o futura, senza però farne menzione nel contratto, e tale situazione non si verifichi concretamente ovvero si modifichi nel corso del tempo<sup>301</sup>.

Tale quesito ha suscitato riflessioni e risposte molto diverse. Una parte della dottrina, infatti, propende per la tesi «dell'irrelevanza dei motivi non dichiarati», e ritiene, dunque, che non essendovi alcuna disposizione legislativa che attribuisca rilievo o riconosca la figura della presupposizione, anche laddove l'evento presupposto dalle parti non si sia verificato o sia mutato, il contratto stipulato dalle stesse debba essere ugualmente eseguito<sup>302</sup>.

Un'altra corrente dottrinale, invece, ritiene che, onde garantire il rispetto del principio della «buona fede contrattuale», occorra tutelare la parte che ha stipulato il contratto sulla base dell'auspicata verifica di un presupposto, conosciuto dalla controparte, però mai concretizzatosi ovvero venuto meno<sup>303</sup>.

Nell'ambito della medesima corrente dottrinale, però, si rintracciano soluzioni diverse, che corrispondono anche ad altrettanto diverse configurazioni della figura della presupposizione.

Difatti, nella Germania dell'Ottocento, Bernhard Windscheid, al quale si deve l'originaria elaborazione della figura in esame, propendeva per una configurazione soggettiva della stessa e affermava che la situazione di fatto presupposta dovesse essere equiparata, nel suo trattamento, ad una clausola condizionale non esplicitata dai contraenti e, pertanto

---

<sup>301</sup> TORRENTE, SCHLESINGER, *op. cit.*, pp. 700 ss.

<sup>302</sup> TORRENTE, SCHLESINGER, *op. cit.*, pp. 700 ss.

<sup>303</sup> TORRENTE, SCHLESINGER, *op. cit.*, pp. 700 ss.



attivabile unicamente mediante azione ovvero eccezione sollevata dalla parte interessata<sup>304</sup>.

La teoria soggettivistica, quindi, conferisce particolare rilievo alla volontà delle parti ed avvalorata l'idea secondo la quale in ogni contratto vi sia un'implicita clausola «*rebus sic stantibus*», che comporta, nel caso di mutamento di ogni situazione di fatto presupposta, la risoluzione del contratto e l'impossibilità della sua esecuzione<sup>305</sup>.

Tuttavia, la tesi soggettivistica proposta da Windscheid creava confusione tra le circostanze presupposte dalle parti, ritenute fondamentali al fine del perfezionamento dell'accordo e, pertanto, meritevoli di tutela, dagli irrilevanti motivi individuali, per i quali non è prevista l'applicazione di alcun rimedio specifico<sup>306</sup>.

Pertanto, Paul Oertmann<sup>307</sup> ha prospettato una concezione della figura della presupposizione che si incentrava sulla causa del contratto.

In particolare, si riteneva che qualora si modificasse ovvero non si verificasse una circostanza di fatto, che una delle parti si era rappresentata al momento del perfezionamento dell'accordo e che era stata riconosciuta come rilevante dalla controparte, ne sarebbe derivato il venire meno della causa del contratto e la sua conseguente nullità<sup>308</sup>.

Orbene, sia la tesi soggettivistica che quella oggettivistica prospettate dalla dottrina sono state riprese successivamente dalla giurisprudenza, che nelle più recenti pronunce ha fornito una nozione di presupposizione, definendola come «una circostanza esterna che si configura come uno specifico ed oggettivo presupposto di efficacia del regolamento pattizio»<sup>309</sup>.

La giurisprudenza di legittimità, invece, ha affermato che la modifica o il venir meno di un presupposto ritenuto fondamentale dalle parti per la conclusione dell'accordo comporta la risoluzione del contratto o l'invalidità dello stesso<sup>310</sup>.

Tuttavia, la stessa giurisprudenza ha chiarito che la questione concernente la mancanza o il venir meno della circostanza di fatto presupposta dalle parti è una questione di fatto, il

---

<sup>304</sup> MAGGIOLO, *Presupposizione e premesse del contratto*, in *Giust. civ.*, I, 2014, pp. 860 ss.

<sup>305</sup> MAGGIOLO, *op. cit.*, pp. 860 ss.

<sup>306</sup> MAGGIOLO, *op. cit.*, pp. 860 ss.

<sup>307</sup> Giurista tedesco dell'Ottocento.

<sup>308</sup> MAGGIOLO, *op. cit.*, pp. 860 ss.

<sup>309</sup> Cass. civ. sez. II, 3 dicembre 2009, n. 25401 in *Foro.it*.

<sup>310</sup> Cass. civ. sez. II, 18 settembre 2009, n. 20245, in *Foro.it*.

cui accertamento è riservato ai giudici di merito e non ai giudici di legittimità, ai quali spetta unicamente il giudizio riguardante la congruità della motivazione<sup>311</sup>.

Dunque, sia che essa propenda per una concezione soggettivistica ovvero oggettivistica, la giurisprudenza riconosce, generalmente, rilevanza alla figura della presupposizione, ritenendo che debba essere concessa tutela al contraente pregiudicato dalla vanificazione dei presupposti ritenuti fondamentali per la conclusione dell'accordo<sup>312</sup>.

Nello specifico, la giurisprudenza<sup>313</sup>, qualificando la presupposizione come una condizione inespressa, sostiene che alla stessa possa essere riconosciuta rilevanza, unicamente quando si riferisce ad una situazione di fatto: oggettiva ed esterna al contratto, ossia non dipenda dalla determinazione delle parti, determinante per l'equilibrio economico del contratto e conosciuta da entrambi i contraenti e<sup>314</sup>.

La dottrina e la giurisprudenza, pur attribuendo entrambe rilevanza giuridica alla presupposizione, non concordano sul rimedio utilizzabile dai contraenti nel caso in cui essa ricorra.

Secondo una teoria di matrice dottrinale, configurandosi il presupposto rilevante per le parti come una condizione «implicita» del contratto, nel caso di mancata realizzazione dello stesso, il contratto è inefficace<sup>315</sup>.

Secondo una differente prospettazione, fondata sul principio secondo il quale la parte pregiudicata dalla circostanza sopravvenuta non può essere obbligata ad eseguire un contratto che sia difforme rispetto a quello inizialmente concluso, il rimedio da applicare nel caso in cui ricorra il caso della presupposizione consiste nella risoluzione del contratto, secondo quanto previsto in tema di eccessiva onerosità sopravvenuta (art. 1467 c.c.) o impossibilità sopravvenuta della prestazione (art. 1463 c.c.)<sup>316</sup>.

La giurisprudenza<sup>317</sup>, invece, ha proposto il rimedio dell'annullabilità del contratto per errore ovvero la nullità dello stesso per assenza di un suo elemento essenziale, ossia

---

<sup>311</sup> MAGGILOLO, *op. cit.*, pp. 860 ss.

<sup>312</sup> TORRENTE, SCHLESINGER, *op. cit.*, pp. 700 ss.

<sup>313</sup> Cass., sez. II, 13 ottobre 2016, n. 20620, in *Foro.it*.

<sup>314</sup> TORRENTE, SCHLESINGER, *op. cit.*, pp. 700 ss.

<sup>315</sup> TORRENTE, SCHLESINGER, *op. cit.*, pp. 700 ss.

<sup>316</sup> TUCCARI, *op. cit.*, pp. 30 ss.

<sup>317</sup> Cass., sez. II, 25 maggio 2007, n. 12235, in *Giur.it.*, 2008.

l'accordo tra le parti, secondo quanto previsto dal combinato disposto degli artt. 1325 n. 1 e 1418, comma 2 c.c.<sup>318</sup>.

Nel panorama giurisprudenziale si rinviene anche un filone che attribuisce il diritto di recesso al contraente pregiudicato dalla mancata verifica della circostanza presupposta, conosciuta dalla controparte e giuridicamente rilevante<sup>319</sup>.

Dunque, la totalità dei rimedi che sono stati considerati applicabili alla fattispecie della presupposizione, come la risoluzione del contratto, la sua inefficacia ovvero l'attribuzione del diritto di recesso, appartengono al novero dei rimedi demolitori o caducatori, che conducono inevitabilmente allo scioglimento del rapporto contrattuale<sup>320</sup>.

Pertanto, considerata l'attuale tendenza degli interpreti a preferire i rimedi c.d. manutentivi, che consentono la conservazione del rapporto contrattuale attraverso una procedura di adeguamento del suo contenuto, la presupposizione ha ceduto il passo dinanzi all'evolversi di una nuova figura, che consiste nell'obbligo di rinegoziazione del contratto secondo buona fede<sup>321</sup>.

## **4.2 La buona fede e l'obbligo di rinegoziazione del contratto**

Un ulteriore strumento di tutela dei contraenti dinanzi alla possibile verifica di sopravvenienze contrattuali è stato introdotto in via interpretativa e consiste nell'obbligo di rinegoziazione del contratto secondo buona fede.

In particolare, l'obbligo di rinegoziazione del contratto è comparso inizialmente nelle raccolte di *soft law*<sup>322</sup> all'inizio degli anni 2000, ed in seguito è stato assoggettato ad una dettagliata disciplina, contenuta nel Codice civile francese<sup>323</sup> e in quello tedesco<sup>324</sup>.

---

<sup>318</sup> L'art. 1325 c.c. disciplina i requisiti del contratto, prevedendo che tra gli stessi rientrino la causa, l'oggetto, la forma, quando risulti prescritta a pena di nullità, e, da ultimo, l'accordo delle parti. Tale ultimo requisito verrebbe meno, secondo la giurisprudenza, nel caso in cui un presupposto ritenuto essenziale dai contraenti ai fini della conclusione dell'accordo non si realizzasse. Si veda in tal senso, Cass. sez. II, 18 settembre 2009, n. 20245, in *Foro.it*, 2009.

<sup>319</sup> TORRENTE, SCHLESINGER, *op. cit.*, pp. 700 ss.

<sup>320</sup> PENNAZIO, *La presupposizione tra sopravvenienza ed equilibrio contrattuale*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 2006, pp. 671 ss.

<sup>321</sup> TUCCARI, *op. cit.*, pp. 30 ss.

<sup>322</sup> Art. 6:111 PECL (2002), in [?va bene anche sito](#).

<sup>323</sup> Art. 1195 Code civil in cui si dispone che la parte pregiudicata dalla sopravvenienza «*peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant*».

<sup>324</sup> FONDRIESCHI, *Tre modelli di rinegoziazione. Rinegoziazione spontanea, obbligo di rinegoziare e incentivi alla rinegoziazione*, in *Osservatorio del diritto civile e commerciale*, 2021, pp. 1 ss.

Nell'ordinamento giuridico italiano, invece, l'obbligo di rinegoziare il contratto secondo buona fede è comparso, oltre che nelle elaborazioni di carattere dottrinale e giurisprudenziale, nel disegno di legge delega di revisione del Codice civile del 2019, nel quale, auspicando l'introduzione di rimedi conservativi del contratto da applicare nel caso delle sopravvenienze, si proponeva di «prevedere il diritto delle parti di contratti divenuti eccessivamente onerosi per cause eccezionali e imprevedibili di pretendere la loro rinegoziazione secondo buona fede o, in caso di mancato accordo, di chiedere in giudizio l'adeguamento delle condizioni contrattuali in modo che sia ripristinata la proporzione tra le prestazioni, originariamente convenuta dalle parti»<sup>325</sup>.

Tale proposta di revisione del Codice civile, dunque, ha delineato i tratti costitutivi principali della disciplina concernente l'obbligo di rinegoziare il contratto secondo buona fede e ha preceduto di poco un periodo storico complesso caratterizzato dal diffondersi della pandemia da Covid-19 (l'emergenza sanitaria è iniziata nel marzo del 2020)., che ha messo in crisi anche il diritto contrattuale.

Pertanto, occorre avere ben chiara la distinzione tra la disciplina prevista dalla legislazione emergenziale con riferimento all'obbligo di rinegoziazione e quella concernente il medesimo obbligo, quale rimedio generale alle sopravvenienze contrattuali<sup>326</sup>.

A tal proposito, l'obbligo legale di rinegoziazione può potenzialmente operare, quale rimedio conservativo del contratto, sia nell'ambito della gestione delle sopravvenienze tipiche che di quelle atipiche.

Infatti, nell'ambito delle sopravvenienze tipiche (artt. 1463 e 1467 c.c.), si ritiene configurabile l'esistenza di un obbligo legale di rinegoziazione del contratto, che si desume dalla disciplina disposta dal Codice civile con riguardo alla fattispecie dell'eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione<sup>327</sup>.

Nello specifico, l'esistenza di un obbligo di rinegoziazione si riconduce alla formulazione del terzo comma dell'art. 1467 c.c., nel quale si concede alla parte contro la quale è domandata la risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta, la possibilità di evitarla attraverso una proposta di modificazione equa dell'accordo originariamente concluso ma non più eseguibile nelle sue condizioni iniziali.

---

<sup>325</sup> Ddl. 19 marzo 2019, n. 1151, in *Foro.it*.

<sup>326</sup> FONDRIESCHI, *op. cit.*, pp. 1 ss.

<sup>327</sup> TUCCARI, *op. cit.*, pp. 1 ss.

La dottrina ha ritenuto, a tal proposito, che la suddetta previsione abbia attribuito un vero e proprio diritto soggettivo di evitare la risoluzione del contratto alla parte avvantaggiata dalla sopravvenienza, attraverso una propria iniziativa volta a modificare le condizioni del contratto previamente perfezionatosi<sup>328</sup>.

Pertanto, è stato riscontrato che, a fronte del diritto potestativo attribuito alla parte avvantaggiata dalla verifica della circostanza sopravvenuta, la parte svantaggiata dalla sopravvenienza deve accettare la proposta di modificazione avanzata dalla controparte<sup>329</sup>.

Inoltre, l'obbligo legale di rinegoziazione assume il ruolo di rimedio manutentivo del contratto anche con riferimento all'insorgenza di sopravvenienze atipiche o non codificate. A tal proposito, la dottrina aveva originariamente prospettato dei dubbi circa la possibilità di ritenere sussistente un obbligo di rinegoziazione anche per le sopravvenienze non disciplinate dal legislatore. Queste, infatti, non essendo considerate giuridicamente rilevanti dal legislatore non avrebbero potuto derogare al principio del «*pacta sunt servanda*» di cui all'art. 1372 c.c., in virtù del quale il contratto avrebbe dovuto essere eseguito nella sua iniziale configurazione, essendo impossibile modificare l'allocazione del rischio contrattuale *ab initio* pattuita<sup>330</sup>.

Invece, sulla base della teoria degli «*incomplete contracts*»<sup>331</sup>, secondo la quale risulta impossibile per le parti che stipulano un contratto a lungo termine prevedere anticipatamente tutte le circostanze potenzialmente idonee ad influire sulla corretta esecuzione del rapporto contrattuale, è stato ritenuto che l'obbligo di rinegoziazione sia configurabile anche nel caso delle sopravvenienze atipiche<sup>332</sup>.

Infatti, non potendo le parti pervenire ad una definitiva allocazione del rischio contrattuale *ex ante*, alle stesse viene riconosciuto il diritto di rinegoziare il contenuto dell'accordo *ex post*, qualora lo stesso sia alterato o mutato dalle sopravvenienze atipiche. In tal modo, dunque, si rende configurabile, anche in relazione alle stesse, il rimedio della rinegoziazione del contratto<sup>333</sup>.

---

<sup>328</sup> MACARIO, *Adeguamento e rinegoziazione dei contratti a lungo termine*, op. cit., pp. 300 ss.

<sup>329</sup> TUCCARI, op. cit., pp. 1 ss.

<sup>330</sup> TUCCARI, op. cit., pp. 1 ss.

<sup>331</sup> Teoria americana dei «contratti incompleti». Si veda, in tal senso, HADFIELD, *Judicial Competence and the Interpretation of Incomplete contracts*, in *J. Leg. Stud.*, 1990, pp. 530 ss.

<sup>332</sup> TUCCARI, op. cit., pp. 1 ss.

<sup>333</sup> TUCCARI, op. cit., pp. 1 ss.

Tuttavia, se si vuole accogliere questa tesi, occorre soffermarsi, in prima istanza, sulle basi giuridiche che legittimano l'ammissibilità dell'obbligo di rinegoziazione nell'ordinamento.

In particolare, l'obbligo di rinegoziare secondo buona fede che si pone a carico della parte pregiudicata dalla sopravvenienza, in seguito alla proposizione dell'offerta di riconduzione ad equità della controparte, troverebbe la propria fonte normativa, non solo nella previsione dell'art. 1467 c.c., ma anche e soprattutto nell'art. 1375 c.c., ai sensi del quale il contratto deve essere eseguito secondo buona fede<sup>334</sup>. Pertanto, la buona fede si configurerebbe sia come un principio generale volto a regolare l'esecuzione dell'accordo sia come fonte di integrazione dello stesso, attraverso il quale si introduce nel contratto, con specifico riguardo all'ambito delle sopravvenienze, un obbligo di rinegoziazione del medesimo<sup>335</sup>.

La buona fede, inoltre, viene considerata da taluno espressione del principio solidaristico consacrato nell'art. 2 della Costituzione, idoneo a fondare un obbligo di rinegoziazione, inteso quale più generale obbligo di cooperazione tra le parti, e dunque, di solidarietà<sup>336</sup>. Alla luce di tali considerazioni, la buona fede, considerate le caratteristiche che la contraddistinguono, ossia flessibilità e l'adattamento al contesto, si configura come una delle basi giuridiche fondamentali dell'obbligo di rinegoziare<sup>337</sup>.

Inoltre, mettendo in luce il contenuto essenziale dell'obbligo di rinegoziare il contratto, emerge un'ulteriore potenzialità applicativa del principio della buona fede, che costituirebbe non solo la fonte legale dell'obbligo menzionato, ma anche un parametro di valutazione. Pertanto, il contenuto dell'obbligo di rinegoziazione si sostanzierebbe «essere obbligati a trattare e dunque, essere obbligati a porre in essere tutti quegli atti che in relazione alle circostanze possono concretamente consentire alle parti di accordarsi sulle condizioni dell'adeguamento del contratto, alla luce delle modificazioni intervenute»<sup>338</sup>.

In altri termini, i contraenti, per adempiere all'obbligo impostogli nel caso in cui si verifichino sopravvenienze contrattuali, devono non solo limitarsi ad accettare l'invito a

---

<sup>334</sup> MACARIO, *Adeguamento e rinegoziazione dei contratti a lungo termine*, op. cit., pp. 300 ss.

<sup>335</sup> FONDRIESCHI, op. cit., pp. 1 ss.

<sup>336</sup> FONDRIESCHI, op. cit., pp. 1 ss.

<sup>337</sup> FONDRIESCHI, op. cit., pp. 1 ss.

<sup>338</sup> MACARIO, *Adeguamento e rinegoziazione dei contratti a lungo termine*, op. cit., pp. 300 ss.

negoziare della controparte ma anche tenere un comportamento che deve essere assoggettato al parametro valutativo rappresentato dalla buona fede contrattuale<sup>339</sup>.

Oltre che nella buona fede contrattuale, si ritiene che una diversa base giuridica dell'obbligo di rinegoziazione possa essere rintracciata nella fattispecie di cui all'art. 1374 c.c., con specifico riguardo all'equità integrativa. Difatti l'art. 1374 c.c. prevede che «il contratto obbliga le parti non solo a quanto è nel medesimo espresso, ma anche a tutte le conseguenze che ne derivano secondo la legge, o, in mancanza secondo gli usi e secondo equità».

Dunque, nonostante l'obbligo di rinegoziazione sia stato disciplinato espressamente solo nel disegno di legge concernente la proposta di modificazione del Codice civile (Ddl. 1151/2019), la dottrina sostiene che lo stesso fosse già immanente nel sistema, in quanto desumibile da numerose disposizioni, come l'art. 1375 c.c., in relazione alla buona fede, l'art. 2 Cost., in tema di solidarietà sociale e l'art. 1374 c.c. che consacra il principio dell'equità integrativa,<sup>340</sup>.

Tuttavia, alcune recenti pronunce giurisprudenziali non hanno avallato la suddetta tesi dottrinale, ritenendo invece che «in materia di contratti a prestazioni corrispettive, né l'art. 1374 c.c., né i doveri di correttezza e buona fede nell'esecuzione del contratto, né il dovere di solidarietà sociale di cui all'art. 2 Cost. consentono di ritenere esistente nel nostro ordinamento un obbligo di rinegoziazione dei contratti divenuti svantaggiosi per talune delle parti, ancorché in conseguenza di eventi eccezionali ed imprevedibili, e un potere del giudice di modificare i regolamenti contrattuali liberamente concordati dalle parti nell'esercizio della loro autonomia contrattuale, al di là delle ipotesi espressamente previste dalla legge»<sup>341</sup>.

Tuttavia, la giurisprudenza non è unanime nel ritenere inammissibile l'obbligo di rinegoziazione, considerata la complessità che contraddistingue il tema.

Infatti, altre pronunce giurisprudenziali hanno affermato che l'obbligo di rinegoziazione tende, in realtà, a realizzare la volontà dei contraenti e che, dunque, non sussiste alcuna incompatibilità sostanziale tra tale obbligo e la libertà di autodeterminazione delle parti<sup>342</sup>. Chiaramente, la tesi che propende per ammettere l'esistenza di un obbligo di

---

<sup>339</sup> TUCCARI, *op. cit.*, pp. 1 ss.

<sup>340</sup> FONDRIESCHI, *op. cit.*, pp. 1 ss.

<sup>341</sup> Trib. Roma, Sez. VI, 12 gennaio 2023, n. 800, in *Massima redazionale*, 2023.

<sup>342</sup> SBISÀ, *op. cit.*, p. 15.

rinegoziazione si fonda, in via principale, sulla necessità, fortemente avvertita dall'ordinamento, di predisporre strumenti conservativi del rapporto contrattuale, che suppliscano alla prevalenza dei rimedi demolitori apprestati dall'ordinamento al fine di contrastare le sopravvenienze<sup>343</sup>.

Per tale motivo, parte della stessa giurisprudenza che propende per la configurabilità dell'obbligo di rinegoziazione assume, quale fonte legale dello stesso, non solo le già esaminate disposizioni di cui agli artt. 1374, 1375 c.c. e 2 Cost., ma anche l'art. 2932 c.c., concernente la tutela in forma specifica, al quale potrebbe farsi ricorso nel caso di inadempimento dell'obbligo di rinegoziazione<sup>344</sup>.

#### **4.3 L'inadempimento dell'obbligo di rinegoziare, quali tutele?**

L'ammissibilità dell'obbligo di rinegoziazione induce ad interrogarsi sulle conseguenze del suo inadempimento.

La dottrina e la giurisprudenza hanno prospettato soluzioni eterogenee relativamente alle forme di tutela per la parte del contratto che risulti pregiudicata all'omesso adempimento della controparte.

Parimenti a quanto si verifica con riferimento all'obbligo di rinegoziazione avente fonte negoziale, anche l'obbligo di rinegoziazione che si desume dalle disposizioni di cui agli artt. 1374 c.c. o 1375 c.c. e 2 Cost., la cui fonte è legale si ritiene correttamente adempiuto quando le parti inizino le trattative e le conducano secondo buona fede, non essendo le stesse obbligate a stipulare un nuovo accordo modificativo del primo.

Di conseguenza, l'inadempimento dell'obbligo di rinegoziazione così inteso si configura qualora le parti non conducano le trattative in modo leale e collaborativo ovvero si rifiutino ingiustificatamente di trattare, ma non quando all'esito delle stesse non abbiano concluso un accordo<sup>345</sup>.

Dunque, qualora tale obbligazione non sia adempiuta, la soluzione prospettata dalla dottrina e dalla giurisprudenza si sostanziano nel rimedio risolutorio, nella tutela in forma specifica, nella tutela risarcitoria, ed infine, nella tutela d'urgenza<sup>346</sup>.

---

<sup>343</sup> SBISÀ, *op. cit.*, p. 15.

<sup>344</sup> SBISÀ, *op. cit.*, p. 15.

<sup>345</sup> CINQUE, *Sopravvenienze contrattuali e rinegoziazione del contratto*, in *Contratto e impresa*, IV, 2020, pp. 1713 ss.

<sup>346</sup> TUCCARI, *op. cit.*, pp. 1 ss.



In particolare, per quel che concerne il rimedio risolutorio, egualmente a quanto osservato in merito alle clausole di rinegoziazione, si ritiene che lo stesso non sia applicabile alle ipotesi di inadempimento dell'obbligo di rinegoziazione desunto dalle norme menzionate. Difatti, l'applicazione dell'art. 1453 c.c. in tema di risoluzione per inadempimento, comporterebbe la risoluzione del rapporto contrattuale, contrastando con la finalità propriamente conservativa dello stesso, che è alla base dell'obbligo di rinegoziazione<sup>347</sup>. Un'ulteriore soluzione prospettata dalla dottrina e giurisprudenza consiste nella tutela in forma specifica e nella conseguente applicazione dell'art. 2932 c.c., nella parte in cui statuisce che «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».

Infatti, l'introduzione della tutela in forma specifica, quale rimedio all'inadempimento dell'obbligo di rinegoziazione, si basa sull'accostamento tra il suddetto obbligo e l'obbligo di contrarre. Nello specifico, secondo parte della dottrina<sup>348</sup> «il dovere di rinegoziazione null'altro è, se non un obbligo di contrarre: detto meglio, l'obbligo di essere disponibile a contrarre, nelle condizioni che risultano giuste alla stregua dei parametri risultanti dal testo originario del contratto, rivisitati alla luce dei nuovi eventi imprevedibili e sopravvenuti».

Pertanto, secondo la medesima corrente dottrinale, il giudice è titolare di un potere di revisione del contratto, che gli consente, nel caso in cui si verifichi tale inadempimento, di emanare una sentenza costitutiva attraverso cui si realizza il risultato economico originariamente voluto dai contraenti<sup>349</sup>. Nel pronunciare la sentenza costitutiva, il giudice dovrebbe attingere, in prima istanza, ai criteri dell'integrazione secondo equità, di cui all'art. 1374 c.c. e, in seconda battuta, alla regola dell'interpretazione secondo buona fede del contratto iniziale, come statuito dall'art. 1366 c.c.<sup>350</sup>.

Al contrario, un'altra corrente dottrinale ritiene che anche nell'ipotesi in cui il giudice si avvalga dei criteri statuiti dagli artt. 1374 c.c. e 1366 c.c., la sentenza costitutiva dallo stesso emanata non sia in ogni caso idonea a sostituirsi alla volontà delle parti. Difatti, secondo la suddetta ricostruzione l'obbligo di rinegoziazione non coincide con l'obbligo

---

<sup>347</sup> CINQUE, *op. cit.*, pp. 1713 ss.

<sup>348</sup> SACCO, *op. cit.*, pp. 1704 ss.

<sup>349</sup> GALLO, *op. cit.*, pp. 4 ss.

<sup>350</sup> TUCCARI, *op. cit.*, pp. 17 ss.

di contrarre, ma con l'obbligo di trattare secondo buona fede le nuove condizioni contrattuali. Di conseguenza, non sussistendo in capo alle parti l'obbligo di concludere un accordo sostitutivo del precedente, ma semplicemente di tentare la rinegoziazione del contratto originariamente stipulato, il giudice non può ritenersi titolare di un potere revisorio autonomo, che prescinda dalla volontà dei contraenti.

Dunque, la tutela in forma specifica, secondo la dottrina maggioritaria<sup>351</sup>, attribuendo un'eccessiva discrezionalità al giudice, non risulta adeguata a porre rimedio all'eventuale inadempimento dell'obbligo di rinegoziazione di uno dei due contraenti.

Tuttavia, diversamente dai contrasti relativi al rimedio risolutorio e alla tutela in forma specifica, dottrina e giurisprudenza sono concordi nel ritenere che la tutela risarcitoria sia un adeguato strumento di tutela, da potere apprestare in caso di inadempimento dell'obbligo di rinegoziazione. Infatti, la questione sorta in merito all'applicabilità di tale rimedio, non ha mai riguardato la risarcibilità o meno del danno subito dalla parte, nel caso di mancato adempimento dell'obbligo di rinegoziare il contratto secondo buona fede, bensì la sua concreta liquidazione<sup>352</sup>.

In particolare, al fine di determinare i criteri di quantificazione del danno subito, occorre discernere le trattative precontrattuali da quelle condotte per adempiere all'obbligo di rinegoziazione<sup>353</sup>. Difatti, le trattative precontrattuali sono condotte dalle parti con la finalità di raggiungere un accordo che conduca al perfezionamento del contratto tra le medesime, diversamente dalle trattative che derivano dall'obbligo di rinegoziazione, le quali, sono iniziate dai contraenti al fine di adeguare il contratto alle circostanze sopravvenute e pertanto si collocano in un momento successivo alla stipulazione dello stesso<sup>354</sup>.

Dunque, mentre nel caso delle trattative precontrattuali il danno derivante dall'inadempimento di una delle parti deve essere liquidato tenendo in considerazione le spese sostenute e le occasioni d'affari perdute dalla parte danneggiata, nell'ipotesi delle trattative connesse all'obbligo di rinegoziazione, il danno deve essere quantificato sulla base dell'eventuale esito della negoziazione, in modo da consentire al contraente

---

<sup>351</sup> COSTANZA, *Clausole di rinegoziazione e determinazione unilaterale del prezzo*, in AA.VV., *Inadempimento, adattamento e arbitrato. Patologie dei contratti e rimedi. Diritto e prassi degli scambi internazionali*, Milano, 1992, pp. 316 ss.

<sup>352</sup> TUCCARI, *op. cit.*, pp. 17 ss.

<sup>353</sup> TUCCARI, *op. cit.*, pp. 17 ss.

<sup>354</sup> TUCCARI, *op. cit.*, pp. 17 ss.

danneggiato di ottenere un concreto ristoro ed una effettiva tutela per il pregiudizio dallo stesso subito<sup>355</sup>.

Per questo, la questione concernente la quantificazione del danno derivante dall'inadempimento dell'obbligo di rinegoziazione è particolarmente complessa.

In particolare, l'interprete, al quale spetta il compito di liquidare il suddetto danno, deve determinare l'entità del pregiudizio arrecato dalla parte adempiente<sup>356</sup> sulla base di due parametri, i quali corrispondono rispettivamente alla «natura dell'affare»<sup>357</sup> e alle «condizioni dei contraenti»<sup>358</sup>.

Tuttavia, l'individuazione del pregiudizio sofferto da una delle parti coinvolte nello svolgimento delle trattative è decisamente ardua. Di conseguenza, non è escluso che il giudice addivenga alla liquidazione del danno derivante dall'inadempimento dell'obbligo di rinegoziare il contratto sulla base di una valutazione di tipo equitativo, come statuito dall'art. 1226 c.c.<sup>359</sup>.

Infine, oltre alla tutela risarcitoria, alla tutela in forma specifica e al rimedio risolutorio, dottrina e giurisprudenza hanno prospettato, quale ulteriore soluzione applicabile al caso dell'inadempimento dell'obbligo di rinegoziazione, la tutela d'urgenza. In particolare, la tutela cautelare si ritiene ammissibile nelle suddette ipotesi, qualora ricorrano i requisiti del «*fumus boni iuris*» e del «*periculum in mora*»<sup>360</sup>.

A tal proposito, il requisito del «*fumus boni iuris*» si ritiene integrato quando dall'inadempimento dell'obbligo di rinegoziazione possa verosimilmente derivare un effettivo pregiudizio per la parte adempiente, mentre il requisito del «*periculum in mora*» si considera sussistere tutte le volte in cui appaia concretamente difficile, se non impossibile, che il contraente pregiudicato possa addivenire alla sostituzione della controparte inadempiente<sup>361</sup>.

---

<sup>355</sup> TUCCARI, *op. cit.*, pp. 17 ss.

<sup>356</sup> TUCCARI, *op. cit.*, pp. 17 ss.

<sup>357</sup> Il parametro della «natura dell'affare» implica una valutazione degli elementi oggettivi, tra i quali rientrano, a titolo esemplificativo la durata del contratto ovvero il prezzo.

<sup>358</sup> Il parametro rappresentato dalle «condizioni dei contraenti» implica, invece, una valutazione degli elementi soggettivi, come, ad esempio, la natura delle persone giuridiche coinvolte ovvero l'appartenenza a un gruppo.

<sup>359</sup> L'art. 1226 c.c. statuisce che «se il danno non può essere provato nel suo preciso ammontare, è liquidato dal giudice con valutazione equitativa».

<sup>360</sup> MACARIO, *op. cit.*, pp. 503 ss.

<sup>361</sup> Trib. Bari, ord. 14 giugno 2011, in *Contratti*, VII, 2012, pp. 570 ss.

Pertanto, qualora ricorrano tali requisiti, al giudice sarà concesso di emanare un provvedimento di natura cautelare, attraverso cui dare immediata esecuzione all'obbligo di rinegoziazione facente capo alle parti. Tale provvedimento, inoltre, si differenzia dalla sentenza costitutiva emanata dal giudice in virtù dell'art. 2932 c.c., poiché presenta i caratteri della provvisorietà ed anticipatorietà<sup>362</sup>.

Dunque, la tutela d'urgenza implica l'emanazione di un provvedimento cautelare attraverso cui il giudice condanna la parte inadempiente all'adempimento coattivo dell'obbligo di rinegoziare il contratto<sup>363</sup>.

Di conseguenza, anche la tutela d'urgenza, alla stessa stregua di quanto si verifica con riferimento alla tutela in forma specifica, consente che il contratto sia conservato anche in caso di inadempimento dell'obbligo di rinegoziazione. Tale rimedio è dunque ispirato ad un'ottica manutentiva del contratto, che è la medesima logica sulla quale si fonda lo stesso obbligo di rinegoziazione, diversamente dal rimedio risolutorio, che non risulta un rimedio adeguato alle ipotesi di inadempimento dell'obbligo di rinegoziazione, proprio perché ispirato ad una logica demolitoria.

##### **5. L'esistenza di un generalizzato *favor* per la conservazione del contratto**

L'obbligo di rinegoziazione si configura come un rimedio conservativo del contratto, al quale fare ricorso nel caso di sopravvenienze. Tale rimedio si contrappone, difatti, ai rimedi generali previsti dal Codice civile per fronteggiare le sopravvenienze contrattuali, che, identificandosi con la disciplina dettata in tema di impossibilità sopravvenuta della prestazione (1463 c.c.) ed eccessiva onerosità (1467 c.c.), integrano rimedi demolitori, non ispirati ad una logica manutentiva del contratto.

Tuttavia, considerate la recente legislazione emergenziale e le esigenze economiche e sociali emerse a causa della pandemia da Covid19, la dottrina e la giurisprudenza, al pari dei consociati, hanno manifestato una evidente preferenza per l'applicazione dei rimedi manutentivi del contratto. Per tale motivo, ci si pone un essenziale quesito: esiste un generale principio immanente nel sistema di un generalizzato *favor* per la conservazione

---

<sup>362</sup> I provvedimenti cautelari riconosciuti dal sistema italiano sono infatti provvisori, poiché sono successivamente sostituiti dalla sentenza definitiva di merito ed anticipatori perché «anticipano» gli effetti della sentenza definitiva.

<sup>363</sup> MACARIO, *op. cit.*, pp. 503 ss.

del contratto, sulla cui base vagliare la configurabilità, anche per le sopravvenienze atipiche, di rimedi di carattere manutentivo?

Vi sono, infatti, dei rapporti contrattuali, quelli dal carattere tipicamente “relazionale”<sup>364</sup>, in cui la caducazione del rapporto configuri un esito estremamente inefficiente e pregiudizievole per gli interessi di uno o entrambi i contraenti. Pertanto, il legislatore, facendosi carico di tali esigenze ha previsto che, al verificarsi di talune tipologie codificate di sopravvenienze, le parti abbiano a disposizione strumenti di controllo e gestione del rapporto con finalità conservativo-manutentiva.

Le disposizioni a cui si fa riferimento sono l’art. 1660, l’art. 1664 c.c., l’art. 1897 c.c., l’art. 1710 c.c., ed infine gli artt. 1622 e 1623 c.c.

L’art. 1660 c.c. stabilisce, con riferimento al contratto d’appalto, che «se, per l’esecuzione dell’opera a regola d’arte è necessario apportare variazioni al progetto e le parti non si accordano, spetta al giudice di determinare le variazioni da introdurre e le correlative variazioni del prezzo». Pertanto, nella suddetta fattispecie si contempla, quale rimedio da applicare alle sopravvenienze, l’intervento del giudice, al quale spetta la modificazione di una delle condizioni contrattuali qualora le parti non raggiungano un accordo a tal riguardo.

Inoltre, anche l’art. 1664 c.c. concerne la disciplina delle sopravvenienze, con specifico riguardo al contratto d’appalto. In particolare, tale disposizione si suddivide in due commi, che rispettivamente prendono in esame l’ipotesi dell’eccessiva onerosità della prestazione nel contratto d’appalto e quella della difficoltà della prestazione in quanto tale.

Infatti, il primo comma dell’art. 1664 c.c. statuisce che «qualora per effetto di circostanze imprevedibili si siano verificati aumenti o diminuzioni nel costo dei materiali o della mano d’opera, tali da determinare un aumento o una diminuzione superiori al decimo del prezzo complessivo convenuto, l’appaltatore o il committente possono chiedere una revisione del prezzo medesimo. La revisione può essere accordata solo per quella differenza che eccede il decimo».

---

<sup>364</sup> I contratti ad alta relazionalità hanno la caratteristica non solo di impiegare il tempo, che è connotato comune a tutti i contratti esposti a sopravvenienze, ma anche di implicare una relazione molto intensa e complessa tra le parti, ciascuna delle quali organizza la propria sfera economica in funzione della realizzazione proprio di quella operazione.

Dunque, tale previsione concerne specificamente il caso dell'eccessiva onerosità dell'esecuzione del contratto di appalto, che in quanto disciplina speciale, si affianca a quella di carattere generale dettata in tema di eccessiva onerosità della prestazione dall'art. 1467 c.c.<sup>365</sup>.

A tal proposito, occorre specificare che la dottrina e la giurisprudenza hanno avvalorato un'interpretazione estensiva del primo comma dell'art. 1664 c.c., ritenendo che il legislatore, nel riferirsi alle variazioni dei costi dei materiali, abbia ricompreso anche i costi relativi al trasporto delle materie prime<sup>366</sup> e che nella locuzione «costo della mano d'opera» non siano compresi esclusivamente i costi riferiti ai salari da corrispondere ai lavoratori, ma anche i contributi che pesano sul datore di lavoro<sup>367</sup>.

Nell'ipotesi in cui sussistano i requisiti enunciati dall'art. 1664 c.c., il legislatore prevede quale rimedio all'eccessiva onerosità dell'esecuzione del contratto d'appalto il diritto dell'appaltatore e del committente di ottenere la revisione del prezzo originariamente pattuito. Di conseguenza, dalla disposizione di cui all'art. 1664 c.c. emerge un rimedio legale conservativo del contratto. Tuttavia, da tale norma, si può desumere in via interpretativa il riconoscimento legislativo dell'obbligo di rinegoziazione nell'ordinamento italiano, considerato che sia all'appaltatore che al committente è riconosciuto il diritto di ottenere la revisione del prezzo, al fine di ricondurre il contratto ad equità, e dunque, di rinegoziare una delle condizioni del contratto originariamente stipulato.

Invece, il secondo comma dell'art. 1664 c.c., si differenzia dal primo, nonostante anch'esso disciplini le sopravvenienze nel contratto d'appalto, nella parte in cui dispone che «se nel corso dell'opera di manifestano difficoltà di esecuzione derivanti da cause geologiche, idriche e simili, non previste dalle parti, che rendono notevolmente più onerosa la prestazione dell'appaltatore, questi ha diritto ad un equo compenso».

La differenza tra i due commi dell'art. 1664 è stata sottolineata dalla dottrina, che ha evidenziato che le fattispecie descritte dagli stessi differiscano per «la loro natura, i propri presupposti, le conseguenze materiali e gli effetti che ne derivano»<sup>368</sup>. Infatti, il secondo

---

<sup>365</sup> CIRIELLI, *Clausola di hardship e adattamento nel contratto commerciale internazionale*, in *Contr. Impr. /Europa*, 1998, pp. 740 ss.; TERRANOVA, *Appalto privato e rimedi dell'onerosità sopravvenuta*, in *L'appalto privato*, diretto da COSTANZA, Torino, 2000, pp. 265 ss.

<sup>366</sup> PANETTA, *Il contratto di appalto*, Torino, 2016, pp. 208 ss.

<sup>367</sup> Cass., sez. II, 11 luglio 1990, n. 7208, in *Arch. Civ.* 1991.

<sup>368</sup> Cass., sez. II, 10 luglio 1984, n. 4049, in *Giust. civ.*, I, 1985, pp. 86 ss.

comma, diversamente dal primo, che si riferisce all'ipotesi dell'eccessiva onerosità della prestazione, disciplina il caso della mera difficoltà della prestazione. Inoltre, per quel che concerne i presupposti richiesti per l'operatività delle due fattispecie, si evidenzia che, diversamente dal primo comma nel quale si richiede che le variazioni dei costi di produzione e del costo della mano d'opera valichino una determinata soglia, il secondo comma si riferisce a cause geologiche, idriche e simili imprevedibili.

Il tratto distintivo più rilevante, però, riguarda gli effetti che conseguono al verificarsi delle due sopravvenienze. Difatti, mentre nel caso dell'eccessiva onerosità della prestazione, il Codice attribuisce ad entrambi i paciscenti il diritto di revisionare il prezzo del contratto, nell'ipotesi della difficoltà dell'esecuzione che rende la prestazione dell'appaltatore eccessivamente onerosa, solo quest'ultimo ha il diritto di ricevere un equo compenso.

Il secondo comma dell'art. 1664 c.c., perciò, prevede un rimedio al quale il solo appaltatore può attingere, e che pertanto, risulta meno centrale e rilevante, rispetto a quello previsto dal primo comma del medesimo articolo, dal quale, come osservato, si desume la generale ammissibilità di un obbligo legale di rinegoziazione nell'ordinamento<sup>369</sup>.

Inoltre, un'ipotesi di rimedio manutentivo speciale legislativamente previsto non risulta unicamente dalla disposizione di cui all'art. 1664 c.c. in tema di appalto, ma anche dall'art. 1897 c.c., in materia di assicurazione. Esso, infatti, sancisce che «se il contraente comunica all'assicuratore mutamenti che producono una diminuzione del rischio tale che, se fosse stata conosciuta al momento della conclusione del contratto avrebbe portato alla stipulazione di un premio minore, l'assicuratore, a decorrere dalla scadenza del premio o della rata di premio successiva alla comunicazione suddetta, non può esigere che il minor premio, ma ha facoltà di recedere dal contratto entro due mesi dal giorno in cui è stata fatta la comunicazione».

Il legislatore, dunque, disciplina specificamente l'ipotesi della variazione del rischio verificatasi nel corso dell'esecuzione del contratto assicurativo<sup>370</sup>. In particolare, si prevede che in seguito alla comunicazione dell'assicurato, concernente la diminuzione

---

<sup>369</sup> CAGNASSO, *Appalto e sopravvenienza contrattuale*, Milano, 1979, pp. 95 ss.

<sup>370</sup> TUCCARI, *op. cit.*, pp. 140 ss.

del rischio, l'assicuratore può decidere se accettare un premio minore ovvero recedere dal contratto, comunicandolo a sua volta alla controparte<sup>371</sup>.

Orbene, dalla suddetta fattispecie si evincono due tipologie di rimedi ai quali le parti possono fare ricorso nel caso di sopravvenienze contrattuali che comportino variazioni del rischio originariamente considerato<sup>372</sup> dalle stesse al momento della stipula del contratto. Si prevedono, infatti, sia un rimedio manutentivo, che può trovare applicazione qualora l'assicuratore accetti un premio minore, sia un rimedio demolitorio, che si concretizza nel momento in cui l'assicuratore stesso decida di recedere dal contratto.

Pertanto, al minor rischio per l'assicuratore consegue l'adeguamento automatico del premio assicurativo, che si produce *ex lege* all'unica condizione che la circostanza sopravvenuta venga portata a conoscenza dell'assicuratore stesso.

Continuando l'esame dei rimedi legali specifici di carattere manutentivo, occorre analizzare le fattispecie di cui agli artt. 1710 c.c e 1492 c.c., relative rispettivamente al mandato e all'«*actio quanti minoris*»<sup>373</sup>.

In particolare, il comma 2 dell'art. 1710 c.c. prevede che «il mandatario è tenuto a rendere note al mandante le circostanze sopravvenute che possono determinare la revoca o la modificazione del contratto». Dunque, allorché si verificano sopravvenienze che possono determinare la modificazione del mandato, il mandatario è tenuto a comunicarle al mandante, parimenti a quanto già esaminato per il contratto di assicurazione, e quest'ultimo si vede riconosciuto *ex lege* uno *ius variandi* potendo unilateralmente introdurre modifiche. Anche da questa disposizione si evince che i rimedi previsti dal legislatore, con riferimento agli eventi sopravvenuti che incidono sulla causa del contratto

---

<sup>371</sup> TUCCARI, *op. cit.*, pp. 140 ss. Si veda, al riguardo anche SCALFI, *Assicurazione*, in *Disc. Civ. sez. comm.*, I, Torino, 1987, pp. 360 ss. secondo il quale le suddette comunicazioni possono essere effettuate senza che sia richiesto dal Codice civile il rispetto di alcuna forma, e specialmente per la comunicazione della diminuzione del rischio, si ritiene dunque, che la stessa possa essere effettuata sia dall'assicurato, che da un eventuale terzo.

<sup>372</sup> Anche l'art. 1898 c.c. dispone la disciplina applicabile al caso delle variazioni del rischio del contratto di assicurazione, prendendo in esame, tuttavia, l'aumento e non la diminuzione del rischio, come nella fattispecie di cui all'art. 1897 c.c. Si statuisce, nello specifico che «il contraente ha l'obbligo di dare immediato avviso all'assicuratore dei mutamenti che aggravano il rischio, in modo tale che, se il nuovo stato di cose fosse esistito e fosse stato conosciuto dall'assicuratore al momento della conclusione del contratto, l'assicuratore non avrebbe consentito l'assicurazione o l'avrebbe consentita per un premio più elevato».

<sup>373</sup> L'*actio quanti minoris* o azione di riduzione, viene prevista dal legislatore a favore del compratore, che nel caso in cui il bene acquistato sia affetto da vizi può richiedere ed ottenere, in virtù di tale azione, la differenza tra il prezzo pagato ed il valore effettivo del bene, così come risultante alla luce dei vizi emersi.



di mandato, sono sia manutentivi, per la parte in cui si fa riferimento alla modificazione del contratto, che demolitori, per la parte relativa alla revoca dello stesso.

A tal proposito, la dottrina ha ritenuto che l'art. 1710 c.c., dettato in tema di mandato, e precisamente il riferimento del legislatore alla modificazione del contratto, possa essere ritenuto una base legale idonea a giustificare l'ammissibilità dell'obbligo di rinegoziazione nell'ordinamento. Difatti, da tale disposizione emerge che le sopravvenienze possono condurre il mandante ed il mandatario egualmente a due alternative, che si sostanziano nella conservazione del contratto e sua conseguente modificazione e dunque, rinegoziazione, ovvero la sua revoca.

Ebbene, nel tentativo di identificare un fondamento normativo di un *favor* per la conservazione del contratto, la dottrina e la giurisprudenza si sono soffermate anche sull'analisi dell'art. 1492.c.c., rubricato «effetti della garanzia».

In particolare, l'art. 1492 c.c. sancisce che nelle ipotesi in cui sia stipulato un contratto di compravendita e la cosa venduta sia affetta da vizi, il compratore può, a sua scelta e alternativamente, domandare la risoluzione del contratto ovvero la riduzione del prezzo. Inoltre, il legislatore, nella medesima norma, chiarisce che nel caso in cui la cosa acquistata sia «perita per caso fortuito o per colpa del compratore, o se questi l'ha alienata o trasformata, egli non può domandare che la riduzione del prezzo».

Pertanto, anche dalla disciplina relativa ai vizi della cosa alienata si evince che in talune circostanze, il rimedio demolitorio del contratto, che si sostanzia nella risoluzione dello stesso, non risulta applicabile e cede il passo a un rimedio avente natura conservativa, che si concretizza nella riduzione del prezzo inizialmente pattuito.

Invero, la riduzione del prezzo richiesta dal compratore presuppone che il contratto non venga risolto ma mantenuto e che il prezzo originariamente previsto sia rinegoziato dalle parti e adeguato alla diminuzione di valore del bene causata da vizi dello stesso. Pertanto, anche nell'art. 1492 c.c. si rinviene una base normativa adatta a giustificare l'obbligo legale di rinegoziazione, inizialmente introdotto dalla dottrina e dalla giurisprudenza.

Infine, le ultime disposizioni del Codice civile che si prendono in considerazione sono quelle di cui agli artt. 1622 c.c., 1623 c.c., 1635 c.c.<sup>374</sup> e 1636 c.c.<sup>375</sup> in tema di affitto, affitto di fondi rustici, e affitto a coltivatore diretto<sup>376</sup>. In particolare, l'art. 1622 c.c. dispone che l'affittuario possa richiedere alternativamente una riduzione del fitto parametrata alla riduzione del reddito ovvero lo scioglimento del contratto, qualora l'esecuzione delle riparazioni facenti capo al locatore comporti per l'affittuario una perdita superiore al quinto del reddito annuale, o, nel caso in cui la durata contrattuale sia inferiore ad un anno, un quinto del reddito complessivo.

Da tale previsione emerge che, qualora ricorrano le circostanze normativamente esplicitate nella disposizione, spetti all'affittuario la decisione tra la riduzione del fitto o lo scioglimento del contratto e, dunque, tra un rimedio conservativo del contratto e uno risolutorio. Qualora l'affittuario opti per la riduzione del prezzo, in capo al locatore sorgerebbe un obbligo di rinegoziazione di una delle condizioni del contratto, al quale sarebbe impossibile sottrarsi.

Inoltre, i medesimi rimedi sono previsti dal legislatore nel successivo articolo 1623 c.c., che tuttavia, prevede diversi presupposti e ha una natura differente dalla fattispecie di cui all'art. 1622 c.c. Infatti, si prevede che nel caso in cui «una disposizione di legge, una norma corporativa, o un provvedimento dell'autorità riguardanti la gestione produttiva» causino una modifica notevole del rapporto contrattuale, da cui risultino rispettivamente una perdita ed un vantaggio per le parti, sia l'affittuario che il locatore possono richiedere una modificazione, in aumento o in diminuzione, del fitto ovvero la risoluzione del contratto.

La giurisprudenza ritiene che la norma di cui all'art. 1623, comma 2, possa essere ricondotta alla disciplina generale dettata dall'art. 1467 c.c., in tema di eccessiva onerosità sopravvenuta<sup>377</sup>. Tuttavia, si ravvisano alcuni elementi di differenziazione tra quanto previsto dal legislatore in tema di affitto e la fattispecie dell'eccessiva onerosità della prestazione.

---

<sup>374</sup> L'art. 1635 c.c. statuisce che «Se, durante l'affitto convenuto per più anni, almeno la metà dei frutti di un anno non ancora separati perisce per caso fortuito, l'affittuario può domandare una riduzione del fitto, salvo che la perdita trovi compenso nei precedenti raccolti».

<sup>375</sup> L'art. 1636 c.c. dispone che «Se l'affitto ha la durata di un solo anno, e si è verificata la perdita per caso fortuito di almeno la metà dei frutti, l'affittuario può essere esonerato dal pagamento di una parte del fitto, in misura non superiore alla metà».

<sup>376</sup> TABET, *Affitto*, in *Noviss. Dig. It.*, I, Torino, 1957, pp. 378 ss.

<sup>377</sup> Cass., sez. II, 22 giugno 1963, n. 1698, in *Foro.it*, 1963.

Infatti, secondo l'art. 1623 c.c., le modificazioni del contratto che assumono rilevanza giuridica non si identificano con tutte quelle da cui deriva l'eccessiva onerosità di una delle due prestazioni, ma unicamente con le modifiche che siano state determinate da una disposizione di legge, da una norma corporativa ovvero dall'emanazione di un provvedimento dell'autorità riguardante la gestione produttiva<sup>378</sup>. Inoltre, per quel che riguarda il contratto di affitto, diversamente da quanto statuito nell'art. 1467 c.c., non si richiede, quale requisito essenziale al fine di poter fare ricorso alla relativa disciplina, l'imprevedibilità delle sopravvenienze al momento del perfezionamento del contratto<sup>379</sup>. Da ultimo, l'art. 1623 c.c. dispone un requisito aggiuntivo rispetto alla previsione generale dell'eccessiva onerosità sopravvenuta, poiché richiede che la modifica verificatasi nel contratto d'affitto a seguito della sopravvenienza abbia determinato rispettivamente un vantaggio ed uno svantaggio alle due parti coinvolte nella stipula dello stesso, diversamente dall'art. 1467 c.c. che richiede solo che una delle prestazioni sia divenuta eccessivamente onerosa, indipendentemente dal fatto che uno dei contraenti sia stato avvantaggiato dal suddetto accadimento<sup>380</sup>.

Tuttavia, sia nell'art. 1622 c.c. che nell'art. 1623 c.c., la riduzione del fitto può essere richiesta, rispettivamente o solo dall'affittuario ovvero da entrambi i paciscenti.

In entrambe le ipotesi, dunque, la scelta del rimedio applicabile al caso delle sopravvenienze nel contratto di affitto, concerne o lo scioglimento del rapporto contrattuale o la sua conservazione, che si persegue attraverso la rinegoziazione del prezzo originariamente pattuito.

Pertanto, anche le norme dettate dal legislatore con specifico riferimento alle sopravvenienze nel contratto di affitto (artt. 1622 e 1623 c.c.), possono essere identificate quali fattispecie che contemplano la possibilità di rinegoziazione del contenuto del contratto con la finalità di mantenere in vita il rapporto contrattuale.

In conclusione, tutte le norme finora esaminate, secondo parte della dottrina<sup>381</sup>, costituirebbero un importante indice sintomatico di un *favor* legislativo per i rimedi manutentivi del contratto attuati mediante la rinegoziazione del suo contenuto.

---

<sup>378</sup> TUCCARI, *op. cit.*, pp. 140 ss.

<sup>379</sup> CAGNASSO, *op. cit.*, pp. 95 ss.

<sup>380</sup> FRAGALI, *Affitto in generale*, in *Enc. dir. I*, Milano, 1958, pp. 758 ss.

<sup>381</sup> FRAGALI, *op. cit.*, pp. 758 ss.

Diversamente, dovrebbe ritenersi che tali norme siano eccezionali e strettamente legate alla *sedes materiae* in cui sono inserite, data la peculiarità dei rapporti contrattuali a cui si riferiscono.

**CAPITOLO III**  
**LE SOPRAVVENIENZE NEL CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILI**  
**AD USO NON ABITATIVO**

**SOMMARIO:** 1. Nozioni generali ed inquadramento della disciplina delle sopravvenienze nel contratto di locazione non abitativa. – 2. I rimedi demolitori previsti dall’ordinamento e la ridotta utilità: la risoluzione del contratto di locazione per impossibilità sopravvenuta. – 2.1 La risoluzione del contratto di locazione per eccessiva onerosità. – 3. Problematiche sorte a causa della pandemia da Covid-19 e accenno alle soluzioni. – 4. I rimedi conservativi previsti dall’ordinamento nel contratto di locazione non abitativa. – 4.1 La presupposizione e l’obbligo di rinegoziazione del contratto di locazione non abitativa. – 5. Il rapporto tra nuove tecnologie e sopravvenienze nel contratto di locazione non abitativa. – 5.1 Considerazioni conclusive.

**1. Nozioni generali ed inquadramento della disciplina delle sopravvenienze nel contratto di locazione non abitativa**

La dottrina civilistica italiana, di recente, si è interrogata sull’analisi delle sopravvenienze contrattuali che incidono sul sinallagma dei contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo. Essi rientrano nella categoria dei contratti di durata, poiché la prestazione del locatore ha carattere continuato. Questa consiste nel far godere il conduttore dell’immobile per l’intera durata del contratto, affinché lo stesso vi eserciti la sua attività industriale, commerciale, artigianale, di interesse turistico, ovvero professionale. La prestazione del conduttore, invece, ha natura periodica e si concretizza nel pagamento del canone alla controparte. Dunque, il contratto di locazione, come tutti i contratti di durata, è contraddistinto da un maggiore rischio di vizi funzionali per il fattore «tempo». Infatti, come si è già rilevato, la prolungata esecuzione del rapporto contrattuale deve fare i conti con eventuali sopravvenienze e con la conseguente individuazione dei rimedi esperibili per circoscriverne gli effettivi per uno dei contraenti<sup>382</sup>.

Le sopravvenienze contrattuali che interessano il contratto di locazione non abitativa, oltre a poter essere tipiche o atipiche, si suddividono in categorie, a seconda che le stesse

---

<sup>382</sup> ZIMATORE, *op. cit.*, pp. 51 ss.

impediscono l'esecuzione del rapporto contrattuale, ne frustrino la causa o alterino l'equilibrio economico del contratto stesso.

La prima categoria menzionata, rendendo impossibile l'esecuzione di una o entrambe le prestazioni dedotte nel contratto di locazione non abitativa, impedisce l'esecuzione del rapporto contrattuale, originariamente perfezionatosi tra le parti.

Inoltre, il contratto di locazione conosce altre tipologie di sopravvenienze non incidenti direttamente sulle prestazioni dedotte nell'accordo, che pertanto restano possibili e realizzabili, bensì sull'equilibrio economico delineato dai paciscenti.

Infine, alcune sopravvenienze frustrano la causa concreta del contratto di locazione impedendone la realizzazione.

In particolare, il Codice civile non sancisce una disciplina specifica relativa alle sopravvenienze nel contratto di locazione, al quale risultano, pertanto, sono applicabili le disposizioni generali, previste per tutti i contratti, relative alle sopravvenienze<sup>383</sup>.

Dunque, tra i rimedi generali applicabili alle sopravvenienze che interessano il contratto di locazione, rientrano le disposizioni dettate dal Codice civile in tema di eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione (1467 c.c.) ed impossibilità sopravvenuta totale o parziale (1463 e ss. c.c.). Pertanto, secondo quanto previsto dalle suddette norme, nel caso in cui una delle parti di un contratto di locazione rilevi l'eccessiva onerosità della propria prestazione, la stessa potrebbe richiedere la risoluzione del contratto, in virtù di quanto disposto dall'art. 1467 c.c. Qualora, invece, una delle prestazioni dedotte nel contratto di locazione divenga impossibile, le parti possono fare ricorso al rimedio demolitorio della risoluzione contrattuale *ex art. 1463*<sup>384</sup>.

Tali rimedi demolitori disposti in via generale dal Codice civile in tema di sopravvenienze erano originariamente considerati, da una parte della dottrina<sup>385</sup>, gli unici applicabili al contratto di locazione non abitativa. Infatti, i rimedi conservativi e, in particolare, l'adeguamento del contratto alle mutate circostanze di fatto si ritenevano incompatibili con la suddetta fattispecie. Questa asserita incompatibilità si fondava sulla particolare rigidità che connota la disciplina del canone nel contratto di locazione non abitativa, in quanto non è contemplata la variazione del canone nel corso del rapporto contrattuale. Il

---

<sup>383</sup> TICOZZI, *Le rinegoziazioni- Contratto di locazione: sopravvenienze e modificazione del canone*, in *Giurisprudenza italiana*, I, 2023, pp. 229 ss.

<sup>384</sup> TICOZZI, *op. cit.*, pp. 229 ss.

<sup>385</sup> TICOZZI, *op. cit.*, pp. 229 ss.

legislatore, infatti, riguardo alla variazione del canone, si limita a prevedere la possibilità per le parti di concordare un canone variabile al momento della stipulazione del contratto e un'apposita disciplina riguardante l'aggiornamento ISTAT del canone in corso di rapporto<sup>386</sup>.

Tuttavia, l'unica norma esistente nell'ordinamento che contiene una normativa specifica concernente la variazione del canone nel contratto di locazione si sostanzia nell'art. 23 della legge 27 luglio 1978, n. 392, in tema di riparazioni straordinarie. In particolare, limitatamente alle locazioni non abitative, laddove si debbano eseguire lavori di straordinaria manutenzione, il locatore può chiedere al conduttore un aumento del canone da corrispondere, purché non superi «l'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati, dedotte le indennità e i contributi di ogni natura che il locatore abbia percepito o che successivamente venga a percepire per le opere eseguite». Tale norma, dunque, contempla la facoltà per il locatore di ottenere un adeguamento dal corrispettivo alla mutata situazione di fatto, così come modificatasi a seguito della sopravvenienza, nei limiti della soglia legislativamente stabilita<sup>387</sup>.

Pertanto, questo rimedio, previsto dalla legislazione speciale per una determinata sopravvenienza che interessa il contratto di locazione non abitativa, ha natura conservativa, poiché consente di mantenere in vita il contratto, a differenza dei rimedi risolutivi previsti nel Codice civile.

## **2. I rimedi demolitori previsti dall'ordinamento e la loro scarsa utilità: la risoluzione del contratto per impossibilità sopravvenuta**

I rimedi previsti dal Codice civile con riferimento alle sopravvenienze che incidono sul contratto di locazione non abitativa sono essenzialmente demolitori previsti dagli artt. 1463, 1464 e 1467 c.c. Tali rimedi si applicano anche alla locazione, che non conosca una disciplina *ah hoc* per regolare le conseguenze delle sopravvenienze<sup>388</sup>.

Dunque, anche il contratto di locazione non abitativa è assoggettato all'applicazione delle norme codicistiche concernenti le sopravvenienze, che disciplinano gli eventi

---

<sup>386</sup> L'art. 32 della legge 392/1978 stabilisce che «le variazioni in aumento del canone, per i contratti stipulati per durata non superiore a quella dell'art. 27, non possono essere superiori al 75 per cento di quelle, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati».

<sup>387</sup> TICOZZI, *op. cit.*, pp. 229 ss.

<sup>388</sup> GELLI, *Emergenza sanitaria e rinegoziazione dei contratti di locazione commerciale e affitto d'azienda*, in *Contratti*, I, 2021, pp. 19 ss.

sopravvenuti che modificano il valore di scambio delle prestazioni dedotte in contratto (art. 1467 c.c.) e le circostanze sopravvenute che influiscono sul contenuto delle medesime prestazioni (art. 1463 e ss. c.c.)<sup>389</sup>.

Questo secondo caso si riferisce all'impossibilità sopravvenuta, che estingue l'obbligazione e libera il contraente la cui prestazione sia ancora possibile, salvo che non si tratti di un'impossibilità temporanea, la quale determina l'estinzione dell'obbligazione solo quando «in relazione al titolo dell'obbligazione o alla natura dell'oggetto, il debitore non può più essere ritenuto obbligato a eseguire la prestazione ovvero il creditore non ha più interesse a conseguirla» (art. 1256 c.c.).

Proprio la fattispecie dell'impossibilità temporanea della prestazione è stata applicata, di recente, alla maggior parte dei rapporti contrattuali di locazione non abitativa, il cui sinallagma è stato turbato a causa della pandemia da Covid19. Infatti, le prestazioni del locatore e del conduttore sono state rese inattuabili dall'emanazione della normativa emergenziale<sup>390</sup> per un limitato periodo di tempo ormai terminato. In tali casi, l'interesse delle parti alla prosecuzione del rapporto e, in particolare, quello del conduttore all'esercizio della sua attività economica nell'immobile locato sono rimasti immutati<sup>391</sup>. L'impossibilità definitiva, invece, si concretizza nel caso in cui essa si protragga indefinitamente nel tempo, senza soluzione di continuità. A tal proposito, la giurisprudenza ha stabilito, a titolo esemplificativo, che «in tema di contratto di locazione di immobili, qualora per causa non imputabile al locatore, come un evento sismico, l'immobile venga a perdere, in modo non transitorio e senza possibilità di porvi rimedio con le normali opere di manutenzione, l'attitudine ad assicurare il godimento oggetto del contratto, il relativo rapporto si scioglie, per impossibilità definitiva sopravvenuta, *ex art. 1256 c.c.*, della prestazione dovuta dal locatore, senza che, in mancanza di una diversa regolamentazione, sia ipotizzabile un inadempimento da parte del conduttore che ometta di versare il relativo canone di locazione»<sup>392</sup>.

Il legislatore, inoltre, detta una disciplina eterogenea per le due fattispecie di impossibilità sopravvenuta totale e parziale. In particolare, l'art. 1463 c.c., nel prevedere la disciplina

---

<sup>389</sup> TUCCARI, *op. cit.*, pp. 17 ss.

<sup>390</sup> D.L. 17 marzo 2020, n. 18, convertito in legge 24 aprile 2020, n. 27.

<sup>391</sup> TOSCHI VESPASIANI, MATERASSI, *Rinegoziazione del contratto di locazione commerciale a causa del Covid-19: è applicazione del principio di buona fede*, in *Contratti*, I, 2022, pp. 51 ss.

<sup>392</sup> Cass., sez. III, 16 maggio 1981, n. 3250, in *MGC*, 1981.



applicabile alle ipotesi di impossibilità totale nei contratti a prestazioni corrispettive, come la locazione non abitativa, dispone che il contraente, liberato dalla prestazione a causa della sopravvenuta impossibilità della stessa, non può chiedere la controprestazione e deve restituire quella eventualmente già ricevuta.

Di conseguenza, qualora la prestazione del conduttore o del locatore divenga impossibile definitivamente, al contratto stipulato tra gli stessi si applicherà la disposizione di cui all'art. 1463 c.c., in virtù della quale si determinerà la risoluzione del rapporto contrattuale e, dunque, la caducazione dello stesso.

A titolo esemplificativo, si può affermare che la prestazione del locatore, che consiste nel permettere al conduttore di godere del bene locato, diviene, definitivamente impossibile se si verifica la distruzione dell'immobile oggetto del contratto<sup>393</sup>. Di conseguenza, secondo quanto disposto dall'art. 1463 c.c., dalla distruzione dell'immobile locato e, dunque, dall'impossibilità della prestazione del locatore, deriva il venir meno dell'obbligo di pagamento del canone del conduttore, nonché degli oneri tributari facenti capo al locatore<sup>394</sup>. Infatti, la Corte di Cassazione ha statuito che la sopravvenuta impossibilità della prestazione del locatore non determini unicamente la conseguente estinzione dell'obbligazione del conduttore, ma anche l'esclusione della tassabilità del canone di locazione eventualmente percepito dal locatore stesso, in relazione ad un immobile poi andato distrutto<sup>395</sup>.

Dunque, il caso della distruzione dell'immobile locato è ricondotto univocamente dalla dottrina e dalla giurisprudenza al novero delle ipotesi di impossibilità sopravvenuta definitiva e totale della prestazione del locatore, in seguito alla quale si verifica, secondo quanto legislativamente disposto dall'art. 1463 c.c., la risoluzione del contratto. Tuttavia, la dottrina e la giurisprudenza non sono altrettanto concordi nel ritenere che il diverso caso in cui la circostanza sopravvenuta non determini la distruzione del bene immobile locato, ma ne impedisca comunque l'utilizzazione, sia riconducibile alla medesima ipotesi dell'impossibilità sopravvenuta della prestazione<sup>396</sup>.

---

<sup>393</sup> GRIMALDI, *Intassabile il canone di locazione dell'immobile distrutto*, in *Corriere Tributario*, XII, 2006, pp. 945 ss.

<sup>394</sup> GRIMALDI, *op. cit.*, pp. 945 ss.

<sup>395</sup> Cass. Civ. Sez. V, 30 gennaio 2006, n. 1980, in *Foro.it*.

<sup>396</sup> TICOZZI, *op. cit.*, pp. 229 ss.

Pertanto, occorre domandarsi se l'impossibilità della concreta utilizzabilità dell'immobile oggetto di un contratto di locazione non abitativa per una causa di forza maggiore possa integrare l'impossibilità sopravvenuta, con conseguente applicazione degli artt. 1463 e 1464 c.c., a seconda che la stessa sia parziale ovvero totale<sup>397</sup>.

Nello specifico, l'oggetto del contratto di locazione non abitativa è il godimento dell'immobile per finalità di commerciale, professionale o artigianale<sup>398</sup>. Inoltre, l'utilizzazione concreta del bene locato assume una specifica rilevanza, in considerazione di quanto disposto dall'art. 1587 c.c., nel quale si sancisce che «il conduttore deve prendere in consegna la cosa e osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene per l'uso determinato nel contratto». Da tale disposizione, infatti, si evince, che l'utilizzo che il conduttore intende fare del bene immobile locato dovrebbe emergere dal contratto.

A tal proposito, l'utilizzazione del bene locato assume un'ulteriore rilevanza giuridica laddove si consideri che, la legge 392/1978 sanziona con la risoluzione del contratto (art. 80) l'uso concreto del bene da parte del conduttore che differisce da quello previamente concordato tra le parti.

Pertanto, la giurisprudenza<sup>399</sup> ritiene, sulla base del dato legislativo, che la concreta utilizzabilità del bene immobile locato rilevi al fine della configurabilità dell'impossibilità sopravvenuta e della conseguente applicazione della relativa disciplina. A tal riguardo è stato, infatti, affermato che «l'obbligo del locatore di mantenere la cosa locata in stato da servire all'uso convenuto e di eseguire le riparazioni che non sono a carico del conduttore, stabilito dagli artt. 1575 c.c. e 1577 c.c., trova un limite nella disciplina dell'impossibilità sopravvenuta della prestazione, che essendo di carattere generale è applicabile anche al rapporto di locazione e comporta che l'impossibilità sopravvenuta e definitiva di utilizzazione della cosa locata secondo l'uso convenuto o conforme alla sua destinazione, se non sia imputabile al locatore, determina l'estinzione dell'obbligazione a carico di costui»<sup>400</sup>.

Invero, il legislatore, oltre a disporre una normativa apposita per il caso dell'impossibilità totale della prestazione, detta delle disposizioni applicabili all'impossibilità solo parziale

---

<sup>397</sup> TICOZZI, *op. cit.*, pp. 229 ss.

<sup>398</sup> TICOZZI, *op. cit.*, pp. 229 ss.

<sup>399</sup> Cass. civ. Sez. II, 10 aprile 1995, n. 4119, in *Giurisprudenza Italiana*, I, 2023.

<sup>400</sup> Cass. civ. Sez. II, 10 aprile 1995, n. 4119, in *Giurisprudenza Italiana*, I, 2023.

della stessa, negli artt. 1258 e 1464 c.c. In particolare, l'art. 1258 c.c. sancisce che «se la prestazione è divenuta impossibile solo in parte, il debitore si libera dall'obbligazione eseguendo la prestazione per la parte che è rimasta possibile». Invece, l'art. 1464 c.c., prevede che, nei contratti a prestazioni corrispettive, «quando la prestazione di una parte è divenuta solo parzialmente impossibile, l'altra parte ha diritto a una corrispondente riduzione della prestazione da essa dovuta, e può anche recedere dal contratto qualora non abbia un interesse apprezzabile all'adempimento parziale».

Le suddette disposizioni, pur essendo contenute rispettivamente all'interno della disciplina generale delle obbligazioni e del contratto, sono difficilmente applicabili alla fattispecie del contratto di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo. Infatti, se la prestazione del conduttore diviene parzialmente impossibile, il locatore avrebbe il diritto di ridurre la propria prestazione ovvero recedere dal contratto, in assenza di un interesse apprezzabile.

Questa riduzione della prestazione del locatore, che consiste nel garantire al conduttore il godimento del bene immobile, risulta difficilmente concretizzabile nella pratica. Certamente il locatore potrebbe precludere l'accesso a determinate aree dell'immobile, senza tuttavia trarne alcun particolare vantaggio<sup>401</sup>.

Pertanto, l'applicazione dell'art. 1464 c.c. consentirebbe la continuazione dell'esecuzione del contratto di locazione unicamente qualora il locatore mantenga un interesse apprezzabile ad un adempimento parziale, che deve essere valutato, secondo una corrente dottrinale<sup>402</sup>, sulla base del criterio della *contemplatio*. Dunque, tale criterio si fonda sull'esame del caso concreto, finalizzato a stabilire se, in assenza della parte della prestazione divenuta impossibile, il locatore avrebbe egualmente perfezionato il contratto<sup>403</sup>.

Dunque, in assenza di un interesse apprezzabile del locatore, quest'ultimo ha la facoltà di recedere dal contratto, nonostante l'esercizio del diritto di recesso, nella maggior parte dei casi, non sia idoneo a soddisfare gli interessi reciproci del locatore e del conduttore, dato il conseguente scioglimento del rapporto contrattuale. Tali interessi, infatti,

---

<sup>401</sup> TOSCHI VESPASIANI, MATERASSI, *op. cit.*, pp. 51 ss.

<sup>402</sup> MIRABELLI, *Dei contratti in generale*, in *Comm. Cod. civ.*, IV, Torino, 1980, pp. 647 ss.; BIANCA, *Diritto civile*, Milano, 1994, pp. 374 ss.

<sup>403</sup> TOSCHI VESPASIANI, MATERASSI, *op. cit.*, pp. 51 ss.

potrebbero essere garantiti, in alcuni casi, unicamente da rimedi conservativi del contratto.

Inoltre, si pone l'ulteriore problema di stabilire con precisione quali circostanze sopravvenute che interessano i contratti di locazione non abitativa possano essere ricondotti alla fattispecie dell'impossibilità parziale e quali, invece, all'impossibilità totale, date le differenze in punto di disciplina codicistica dell'impossibilità sopravvenuta totale e parziale. Infatti, mentre nel primo caso il legislatore prevede quale rimedio applicabile, quello della risoluzione del contratto, nel secondo, lo stesso dispone a favore della parte la cui prestazione sia ancora integralmente possibile la riduzione della medesima o il diritto di recedere dal contratto in mancanza di un suo interesse apprezzabile.

A tal proposito, la giurisprudenza<sup>404</sup> ha statuito che nell'ipotesi della distruzione non integrale ma parziale del bene immobile locato si debba ritenere integrata l'impossibilità totale della prestazione. Nello specifico, laddove si sia verificata una distruzione parziale dell'immobile che abbia riguardato i suoi elementi essenziali e strutturali, si ritiene configurabile un'ipotesi di impossibilità totale della prestazione del locatore, al quale risulta, appunto, impossibile garantire il godimento del bene al conduttore. Infatti, qualora gli elementi principali dell'immobile siano distrutti, il locatore non potrebbe adempiere la propria obbligazione, poiché a tal fine, lo stesso dovrebbe realizzare opere estranee dall'ambito della straordinaria manutenzione volte alla ricostruzione *ex novo* del bene locato. Pertanto, non essendo esigibile tale prestazione dal locatore, l'unico rimedio, nel caso in cui gli elementi essenziali e strutturali dell'immobile si siano distrutti per causa allo stesso non imputabile, è la risoluzione del contratto *ex art. 1463 c.c.*

La risoluzione per impossibilità sopravvenuta del contratto di locazione di immobili adibiti ad uso non abitativo, comportando la cessazione del rapporto contrattuale previamente instauratosi tra il locatore ed il conduttore, pone una questione ulteriore, relativa all'indennità di avviamento. In particolare, l'art. 34 della legge 392/1978 stabilisce che «in caso di cessazione del rapporto di locazione, che non sia dovuta a risoluzione per inadempimento o disdetta o recesso del conduttore, quest'ultimo ha diritto per le attività industriali, commerciali, artigianali, di interesse turistico e professionali, ad

---

<sup>404</sup> Cass., sez. III, 10 aprile 1995, n. 4119, in *Foro.it*.

un'indennità pari a 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto; per le attività alberghiere ad un'indennità pari a 21 mensilità».

Dunque, l'art. 34 della legge 392/1978 non menziona esplicitamente la risoluzione per impossibilità sopravvenuta tra i casi in cui si esclude che l'indennità di avviamento debba essere corrisposta. Per questa ragione, la Corte costituzionale è stata investita di una questione di costituzionalità concernente la compatibilità dell'art. 34 con l'art. 3 Cost., per la parte in cui non esclude il diritto all'avviamento del conduttore nel caso in cui si verifichi la risoluzione del contratto per impossibilità sopravvenuta della prestazione. La Corte costituzionale ha affermato la manifesta infondatezza della questione, ritenendo che la mancata previsione della risoluzione per impossibilità sopravvenuta nell'art. 34 in commento sia ragionevole, in quanto la risoluzione del contratto per impossibilità sopravvenuta estingue anche l'obbligazione avente ad oggetto l'indennità di avviamento<sup>405</sup>.

Da ultimo, occorre prendere atto che la giurisprudenza maggioritaria<sup>406</sup> ritiene non prospettabile l'impossibilità sopravvenuta di un'obbligazione pecuniaria, come tipicamente è quella del conduttore (pagamento del canone), poiché ha ad oggetto la dazione di un bene fungibile che per definizione «numquam perit»<sup>407</sup>. Pertanto, non potendosi ritenere che la dazione di una somma di denaro divenga impossibile, l'omessa corresponsione del canone da parte del conduttore si configura come inadempimento.

## **2.1 La risoluzione del contratto di locazione per eccessiva onerosità**

Alla luce delle considerazioni svolte finora, si può affermare che le disposizioni codicistiche che meglio si adattano alle suddette ipotesi sono quelle relative all'eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione di cui agli artt. 1467 e ss. c.c.<sup>408</sup>.

Il primo comma dell'art. 1467 c.c. dispone che «nei contratti a esecuzione continuata o periodica, ovvero a esecuzione differita, se la prestazione di una delle parti è divenuta eccessivamente onerosa per il verificarsi di avvenimenti straordinari e imprevedibili, la parte che deve tale prestazione può domandare la risoluzione del contratto».

---

<sup>405</sup> Corte Cost., 23 dicembre 1987, n. 576, in *Giur. it.*, 1988.

<sup>406</sup> Cass. civ. sez. III, 16 marzo 1987, n. 2691, in *Mass. Giur. it.*, 1987; Cass. civ. sez. III, 15 novembre 2013, n. 25777, in *CED*, 2013.

<sup>407</sup> TOSCHI VESPASIANI, MATERASSI, *op. cit.*, pp. 51 ss.

<sup>408</sup> TOSCHI VESPASIANI, MATERASSI, *op. cit.*, pp. 51 ss.

Tale fattispecie è applicabile al contratto di locazione non abitativa, che è un contratto di durata in quanto la prestazione del locatore è continuata e quella del conduttore è periodica.

Il primo requisito che deve sussistere affinché si possa richiedere la risoluzione del contratto per eccessiva onerosità consiste nel carattere straordinario ed imprevedibile degli avvenimenti che pregiudicano l'equilibrio sinallagmatico delle prestazioni contrattuali. I medesimi avvenimenti devono, quindi, collocarsi al di fuori dell'*id quod plerumque accidit* e non essere prevedibili alla luce del giudizio che *ex ante* un uomo medio avrebbe effettuato al momento della stipulazione del contratto<sup>409</sup>.

A tal proposito, con riguardo al contratto di locazione di immobili adibiti all'esercizio di attività commerciali, è stata di recente sancita la regola secondo cui le variazioni del prezzo dell'energia, causate dalla crisi economica e dal conflitto bellico avente luogo in Europa, integrano eventi straordinari ed imprevedibili idonei ad incidere sull'equilibrio economico dei contratti in corso e, pertanto, tali da giustificare l'applicazione del rimedio disposto dall'art. 1467 c.c.<sup>410</sup>.

Inoltre, il secondo comma dell'art. 1467 c.c. stabilisce che «la risoluzione non può essere domandata se la sopravvenuta onerosità rientra nell'alea normale del contratto». Questa norma vuole mettere in luce che, nei contratti di durata, ciascun contraente assume su di sé, al momento perfezionativo del contratto, il rischio di verifica degli eventi che modificano il valore economico delle reciproche prestazioni, nei limiti dell'alea normale del contratto stesso. La valutazione dell'alea normale deve essere effettuata caso per caso e varia per ciascuna tipologia di contratto. A titolo esemplificativo, le variazioni dei prezzi dei beni e delle materie prime causate da avvenimenti straordinari ed imprevedibili, quali la recente guerra ovvero la pandemia, sono considerate ricomprese nell'alea normale della generalità dei contratti di appalto, essendo comuni le alterazioni dei suddetti costi.

Al contrario, nel contratto di locazione non abitativa, l'impossibilità di utilizzare il bene a causa dell'emanazione della normativa emergenziale, non era inquadrabile, fino ad oggi, come evento da collocare nell'alea normale della suddetta fattispecie contrattuale<sup>411</sup>. Pertanto, dalla disposizione in esame si evince che la risoluzione per eccessiva onerosità si applica ai contratti di locazione non abitativa, qualora ricorrano avvenimenti

---

<sup>409</sup> TORRENTE, SCHLESINGER, *op. cit.*, pp. 450 ss.

<sup>410</sup> Trib. Arezzo, 22 giugno 2022, n. 1137, in *Quotidiano giuridico*, 2022.

<sup>411</sup> TICOZZI, *op. cit.*, pp. 229 ss.

straordinari ed imprevedibili che si collocano al di fuori della normale alea contrattuale e rendono eccessivamente onerosa ed economicamente insostenibile la prestazione di uno dei contraenti<sup>412</sup>.

Dunque, qualora si concretizzi un'ipotesi di eccessiva onerosità sopravvenuta in relazione ad un contratto di locazione non abitativa, il rimedio apprestato dall'ordinamento per la parte svantaggiata consiste nella possibilità di chiedere ed ottenere la risoluzione del contratto, che può essere evitata dalla controparte contrattuale, alla quale spetta il diritto di offrire di ricondurre il contratto ad equità *ex art. 1467, comma 3 c.c.*<sup>413</sup>.

Pertanto, in base a quanto disposto dal terzo comma dell'art. 1467 c.c., la modifica delle condizioni contrattuali «squilibrate» a causa della sopravvenienza può essere richiesta esclusivamente dalla parte convenuta in giudizio con l'azione di risoluzione, in quanto il contraente pregiudicato dall'eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione può ottenere unicamente la risoluzione del contratto, ma non la riconduzione ad equità dello stesso<sup>414</sup>. In particolare, la giurisprudenza ha inquadrato la riconduzione ad equità nel novero dei diritti potestativi del convenuto, legittimato passivo dell'azione di risoluzione, al quale spetta valutare e decidere la conservazione del contratto sia più conveniente del suo scioglimento<sup>415</sup>.

Tuttavia, il terzo comma dell'art. 1467 c.c. deve conciliarsi con l'art. 32 della legge 392/1978, che in tema di aggiornamento del canone, attribuisce al locatore ed al conduttore la possibilità di concordare potenziali variazioni annuali del canone. La giurisprudenza, a tal riguardo, si è espressa chiarendo che «nel caso di locazione d'immobile ad uso diverso dall'abitativo le parti abbiano previsto un canone globale per l'intero rapporto, diversificandone i ratei nei singoli periodi ed escludendone ogni aggiornamento, non può operare la disposizione di cui all'art. 32 della legge 392/1978, e la riduzione ad equità delle prestazioni può essere richiesta soltanto dalla parte nei cui confronti è domandata la risoluzione del contratto per eccessiva onerosità»<sup>416</sup>.

La previsione di cui all'art. 1467 c.c., tuttavia, non risulta particolarmente adatta a limitare le conseguenze negative derivanti dalle sopravvenienze nell'ambito dei contratti di

---

<sup>412</sup> LEANZA, *Il contratto di locazione commerciale: ripercussioni e rimedi al tempo della pandemia da Covid-19*, in *Contratti*, IV, 2022, pp. 477 ss.

<sup>413</sup> LEANZA, *op. cit.*, pp. 477 ss.

<sup>414</sup> Trib. Roma, Sez. VI, 27 agosto 2020, in *Massima redazionale*, 2020.

<sup>415</sup> Trib. Roma, Sez. VI, 17 marzo 2023, n. 353, in *Foro.it*.

<sup>416</sup> Pret. Roma, 26 ottobre 1984, n. 186, in *Locazioni urbane*, 1985.

locazione di beni immobili per l'esercizio di attività produttive. Difatti, in tali contratti, la risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione comporterebbe la perdita dell'avviamento e la cessazione dell'attività economica per il conduttore la cui prestazione sia divenuta eccessivamente gravosa e frustrerebbe ulteriormente la soddisfazione dell'interesse del locatore<sup>417</sup>. Ebbene, il rimedio demolitorio della risoluzione contrattuale, disposto sia per il caso dell'impossibilità sopravvenuta della prestazione che per l'eccessiva onerosità determina, nell'ambito delle locazioni commerciali, «una *lose-lose* situation, ovverosia una situazione in cui entrambi i contraenti perdono qualcosa»<sup>418</sup>.

Pertanto, la dottrina e la giurisprudenza, al fine di consentire una maggiore tutela e realizzazione degli interessi dei locatori e dei conduttori, particolarmente pregiudicati nel recente periodo a causa della pandemia da Covid-19, hanno prospettato un'alternativa alla disciplina dell'impossibilità sopravvenuta e, parimenti, dell'eccessiva onerosità. Infatti, si ritiene, che in luogo della risoluzione contrattuale, nell'ipotesi di sopravvenienze del contratto di locazione non abitativa, sia preferibile applicare le clausole generali di buona fede e correttezza da cui desumere «un obbligo delle parti di contrattare al fine di addivenire ad un nuovo accordo volto a riportare in equilibrio il contratto entro i limiti della sua alea normale»<sup>419</sup>.

### **3. Cenni sulle questioni sorte a causa della pandemia da Covid-19**

I contratti di locazione di immobili non abitativi sono stati particolarmente interessati dalla recente pandemia da Covid-19. Infatti, a partire dall'anno 2020, il diffondersi della pandemia nello Stato italiano e la conseguente emanazione della normativa emergenziale<sup>420</sup> hanno influito in modo permeante sull'equilibrio dei contratti di locazione in corso di esecuzione, inducendo dottrina e giurisprudenza te ad un ripensamento del tradizionale sistema dei rimedi alle sopravvenienze predisposto dal Codice civile.

---

<sup>417</sup> Trib. Roma, Sez. VI, 27 agosto 2020, in *Massima redazionale*, 2020.

<sup>418</sup> PALMIERI, *Emergenza epidemica e locazioni commerciali*, in *Oltre la pandemia*, diretto da PALMIERI, Napoli, 2020, pp. 1200 ss.

<sup>419</sup> Trib. Roma, Sez. VI, 27 agosto 2020, in *Massima redazionale*, 2020.

<sup>420</sup> D.L. 17 marzo 2020, n. 18, convertito in legge 24 aprile 2020, n. 110.



Nello specifico, i contratti di locazione non abitativa hanno subito notevoli conseguenze negative a causa della pandemia, considerata l'impossibilità per i conduttori di esercitare la propria attività economica e, dunque, di utilizzare l'immobile per l'uso convenuto nel contratto. Infatti, a seguito dell'emanazione del decreto-legge 23 febbraio 2020, n. 6, è stato introdotto, nell'ordinamento italiano, un generale divieto di svolgimento della maggior parte delle attività economiche e commerciali. Le ripercussioni di questa disciplina sulle locazioni commerciali sono state, da una parte, l'impossibilità per il conduttore di godere dell'immobile secondo l'uso pattuito in contratto e, dall'altra, il conseguente impedimento di fatto per lo stesso conduttore di corrispondere il canone al locatore nella misura originariamente stabilita<sup>421</sup>.

Inoltre, venuti meno i divieti<sup>422</sup> emanati al fine di fronteggiare l'emergenza pandemica, inclusi quelli relativi all'esercizio delle attività economiche, i conduttori di immobili ad uso commerciale sono rimasti ugualmente pregiudicati dalle vincolanti norme limitative della circolazione dei consociati e dal generale clima di paura che induceva la maggior parte degli individui a non recarsi negli esercizi commerciali con la stessa frequenza del periodo precedente al Covid-19<sup>423</sup>.

Per questo, nel periodo emergenziale, si sono susseguiti molteplici interventi legislativi, il cui obiettivo primario era quello di introdurre strumenti di tutela da apprestare alle parti dei contratti in corso destabilizzati dalla sopravvenienza pandemica. Taluni di questi interventi<sup>424</sup> sono considerati come solo indirettamente riferibili al contratto di locazione non abitativa, come quello rappresentato dall'art. 91 del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, nel quale si prevede che «il rispetto delle misure di contenimento dell'epidemia è sempre valutato ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1218 c.c.<sup>425</sup> e 1223 c.c.<sup>426</sup>, della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti». La medesima previsione si considera applicabile anche alle ipotesi dei contratti di locazione non

---

<sup>421</sup> TICOZZI, *op. cit.*, pp. 229 ss.

<sup>422</sup> D.L. 17 marzo 2020, n. 18, convertito in legge 24 aprile 2020, n. 110; D.P.C.M. 20 marzo 2022, n. 73.

<sup>423</sup> TICOZZI, *op. cit.*, pp. 229 ss.

<sup>424</sup> D.L. 17 marzo 2020, n. 18.

<sup>425</sup> L'art. 1218 c.c., in tema di responsabilità del debitore, statuisce che «il debitore che non esegue esattamente la prestazione dovuta, è tenuto al risarcimento del danno, se non prova che l'inadempimento o il ritardo è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile».

<sup>426</sup> L'art. 1223 c.c., dispone che «il risarcimento del danno per l'inadempimento o per il ritardo deve comprendere così la perdita subita dal creditore come il mancato guadagno, in quanto ne siano conseguenza immediata e diretta».

abitativa, poiché si ritiene che la stessa sia funzionale a non sanzionare sul piano giuridico i ritardi nel pagamento del canone da parte del conduttore<sup>427</sup>. A tal proposito, è stato chiarito che la disposizione di cui all'art. 91 del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18 sia idonea a giustificare i ritardi nel pagamento del canone, ma non legittimi il mancato pagamento dello stesso ovvero una sua riduzione<sup>428</sup>.

Invero, anche gli interventi legislativi<sup>429</sup> direttamente riferibili al contratto di locazione commerciale emanati nel periodo emergenziale, di natura prevalentemente fiscale, non hanno apprestato una soluzione adeguata al problema rappresentato dall'impossibilità del conduttore di adempiere la prestazione di pagamento del canone al locatore. Difatti, sia l'art. 65 del D.L. 17 marzo 2020, n. 18, che ha previsto un credito d'imposta parificato al 60% del canone di locazione nel mese di marzo 2020 a favore degli esercenti attività d'impresa, sia l'art. 28 del D.L. 19 maggio 2020, n. 34, il quale dispone un'agevolazione per il credito d'imposta relativo ai canoni di locazione degli immobili ad uso non abitativo «per le imprese che hanno subito una significativa riduzione del fatturato e dei corrispettivi a causa dell'epidemia», presuppongono la corresponsione del canone da parte del conduttore<sup>430</sup>. Di conseguenza, le suddette disposizioni non hanno garantito un'efficace tutela a quei conduttori che si trovavano in difficoltà economiche tali da non poter neppure adempiere all'obbligazione di pagamento del canone.

Dunque, la principale questione che ha interessato la dottrina civilistica italiana attiene al rimedio da adottare nel caso in cui il conduttore non possa adempiere la propria obbligazione di pagamento del corrispettivo al locatore. Infatti, la normativa relativa alle locazioni non abitative risulta particolarmente rigida nel disciplinare le possibili variazioni e modalità di adeguamento del canone. Perciò, laddove le parti non concordino spontaneamente una riduzione del canone risultante dal contratto, occorre riflettere su quali siano i possibili rimedi ai quali fare ricorso.

Inizialmente, dottrina e giurisprudenza hanno affermato, al fine di garantire una tutela ad entrambe le parti dei contratti di locazione non abitativa, l'applicazione a tali fattispecie dei rimedi tradizionali previsti dal Codice civile per il caso delle sopravvenienze,

---

<sup>427</sup> TICOZZI, *op. cit.*, pp. 229 ss.

<sup>428</sup> BENEDETTI, *Il rapporto obbligatorio al tempo dell'isolamento: brevi note sul Decreto «cura Italia»*, in *Contratti*, 2020, pp. 214 ss.

<sup>429</sup> D.L. 17 marzo 2020, n. 18; D.L. 19 maggio 2020, n. 34.

<sup>430</sup> TICOZZI, *op. cit.*, pp. 229 ss.

adattandoli alle esigenze concretamente manifestatesi in dette ipotesi. Pertanto, le locazioni commerciali pregiudicate dalla pandemia sono state sussunte negli artt. 1463 c.c. e 1467 c.c., in materia di impossibilità sopravvenuta della prestazione ed eccessiva onerosità.

Per quanto concerne la risoluzione dei contratti di locazione non abitativa per impossibilità sopravvenuta della prestazione, si invocava l'art. 1464 c.c., sull'impossibilità parziale della prestazione. Infatti, si riteneva che l'obbligazione del locatore di far godere al conduttore l'immobile per l'uso convenuto fosse diventata parzialmente impossibile a causa dell'emanazione dei provvedimenti emergenziali<sup>431</sup> e che, di conseguenza, il conduttore avesse diritto o ad una riduzione della propria prestazione o di recedere dal contratto nel caso in cui non avesse mantenuto un interesse apprezzabile alla prosecuzione del rapporto contrattuale.

Nello specifico, la norma di cui all'art. 1464 c.c., relativa all'impossibilità sopravvenuta parziale, è stata ritenuta applicabile alle locazioni commerciali, in quanto i provvedimenti emergenziali avrebbero inciso sulla piena utilizzabilità dei beni oggetto della prestazione del conduttore e, di conseguenza, sulla funzione dei contratti di locazione non abitativa<sup>432</sup>. Infatti, parte della dottrina<sup>433</sup> ha osservato che «l'impossibilità sopravvenuta della prestazione ricorre non solo quando sia divenuta impossibile l'esecuzione della prestazione del debitore ma anche nel caso in cui sia divenuta impossibile l'utilizzazione della prestazione della controparte, quando tale impossibilità sia comunque non imputabile al creditore e il suo interesse a riceverla sia venuto meno, verificandosi in tal caso la sopravvenuta irrealizzabilità della finalità essenziale in cui consiste la causa concreta del contratto e la conseguente estinzione dell'obbligazione»<sup>434</sup>.

Invero, anche una corrente giurisprudenziale<sup>435</sup> ha ritenuto applicabile il rimedio di cui all'art. 1464 c.c. ai contratti di locazione commerciale resi instabili dal Covid-19. Nello specifico, il Tribunale di Roma, ritenendo sussistere un'ipotesi di impossibilità parziale temporanea della prestazione del locatore, tale da consentire l'applicazione degli artt.

---

<sup>431</sup> D.L. 17 marzo 2020, n. 18, convertito in legge 24 aprile 2020, n. 110; D.P.C.M. 20 marzo 2022, n. 73.

<sup>432</sup> LEANZA, *op. cit.*, pp. 477 ss.

<sup>433</sup> SIGNORELLI, *La locazione commerciale al tempo della pandemia: prime prospettive di sistema e soluzioni resilienti*, in *Resp. Civ. e prev.*, 2020, pp. 2689 ss.

<sup>434</sup> SIGNORELLI, *La locazione commerciale al tempo della pandemia: prime prospettive di sistema e soluzioni resilienti*, *op. cit.*, pp. 2689 ss.

<sup>435</sup> Trib. Roma, 27 agosto 2020, in *www.iusexplorer.it*.

1256 e 1464 c.c., ha ritenuto di concedere al conduttore una riduzione del canone nella misura del 40%<sup>436</sup>. Tale pronuncia, nella quale al locatore è stata imposta una riduzione del canone in via giudiziale, può considerarsi particolarmente limitativa dell'autonomia contrattuale. Infatti, il giudice, che ha giustificato il proprio potere di rideterminazione del canone sulla base dei principi di buona fede oggettiva e correttezza, ha tutelato in misura maggiore il soddisfacimento dell'interesse del conduttore al riequilibrio del rapporto, senza tenere in considerazione l'interesse del locatore alla percezione dell'intero canone pattuito<sup>437</sup>.

Al contrario, un altro orientamento giurisprudenziale ha escluso la possibilità che ai contratti di locazione commerciale pregiudicati dal Covid-19 fosse applicabile la disciplina dettata dalle norme di cui agli artt. 1256, 1463 e 1464 c.c., con riferimento, dunque, sia all'impossibilità totale che all'impossibilità parziale. A tal proposito, è stato affermato che «in materia di locazione, è da escludere che la grave situazione epidemiologica in essere ed i provvedimenti limitativi della libertà di iniziativa economica emanati per effetto della diffusione del virus Covid-19 configurino un caso di impossibilità sopravvenuta, e ciò sia con riferimento all'obbligazione di pagamento del canone della conduttrice poiché un'obbligazione di pagamento non può diventare oggettivamente impossibile, attesa la natura di bene fungibile del denaro, sia con riferimento all'impossibilità per la stessa conduttrice di utilizzare, in tutto o in parte, la prestazione della locatrice, avendo questi messo a completa disposizione, senza alcun limite, il bene locato»<sup>438</sup>.

Inoltre, anche la giurisprudenza più recente ha escluso che il rimedio idoneo a fondare il diritto del conduttore alla riduzione del canone ovvero ad una parziale estinzione della propria obbligazione di pagamento possa identificarsi con quello previsto dall'art. 1464 c.c.<sup>439</sup>, in base all'argomento secondo cui l'impossibilità sopravvenuta della prestazione non può riguardare l'obbligazione di pagamento del conduttore in virtù del principio *genus numquam perit*.

---

<sup>436</sup> MASCIOPINTO, *La sopravvenienza pandemica nei rapporti contrattuali tra privati: quali rimedi?*, in *Luiss Law Review*, II, 2020, pp. 122 ss.

<sup>437</sup> MASCIOPINTO, *op. cit.*, pp. 122 ss.

<sup>438</sup> Trib. Roma, sez. VI, 8 novembre 2021, n. 17419, in *Foro.it*.

<sup>439</sup> Trib. Roma, sez. VI, 23 marzo 2023, n. 4786, in *Foro.it*.

Ebbene, un ulteriore rimedio ipotizzato dalla giurisprudenza per il caso della sopravvenienza concretizzata nell'emergenza da Covid-19 consiste nella disciplina relativa all'eccessiva onerosità della prestazione. In particolare, è stato affermato che la chiusura delle attività ed il successivo calo del fatturato dovuto all'emanazione dei provvedimenti emergenziali<sup>440</sup> abbia comportato un'alterazione dell'equilibrio economico contrattuale previamente concordato dalle parti, rendendo l'obbligazione di pagamento del canone a carico del conduttore molto più onerosa di quanto stabilito originariamente<sup>441</sup>. Dunque, considerando la pandemia da Covid-19 come un avvenimento straordinario ed imprevedibile, che fuoriesce dalla normale alea dei contratti di locazione non abitativa, e ritenendo che la stessa abbia reso una delle prestazioni dedotte in contratto eccessivamente onerosa ed economicamente insostenibile il conduttore, si conclude che il rimedio applicabile sia quello della risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta<sup>442</sup>.

Come è noto, l'art. 1467 c.c. dispone che il contraente la cui prestazione sia divenuta eccessivamente onerosa possa ottenere esclusivamente la risoluzione del contratto, mentre la possibilità di ottenere la riconduzione ad equità dello stesso è attribuita solo alla controparte. Di conseguenza, al conduttore, in quanto contraente svantaggiato dall'eccessiva onerosità della prestazione, sarebbe concessa *ex art. 1467 c.c.* solamente la possibilità di ottenere la risoluzione del contratto, che tuttavia comporterebbe la perdita dell'attività economica e dell'avviamento. Diversamente, al locatore, in quanto convenuto nell'azione di risoluzione, avrebbe il diritto di evitare lo scioglimento del rapporto contrattuale offrendo di ricondurre le condizioni contrattuali ad equità<sup>443</sup>.

---

<sup>440</sup> D.L. 17 marzo 2020, n. 18, convertito in legge 24 aprile 2020, n. 110.

<sup>441</sup> D'ARRIGO, *Il controllo delle sopravvenienze nei contratti a lungo termine tra eccessiva onerosità e adeguamento del rapporto*, in *Sopravvenienze e dinamiche di riequilibrio tra controllo e gestione del rapporto contrattuale*, diretto da TOMMASINI, Torino, 2002, pp. 500 ss.

<sup>442</sup> LEANZA, *op. cit.*, pp. 477 ss.

<sup>443</sup> LEANZA, *op. cit.*, pp. 477 ss.

Le considerazioni svolte rendono evidente l'inadeguatezza del rimedio codicistico

risolutorio a soddisfare le esigenze di entrambe le parti del contratto di locazione non abitativa. Proprio questo ha indotto la dottrina civilistica ad elaborare ulteriori rimedi, non rintracciabili nel Codice civile, finalizzati alla conservazione del rapporto contrattuale locatizio per garantire una maggiore tutela degli interessi dei contraenti. Dunque, nel caso di sopravvenienze, laddove le parti non pervengano volontariamente ad una ridefinizione delle condizioni del contratto, ad esempio mediante l'apposizione di una *hardship clause*<sup>444</sup>, occorre determinare le modalità attraverso cui il contratto possa ugualmente essere conservato, in assenza di un'espressa previsione normativa in tal senso<sup>445</sup>.

Infatti, il diritto italiano non disciplina espressamente dei rimedi conservativi applicabili alla generalità dei contratti, diversamente dal *soft law* di matrice internazionale, come disposto dai Principi Unidroit. In particolare, questi prevedono che il contraente pregiudicato dal sopraggiungere di determinate circostanze idonee ad alterare l'equilibrio sinallagmatico del contratto abbia il diritto di chiedere, senza ingiustificato ritardo, la rinegoziazione dello stesso, a condizione che siano indicati i motivi posti a fondamento della richiesta<sup>446</sup>.

Pertanto, in conseguenza della recente emergenza sanitaria, nell'ordinamento italiano, una soluzione alternativa a quella rappresentata nei rimedi caducatori tradizionali offerti dal Codice civile è stata rintracciata nelle clausole generali dell'ordinamento, con particolare riferimento alla buona fede (art. 1175 c.c.) ed all'equità integrativa (1174 c.c.), che consentirebbero di addivenire alla revisione del contratto, anche in assenza di apposite clausole convenzionali<sup>447</sup>. In particolare, si è ritenuto che dalle clausole generali di buona fede ed equità integrativa, oltre che dal principio di solidarietà desumibile dall'art. 2 Cost. si possa ricavare l'esistenza di un obbligo generale di rinegoziazione del contratto che consentirebbe al conduttore, impossibilitato all'adempimento della propria obbligazione pecuniaria nella misura originariamente pattuita, di pervenire alla riconduzione ad equità

---

<sup>444</sup> L'*hardship clause* è una clausola apposta nei contratti con l'intento di garantire la conservazione degli stessi nel caso in cui si verificano eventi imprevedibili e straordinari, che ne alterino la corretta esecuzione. Non l'aveva già definita nel capitolo precedente? Al massimo in nota faccia un riferimento al capitolo II. Ad esempio: Per la definizione cfr. Capitolo II, paragrafo ...

<sup>445</sup> PURPURA, *Locazione – Locazioni commerciali ai tempi del Covid-19: alla ricerca di un riequilibrio del sinallagma*, in *La nuova giurisprudenza civile commentata*, VI, 2021, pp. 1290 ss.

<sup>446</sup> Art. 6.2.3, Principi Unidroit, 2004.

<sup>447</sup> COCUCCIO, *I contratti relativi ad eventi, mostre e spettacoli: vicende e rimedi al tempo del COVID-19*, in *Riv. it. Dir. tur.*, 2020, pp. 370 ss.

del contratto stesso. In particolare, la giurisprudenza maggioritaria ha ritenuto che «qualora si ravvisi una sopravvenienze nel sostrato fattuale e giuridico che costituisce il presupposto della convenzione negoziale, quale quella determinata dalla pandemia da Covid-19, la parte che riceverebbe uno svantaggio dal protrarsi dell'esecuzione del contratto di locazione non abitativa alle stesse condizioni pattuite inizialmente deve poter avere la possibilità di rinegoziarne il contenuto, in base al dovere generale di buona fede oggettiva nella fase esecutiva del contratto»<sup>448</sup>.

Inoltre, l'art. 10 del decreto-legge 24 agosto 2021, n. 118, dettato sempre al fine di fronteggiare le problematiche contrattuali causate dalla pandemia, ha espressamente disposto che l'imprenditore, la cui prestazione sia divenuta eccessivamente onerosa, possa ottenere la rideterminazione delle originarie condizioni contrattuali<sup>449</sup>. Ebbene, dalla suddetta disposizione si ricava una vera e propria disciplina concernente l'obbligo di rinegoziazione dei contratti ad esecuzione continuata, periodica ovvero differita, stipulati nell'esercizio dell'impresa. Pertanto, potrebbe ritenersi che la previsione dell'obbligo di rinegoziazione con riferimento ai contratti d'impresa in esecuzione nel periodo pandemico sia idonea ad essere applicata alla generalità dei contratti di durata e, quindi, anche ai contratti di locazione non abitativa<sup>450</sup>.

In particolare, con riferimento ai contratti di locazione commerciale, l'art. 6-*novies* della legge 21 maggio 2021, n. 69, rubricato «ricontrattazione delle locazioni commerciali», enunciava l'obiettivo di rinegoziazione del canone dei contratti di locazione commerciale radicalmente pregiudicati dalla pandemia<sup>451</sup>. Tale norma, tuttavia, ha subito incisive modificazioni, apportate con la legge 23 luglio 2021, n. 106, di conversione del decreto-legge 25 maggio 2021 n. 73 che, introducendo un nuovo articolo (art. 6-*novies*), ha ridotto notevolmente la portata applicativa dell'obbligo di rinegoziazione nelle locazioni

---

<sup>448</sup> Trib. Roma, sez. VI, 27 agosto 2020, in *Massima redazionale* 2020.

<sup>449</sup> L'art. 10, comma 2, del d.l. 24 agosto 2021, n. 118 stabilisce che «L'esperto può invitare le parti a rideterminare, secondo buona fede, il contenuto dei contratti ad esecuzione continuata o periodica ovvero ad esecuzione differita se la prestazione è divenuta eccessivamente onerosa per effetto della pandemia da SARS-CoV-2. In mancanza di accordo, su domanda dell'imprenditore, il tribunale, acquisito il parere dell'esperto e tenuto conto delle ragioni dell'altro contraente, può rideterminare equamente le condizioni del contratto, per il periodo strettamente necessario e come misura indispensabile ad assicurare la continuità aziendale. Se accoglie la domanda il tribunale assicura l'equilibrio tra le prestazioni anche stabilendo la corresponsione di un indennizzo».

<sup>450</sup> ZANARDO, *Le rinegoziazioni – La rinegoziazione dei contratti di durata nelle crisi d'impresa*, in *Giurisprudenza italiana*, I, 2023, pp. 239 ss.

<sup>451</sup> SCALETTARIS, *A proposito del «percorso condiviso» per la ricontrattazione delle locazioni commerciali introdotto dalla legge n. 106/2021*, in *Immobili e proprietà*, XII, 2021, pp. 719 ss.



commerciali. Infatti, la norma in commento attualmente prevede che «nei casi in cui il locatario non abbia avuto diritto di accedere, a partire dall'8 marzo 2020, ad alcune delle misure di sostegno economico adottate dallo Stato per fronteggiare gli effetti delle restrizioni imposte dall'emergenza epidemiologica da COVID-19 ovvero non abbia beneficiato di altri strumenti di supporto di carattere economico e finanziario concordati con il locatore anche in funzione della crisi economica connessa alla pandemia stessa, il locatario e il locatore sono chiamati a collaborare tra di loro in buona fede per rideterminare temporaneamente il canone di locazione per un periodo massimo di cinque mesi nel corso del 2021».

Inoltre, tale disposizione circoscrive fortemente l'ambito di applicazione soggettivo e oggettivo dell'obbligo di rinegoziazione, nella parte in cui dispone che «le disposizioni del presente articolo si applicano esclusivamente ai locatari esercenti attività economica che abbiano registrato un ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi nel periodo compreso tra l'1 marzo 2020 e il 30 giugno 2021 inferiore almeno del 50 per cento rispetto all'ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi del periodo compreso tra l'1 marzo 2019 ed il 30 giugno 2020 e la cui attività sia stata sottoposta a chiusura obbligatoria per almeno duecento giorni anche non consecutivi, a partire dall'8 marzo 2020».

In conclusione, l'emergenza sanitaria ha messo in luce la parziale inadeguatezza dei rimedi demolitori forniti dal Codice civile al fine di fronteggiare le sopravvenienze contrattuali. Questo ha indotto la dottrina e la giurisprudenza ad un ripensamento della materia, elaborando nuove soluzioni idonee a consentire la prosecuzione dei rapporti contrattuali. I rimedi manutentivi, quali rimedi alternativi a quelli demolitori, ipotizzati ed applicati ai casi concreti nel periodo emergenziale potrebbero essere estesi alla generalità delle sopravvenienze nei contratti di locazione non abitativa, al fine di consentirne la conservazione.

#### **4. I rimedi conservativi prospettabili per i contratti di locazione non abitativa e la loro adeguatezza: dalla presupposizione all'obbligo di rinegoziazione**

Di recente, la dottrina civilistica italiana ha tentato di individuare e disciplinare i rimedi conservativi di applicazione generale, diretti a far fronte a tutte le ipotesi di sopravvenienze che interessano i contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso

da quello abitativo<sup>452</sup>. A tal fine, la dottrina ha invocato un diritto dei contratti più solidale, sottolineando che, in virtù dell'art. 2 Cost., si possa ritenere configurabile l'esistenza di un obbligo di rinegoziazione nell'ordinamento italiano, che consenta la conservazione dei rapporti contrattuali in corso di esecuzione interessati dalle sopravvenienze<sup>453</sup>.

Tuttavia, prima di riflettere sull'esistenza di un obbligo giuridico di rinegoziazione del contratto di locazione non abitativa, la dottrina e la giurisprudenza si sono interrogate sull'invocabilità dell'istituto della presupposizione.

Infatti, secondo un orientamento giurisprudenziale<sup>454</sup>, nei casi in cui circostanze sopravvenute non sussumibili nelle fattispecie normative alterino l'equilibrio contrattuale delle locazioni non abitative, determinando l'impossibilità per il conduttore di adempiere alla propria obbligazione di pagamento del canone nella misura originariamente prevista, possa trovare applicazione l'istituto della presupposizione<sup>455</sup>.

In particolare, la presupposizione è definita dalla giurisprudenza come «una determinata situazione di fatto o di diritto, comune ad entrambi i contraenti ed avente carattere obiettivo – essendo il suo verificarsi indipendente dalla loro volontà e attività – e certo, elevata dai contraenti stessi a presupposto condizionante il negozio, in modo da assurgere a fondamento, pur in mancanza di un espresso riferimento, dell'esistenza ed efficacia del contratto»<sup>456</sup>. Pertanto, nella locazione non abitativa si riterrebbe configurabile la presupposizione tutte le volte in cui una situazione di fatto è considerata come la ragione principale per la quale il contratto è stato concluso, ma non viene esplicitamente menzionata dal locatore e dal conduttore al momento della stipulazione dello stesso<sup>457</sup>.

E, laddove tale situazione di fatto sia modificata da sopravvenienze non imputabili ai contraenti si applicherebbe il rimedio della risoluzione del contratto stesso<sup>458</sup>.

A tal proposito, una recente giurisprudenza di merito<sup>459</sup> ha precisato che «la causa dei contratti di locazione commerciale non si estende mai alla garanzia della produttività

---

<sup>452</sup> ZULIANI, *Le sopravvenienze da Covid-19 nella giurisprudenza di merito*, in *Danno e responsabilità*, I, 2022, pp. 43 ss.

<sup>453</sup> ZULIANI, *op. cit.*, pp. 43 ss.

<sup>454</sup> Trib. Roma, sez. VI, 27 agosto 2020, in *Condominioelocazione.it*, 2021.

<sup>455</sup> TAGLIOLINI, *Rassegna di merito – Uso non abitativo*, in *Immobili e proprietà*, X, 2022, pp. 597 ss.

<sup>456</sup> Cass. Civ. SS.UU., 20 aprile 2018, n. 9909, in *Mass. Giust. civ.*, 2018; Cass. civ., 6 dicembre 2018, n. 31629, in *Guida dir.*, 2019, 20, 78.

<sup>457</sup> TOSCHI VESPASIANI, MATERASSI, *op. cit.*, pp. 51 ss.

<sup>458</sup> DEGLI INNOCENTI, *Teoria della presupposizione e rimedi contrattuali alla luce di nuovi orientamenti ermeneutici*, in *Giust. civ.*, 2009, pp. 79 ss.

<sup>459</sup> Trib. Roma, Sez. VI, ord. R.G., 25 febbraio 2021, n. 63430/20, in *Foro.it*.

dell'attività imprenditoriale che il conduttore si accinge a svolgere nei locali concessi. Dunque, anche la dichiarazione, resa nel contratto, dello specifico uso che il conduttore intende fare dell'immobile locato, non impone al locatore la garanzia della effettiva possibilità di tale uso». In tal modo, la giurisprudenza ha escluso che possa farsi ricorso alla presupposizione nell'ipotesi in cui le parti di un contratto di locazione commerciale abbiano determinato nel contratto un canone particolarmente elevato, dovuto alla posizione dell'immobile locato ed al valore di mercato dello stesso, poiché da ciò non si potrebbe desumere che i contraenti abbiano dato per presupposta l'esistenza di un elevato numero di turisti che fossero predisposti ad acquistare i beni venduti dal conduttore<sup>460</sup>. Un contrapposto orientamento<sup>461</sup>, invece, ha statuito che, nelle locazioni ad uso commerciale, sia difficile escludere che la destinazione e l'uso dell'immobile locato abbiano una notevole rilevanza nell'economia del contratto. Di conseguenza, in considerazione di ciò, può ritenersi, che l'utilizzo dell'immobile oggetto del contratto di locazione commerciale possa assurgere ad elemento presupposto dalle parti, e che conseguentemente, la sua mancanza o modificazione comporti la risoluzione del contratto<sup>462</sup>.

Tuttavia, pur volendo ritenere applicabile l'istituto della presupposizione nelle locazioni ad uso commerciale, si pone sempre un problema di adeguatezza del rimedio applicato a valle dell'istituto in esame. Infatti, come si è già avuto modo di notare, il rimedio risolutorio legato alla presupposizione non soddisfa, nella maggior parte dei casi, l'interesse del locatore e, ancor di più, quello del conduttore, che ambiscono di contro alla prosecuzione del rapporto contrattuale.

Pertanto, anche al fine di consentire al conduttore di proseguire l'esercizio della propria attività economica senza perdere l'avviamento, è stato proposto ad un rimedio diverso dalla presupposizione, sempre di elaborazione dottrinale e giurisprudenziale, ossia l'obbligo di rinegoziazione.

Dunque, nel contesto dei contratti di durata e, specialmente, in quello relativo alla ai contratti di locazione non abitativa, è stato ipotizzata la possibilità di far fronte alle sopravvenienze mediante l'obbligo di rinegoziazione del contenuto contrattuale.

---

<sup>460</sup> Trib. Roma, Sez. VI, 22 novembre 2022, n. 17456, in *Foro.it*.

<sup>461</sup> Cass., Sez. III, 8 giugno 2007, n. 13395, in *Arch. Locaz.*, 2007.

<sup>462</sup> SANGERMANO, *Garanzia per vizi e aliud pro alio nel contratto di locazione per mancanza del certificato di agibilità – il commento*, in *Contratti*, VI, 2010, pp. 545 ss.

Tuttavia, tale rimedio non è esente da problematiche applicative.

Infatti, per poter ritenere sussistente un obbligo di rinegoziazione in capo alle parti nel caso in cui ricorrano eventi sopravvenuti che incidano sulla corretta esecuzione delle locazioni commerciali occorrerebbe valutare gli interessi dei contraenti alla luce delle conseguenze derivanti dall'obbligo in esame<sup>463</sup>.

Secondo una diffusa corrente dottrinale<sup>464</sup>, nel caso delle locazioni commerciali, l'interesse prevalente è quello vantato dal conduttore, in considerazione dell'attività economica esercitata da quest'ultimo nell'immobile locato. Infatti, si ritiene che l'esercizio di un'attività produttiva, essendo rilevante per il funzionamento dell'economia nazionale, debba prevalere sul reddito e, quindi, sull'interesse del locatore a ricevere il canone<sup>465</sup>. Pertanto, al fine di tutelare l'interesse del conduttore, il contenimento degli effetti negativi delle sopravvenienze sarebbe possibile mediante l'applicazione dei principi di solidarietà e buona fede oggettiva, dai quali desumere un obbligo di rinegoziazione delle condizioni contrattuali, come la misura del canone di locazione.

Un'altra corrente dottrinale<sup>466</sup>, invece, pur riconoscendo che la clausola generale di buona fede (art. 1375 c.c.), il principio di solidarietà (art. 2 Cost.) ed l'equità integrativa (1374 c.c.) possano essere considerate quali fonti legali dell'obbligo di rinegoziazione, ritiene che la loro applicazione non possa avvenire «a senso unico», ossia a vantaggio del solo conduttore. Dunque, nel richiamare la buona fede e la solidarietà al fine di giustificare l'obbligo di rinegoziazione nelle locazioni commerciali, si dovrebbe procedere ad un contemperamento degli interessi di entrambe le parti come oggettivati nel contratto. Sarebbe, infatti, erroneo attribuire in via astratta e aprioristica una preminenza all'interesse del conduttore, sulla base degli asseriti vantaggi dell'attività svolta dal conduttore nell'immobile locato per funzionamento complessivo dell'economia nazionale. Ciò in quanto anche la mancata percezione del canone da parte del locatore potrebbe avere risvolti negativi sull'economia, laddove il locatore venga a trovarsi in una situazione finanziaria instabile e gravosa. Infatti, non può escludersi che diversi locatori abbiano come unico reddito quello costituito dal canone di locazione, che verrebbero

---

<sup>463</sup> MATERA, *Covid-19 e le locazioni commerciali: tra rinegoziazione, intervento del giudice sul contratto e inutilizzabilità della prestazione*, in *La nuova giurisprudenza civile commentata*, IV, 2021, pp. 991 ss.

<sup>464</sup> NATOLI, *Contratto e Covid-19. Dall'emergenza sanitaria all'emergenza economica*, in *giustiziasinsieme.it*, 2020, pp. 4 ss.

<sup>465</sup> MATERA, *op. cit.*, pp. 991 ss.

<sup>466</sup> CIPRIANI, *L'impatto del lockdown da Covid-19 sui contratti*, in *Riv. dir. bancario*, 2020, pp. 654 ss.

sempre pregiudicati dall'incondizionata tutela dell'interesse del creditore basato sullo svolgimento di un'attività la cui reale rilevanza sul mercato non è neppure presa in considerazione.

Dunque, il rimedio consistente nell'obbligo di rinegoziazione dovrebbe essere finalizzato a garantire un'equa soddisfazione agli interessi di entrambe le parti, locatore e conduttore. A tal fine, occorre, in prima istanza, ricercare una base legale idonea a fondare l'ammissibilità dell'obbligo di rinegoziazione.

Infatti, è noto che nell'ordinamento italiano è assente una norma di carattere generale che prevede la sussistenza di un obbligo di rinegoziazione. Pertanto, si ritiene che tale obbligo derivi dalla clausola generale di buona fede (art. 1375 c.c.) e dal principio solidaristico ex art. 2 Cost., nonché dall'equità integrativa di cui all'art. 1374 c.c. In particolare, si ritiene che l'art. 1374 c.c., contemplando il principio di eterointegrazione del contratto secondo equità, possa costituire, più delle altre norme, la fonte normativa dell'obbligo di rinegoziazione del contratto di locazione commerciale. Difatti, è stato osservato che l'art. 1374 c.c. consentirebbe di ritenere sottintesa, nel contratto di locazione, una clausola di rinegoziazione «in virtù della quale il dato obsoleto o non più funzionale possa essere sostituito dal dato aggiornato e opportuno»<sup>467</sup>. Tale meccanismo, tuttavia, potrebbe essere convenzionalmente escluso dalle parti (*opt out*) attraverso l'introduzione di una clausola di «non revisibilità» dell'accordo<sup>468</sup>.

Inoltre, parte della dottrina ha individuato, proprio con riferimento alla disciplina del contratto di affitto, specifiche norme dalle quali si potrebbe ricavare, in via ermeneutica, una base legale dell'obbligo di rinegoziazione<sup>469</sup>.

In particolare, l'art. 1622 c.c. disciplina l'ipotesi in cui l'esecuzione delle riparazioni a carico del locatore che abbiano comportato una perdita all'affittuario superiore ad una certa soglia di reddito e prevede, in alternativa allo scioglimento del contratto di affitto, la possibilità per quest'ultimo di richiedere la riduzione del fitto. Allo stesso modo, l'art. 1623 c.c. rubricato «modificazioni sopravvenute del rapporto contrattuale» contempla,

---

<sup>467</sup> MARASCO, *La rinegoziazione e l'intervento del giudice nella gestione del contratto*, in *Contratto e Impr.*, II, 2005, pp. 538 ss.

<sup>468</sup> SACCO, *op. cit.*, pp. 1704 ss.

<sup>469</sup> SICCHIERO, *Le rinegoziazioni – Recenti interventi e proposte in tema di rinegoziazione*, in *Giurisprudenza italiana*, I, 2023, pp. 210 ss.

quale rimedio alle sopravvenienze ulteriore rispetto alla risoluzione contrattuale, la possibilità di aumentare o diminuire il fitto, nella misura richiesta dalle circostanze.

Inoltre, anche l'art. 1635 c.c., nello stabilire che «se durante l'affitto convenuto per più anni, almeno la metà dei frutti di un anno non ancora separati perisce per caso fortuito, l'affittuario può domandare una riduzione del fitto, salvo che la perdita trovi un compenso nei precedenti raccolti», è stato ritenuto un'ulteriore fonte legale dell'obbligo di rinegoziazione. Difatti, il rimedio ivi previsto, nel caso in cui l'equilibrio sinallagmatico del contratto sia turbato dalle sopravvenienze, è quello conservativo. Infatti, disponendo che l'affittuario possa richiedere una riduzione del fitto, quindi, una rinegoziazione delle originarie condizioni contrattuali, il legislatore consente che il rapporto negoziale sia conservato, seppur modificato rispetto alla sua stipulazione originaria, diversamente da quanto avviene con la risoluzione. La stessa finalità è perseguita, inoltre, dall'art. 1636 c.c., il quale sancisce che «se l'affitto ha la durata di un solo anno, e si è verificata la perdita per caso fortuito di almeno la metà dei frutti, l'affittuario può essere esonerato dal pagamento di una parte del fitto, in misura non superiore alla metà».

Oltre alle menzionate disposizioni in tema di affitto, da cui si ricaverebbe in via indiretta l'ammissibilità di un rimedio *conservativo sub specie* di rinegoziazione contrattuale, si ritiene che, al fine di desumere in via diretta l'esistenza del medesimo obbligo, si possa fare riferimento alla disposizione di cui all'art. 10 del decreto-legge 24 agosto 2021, n. 118 c.d. «Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza»<sup>470</sup>. Difatti, tale norma, rubricata «autorizzazione del tribunale e rinegoziazione dei contratti», prevede un obbligo di rinegoziazione che, nonostante sia inserito all'ambito della disciplina inerente all'insolvenza dell'imprenditore, si considera estensibile alla generalità dei contratti riconosciuti nell'ordinamento<sup>471</sup>.

Inoltre, una parte della dottrina<sup>472</sup>, oltre a ricercare una fonte legale dell'obbligo di rinegoziazione, ha rintracciato un suo fondamento nei principi generali di conservazione del contratto e di efficienza economica. Infatti, specie nella locazione commerciale, si evince che, in un'ottica di efficienza economica, sarebbe più funzionale per il sistema ritenere esistente in capo alle parti, nel caso di sopravvenienze, un obbligo di

---

<sup>470</sup> SICCHIERO, *op. cit.*, pp. 210 ss.

<sup>471</sup> SICCHIERO, *op. cit.*, pp. 210 ss.

<sup>472</sup> MACARIO, *Adeguamento e rinegoziazione dei contratti a lungo termine*, *op. cit.*, pp. 300 ss.

rinegoziazione che consenta di conservare il contratto, rispetto all'applicazione dei rimedi risolutivi del Codice civile<sup>473</sup>.

Si registra, tuttavia, una corrente dottrinale di segno opposto<sup>474</sup> la quale esclude che l'obbligo di rinegoziazione sia un rimedio certamente idoneo a consentire la conservazione del contratto di locazione non abitativa. In senso critico, si rileva che, anche laddove si ritenga sussistente un vero e proprio obbligo di rinegoziazione delle condizioni del contratto, in particolare della misura del canone, le parti sarebbero obbligate non alla conclusione di un nuovo accordo sostitutivo del precedente ma unicamente a condurre delle trattative buona fede finalizzate a discutere le eventuali modifiche.

Di conseguenza, taluno ha prospettato che dalla verifica di un evento di carattere eccezionale ed imprevedibile sussumibile nella fattispecie di cui all'art. 1467 c.c. discenderebbe, oltre al rimedio della risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta, anche un potere correttivo del contratto in capo al giudice, che trova il suo fondamento normativo nell'art. 1374 c.c.<sup>475</sup>. Sarebbe configurabile, pertanto, un ulteriore rimedio manutentivo, rispetto all'obbligo di rinegoziazione, che si sostanzia nel potere del giudice, su richiesta della parte svantaggiata dall'evento sopravvenuto, di ricondurre il contratto ad equità, rimuovendo i vizi funzionali prodotti dalla sopravvenienza<sup>476</sup>. Tale tesi troverebbe conferma nella disposizione di cui all'art. 10 del decreto-legge 24 agosto 2021, n. 118, nella quale si attribuisce al giudice, nel caso di mancato accordo tra le parti, il potere di rideterminare secondo equità le condizioni del contratto. In particolare, si statuisce che «in mancanza di accordo, su domanda dell'imprenditore, il tribunale, acquisito il parere dell'esperto e tenuto conto delle ragioni dell'altro contraente, può rideterminare equamente le condizioni del contratto, per il periodo strettamente necessario e come misura indispensabile ad assicurare la continuità aziendale»<sup>477</sup>.

Tuttavia, sostenere che il giudice possa ricondurre il contratto ad equità, quindi, modificare il canone di locazione pattuito, significherebbe esporsi al rischio di decisioni ampiamente discrezionali se non del tutto arbitrarie<sup>478</sup>.

---

<sup>473</sup> GALLO, *op. cit.*, pp. 4 ss.

<sup>474</sup> SICCHIERO, *op. cit.*, pp. 210 ss.

<sup>475</sup> SICCHIERO, *op. cit.*, pp. 210 ss.

<sup>476</sup> SICCHIERO, *op. cit.*, pp. 210 ss.

<sup>477</sup> Art. 10 del decreto-legge 24 agosto 2021, n. 118.

<sup>478</sup> GENTILI, *op. cit.*, pp. 700 ss.

Infatti, la “correzione” del contratto avverrebbe in totale assenza di parametri convenzionali, laddove i contraenti non abbiano determinato *ex ante* i criteri per orientare il potere modificativo del giudice.

Per tale motivo, un orientamento giurisprudenziale ha obiettato che «la rinegoziazione compete solo alla volontà delle parti, con esclusione di possibilità per il giudice di modificare le condizioni economiche dei contratti di locazione, riducendo, ancorché temporaneamente, i canoni di locazione»<sup>479</sup>.

Anche in dottrina si è affermato che alla “delega in bianco” data al giudice per modificare secondo equità l’entità del canone di locazione dovrebbe essere preferita l’obbligo di rinegoziazione gravante sulle parti, in quanto maggiormente rispettoso dell’autonomia privata e del dato normativo<sup>480</sup>.

## **5. Il rapporto tra nuove tecnologie e sopravvenienze nel contratto di locazione non abitativa**

Analizzata l’ammissibilità dei rimedi conservativi del contratto finalizzati a limitare le conseguenze negative derivanti dalle sopravvenienze e la loro idoneità a soddisfare gli interessi di entrambe le parti, la dottrina si è interrogata anche sulla possibilità di ricorrere all’intelligenza artificiale (*artificial intelligence* o *AI*) per far fronte alla verifica di contingenze eccezionali che incidono sul sinallagma dei contratti di durata o ad esecuzione differita<sup>481</sup>.

A tal fine, è il Fondo Integrativo Speciale per la Ricerca, suddiviso in due squadre di studiosi del diritto e dell’intelligenza artificiale, considerato il coinvolgimento nel progetto di entrambe le aree tematiche<sup>482</sup>, ha sviluppato uno strumento predittivo, noto come “A.I.A. Co.”, il cui scopo è quello di prestare assistenza processuale al magistrato e stragiudiziale ai contraenti nell’attività di rinegoziazione del canone nei contratti di locazione di immobili non abitativi<sup>483</sup>.

---

<sup>479</sup> Trib. Roma, sez. VI, 19 ottobre 2022, n. 15500, in *Foro.it*.

<sup>480</sup> TICOZZI, *op. cit.*, pp. 229 ss.

<sup>481</sup> ANGELONE, D’OVIDIO, MASSARELLI, *Intelligenza Artificiale e rinegoziazione delle locazioni commerciali colpite dalle sopravvenienze connesse alla pandemia. Il Progetto A.I.A.CO.*, in *Tecnologie e diritto*, II, 2022.

<sup>482</sup> ANGELONE, D’OVIDIO, MASSARELLI, *op. cit.*, 2022.

<sup>483</sup> ANGELONE, D’OVIDIO, MASSARELLI, *op. cit.*, 2022.



In particolare, tale strumento tecnologico crea un sistema di «algoritmi equitativi» attraverso cui agevolare la rideterminazione giudiziale e stragiudiziale dei canoni delle locazioni commerciali, al fine di consentire la conservazione dei contratti alterati dalle sopravvenienze.

I dati in entrata elaborati dall'A.I.A. Co. (*input*) sono gli atti difensivi delle parti, che genera un *output* consistente nella decisione del caso, presentata al giudice quale proposta di decisione, congiuntamente alla motivazione ad essa sottostante, prospettata sempre dall'intelligenza artificiale.

Il medesimo sistema di intelligenza artificiale è utilizzato per fornire al giudice uno strumento di riferimento attraverso cui determinare la misura della riduzione del canone a favore dei conduttori. Il *software*, infatti, sarebbe in grado di offrire una soluzione equa nel caso delle sopravvenienze, garantendo non solo una maggiore uniformità di giudizio, ma anche la certezza del diritto, intesa quale prevedibilità delle decisioni giudiziarie<sup>484</sup>.

Dunque, l'A.I.A. Co. è considerata particolarmente utile, come ausilio ai giudici italiani, nelle decisioni concernenti la riduzione del canone di locazione, considerato che altrimenti il giudizio avverrebbe secondo equità. In altri termini, poiché nelle decisioni secondo equità, i giudici non seguono parametri di giudizio determinati, l'ausilio dell'A.I.A. Co., che predispose anche un resoconto di decisioni giudiziarie antecedenti, consentirebbe di superare i limiti della discrezionalità umana e di garantire una soluzione equa per i contraenti.

Inoltre, un simile meccanismo di giudizio, basato sull'intelligenza artificiale, è già noto e riconosciuto nel sistema italiano, con particolare riferimento alle «Tabelle di Milano» relative alla quantificazione del danno non patrimoniale. Invero, tali tabelle, predisposte mediante un sistema di elaborazione fondato sull'intelligenza artificiale, pur stabilendo uniformemente i criteri di determinazione del danno non patrimoniale, non limitano la discrezionalità dell'autorità giudicante. Difatti, il giudice, nonostante l'introduzione dei suddetti criteri, è ritenuto libero di discostarsi dalle previsioni riconducibili alle «tabelle di Milano» e di personalizzare la propria decisione, che però, deve sempre essere adeguatamente motivata<sup>485</sup>.

---

<sup>484</sup> ANGELONE, D'OVIDIO, MASSARELLI, *op. cit.*, 2022.

<sup>485</sup> ANGELONE, D'OVIDIO, MASSARELLI, *op. cit.*, 2022.

Allo stesso modo, per quel che concerne la rideterminazione del canone, il sistema dell'A.I.A. Co. non limita la discrezionalità del giudice, considerata la possibilità di quest'ultimo di discostarsi, nel caso lo ritenga opportuno, dalle risultanze dell'intelligenza artificiale.

Nel caso in cui il giudice, invece, intenda fare proprie le conclusioni dell'A.I.A. Co., determinando il canone nella misura stabilita da tale *software*, è tenuto a motivare la propria decisione. Infatti, l'ausilio dell'intelligenza artificiale, pur garantendo una maggiore neutralità ed equità della decisione che si "oggettivizza", non esonera il giudice dall'obbligo di giustificare i propri provvedimenti<sup>486</sup>.

In conclusione, la nuova tecnologia dell'A.I.A. Co., se utilizzata correttamente, potrebbe risolvere definitivamente il problema della gestione delle sopravvenienze nei contratti di locazione di immobili non abitativi. Infatti, la circostanza che il provvedimento dell'autorità giudicante finalizzato a ricondurre il contenuto contrattuale ad equità *ex art. 1374 c.c.* si fonda su criteri predeterminati elimina il rischio di decisioni arbitrarie. Pertanto, l'obiezione secondo la quale «l'equità non appartiene alla matematica»<sup>487</sup> perderebbe consistenza laddove il giudizio secondo equità sia basato sull'elaborazione dei dati attraverso strumenti di intelligenza artificiale.

---

<sup>486</sup> ANGELONE, D'OVIDIO, MASSARELLI, *op. cit.*, 2022.

<sup>487</sup> Nota vuota

## *Conclusioni*

Le questioni giuridiche sorte nel periodo emergenziale dovuto alla pandemia da Covid-19 hanno messo al centro del dibattito il tema delle sopravvenienze contrattuali, nell'ottica di un suo integrale ripensamento. Tale ripensamento è stato motivato, in particolar modo, dall'inadeguatezza del tradizionale rimedio codicistico, ossia la risoluzione per impossibilità sopravvenuta o per eccessiva onerosità, ad ovviare alle esigenze manifestatesi in relazione ai contratti di locazione non abitativa.

Tali contratti, infatti, rivestono una notevole rilevanza nell'ordinamento, in quanto gli immobili locati sono destinati, dal conduttore, all'esercizio di attività industriali, commerciali, artigianali, di interesse turistico o professionali e, quindi, produttive di ricchezza. Pertanto, oltre a costituire espressione dell'iniziativa economica privata, tutelata dall'art. 41 Cost. sono attività di notevole importanza per l'economia nazionale. Alla luce di ciò, si comprende che l'esperibilità della risoluzione del contratto e, più in generale, dei rimedi demolitori nel caso di sopravvenienze nei contratti di locazione non abitativa, nonostante siano legislativamente previsti (artt. 1463, 1464 e 1467 c.c.), non consentono l'integrale soddisfazione degli interessi del locatore e del conduttore. Infatti, questi contraenti spesso preferiscono la prosecuzione del rapporto contrattuale, al fine di far salvo rispettivamente il diritto di percepire il canone di locazione e quello di proseguire l'esercizio della propria attività economica senza perdere l'avviamento.

Pertanto, il rimedio più idoneo a garantire una soluzione soddisfacente alle problematiche sorte in relazione alle locazioni non abitative sussiste, secondo la dottrina e la giurisprudenza maggioritarie, è quello della rinegoziazione del contenuto del contratto gravante sulle parti. L'obbligo di rinegoziazione, tuttavia, costituisce un rimedio di creazione dottrinale e giurisprudenziale, che pertanto, in un'ottica positivista, non potrebbe ritenersi vincolante per i contraenti, a meno che non sia rintracciato un fondamento normativo che giustifichi l'ammissibilità dello stesso.

In primo luogo, secondo qualcuno, l'immanenza del principio che impone la rinegoziazione a fronte del verificarsi di sopravvenienze idonee a turbare il sinallagma si ricaverebbe dalle disposizioni di cui agli artt. 1660 c.c., l'art. 1664 c.c., l'art. 1897 c.c., l'art. 1710 c.c., ed infine gli artt. 1622 e 1623 c.c. Inoltre, una base legale in virtù della quale si possa ammettere l'esistenza di un obbligo di rinegoziazione giuridicamente

tutelato è stata rintracciata, oltre che nelle clausole generali di buona fede (art. 1375 c.c.) e nell'equità integrativa (art. 1374 c.c.), nel principio di solidarietà (art. 2 Cost.).

Secondo parte della dottrina, infatti, tali norme renderebbero configurabile, un obbligo di rinegoziazione che, tuttavia, imporrebbe ai contraenti non di perfezionare un nuovo accordo sostitutivo di quello che ha subito la sopravvenienza, ma semplicemente di iniziare e proseguire le trattative secondo buona fede. La dottrina ha contemplato, inoltre, eventuali rimedi per l'inadempimento dell'obbligo di rinegoziazione, che si sostanziano nella tutela in forma specifica dell'obbligo di contrarre mediante l'emanazione di una sentenza costitutiva del giudice (art. 2932 c.c.), nella tutela risarcitoria e, infine, nella tutela cautelare.

A parere di chi scrive, l'obbligo legale di rinegoziazione si configura quale rimedio più adeguato alle sopravvenienze che interessano il contratto di locazione commerciale, specie nel caso in cui le stesse abbiano determinato l'impossibilità per il conduttore di adempiere alla propria obbligazione di pagamento del canone. Infatti, anche qualora a tali fattispecie si ritenga applicabile la disciplina dettata dal legislatore in tema di eccessiva onerosità della prestazione, al conduttore verrebbe riconosciuta esclusivamente la possibilità di richiedere la risoluzione del contratto e non quella di ricondurlo ad equità, come potrebbe invece fare il locatore. Di conseguenza, considerato l'interesse del conduttore alla prosecuzione della propria attività economica e alla conservazione dell'avviamento, l'obbligo di rinegoziazione si configura quale unico rimedio che permette di ottenere la rideterminazione di un canone, divenuto eccessivamente oneroso ed economicamente insostenibile a causa della sopravvenienza verificatasi.

Al contempo, un obbligo di rinegoziazione così inteso non risulterebbe limitativo dei diritti del locatore, il quale sarebbe obbligato unicamente a negoziare secondo buona fede il contenuto del contratto sostitutivo e non a concludere un nuovo accordo, pertanto, potrebbe anche non accettare la rideterminazione del canone proposta dal conduttore.

Inoltre, la dottrina ha affermato che un ulteriore rimedio conservativo da applicare alle sopravvenienze nelle locazioni non abitative può rinvenirsi nell'art. 1374 c.c., in virtù del quale il giudice può esercitare un potere correttivo sul contratto e rideterminare il suo contenuto secondo equità, al fine di renderlo nuovamente equilibrato secondo l'originario disegno delle parti. Questa tesi, tuttavia, non appare del tutto condivisibile. Infatti, salvo che non si faccia ricorso ad intelligenze artificiali di nuova creazione, come quella

dell'A.I.A. Co., che consentono di individuare con precisione i parametri ai quali il giudice debba attenersi nella formulazione di un giudizio secondo equità, la rideterminazione del contenuto del contratto di locazione da parte dell'autorità giudicante sarebbe eccessivamente rischiosa perché suscettibile di valutazioni arbitrarie.

Dunque, il recente evento pandemico e l'attuale conflitto bellico hanno indotto la dottrina e la giurisprudenza a prospettare soluzioni eterogenee alla problematica delle sopravvenienze nel contratto di locazione non abitativa, che tuttavia non hanno ricevuto finora un avallo dal legislatore. Proprio l'assenza di un riconoscimento normativo rende le diverse elaborazioni dottrinali e le pronunce giurisprudenziali che si discostano dai tradizionali rimedi dell'impossibilità sopravvenuta e dell'eccessiva onerosità della prestazione incerte ed imprevedibili. Tale fenomeno può condurre esclusivamente a conseguenze negative, poiché, come afferma Natalino Irti, quando «la prevedibilità delle decisioni si riduce, il sistema viene progressivamente delegittimato»<sup>488</sup>.

In conclusione, la necessità di innovare la disciplina delle sopravvenienze contrattuali è sempre più avvertita, specie con riguardo alle locazioni non abitative considerata la peculiare rilevanza economica di questo contratto. Pertanto, si auspica un intervento del legislatore volto a disciplinare nuovi rimedi di carattere conservativo, che consentano un adeguato bilanciamento degli interessi contrapposti dei contraenti, al fine di tutelare maggiormente le parti e di contrastare l'«estetismo dell'incertezza».

---

<sup>488</sup> IRTI, *Per un dialogo sulla calcolabilità giuridica*, in *Calcolabilità giuridica*, a cura di CARLEO, Bologna, 2017, pp. 22 ss.

## BIBLIOGRAFIA

- Addis, Fabio, *Sulla distinzione tra norme e principi*, in *Europa e dir. Priv.*, 2016.
- Alessi, Rosalba, *La disciplina generale del contratto*, Torino, 2019.
- Alpa, Guido, *I principi generali*, in *Tratt. dir. Priv.*, diretto da Iudica, Giovanni e Zatti, Paolo, Milano, 2006.
- Ambrosoli, Matteo, *La sopravvenienza contrattuale*, Milano, 2002.
- Angelone, Marco, D'Ovidio, Stefania, Massarelli, Roberta, *Intelligenza Artificiale e rinegoziazione delle locazioni commerciali colpite dalle sopravvenienze connesse alla pandemia. Il Progetto A.I.A.CO.*, in *Tecnologie e diritto*, II, 2022.
- Benedetti, Alberto Maria, *Il rapporto obbligatorio al tempo dell'isolamento: brevi note sul Decreto «cura Italia»*, in *Contratti*, 2020.
- Benincasa, Maurizio, *Formalismo e contratto di locazione*, Milano, 2004.
- Betti, Emilio, *Teoria generale delle obbligazioni*, I, Milano, 1953.
- Bianca, Cesare Massimo, *Il contratto*, Milano, 1984.
- Cagnasso, Oreste, *Appalto e sopravvenienza contrattuale*, Milano, 1979.
- Carrato, Aldo, Scarpa, Antonio, *Le locazioni nella pratica del contratto e del processo*, Milano, 2001, p. 39.
- Cariota Ferrara, Luigi, *Il negozio giuridico nel diritto privato italiano*, Napoli, 1963.

Chiesi, Gian Andrea, Crispino, Nicola, Landolfi, Francesco, Sinisi, Marcello, Troncone, Fulvio, *Commentario sistematico delle locazioni e del condominio*, in *Tribunacommentari*, diretto da CELT, Piacenza, 2009, p. 170ss.

Cipriani, Nicola, *L'impatto del lockdown da Covid-19 sui contratti*, in *Riv. dir bancario*, 2020, pp. 654 ss.

Cocuccio, Mariafrancesca, *I contratti relativi ad eventi, mostre e spettacoli: vicende e rimedi al tempo del COVID-19*, in *Riv. it. Dir. tur.*, 2020. pp. 370 ss.

Cimmino, Nelson Alberto, *Il recesso unilaterale nel contratto*, Padova, 2000.

Cinque, Alberto, *Sopravvenienze contrattuali e rinegoziazione del contratto*, in *Contratto e impresa*, IV, 2020, pp. 1713 ss.

Cirielli, Stefano Enrico, *Clausola di hardship e adattamento nel contratto commerciale internazionale*, in *Contr. Impr. /Europa*, 1998, pp. 740 ss.

Costanza, Maria, *Clausole di rinegoziazione e determinazione unilaterale del prezzo*, in *AA.VV., Inadempimento, adattamento e arbitrato. Patologie dei contratti e rimedi. Diritto e prassi degli scambi internazionali*, Milano, 1992, pp. 316 ss.

Cuffaro, Vincenzo, *La locazione, disciplina sostanziale e processuale*, Bologna, 2009.

D'arrigo, Giacomo, *Il controllo delle sopravvenienze nei contratti a lungo termine tra eccessiva onerosità e adeguamento del rapporto*, in *Sopravvenienze e dinamiche di riequilibrio tra controllo e gestione del rapporto contrattuale*, diretto da Tommasini, Raffaele, Torino, 2002.

De Tilla, Maurizio, Giove, Stefano, *Le locazioni abitative e non abitative*, in *Trattato teorico-pratico di diritto privato*, diretto da Alpa, Guido, e Patti, Salvatore, Padova, 2009, pp. 18 ss.

Degli innocenti, Francesca, *Teoria della presupposizione e rimedi contrattuali alla luce di nuovi orientamenti ermeneutici*, in *Giust. civ.*, 2009, pp. 79 ss.

Del Prato, Enrico, *Sulle clausole di rinegoziazione del contratto*, in *Riv. dir. Civ.*, 2016, pp. 804 ss.

Di majo, Adolfo, *Obbligazioni pecuniarie*, in *Enc. dir.*, XXIX, Milano, 1979, pp. 249 ss.

Di Marzio, Mauro, *Il canone di locazione nel Codice civile e nelle leggi speciali*, Rimini, 2007.

Di Marzio, Mauro, Falabella, Massimo, *La locazione*, Tomo 1 in *Sistemi Giuridici*, diretto da Paolo Cendon, Torino, 2010, pp. 36 ss.

Di Marzio, Mauro, Falabella, Massimo, *La locazione*, Tomo 2 in *Sistemi Giuridici*, diretto da Paolo Cendon, Torino, 2010, pp. 1135 ss.

Di Marzio, Mauro, Falabella, Massimo, *La locazione*, Tomo 3 in *Sistemi Giuridici*, diretto da Paolo Cendon, Torino, 2010, pp. 1500 ss.

Ferri, Giuseppe, *Le annotazioni di Filippo Vassalli in margine a taluni progetti del libro delle obbligazioni*. Padova, 1990.

Fondrieschi, Alba, *Tre modelli di rinegoziazione. Rinegoziazione spontanea, obbligo di rinegoziare e incentivi alla rinegoziazione*, in *Osservatorio del diritto civile e commerciale*, 2021, pp. 1 ss.

Fragali, Michele, *Affitto in generale*, in *Enc. dir. I*, Milano, 1958, pp. 758 ss.

Gabrielli, Enrico, *Rimedi giudiziali e adeguamento del contenuto del contratto alle mutate circostanze di fatto*, in *Studi Urbinati*, 2014, pp. 169 ss.



Gabrielli, Giovanni, *Vincolo contrattuale e recesso unilaterale*, Milano, 1985.

Gabrielli, Giovanni, Padovini, Fabio, *La locazione di immobili urbani*, Padova, 2005, pp. 260 ss.

Galletto, Tommaso, *La clausola «rebus sic stantibus»*, in *Digesto civ.*, II, Torino, 1998, pp. 3 ss.

Gallo, Paolo, *Sopravvenienza contrattuale e problemi di gestione del contratto*, Milano, 1992.

Gambino, Agostino, *Eccessiva onerosità della prestazione e superamento dell'alea normale del contratto*, in *Riv. dir. Comm.*, I, 1960, pp. 460 ss.

Gelli, Rebecca, *Emergenza sanitaria e rinegoziazione dei contratti di locazione commerciale e affitto d'azienda*, in *Contratti*, I, 2021, pp. 19 ss.

Genovese, Andrea, *Riflessioni in tema di clausola rebus sic stantibus*, in *Nuovo Diritto Civile*, I, 2018, pp. 37 ss.

Gentili, Aurelio, *La replica della stipula: riproduzione, rinnovazione, rinegoziazione del contratto*, in *Contratto e Impresa*, 2003, pp. 700 ss.

Giorgianni, Michele, *Diritti reali*, Torino, 1960.

Grasselli, Giorgio, *La locazione di immobili nel Codice civile e nelle leggi speciali*, Bologna, 2005.

Grimaldi, Carmelo, *Intassabile il canone di locazione dell'immobile distrutto*, in *Corriere Tributario*, XII, 2006, pp. 945 ss.

Jannarelli, Antonio, *Durata della locazione*, in *Equo Canone, Disciplina delle locazioni di immobili urbani*, a cura di Bianca, Cesare Massimo, Irti, Natalino, Lipari, Nicolò, Proto Pisani, Andrea, Tarzia, Giuseppe, Padova, 1980, pp. 231 ss.

Lazzaro, Fortunato, e Di Marzio, Mauro, *Le locazioni per uso abitativo*, IV Edizione, Milano, 2007, pp. 23 ss.

Lazzaro, Fortunato, e Preden, Roberto, *Le locazioni per uso non abitativo*, IV Edizione, Milano, 2007, pp. 19 ss.

Leanza, Calogero, *Il contratto di locazione commerciale: ripercussioni e rimedi al tempo della pandemia da Covid-19*, in *Contratti*, IV, 2022, pp. 477 ss.

Lipari, Nicolò, *La risoluzione del contratto per eccessiva onerosità: la struttura del giudizio di prevedibilità e la rilevanza dell'inflazione*, in *Giust. civ.*, I, 1985, pp. 2790 ss.

Lombardi, Antonio, *La risoluzione per impossibilità sopravvenuta*, in *Il diritto privato oggi*, a cura di Cendon, Paolo, Milano, 2007.

Macario, Francesco, *Adeguamento e rinegoziazione dei contratti a lungo termine*, Napoli, 1996.

Macario, Francesco, *Dalla risoluzione all'adeguamento del contratto. Appunti sul progetto di riforma del Codice civile in tema di sopravvenienze*, in *Il foro italiano*, V, 2020.

Macario, Francesco, *Le sopravvenienze*, in *Trattato del contratto V*, diretto da Roppo, Vincenzo, Milano, 2006.

Maggiolo, Marcello, *Presupposizione e premesse del contratto*, in *Giust. civ.*, I, 2014, pp. 860 ss.

Marasco, Gherardo, *La rinegoziazione del contratto. Strumenti legali e convenzionali a tutela dell'equilibrio negoziale*, Padova, 2006.

Marasco, Gherardo, *La rinegoziazione e l'intervento del giudice nella gestione del contratto*, in *Contratto e Impr.*, II, 2005, pp. 538 ss.

Marchesini, Carlo, *L'impossibilità sopravvenuta nei recenti orientamenti giurisprudenziali*, in *Il diritto privato oggi*, a cura di CENDON, PAOLO, Milano, 2008, pp. 102 ss.

Masciopinto, Claudia, *La sopravvenienza pandemica nei rapporti contrattuali tra privati: quali rimedi?*, in *Lwiss Law Review*, II, 2020, pp. 122 ss.

Matera, Donato Maria, *Covid-19 e le locazioni commerciali: tra rinegoziazione, intervento del giudice sul contratto e inutilizzabilità della prestazione*, in *La nuova giurisprudenza civile commentata*, IV, 2021, pp. 991 ss.

Mauceri, Tommaso, *Soppravvenienze perturbative e rinegoziazione del contratto*, Catania, 2006.

Mengoni, Luigi, *Nota a cass., sez. un., 28 maggio 1953*, in *Riv. dir. comm.*, II, 1953, pp. 256 ss.

Mirabelli, Giuseppe, *La locazione, Volume VII, Tomo 4*, in *Trattato di diritto civile italiano 7*, diretto da Vassalli, Giuliano, Torino, 1972, p.3.

Natoli, Roberto, *Contratto e Covid-19. Dall'emergenza sanitaria all'emergenza economica*, in *giustiziainsieme.it*, 2020, pp. 4 ss.

Oppo, Giorgio, *I contratti di durata*, I, in *Riv. dir. Comm.*, 1943, pp. 227 ss.

Osti, Giuseppe, *La così detta clausola «rebus sic stantibus» nel suo sviluppo storico*, in *Noviss. Dig. It.*, III, Torino, 1959, pp. 353 ss.

Palmieri, Gianmaria, *Emergenza epidemica e locazioni commerciali*, in *Oltre la pandemia*, diretto da Palmieri, Gianmaria, Napoli, 2020.

Panetta, Roberto, *Il contratto di appalto*, Torino, 2016.

Pennazio, Rosanna, *La presupposizione tra sopravvenienza ed equilibrio contrattuale*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 2006, pp. 671 ss.

Pignalosa, Maria Pia, *Clausole di rinegoziazione e gestione delle sopravvenienze*, in *Nuov. giur. civ. comm.*, 2015, pp. 418 ss.

Pino, Augusto, *L'eccessiva onerosità della prestazione*, Padova, 1952.

Piraino, Fabrizio, *Sull'esecuzione del contratto secondo buona fede*, in *La nuova giurisprudenza civile commentata*, I, 2023, p. 173.

Purpura, Alessandro, *Locazione – Locazioni commerciali ai tempi del Covid-19: alla ricerca di un riequilibrio del sinallagma*, in *La nuova giurisprudenza civile commentata*, VI, 2021, pp. 1290 ss.

Rescigno, Pietro, *L'adeguamento del contratto nel diritto italiano*, in *Inadempimento, adattamento, arbitrato. Patologie del contratto e rimedi*, diretto da Draetta, Ugo e Vaccà, Cesare, Milano, 1992.

Rescigno, Pietro, *Obbligazioni e contratti*, Volume XII, Tomo 4, in *Trattato di diritto privato*, diretto da Rescigno, Miano, 2007.

Redenti, Enrico, *Sulla nozione di «eccessiva onerosità»*, in *Riv. trim. dir. Proc. Civ.*, 1949, pp. 347 ss.

Rezzonico, Silvio, Rezzonico, Matteo, *Manuale delle locazioni abitative e a uso diverso*, Milano 2007, pp. 5 ss.

Roppo, Vincenzo, *Il contratto*, in *Trattato di diritto privato*, a cura di Iudica, Giovanni e Zatti, Paolo, Milano, 2011, pp. 943 ss.

Roppo, Vincenzo, *Impossibilità sopravvenuta, eccessiva onerosità della prestazione e «frustration of contract»*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, II, 1973, pp. 1230 ss.

Rubino, Domenico, *Svalutazione della moneta e risoluzione per eccessiva onerosità*, in *Foro.it*, I, 1947, pp. 727 ss.

Sacco, Rodolfo, *I rimedi per le sopravvenienze*, in Sacco, Rodolfo, e De Nova, Giorgio, *Il contratto*, Torino, 2016, pp. 1704 ss.

Sangermano, Francesco, *Garanzia per vizi e aliud pro alio nel contratto di locazione per mancanza del certificato di agibilità – il commento*, in *Contratti*, VI, 2010, pp. 545 ss.

Sbisà, Giuseppe, *La prima norma in tema di rinegoziazione nel contesto del dibattito sulle sopravvenienze*, in *Contratto e impresa*, I, 2022, p. 15.

Scalettaris, Paolo, *A proposito del «percorso condiviso» per la ricontrattazione delle locazioni commerciali introdotto dalla legge n. 106/2021*, in *Immobili e proprietà*, XII, 2021, pp. 719 ss.

Scalfi, Gian Guido, *Assicurazione*, in *Disc. Civ. sez. comm.*, I, Torino, 1987, pp. 360 ss.

Senigaglia, Roberto, *Le attuali sopravvenienze contrattuali tra diritto vigente e diritto vivente*, in *Jus Civile*, 2021, pp. 1 ss.

Sicchiero, Gianluca, *Le rinegoziazioni – Recenti interventi e proposte in tema di rinegoziazione*, in *Giurisprudenza italiana*, I, 2023, pp. 210 ss.

Signorelli, Mattia, *Contratto di locazione e giurisprudenza: obbligazioni, prestazioni e responsabilità*, in *Responsabilità Civile e Previdenza*, 2015, pp. 41 ss.

Signorelli, Mattia, *La locazione commerciale al tempo della pandemia: prime prospettive di sistema e soluzioni resilienti*, in *Resp. Civ. e prev.*, 2020, pp. 2689 ss.

Tabet, Andrea, *Affitto*, in *Noviss. Dig. It.*, I, Torino, 1957, pp. 378 ss.

Tabet, Andrea, *La locazione-conduzione*, Volume XXV, in *Trattato di diritto civile e commerciale*, diretto da Cicu, Messineo, Milano, 1972, pp. 272 ss.

Tagliolini, Luana, *Rassegna di merito – Uso non abitativo*, in *Immobili e proprietà*, X, 2022.

Terranova, Carlo, *Appalto privato e rimedi dell'onerosità sopravvenuta*, in *L'appalto privato*, diretto da Costanza, Maria, Torino, 2000, pp. 265 ss.

Terranova, Carlo, *L'eccessiva onerosità nei contratti*, in *Il Codice civile*, diretto da Schlesinger, Piero, Milano, 1995.

Ticozzi, Marco, *Le rinegoziazioni-Contratto di locazione: sopravvenienze e modificazione del canone*, in *Giurisprudenza italiana*, I, 2023, pp. 229 ss.

Torrente, Andrea, Schlesinger, Piero, *Manuale di diritto privato*, Milano, 2017, pp. 537 ss.

Toschi Vespasiani, Francesco, Materassi, Diana, *Rinegoziazione del contratto di locazione commerciale a causa del Covid-19: è applicazione del principio di buona fede*, in *Contratti*, I, 2022, pp. 51 ss.

Trabucchi, Alberto, *Istituzioni di diritto civile*, XXVII, Padova, 2015.

Trimarchi, *La locazione abitativa nel sistema e nella teoria generale del contratto*, Milano, 1988.

Tuccari, Emanuele, *Soppravvenienze e rimedi nei contratti di durata*, Milano, 2018.

Verzoni, Stefano, *Gli effetti, sui contratti in corso, dell'emergenza sanitaria legata al COVID19*, in *Giustizia civile*, 2020, pp. 2 ss.

Zaccheo, Massimo, *Soppravvenienza*, in *Dizionari del diritto privato*, promossi da Irti, Natalino, a cura di Martuccelli, Silvio e Pescatore, Valerio, Milano, 2011, pp. 1638 ss.

Zanardo, Alessandro, *Le rinegoziazioni – La rinegoziazione dei contratti di durata nelle crisi d'impresa*, in *Giurisprudenza italiana*, I, 2023, pp. 239 ss.

Zimatore, Attilio, *Eventi esterni e rischi di demolizione del contratto. Il contratto 'aperto' all'adattamento: meccanismi e clausole* in *LUISS Law Review*, II, 2021, pp. 51 ss.

Zuliani, Martina, *Le soppravvenienze da Covid-19 nella giurisprudenza di merito, in Danno e responsabilità*, I, 2022, pp. 43 ss.

