

SOPRAVVENIENZE E POTERE GIUDIZIALE
DI RIDUZIONE DEL CANONE LOCATIZIO*Raffaele Verdicchio* *

Corte di Cassazione, Sezione III, 16 giugno 2025, n. 16113/2025

In tema di contratti ad esecuzione continuata, periodica o differita, l'art. 91, 1° co., d.l. 17 marzo 2020, n. 18 (c.d. decreto «Cura Italia»), assume rilievo ai fini del giudizio di imputabilità dell'inadempimento nelle fattispecie di responsabilità contrattuale, attribuendo all'impedimento derivante dal rispetto delle misure anti-Covid la natura di impedimento non prevedibile né superabile con la diligenza richiesta al debitore e quindi di causa non imputabile della inesecuzione della prestazione da parte sua, liberandolo dall'obbligo di risarcimento del danno ed escludendo la legittimazione della controparte all'azione di risoluzione per inadempimento; dalla norma in questione, invece, non può farsi derivare l'esistenza di un diritto potestativo giudiziale di ottenere la riduzione della prestazione dovuta in esecuzione di un rapporto contrattuale a prestazioni corrispettive e ad esecuzione continuata o periodica per effetto dell'incidenza su tale rapporto delle suddette misure restrittive anti-pandemiche, atteso che, stante il principio di tipicità dei rimedi giudiziali potestativi diretti a suscitare sentenze di carattere costitutivo (art. 2908 c.c.), un potere conservativo di riduzione ad equità della prestazione va riconosciuto alla parte eccessivamente onerata soltanto nell'ipotesi di contratto a titolo gratuito (art. 1468 c.c.), mentre, al di fuori di tale ipotesi, essa parte resta legittimata all'azione di risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta, spettando in tal caso alla controparte che intenda evitare lo scioglimento del rapporto contrattuale un diritto potestativo di rettifica (da esercitarsi mediante negozio giuridico unilaterale e recettizio), analogo a quello previsto in tema di contratto annullabile per errore (art. 1432 c.c.) e di contratto rescindibile (art. 1450 c.c.) e fondato sul principio di conservazione del contratto, avente ad oggetto la riduzione ad equità non della singola prestazione, ma più in generale, del contenuto del contratto (art. 1467, 3° co., c.c.) al fine di ripristinarne l'originario equilibrio.

SOMMARIO: 1. I fatti e la pronuncia – 2. Le sopravvenienze nel contesto della normativa emergenziale – 3. L'impossibilità sopravvenuta della prestazione del locatore – 4. Presupposizione, causa concreta e impossibilità sopravvenuta – 5. Obbligo di rinegoziazione

* Dottorando di ricerca presso l'Università di Brescia.



ne e adeguamento giudiziale – 6. Alcune osservazioni conclusive.

1. – Il principio di diritto enunciato nella sentenza in esame è pervenuto all'esito di una vicenda giudiziaria non dissimile dalle tante che hanno alimentato, negli ultimi anni, il contenzioso da Covid-19.

Dinanzi al Tribunale di Torino, due locatori avevano intimato lo sfratto per morosità al loro conduttore, rimasto inadempiente nel pagamento dei canoni dovuti in forza del contratto di locazione ad uso commerciale relativo al locale in cui questi esercitava la propria attività.

Rilasciato spontaneamente l'immobile dal conduttore e mutato il rito, i locatori hanno domandato la condanna del convenuto al pagamento dei canoni. Il conduttore, costituendosi in giudizio, in via riconvenzionale ha domandato la riduzione fino al 50% del valore dei canoni di locazione dovuti nel periodo di vigenza delle misure di contenimento della pandemia, la quale avrebbe impedito, dapprima totalmente e poi parzialmente, l'esercizio dell'attività commerciale nell'immobile locato.

A fondamento della domanda di riduzione il conduttore ha invocato gli artt. 1374 e 1375 c.c., quali principi di eterointegrazione del rapporto contrattuale, nonché l'art. 91, 1° co., d.l. 17 marzo 2020, n. 18 (c.d. decreto «Cura Italia»).

Il tema della compatibilità con l'ordinamento vigente di un rimedio volto ad ottenere esclusivamente la riduzione del canone locatizio non è stato direttamente affrontato dal giudice di merito, che ha rigettato la domanda del conduttore ritenendo non raggiunta la prova dell'incidenza dei provvedimenti di contenimento dell'epidemia da Covid-19 sull'attività esercitata nell'immobile locato. Accogliendo, dunque, la domanda dei locatori, il Tribunale ha condannato il conduttore al pagamento dell'intera somma richiesta a titolo di canone non versato.

Dichiarato inammissibile l'appello proposto dal conduttore, la sentenza è stata impugnata con ricorso in Cassazione per quattro motivi, dei quali rilevano, ai fini del presente commento, il terzo e il quarto, mediante i quali il ricorrente ha denunciato la violazione e falsa applicazione degli artt. 1374 e 1375 c.c., nonché dell'art. 115 c.p.c., per non avere il giudice di primo grado ritenuto raggiunta la prova dello svolgimento nell'unità immobiliare locata di attività soggetta a restrizione per effetto della normativa emergenziale.

Entrambi i motivi di ricorso sono stati dichiarati dalla Suprema Corte

inammissibili, in quanto diretti a suscitare una ricostruzione dei fatti e una valutazione delle prove alternative a quelle effettuate dal giudice di merito, nonché a dirigere la censura su un rimedio – la riduzione giudiziale del canone – su cui il giudice di primo grado non si era neanche pronunciato.

Malgrado la dichiarata inammissibilità dei motivi di impugnazione, la questione di diritto sottesa alla domanda del conduttore ha sollecitato la funzione nomofilattica del Collegio, ex art. 363, 3° co., c.p.c., in ordine alla compatibilità con l'ordinamento vigente e alle ricadute applicative del rimedio ad esercizio giudiziale prefigurato dal conduttore nei diversi gradi di giudizio.

2. – Il mercato delle locazioni ad uso commerciale, seppur di riflesso, è stato tra i più gravemente colpiti dalle misure emergenziali ¹. La limitazione temporanea all'esercizio di attività commerciali ² ha determinato una situazione di incerto inquadramento, suggerendo agli interpreti di muoversi in un ordine di idee non indifferente all'esigenza di approntare rimedi conservativi del rapporto sinallagmatico e scongiurare esternalità negative sul mercato e sulla collettività ³.

La legislazione emergenziale non è riuscita ad accogliere compiutamente tali implicazioni e – senza mai garantire un convincente bilanciamento di interessi – ha preferito evitare una regolamentazione sistematica e coordinata delle sopravvenienze, limitandosi ad intervenire, in modo occasionale, sulla disciplina dell'inadempimento dell'obbligazione.

¹ La delibera del Consiglio dei ministri del 31 gennaio 2020 ha proclamato lo stato di emergenza, prorogato con d.l. 24 dicembre 2021, n. 221, conv. in l. 18 febbraio 2022, n. 11, fino al marzo del 2022.

² Il riferimento è, dapprima, all'art. 3 d.l. 23 febbraio 2020, n. 6; successivamente, all'art. 1, 2° co., d.l. 25 marzo 2020, n. 19, che, in particolar modo, ha previsto quali misure di contenimento limitazione o sospensione di (i) attività commerciali di vendita al dettaglio o all'ingrosso, (ii) attività di somministrazione al pubblico di bevande e alimenti e (iii) altre attività d'impresa o professionali, laddove impossibile rispettare la distanza di sicurezza interpersonale.

³ In generale, a proposito dell'approccio rimediale, si veda A. di Majo, *Il linguaggio dei rimedi*, in *Europa dir. priv.*, 2005, 341 s.; S. Mazzamuto-A. Plaia, *I rimedi nel diritto privato europeo*, Torino, 2012, 2 s.; nonché F. Addis, *Argomentazione «per principi» e individuazione della fattispecie «a posteriori»*, in *Nuovo dir. civ.*, 3/2022, 5 ss.; e in Jus Brixiae et alibi. *Scritti scelti offerti ad Alberto Sciumè*, a cura di A.A. Cassi-E. Fusar Poli, Torino, 2022, 217 s. Con più specifico riferimento al tema di cui ci si occupa, si veda F. Macario, *Per un diritto dei contratti più solidale in epoca di «coronavirus»*, in *Emergenza Covid-19*, spec. 1, *Giust. civ. com.*, Milano, 2020, 207 s.; sulle degenerazioni di un approccio che rende il rimedio non più uno strumento secondario di realizzazione giuridica si veda V. Scalisi, *Lineamenti di una teoria assiologica dei rimedi giuridici*, in *Riv. dir. civ.*, 2018, 1047.

Il riferimento è all'ormai ampiamente noto e commentato art. 3, co. 6 *bis*, d.l. 23 febbraio 2020, n. 6 – conv. con l. 5 marzo 2020, n. 13 –, introdotto dall'art. 91, 1° co., d.l. 17 marzo 2020, n. 18 (Decreto «Cura Italia»), sul quale si sofferma ampiamente la decisione in commento e che impone di valutare «il rispetto delle misure di contenimento di cui al presente decreto [...] ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1218 e 1223 c.c., della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti».

La disposizione, evitando di prendere posizione sul vizio sinallagmatico funzionale prodotto dalla sopravvenienza, predispone una disciplina eccezionale degli inadempimenti «emergenziali», determinati dal rispetto delle misure di contenimento del contagio pandemico ⁴.

Il richiamo all'art. 1223 c.c. ivi operato fonda il potere discrezionale del giudice di graduare l'effetto risarcitorio, una volta accertata la fattispecie di inadempimento. Comportando una valutazione logicamente successiva all'accertamento della violazione del rapporto, l'interprete non potrebbe invocarla per affermare che il *factum principis* abbia incondizionatamente escluso la responsabilità del debitore ⁵. Proprio per questo, la giurisprudenza può dirsi concorde nell'evidenziare che il tenore letterale della norma e il rinvio alle previsioni in materia di commisurazione del danno risarcibile escludono la natura di causa straordinaria di estinzione del rapporto obbligatorio e non legittimano l'esercizio di rimedi variamente diretti alla sospensione della prestazione dovuta ⁶.

⁴ La disposizione esaminata sembrerebbe operare quale causa di giustificazione dell'inadempimento, secondo A.M. Benedetti, *Il rapporto obbligatorio al tempo dell'isolamento: brevi note sul Decreto «Cura Italia»*, in *Contratti*, 2020, 216; Id., *Il «rapporto» obbligatorio al tempo dell'isolamento: una causa (transitoria) di giustificazione?*, in *Emergenza Covid-19*, spec. 2, *Giust. civ. com.*, Milano, 2020, 148; viceversa, secondo F. Piraino, *La normativa emergenziale in tema di obbligazioni e contratti*, in *Contratti*, 2020, 489, si tratterebbe del riconoscimento esplicito del *factum principis* come causa di impossibilità sopravvenuta non imputabile al debitore; ugualmente U. Carnevali, *Emergenza Covid-19: un anno dopo*, ivi, 2021, 145.

⁵ In punto di interpretazione del comma 6 *bis*, negli stessi termini della sentenza annotata si esprimono Trib. Bologna, 15-6-2020, n. 5790; Trib. Milano 24-07-2020; Trib. Pordenone, 8-7-2020, n. 2020; Trib. Roma, 5-1-2022, n. 234, tutte in *OneLegale*.

⁶ Con riferimento al contratto di affitto, si veda Trib. Roma 29-05-2020, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2020, con commento di E. Bellisario, *Affitto d'azienda, lockdown e allocazione del rischio: prime risposte della giurisprudenza*; nonché G. Carapezza Figlia, *Locazioni commerciali e sopravvenienze*

Dalle implicazioni ambigue è stata anche la disciplina emergenziale in ambito tributario. Dapprima l'art. 65, 1° co., d.l. n. 18 del 2020, conv. con l. 24 aprile 2020, n. 27, ha previsto in capo ai soggetti esercenti attività d'impresa un credito d'imposta pari al 60% dell'ammontare mensile del canone di locazione per il mese di marzo 2020; successivamente, l'art. 28 d.l. n. 34/2020, conv. con l. 19 maggio 2020, n. 34 (Decreto «Rilancio»), ha esteso l'ambito d'applicazione soggettivo dei beneficiari e diversificato la misura del credito d'imposta per ciascuna categoria di conduttori esercenti attività d'impresa per il periodo aprile-luglio 2020.

Tali disposizioni, prevedendo un vantaggio compensativo per l'imprenditore svantaggiato, hanno rafforzato l'idea che la normativa emergenziale non abbia inteso sospendere o attenuare l'obbligo per il conduttore di pagare il canone locatizio⁷.

Si sottrae parzialmente alle criticità appena denunciate l'art. 216, 3° co., Decreto Rilancio con riferimento ai rapporti di locazione aventi ad oggetto palestre, piscine e impianti sportivi di proprietà di soggetti privati. La previsione, infatti, chiarisce che «la sospensione delle attività sportive» deve essere valutata «ai sensi degli artt. 1256, 1464, 1467 e 1468 c.c. [...] quale fattore di sopravvenuto squilibrio dell'assetto di interessi pattuito con il contratto di locazione» e fonda su tale squilibrio il diritto del conduttore, «limitatamente alle cinque mensilità da marzo 2020 a luglio 2020», all'ottenimento di «una corrispondente riduzione del canone locatizio che, salva la prova di un diverso ammontare a cura della parte interessata, si presume pari al 50% del canone contrattualmente stabilito».

Al netto della dubbia equiparabilità degli artt. 1256 e 1464 c.c. con gli artt. 1467 e 1468 c.c., la disposizione realizza un temperamento di interessi congeniale ed apprezzabile sia sul piano sostanziale che sul piano processuale. Attraverso il meccanismo della presunzione, fa ricadere i costi dell'evento straordinario su entrambe le parti secondo un criterio oggettivo, indipendentemente dalla considerazione delle ordinarie sfere di rischio così

da Covid-19. Riflessioni a margine delle prime decisioni giurisprudenziali, in *Liber Amicorum per Giuseppe Vettori*, a cura di G. Passagnoli-F. Addis-G. Capaldo-A. Rizzi-S. Orlando, Firenze, 2022, 597 s., il quale pone l'accento sull'inapplicabilità dell'art. 3, co. 6 *bis*, d.l. 6/2020, alle locazioni commerciali, poiché il *factum principis* non avrebbe in alcun modo posto ostacoli materiali o giuridici all'attività solutoria del conduttore.

⁷ Tra gli altri, si veda in proposito N. Cipriani-I. Martone, *COVID-19, misure restrittive e conseguenze sui contratti di locazione commerciale tra dottrina e giurisprudenza*, in *Corti fior.*, 2021, 33.

come conformate dalla disciplina tipica del contratto di locazione. Configura, inoltre, con funzione di riequilibrio, un rimedio conservativo attivabile stragiudizialmente, senza necessità di una pronuncia costitutiva del giudice ⁸.

Il limitato ambito applicativo dell'evocata disposizione ha fondato, tuttavia, una disparità di trattamento irragionevole rispetto alle finalità complessive di conservazione dei rapporti economici già in essere. Non a caso, la norma è stata talora richiamata in quanto analogicamente applicabile, soprattutto in ragione dell'opportunità apprestata dal rimedio, ma non sono mancate repliche fondate sul suo carattere eccezionale e dirette ad escluderne ogni richiamo nella regolazione di rapporti in essa non menzionati ⁹.

Di modesto rilievo è stata anche, successivamente, la previsione contenuta all'art. 6-*novies* del d.l. 41 del 2021, conv. in l. 21 maggio 2021 n. 69. Ai sensi del secondo comma della citata disposizione, è stato previsto che «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» ¹⁰.

La previsione è stata letta quale luogo di emersione dell'obbligo, altrimenti implicito all'ordinamento, di rinegoziare il contratto per effetto della clausola generale di buona fede ¹¹. Eppure, la stessa formulazione dell'articolo presenta margini di ambiguità che fanno dubitare della sua reale portata precettiva. I riferimenti al «collaborare», al «rideterminare» ¹², o al generico «essere chiamati» non lasciano così univocamente inquadrare il dovere di comportamento ri-

⁸ Il che, anche in prospettiva rimediabile, dimostra la maggiore efficienza della tecnica della predeterminazione dei contenuti della revisione rispetto all'obbligo di rinegoziare il contenuto del contratto. Nel primo caso, infatti, i criteri di adeguamento dello scambio non richiedono alcuna opera rinegoziativa, ma solo ricognitiva, potendo essere fatti valere indipendentemente dall'accordo tra le parti. Si veda in proposito A. Gentili, *La replica della stipula: rinnovazione, riproduzione e rinegoziazione*, in *Contr. e Imp.*, 2003, 711.

⁹ Cfr. Trib. Roma, 4-8-2022, n. 10240, in *DeJure*.

¹⁰ Limitatamente alle ipotesi in cui il conduttore imprenditore abbia subito una «significativa diminuzione del volume d'affari, del fatturato o dei corrispettivi, derivante dalle restrizioni sanitarie, nonché dalla crisi economica [...]». I successivi commi dell'articolo prevedono con maggiore dettaglio l'ambito di applicazione soggettivo e oggettivo della disposizione in esame.

¹¹ Su cui *infra* § 5.

¹² Sulla cui critica si veda, *inter alia*, D.M. Matera, *Rinegoziazione e adeguamento. Una lettura in chiave di giustizia procedurale del nuovo art. 6-novies del D.L. 41/2021*, in *Procedimento e Processo*, a cura di R. Martino-A. Panzarola-M. Abbamonte, Milano, 2022, passim.

chiesto alle parti quale obbligo a contrarre a condizioni più eque. La differenza non è di poco conto e si gioca essenzialmente sul piano dei rimedi. Non è stata prevista, infatti, alcuna conseguenza per il caso di inosservanza della previsione, sicché è improbabile affermare che siano stati compiuti significativi passi avanti per garantire l'effettività del principio di rinegoziazione ¹³.

Per restituire un minimo di concretezza alla citata disposizione, alcuni autori hanno proposto di assumere una prospettiva tradizionalmente aliena al diritto civile, leggendo l'art. 6-*novies* d.l. 41/2021 come una concretizzazione del principio di giustizia procedimentale ¹⁴. Secondo la richiamata prospettiva, piuttosto che riaffermare ad ogni costo il fine del riadeguamento del canone di locazione, la norma ha inteso esclusivamente eleggere la rinegoziazione a strumento preminente con cui assicurare un giusto adattamento del contratto alle circostanze sopravvenute. Questa chiave di lettura, se da un lato valorizza l'intenzione del legislatore per come emerge dal primo comma del medesimo articolo ¹⁵, non offre risposte all'interrogativo sulle conseguenze del mancato raggiungimento di una soluzione condivisa. Al contrario, sembra avallare l'idea che, in tale scenario, l'intervento giudiziale sul contratto sia da escludersi, con esiti conformi a quanto stabilito dalla pronuncia in esame.

3. – Per sopperire alle lacune e alle ambiguità appena evocate, un orientamento dottrinale ¹⁶ ha individuato nell'art. 1464 c.c. la disposizione più ido-

¹³ Diversamente, a titolo esemplificativo, una previsione emergenziale in materia di composizione negoziata della crisi (art. 10, 2° co. del d.l. 118/2021, conv. in l. 147/2021) autorizza l'esperto ad invitare le parti a rideterminare in buona fede il contenuto dei contratti di durata, stabilendo, tuttavia, che «in mancanza di accordo, su domanda dell'imprenditore, il tribunale [...] può rideterminare equamente le condizioni del contratto, per il periodo strettamente necessario e come misura indispensabile ad assicurare la continuità aziendale».

¹⁴ Si veda, ancora, Matera, op. cit., 295; più in generale, l'intero fenomeno della rinegoziazione è letto in ottica di giustizia procedurale da F. Ricci, *Procedimento, processo e giustizia procedurale nell'esercizio dell'autonomia privata*, op. ult. cit., 210 secondo cui la clausola di rinegoziazione è da intendersi alla stregua di «una clausola di adeguamento che non definisce il contenuto del regolamento a valle, ma individua solo lo strumento della giustizia procedurale come mezzo per determinarlo».

¹⁵ Ai sensi del quale «le disposizioni del presente articolo sono volte a consentire un percorso regolato di condivisione dell'impatto economico derivante dall'emergenza epidemiologica [...]».

¹⁶ Cfr. E. Tuccari, *La Pandemia da Covid-19 e la revisione del canone nei contratti di locazione ad uso commerciale e di affitto di ramo d'azienda fra (poche) luci e (molte) ombre*, in *Riv. dir. banc.*, 1/2021 Suppl., p. 119; A. D'Adda, *Locazione commerciale ed affitto di ramo d'azienda al tempo del CoViD-19*:

nea a bilanciare i contrapposti interessi in gioco, valorizzando al contempo anche le esigenze del sistema economico nel suo complesso.

A differenza dell'impossibilità totale, da cui scaturisce un effetto immediatamente risolutorio (art. 1463 c.c.), l'art. 1464 c.c. fa seguire all'impossibilità parziale due esiti alternativi, consentendo alla parte la cui prestazione non sia divenuta impossibile di scegliere tra la conservazione del rapporto contrattuale – attraverso una corrispettiva riduzione della controprestazione rimasta possibile – e il recesso ¹⁷.

Il richiamo alla categoria dell'impossibilità, tuttavia, impone un onere argomentativo rafforzato, considerata la non immediata riferibilità dell'impossibilità stessa all'oggetto di un'obbligazione del locatore. L'art. 1464 c.c., inoltre, evoca una parzialità che difficilmente si concilia con il carattere unitario e non divisibile della prestazione dovuta dal locatore nello schema dello scambio di un diritto personale di godimento su un bene verso il pagamento di un corrispettivo in denaro.

Per queste ragioni, non convincono del tutto le pronunce di merito che individuano la parte della prestazione rimasta possibile nell'idoneità astratta dell'immobile locato allo svolgimento dell'attività commerciale, segmentando arbitrariamente il godimento in porzioni ¹⁸. Delle due l'una: o il *factum princi-*

quali risposte dal sistema del diritto contrattuale, in *Nuova giur. civ. comm.*, 3/2020 Suppl., p. 106; E. Bellisario, *Covid-19 e alcune risposte (immunitarie) del diritto privato*, in *Giust. civ. com.*, 27 aprile 2020; L. Regazzoni, *I contratti di durata e la pandemia: dalla correzione (cogente) all'integrazione (dispositiva)*, in *Riv. trim. dir. e proc. Civ.*, 2021, p. 1241.

¹⁷ Cfr. F. Macario, *Le sopravvenienze e i rimedi nella gestione del rischio contrattuale*², in *Trattato del contratto*, diretto da V. Roppo, V. *Rimedi*, 2, a cura di V. Roppo, Milano, 2022, 840 s.

¹⁸ Così, ad esempio, Trib. Milano, 25-06-2021, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2021, 1290 s., con nota di A. Purpura, *Locazioni commerciali ai tempi del Covid-19: alla ricerca di un riequilibrio del sinallagma*; Trib. Milano, 27-12-2022, *ivi*, 2023, con nota di E. Calabrese, *Locazioni commerciali e rimedi allo squilibrio nel sinallagma contrattuale durante il periodo emergenziale*, secondo cui le misure di prevenzione dal contagio avrebbero determinato una «compressione del godimento dei beni non sotto il profilo della loro detenzione da parte dei loro conduttori, bensì della loro utilizzazione secondo la destinazione negoziale», sicché l'obbligo del locatore di mantenere il bene in stato da servire all'uso convenuto nel periodo di *lockdown* sarebbe stato «adempiuto solo parzialmente» o in modo temporaneo. Tralasciando la non univoca riconducibilità dell'utilizzo secondo la destinazione negoziale ad una compressione del godimento, emerge una sovrapposizione concettuale tra impossibilità sopravvenuta e inadempimento del locatore che comporta una conclusione sconnessa dalla sua premessa. Se il locatore fosse parzialmente inadempiente, infatti, il conduttore potrebbe semplicemente sospendere la fase esecutiva del contratto per effetto dell'art. 1460 c.c.

pis rende del tutto impossibile per il locatore il mantenimento della cosa in stato da servire all'uso convenuto *ex art.* 1575, 1° co., n. 2, c.c., oppure no ¹⁹.

La questione investe direttamente il rapporto tra il godimento dell'immobile e la destinazione d'uso del bene locato. Da un lato, non sembra revocabile in dubbio la circostanza che il diritto di godimento che viene in rilievo nel tipo della locazione non assuma i medesimi contorni di generalità che caratterizzano i diritti reali di godimento ²⁰. D'altro canto, la stessa obbligazione di mantenere la cosa in stato da servire all'uso convenuto si esplica in una serie di obblighi e di attività strumentali del locatore riconducibili all'esigenza che il bene locato sia strutturalmente e materialmente idoneo all'esercizio dell'attività per cui esso è locato ²¹.

L'elemento che non convince appieno nella prospettata ricostruzione sta nell'attrarre nel contenuto dell'obbligazione del locatore un oggetto che vi è affatto estraneo, quale è la fruibilità da parte della clientela, in questo caso limitata per effetto del *factum principis*. E, infatti, tanto la destinazione d'uso dell'immobile, quanto l'obbligo di mantenerlo in stato da servire all'uso convenuto, conformano il contenuto dell'obbligo del locatore, rendendo necessario da parte di quest'ultimo il compimento di ogni attività strumentale a rendere l'immobile idoneo alla destinazione dal punto di vista delle caratteristiche strutturali e materiali, senza, però, interferire sulla produttività dell'attività che nell'immobile il conduttore vuole esercitare. Il risultato funzionalmente soddisfatto dal comportamento del debitore – il godimento dell'immobile –

¹⁹ Più rigorosa, invece è la ricostruzione che giunge all'impossibilità temporanea scomponendo il contratto di durata in ripetuti e continui segmenti temporali, per la quale si veda Piraino, *La normativa emergenziale*, cit., 493 e s., e su cui già U. Carnevali, *Contratti di durata e impossibilità temporanea di esecuzione*, in *Contratti*, 2000, 117.

²⁰ Cfr. A. Tabet, *La locazione-conduzione*, in *Tratt. Cicu-Messineo*, Milano, 1972, 361.

²¹ Al punto che, tanto la dottrina, quanto la giurisprudenza, ritengono che espressione dell'obbligo sia eminentemente il dovere di eseguire le riparazioni necessarie (ove non spettanti al conduttore, *ex art.* 1576 c.c.). In proposito, S. Giove, sub *art.* 1575 c.c., in *Dei singoli contratti*, a cura di D. Valentino, in *Commentario del Codice civile*, diretto da E. Gabrielli, Torino, 2011, 290. Secondo V. Cuffaro, *La locazione di immobili*, ne *I contratti di utilizzazione dei beni*, a cura di V. Cuffaro, Torino, 2008, 40, l'obbligo in questione si estenderebbe, oltre che agli interventi per i guasti materiali sopravvenuti, a quelli di adeguamento del locale ad una eventuale normativa sopravvenuta in vista del mantenimento della destinazione contrattualmente stabilita, quindi dell'uso convenuto. Il punto, come nota l'A. è controverso. Si veda, in proposito, anche Trib. Roma, 7-03-2023, n. 3751, in *DeJure*; Cass., 4-11-2014, n. 23447, in *Rep. Foro it.*, 2014, *Locazione*, n. 72.

non subisce tecnicamente una impossibilità, rimanendo compiutamente assicurato, ancorché nella limitata misura della detenzione di un locale adibito a temporaneo magazzino dei beni strumentali all'attività di impresa ²².

In base a tale criterio, e valorizzando il rilievo solitamente riconosciuto alla destinazione d'uso ²³, il confronto con la normativa emergenziale dimostra che a venir meno non è un requisito che incide sull'idoneità dell'immobile a servire all'uso convenuto, poiché la misura di contenimento del rischio epidemiologico non ha avuto riguardo alle caratteristiche degli immobili interessati, bensì ha precluso una certa modalità di esercizio dell'attività economica ²⁴. Pur attraendo la destinazione d'uso nel perimetro dell'oggetto dell'obbligazione del locatore, quest'ultima non può essere estesa fino a determinarne la metamorfosi in una garanzia da parte del locatore di un'attività estranea alla sua sfera di rischio ²⁵.

Con ciò non si intende affermare che il rischio legato all'evento esogeno straordinario debba in maniera definitiva ricadere sul locatore. Si vuole, piuttosto, evidenziare che la ridefinizione delle sfere di rischio determinata dall'applicazione della normativa dedicata alla sopravvenuta impossibilità parziale si espone ad obiezioni difficilmente superabili ²⁶.

²² Cfr. Carapezza Figlia, *Locazioni commerciali*, cit., 602; A. Venturelli, *Rispetto delle misure di contenimento della pandemia e sospensione del pagamento del canone*, in *Jus Brixiae et alibi*, cit., p. 446; da ultimo, tale precisazione è stata svolta da V. Cuffaro, *Locazione di immobili urbani*, in *Enc. dir., Tematici*, X, Milano, 2025, 862 s.

²³ Vale a dire di garanzia per il locatore piuttosto che per il conduttore, come si evince dal disposto dell'art. 80 l. 392/1978, ai sensi del quale il mutamento della destinazione rispetto all'uso pattuito consente al locatore di domandare la risoluzione del contratto di locazione.

²⁴ Non così, ad esempio, Tuccari, *La Pandemia da Covid-19*, cit., 116 s. La soluzione adoperata sembra coerente con il criterio offerto da U. Salanitro, *La gestione del rischio nella locazione commerciale al tempo del coronavirus*, in *Emergenza Covid-19*, spec. 2, *Giust. civ. com.*, cit., 238, secondo il quale «occorre quindi distinguere a seconda che il rischio dell'impossibilità dell'uso convenuto pertenga alla sfera dell'attività o alla sfera di pertinenza del bene», malgrado lo stesso A. sulla base del medesimo criterio, giunga a risultati diversi.

²⁵ Afferma condivisibilmente Cass., 7-06-2018, n. 14731, in *OneLegale*, che la destinazione d'uso dell'immobile possa acquisire rilievo alla stregua di una garanzia solo ove abbia formato oggetto di specifica pattuizione, non essendo(ne) sufficiente la mera enunciazione. Ugualmente, Cass., 25-01-2011, n. 1735, in *Giur. it.*, 2011, 2518; e in *Giust. civ.*, 2011, I, 337. Nel senso della garanzia sull'uso pattuito si esprimono, invece, E. Colletti, *Gli echi lontani del Covid-19*, in *Giur. it.*, 2025, 2509; Tuccari, op. cit., 115.

²⁶ Nota, infatti, Trib. Roma, 23-03-2021, n. 5226, in *DeJure*, che il ricorso all'impossibilità per l'ipotesi in cui sia divenuta impossibile l'utilizzazione della prestazione si rivela «poco aderente alle

Un'estensione dell'impossibilità sopravvenuta che operi fino ad attrarre nell'oggetto dell'obbligazione l'attività che si svolge nell'immobile locato avrebbe due corollari sistematici: in primo luogo, trasformerebbe ogni contratto di locazione in un contratto atipico di locazione di scopo, in cui al locatore sarebbe accolto il rischio dell'attività del conduttore²⁷; in secondo luogo, comporterebbe una sovrapposizione tra il tipo della locazione e quello dell'affitto, nel quale la cosa locata viene in rilievo immediatamente in ragione della sua capacità produttiva.

Da ciò si trae conforto osservando che l'art. 1623 c.c., in materia di affitto, espressamente prevede che ciascuna delle parti del contratto possa chiedere un aumento o una diminuzione del fitto «se, in conseguenza di una disposizione di legge [...] o di un provvedimento dell'autorità riguardanti la gestione produttiva, il rapporto contrattuale risulta notevolmente modificato in modo che le parti ne risentano rispettivamente una perdita e un vantaggio».

Sembrerebbe potersi affermare, dunque, che nella sfera dei rischi conformati dal tipo della locazione, il rischio della mancata produttività della cosa cadrebbe sul conduttore, diversamente da quanto accade in presenza di un contratto di affitto, la cui disciplina, presentando connotati di specialità rispetto alla locazione, prevede una condivisione del rischio legato alla produttività della cosa affittata, nella forma dell'adeguamento del corrispettivo²⁸.

4. – Non è mancato, poi, chi ha riscontrato come il problema delle sopravvenienze da Covid-19 nei rapporti di locazione ad uso commerciale ri-

specificità del contratto di locazione». In effetti, la restrizione sulle modalità di esercizio di un'attività economica non esplica i suoi effetti allo stesso modo su ogni prestazione caratteristica di ogni tipo contrattuale. Il 4° co. del già menzionato art. 216 del Decreto Rilancio, ad esempio, prevede che «la sospensione delle attività sportive determinata dalle disposizioni emergenziali connesse all'epidemia di COVID-19 si qualifica come sopravvenuta impossibilità della prestazione in relazione ai contratti di abbonamento per l'accesso ai servizi offerti da palestre, piscine e impianti sportivi di ogni tipo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1463 c.c. [...]». Che la prestazione a cui ha diritto l'abbonato ai servizi divenga impossibile per effetto del *factum principis* non avrebbe nemmeno ragione di essere specificato tramite una norma *ad hoc*; eppure, la disposizione richiamata ha una sua ragion d'essere, associando al verificarsi dell'impossibilità sopravvenuta una serie di rimedi alternativi alla risoluzione. In ciò, anche tale norma non si sottrae a una certa incoerenza, avendo richiamato contemporaneamente gli effetti dell'art. 1463 c.c. ed esiti ad esso alternativi.

²⁷ I rischi di questo modo di configurare l'impossibilità sopravvenuta sono affrontati da A. Nicolussi, *Presupposizione e risoluzione*, in *Europa dir. priv.*, 2001, 859.

²⁸ Il tema è opportunamente posto in rilievo da Trib. Roma, 5-1-2022, n. 234, in *OneLegale*.

guardi questioni rilevanti, in senso lato, sul piano causale. Vi è, così, chi ha ricondotto l'applicabilità in via analogica del congegno rimediale di cui all'art. 1464 c.c. al venir meno della causa «in concreto» del contratto o di una circostanza presupposta comune a entrambe le parti ²⁹.

Sotto il primo profilo, si rileva come la giurisprudenza fosse già addivenuta ad esiti affini a quelli determinati dall'impossibilità in senso tecnico della prestazione, mediante il ricorso alla sopravvenuta inutilizzabilità della prestazione alla luce dell'interesse del creditore ³⁰. Nel far leva su questa accezione di interesse, l'interpretazione evolutiva ne ha progressivamente esteso la rilevanza, superando il richiamo alla prestazione-risultato per includervi anche ogni giustificazione dell'operazione economica secondo la ricostruzione della causa «in concreto».

In effetti, tuttavia, la sopravvenuta inutilizzabilità o inutilità della prestazione è imperniata sulla definitività di tale attributo, che frustrerebbe irrimediabilmente le ragioni dello scambio. Non a caso, per queste ipotesi è stato avanzato esclusivamente il rimedio risolutorio. Nel caso oggetto della sentenza annotata, viceversa, nonché nei casi analoghi che hanno affollato la giurisprudenza, a venire in rilievo è, semmai, una causa solo temporanea e tale da attribuire al conduttore una limitata utilità, riflettendosi sulla capacità produttiva del bene, ossia sulla sua idoneità a generare reddito.

In maniera non dissimile, l'incidenza delle misure emergenziali sul rapporto di locazione commerciale è stata ricondotta al venir meno della circostanza presupposta, comune ad entrambe le parti, che l'immobile interessato sarebbe stato locato per lo svolgimento effettivo di un'attività economica ³¹. La frustrazione del presupposto inespresso dimostra come anche la dottrina della presupposizio-

²⁹ E. Navarretta, *CoVid-19 e disfunzioni sopravvenute dei contratti. Brevi riflessioni su una crisi di sistema*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 3, 2020 Suppl., 88 s.; R. Fornasari, *Sopravvenienze e contratto dopo il Covid-19: problemi di contenuto e di metodo*, in *Contr. e Imp.*, 2020, 1676; da ultimo, anche P. Trimarchi, *Sopravvenienze, rinegoziazione, adeguamento giudiziale*, in *Riv. dir. civ.*, 2025, 243.

³⁰ Tale opinione è stata seguita valorizzando la «finalità turistica» nel contratto di acquisto di pacchetto turistico dalla ormai nota Cass. 24-07-2007, n. 16315, in *Danno e resp.*, 2008, 845, con nota di L. Delli Priscoli, *Contratti di viaggio e rilevanza della finalità turistica*. Nella materia che occupa il presente scritto, tale tesi è seguita da G. Carapezza Figlia, *Rimedi contrattuali e disfunzioni delle locazioni commerciali. Problemi e limiti dell'attivismo giudiziale nell'emergenza Covid-19*, in *Contratti*, 2020, 717.

³¹ Cfr. Trib. Lecce, 24-06-2021, in *Contratti*, 2022, 51, con nota di F. Toschi Vespasiani-D. Materassi, *Rinegoziazione del contratto di locazione commerciale a causa del Covid-19: è applicazione del principio di buona fede*.

ne si presti all'ampliamento dell'area coperta dal requisito della causa, ridisegnando i confini del tipo contrattuale della locazione e facendole assumere, come già osservato, i contorni della locazione di scopo o dell'affitto d'azienda.

Il ricorso alla teorica della presupposizione introduce un margine di incertezza ulteriore in una vicenda dai contorni già nebulosi³². Se può certamente affermarsi che sia venuto meno il presupposto che le parti condividevano al momento della stipulazione del contratto, le circostanze che lo hanno concretamente accompagnato inducono a vagliare con misura il ricorso a tale figura. L'evento straordinario e imprevedibile, che ha avuto ripercussioni a livello generalizzato sui contratti di durata esistenti ponendone in dubbio, per lo più, l'utilità economica dello scambio, presenta tratti di evidente somiglianza con la fattispecie prevista dall'art. 1467 c.c., secondo la tendenza, non ignota alla giurisprudenza, a trovare nell'eccessiva onerosità sopravvenuta il punto di ancoraggio sistematico della dottrina della presupposizione³³.

Del pari, anche a voler ritenere superati gli interrogativi sul fondamento della presupposizione, quest'ultima nulla aggiungerebbe al dibattito per quanto attiene al rimedio ad essa associato. Tradizionalmente, infatti, il sopravvenuto venir meno della circostanza presupposta determina l'esito risolutorio del rapporto contrattuale. Secondo parte della dottrina, tuttavia, non potrebbe escludersi un adattamento su misura del rimedio applicabile nell'ipotesi in cui il presupposto dell'esecuzione contrattuale venga meno solo temporaneamente e comunque non in termini tali da giustificare la risoluzione del contratto³⁴. In questo modo, il veicolo per un rimedio conservativo analogo a quello offerto dall'art. 1464 c.c. sarebbe affrancato da una norma che espressamente lo contempla.

Le ipotesi da ultimo passate in rassegna non sfuggono ad obiezioni legate alla loro insufficiente determinatezza. Le categorie della causa concreta e della presupposizione, infatti, per come ci sono restituite dal diritto vivente, appaiono formule onnicomprensive volte a offrire soluzione a problemi compositi, attribuendo rilevanza ad elementi (ed interessi) che normalmente non

³² Come nota Carapezza Figlia, op. cit., 716.

³³ Cfr. Macario, *Le sopravvenienze e i rimedi nella gestione del rischio contrattuale*, cit., 812 s.

³⁴ Cfr. in tal senso Trimarchi, *Sopravenienze*, cit., 239; e, in precedenza, Nicolussi, *Presupposizione e risoluzione*, cit., 846, il quale, tuttavia, anziché ricorrere all'applicazione analogica del rimedio di cui all'art. 1464 c.c., riconosce l'equilibrio della soluzione offerta dall'art. 1467 c.c.

sembrerebbero doverla avere³⁵. Per questo motivo, il ricorso a tale apparato argomentativo rischia di attribuire a principi inespressi una valenza generale in opposizione al principio generale di tenore opposto ricavabile dal sistema.

La disciplina dell'eccessiva onerosità sopravvenuta, invece, investe esattamente il problema del rischio contrattuale in funzione della dimensione temporale lungo cui si articola il rapporto tra le parti. In altri termini, si pone come soluzione alla sproporzione sopravvenuta tra i costi e i rendimenti ragionevolmente attesi dalle parti e alla convenienza dello scambio³⁶.

Pur ispirandosi ad un principio di equità e giustizia sostanziale nella cooperazione giuridica tra i consociati, la disciplina dell'impossibilità sopravvenuta è irriducibile alla logica meramente equitativa o solidaristica, se non a patto di ricondurre l'intero sistema positivo a principi di tale ampiezza da assumere «un senso incolore, vago e in fondo scarsamente significativo»³⁷. Piuttosto, si ricollega a precisi presupposti fattuali che riportano sul terreno della generalità e dell'astrattezza considerazioni altrimenti destinate a rimanere sbiadite, su un piano che rinuncia a una rigorosa indagine tecnico-giuridica³⁸.

Avuto particolare riguardo agli elementi della fattispecie, la Cassazione ha valorizzato il carattere di straordinarietà e di imprevedibilità degli eventi che hanno dato luogo allo squilibrio delle prestazioni³⁹, senza però al contempo dedicare particolare attenzione alla ricostruzione analitica del criterio dell'onerosità. Le critiche in ordine all'applicabilità generale dell'impossibilità sopravvenuta ai rapporti di locazione commerciale nel periodo pandemico si sono appuntate proprio su quest'ultimo criterio, osservando che la prestazione a cui ha diritto il conduttore non subisca intrinsecamente un mutamento di valore tale da rendere il sacrificio di quest'ultimo non più congruo alla misura del canone dovuto⁴⁰.

³⁵ Cfr. G. D'Amico, *Emergenza sanitaria e diritto dei contratti: gli orizzonti della causa concreta e della presupposizione*, in *Act. jur. iber.*, 2022, 1968.

³⁶ Secondo l'autorevole interpretazione di E. Betti, *Teoria generale delle obbligazioni*, I, Milano, 1953, 189.

³⁷ Così Betti, op. cit., 194.

³⁸ Cfr. P. Tartaglia, *Onerosità eccessiva*, in *Enc. dir.*, XXX, Milano, 1980, 159.

³⁹ Su questo aspetto aveva già insistito Trib. Bologna, 4-06-2020, n. 5790, in *One Legale*, sollevando il tema dell'inidoneità del procedimento delineato dall'art. 1467 c.c. ad imporre l'adeguamento del contratto. In generale, sugli indici per valutare straordinarietà e imprevedibilità degli avvenimenti sopravvenuti, si è recentemente espressa Cass. Civ. 22-09-2023 n. 27152, in *OneLegale*.

⁴⁰ Cfr. V. Roppo, *Il contratto*³, in *Trattato di diritto privato*, a cura di G. Iudica-P. Zatti, Milano,

È pur vero che il concetto di onerosità si rivela, da un punto di vista dogmatico, più flessibile rispetto a quello di impossibilità della prestazione, essendo vocato a guardare al di là del piano delle obbligazioni reciproche, verso le circostanze di fatto che, anche in maniera mediata, si dimostrano idonee a determinare una diminuzione di utilità della controprestazione ⁴¹.

Sul punto sarebbe stata senz'altro auspicabile una presa di posizione più chiara da parte della Suprema Corte, che ha dato per scontato uno snodo in realtà fortemente problematico. La possibilità per il conduttore di un immobile ad uso commerciale di ottenere la risoluzione del contratto per eccessiva onerosità comporterebbe inevitabilmente la dilatazione dei confini della fattispecie dell'art. 1467 c.c., fino a ricomprendere in essa situazioni in cui l'eccessivo aggravio della parte onerata non è valutato con riguardo al valore di mercato della controprestazione, ma rispetto all'idoneità di quest'ultima a generare l'utile ragionevolmente atteso.

Prefigurando uno scenario simile per il caso delle locazioni commerciali, la Suprema Corte sottenderebbe quanto meno un'interpretazione evolutiva del criterio dell'eccessiva onerosità, la cui valutazione non potrebbe più essere riferita rigidamente al valore di mercato delle prestazioni sinallagmatiche, ma dovrebbe essere estesa alla loro redditività.

Nel caso in cui, come prospetta la Corte di Cassazione, toccasse al solo art. 1467 c.c. esprimere l'apparato rimediale invocabile a fronte della sopravvenienza, così da dare corpo al principio solitamente ricondotto alla clausola *rebus sic stantibus* ⁴², solo la risoluzione del contratto dovrebbe rappresentare

2025, 885, secondo il quale l'impossibilità sopravvenuta, anche indiretta, dovrebbe pur sempre consistere in uno svilimento oggettivo della controprestazione attesa, ossia di una sua perdita nel valore di mercato. Allo stesso modo, anche R. Sacco-G. De Nova, *Il contratto*, Milano, 2016, 1700. Questa posizione è in grado di spiegare perché la giurisprudenza in materia di svilimento della controprestazione abbia riguardato quasi esclusivamente casi di svalutazione monetaria.

⁴¹ Di «utilità» parla, più in generale, Macario, *Le sopravvenienze e i rimedi nella gestione del rischio contrattuale*, cit., 900 e 904, il quale evidenzia che l'onerosità non può misurarsi dal costo intrinseco della prestazione, ma dal disvalore delle conseguenze patrimoniali che esso comporta.

⁴² Ancorché non in maniera del tutto compiuta, secondo l'ampiezza di declinazioni che la clausola ha assunto soprattutto negli studi anteriori all'entrata in vigore del codice del 1942, come nota A. Genovese, *Clausola Rebus sic stantibus*, in *Clausole negoziali*, a cura di M. Confortini, I, Torino, 2017, 1365. Tale clausola, dunque, rileva quale semplice «principio problematico», non avendo alcuna capacità di determinare un precetto giuridico. Si veda, in proposito, F. Addis, *Sulla distinzione tra norme e principi*, in *Europa dir. priv.*, 2016, 1025.

il coerente approdo delle ricostruzioni sintetizzate e la manutenzione del contratto sarebbe rimessa ad un diritto potestativo della controparte, sottoposto ad un controllo giudiziale ⁴³. A questo proposito, la valutazione di equità dell'offerta di modificazione del canone locatizio si esporrebbe a notevoli difficoltà pratiche. Non tanto per l'individuazione dei parametri quantitativi di cui il giudice dovrebbe tenere conto ⁴⁴, quanto per il carattere transiente del contesto emergenziale e delle misure restrittive, la cui celere evoluzione avrebbe potuto determinare il rischio di offerte non aggiornate e, anzi, foriere di ulteriori squilibri contrattuali ove non adeguatamente graduate o indicizzate lungo il periodo della ripresa delle attività economiche.

Per quanto, dunque, la sentenza in esame offra una soluzione non ben definita nei suoi aspetti più concreti e pratici, occorre precisare che, ancor prima che dalla pronuncia costitutiva del giudice secondo il disposto dell'art. 1467 c.c., l'esito perentorio trarrebbe ancor più agevole fondamento dall'art. 27 l. 392/1978, che consente il recesso del conduttore in presenza di gravi motivi ⁴⁵. Seppur piegata ad un'eterogenesi dei fini, la minaccia di esercitare il recesso si sarebbe prestata, potenzialmente, a forzare la posizione del locatore, inducendolo a rinegoziare il contratto con il beneficio di un'immediatezza e di un'efficienza senza dubbio maggiori rispetto al procedimento delineato dall'art. 1467 c.c.

Tanto la disciplina relativa all'impossibilità sopravvenuta della prestazione, quanto quella specificamente prevista in materia di locazione depongono nel senso per cui un nuovo equilibrio contrattuale possa essere ristabilito solo

⁴³ Il collegamento sistematico tra offerta di equa modificazione del contratto e rettifica del contratto viziato da errore, praticato dalla massima della sentenza commentata, è sostenuto in particolare da S. D'Andrea, *L'offerta di equa modificazione del contratto*, Milano, 2006, 111 s. L.A., con il conforto della dottrina prevalente, configura entrambe le ipotesi quali negozi unilaterali costituenti esercizio di un diritto potestativo per la conservazione del contratto. Sulla insuperabilità dell'offerta di riconduzione ad equità ai fini del riequilibrio contrattuale si è pronunciato anche V. Cuffaro, *Le locazioni commerciali e gli effetti giuridici dell'epidemia*, in *Emergenza Covid-19*, spec. 1, *Giust. civ. com.*, cit., 236.

⁴⁴ Che dovrebbero essere rinvenuti nei ricavi dell'imprenditore durante il periodo di sospensione o limitazione delle attività commerciali, anche in funzione della durata delle misure restrittive e al netto delle agevolazioni riconosciute alle attività commerciali nel periodo pandemico.

⁴⁵ Come osserva Venturelli, *Rispetto delle misure di contenimento*, cit., 438; Id., *Mancato godimento dell'immobile locato e sospensione del pagamento del canone*, in *Pandemia e diritto delle persone*, Milano, 2021, 458, il quale, analizzati i casi in cui l'esercizio del recesso per gravi motivi è stato considerato legittimo, conclude per la prevalenza del rimedio perentorio su quello manutentivo.

con il consenso del locatore ⁴⁶, ancorché sollecitato da un'iniziativa della parte gravata dalle sopravvenienze. Una soluzione di senso opposto, come si vedrà, non è scontata neanche quando le parti abbiano espressamente previsto le modalità di reazione ad alcune sopravvenienze, introducendo nel contratto obblighi di rinegoziazione secondo buona fede.

5. – Il principio di diritto espresso nella sentenza annotata insiste sull'assenza di un diritto potestativo avente un contenuto generale così ampio da consentire alla parte gravata dalle sopravvenienze l'adeguamento giudiziale del contratto, aprendo la strada al solo rimedio perentorio fondato sull'eccessiva onerosità sopravvenuta.

La conclusione appare senza dubbio *tranchant* rispetto all'impegno argomentativo profuso per estendere ad una fattispecie così frequente nel periodo di *lockdown* soluzioni manutentive tali da tenere in maggiore considerazione la transitorietà della situazione emergenziale e il perdurante interesse del conduttore a mantenere in vita il contratto di locazione, seppur a condizioni economiche adeguatamente rivedute ⁴⁷.

Ancor prima che negli arresti dei giudici di merito, nel dibattito dottrinale la questione è stata affrontata auspicando un mutamento di prospettiva nel modo di intendere il rapporto tra le sopravvenienze e l'equilibrio sinallagmatico. A partire dagli anni '90 dello scorso secolo, invero, sempre più frequentemente si registra la tendenza ad affermare un principio generale di conservazione dell'equilibrio contrattuale, ricavandolo in via sistematica dall'estensione di norme applicabili a singoli contratti, ovvero dalla concretizzazione di clausole generali, ma in ogni caso in linea con l'esigenza avvertita dalla prassi d'impresa di strutturare rapporti di durata il più possibile flessibili ⁴⁸.

⁴⁶ Cfr. Sacco-De Nova, *Il contratto*, cit., 1706.

⁴⁷ Sulla sbrigatività della motivazione espressa dalla sentenza in commento, cfr. F. Macario, *Sopravvenienze da Coronavirus e tutela del conduttore nelle locazioni commerciali: una prima decisione di legittimità e alcuni dubbi sul metodo argomentativo*, in *Contratti*, 2025, 470; nonché V. D'Alessandro, *Emergenza sanitaria e diritto potestativo alla riduzione del canone*, in *Foro it.*, 2025, I, c. 3220.

⁴⁸ Cfr. P. Gallo, *Sopravvenienza contrattuale e problemi di gestione del contratto*, Milano, 1992, 1 s.; Id., *Revisione e rinegoziazione del contratto*, in *Dig. disc. priv., sez. civ., Agg.*, VI, Torino, 2011, 804 s.; F. Macario, *Adeguamento e rinegoziazione nei contratti a lungo termine*, Napoli, 1996, 75 s.; da ultimo, in prospettiva anche comparatistica, A.F. Fondrieschi, *Contratti relazionali e tutela del rapporto contrattuale*, Milano, 2017, spec. 52 s. Rispetto a tale linea di tendenza si pronuncia in senso contrario M. Zaccheo, *Il controllo delle sopravvenienze nell'era della crisi*, in *Pers. merc.*, 2021, 54, os-

La giurisprudenza di merito nel periodo pandemico si è mostrata senza dubbio ricettiva rispetto a questo orientamento, attraverso una serie di pronunce che, rilevato l'impatto della sopravvenienza sull'equilibrio delle prestazioni corrispettive, hanno fatto immediata applicazione del canone della buona fede per affermare il diritto delle parti alla rinegoziazione del contratto, con motivazioni che non si sono distinte per grande linearità argomentativa ⁴⁹.

La dottrina ha bene enucleato le criticità sottese al principio generale di rinegoziazione: non solo per quanto attiene al suo fondamento normativo in assenza di un'espressa clausola pattizia, ma anche sulle circostanze fattuali che lo attiverebbero, sulle condotte che determinerebbero, potenzialmente, il naufragio della rinegoziazione ovvero, soprattutto, sulle conseguenze dell'inadempimento dell'obbligo di cooperazione.

L'obbligo di rinegoziare, che sia convenzionalmente pattuito o desumibile già dall'ordinamento vigente, scontrerebbe una fatale difficoltà attuativa dovuta all'incertezza dei contenuti in cui si dovrebbe esplicare la buona fede. Sicuramente, questa non potrebbe estendersi fino al punto di determinare un vero obbligo a contrarre presidiato dall'art. 2932 c.c. ⁵⁰, poiché il meccanismo tecnico di tale articolo potrebbe operare solo in presenza di un obbligo dal contenuto definito e il parametro della buona fede richiede di essere

servando come le norme ricavabili dagli artt. 1467 ss. cc. siano l'esito di un dibattito che ha adeguatamente ponderato la via conservativa e quella ablativa del vincolo contrattuale.

⁴⁹ Sicuramente la considerazione vale per Trib. Roma, 27-08-2020, in *Giur. it.*, 2020, 2435, con note di G. Sicchiero, *Buona fede integrativa o poteri equitativi del giudice ex art. 1374 c.c.?*; e P. Gallo, *Emergenza Covid e revisione del contratto* (su cui si soffermano ampiamente anche D.M. Matera, *Covid-19 e locazioni commerciali: tra rinegoziazione, intervento del giudice sul contratto e inutilizzabilità della prestazione*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2021, 991 ss.; e Regazzoni, *I contratti di durata e la pandemia*, cit., 1241 s.), che per giungere all'esito dell'adeguamento del canone ha sovrapposto concettualmente il venir meno del presupposto su cui si sarebbe fondato il contratto e la violazione del dovere di rinegoziazione derivante dai principi di buona fede e di solidarietà. Allo stesso modo, si veda Trib. Lecce, 24 giugno 2021, cit., secondo cui la violazione del principio di buona fede si riscontrerebbe ogni volta che il comportamento tenuto da una parte non sia stato improntato al senso di solidarietà sociale.

⁵⁰ Cfr. E. Gabrielli, *Sopravvenienza e rinegoziazione*, in *Riv. trim. dir. e proc. civ.*, 2024, 22; A. Venturelli, *Rispetto delle misure di contenimento della pandemia*, cit., 441 s. Secondo V.M. Cesàro, *Clausola di rinegoziazione e conservazione dell'equilibrio contrattuale*, Napoli, 2000, 264, la buona fede offrirebbe parametri analitici idonei ad indirizzare la fase di rinegoziazione, con la conseguenza per cui, in caso di mancato perfezionamento dell'accordo modificativo, potrebbe essere riconosciuta alla parte *in bonis* di ottenere la modificazione delle condizioni contrattuali.

specificato in una misura certamente non determinabile *a priori* e secondo una scelta unilaterale del giudice ⁵¹.

Nel dibattito, si è inserita anche la Relazione Tematica n. 56 dell'Ufficio del Massimario della Corte di Cassazione. Tale relazione, tesa a problematizzare alcuni aspetti in materia di sopravvenienze, giunge a conclusioni difficilmente condivisibili, soprattutto con riferimento alla violazione dell'obbligo di rinegoziazione. Salvo indicare in un primo momento che quest'ultimo si esplicherebbe nel dovere di intavolare nuove trattative e di condurle secondo correttezza – non certo fino a doverle concludere ⁵² –, successivamente essa configura un vero obbligo a concludere il contratto a condizioni modificate secondo ragionevolezza e buona fede ⁵³. In un passaggio tanto rapido quanto apodittico ⁵⁴, dunque, verrebbe a sfumare la distinzione tra obbligo a contrattare e obbligo a contrarre, così da ignorare che il primo necessariamente implica un nuovo atto di autonomia delle parti, mentre l'inadempimento del secondo è sanzionato con l'art. 2932 c.c., sul presupposto che il nuovo atto non implichi un nuovo esercizio di autonomia contrattuale, ma costituisca atto dovuto ⁵⁵.

⁵¹ E, infatti, con riferimento a Trib. Roma, 27-08-2020, cit., registrata la «mancata ottemperanza della parte resistente ai doveri di contrattazione derivanti dai principi di buona fede e solidarietà», si è ritenuto necessario fare ricorso alla «buona fede integrativa per riportare in equilibrio il contratto nei limiti dell'alea negoziale normale, disponendo la riduzione del canone di locazione del 40% per i mesi di aprile e maggio 2020 e del 20% per i mesi da giugno 2020 a marzo 2021». La misura della riduzione, in ogni caso implicante una certa misura di arbitrio da parte del giudicante, è stata criticata dallo stesso P. Gallo, op. loc. ult. cit., secondo cui sarebbe stato più convincente indicizzare la riduzione del canone alla riduzione del giro d'affari del conduttore. In senso contrario a quest'ultima soluzione, è possibile osservare che essa, in quanto giustificata dalla buona fede integrativa, che opera in ogni momento della relazione contrattuale, dovrebbe essere riproposta anche in tutti i casi in cui l'attività economica svolta dal conduttore sia in prolungata perdita per ragioni «fisiologiche». D'altro canto, non si spiegherebbe perché un simile modo di operare del principio di solidarietà possa essere escluso per affermare la partecipazione del locatore anche ai profitti dell'attività economica del conduttore, come provocatoriamente affermato da A. Gentili, *Una proposta sui contratti d'impresa al tempo del coronavirus*, in *Giust. civ. com.*, 29 aprile 2020.

⁵² Relazione Tematica n. 56 dell'8 luglio 2020, *Novità normative sostanziali del diritto "emergenziale" anti-Covid 19 in ambito contrattuale e concorsuale*, 25.

⁵³ Relazione Tematica n. 56 dell'8 luglio 2020, cit., 26.

⁵⁴ La circostanza è ben evidenziata da M. Manelli, *Sopravenienze e Covid-19: prime applicazioni giurisprudenziali della rinegoziazione secondo la relazione tematica della Cassazione n. 56/2020*, in *Contratti*, 2021, 166. Sottolinea l'incongruenza della Relazione Tematica anche Tuccari, *Sopravenienze, buona fede ed equità: handle with care*, ivi, 2025, 359.

⁵⁵ Cfr. E. Tuccari, *La (s)consolante vaghezza delle clausole generiche per disciplinare l'eccessiva one-*

È certamente interessante notare che la questione si pone negli stessi termini sia quando l'obbligo di rinegoziazione sia fatto derivare dal dovere di solidarietà, mediato dalla buona fede, sia quando si riscontrino nel contratto clausole di rinegoziazione specificamente pattuite. Il problema fondamentale della teoria della rinegoziazione, al di là del suo ancoraggio positivo, risiede nell'inadeguatezza del mezzo (rinegoziazione) rispetto al fine (adeguamento del contratto) ⁵⁶.

Poco importa, a tal stregua, interrogarsi sulla doverosità della rinegoziazione, dovendosi preliminarmente chiarire su quale fondamento riposi il potere del giudice di incidere direttamente sul contenuto del contratto. A fronte di un ruolo egemone assunto dalla buona fede in funzione integrativa o correttiva, non manca chi invoca l'equità *ex art.* 1374 c.c. ⁵⁷. L'uso limitato di tale fonte di integrazione, solitamente connotata da una portata suppletiva ⁵⁸, trae però giustificazione dal fatto che essa implica una valutazione più difficilmente sottoponibile a un controllo razionale sulla base di criteri oggettivamente valutabili ⁵⁹.

rosità sopravvenuta, in *Contr. e imp.*, 2018, 872. Anche a non voler arrivare alla tutela approntata dall'art. 2932 c.c., l'A. nota che la pretesa di ricavare dall'obbligo a rinegoziare un diritto ad ottenere un contratto a condizioni modificate comporterebbe, sul piano risarcitorio, il risarcimento del danno da interesse positivo, del pari incompatibile con il presupposto per cui la rinegoziazione implica un nuovo esercizio del potere di autonomia. *Contra*, si veda C. Magli, *Le conseguenze giuridiche del lockdown e del post-lockdown sui contratti di locazione ad uso commerciale tra buona fede in executivis e tutela dell'autonomia privata*, in *Jus civile*, 2020, 1051, secondo cui il contraente non inadempiente all'obbligo di rinegoziare potrebbe domandare, oltre che il risarcimento del danno, anche la risoluzione del contratto *ex art.* 1453 c.c. *Contra* A. Gentili, *Clausole di rinegoziazione*, in *Enc. dir., Tematici*, X, cit., 205.

⁵⁶ È interessante notare come tra gli stessi sostenitori della prospettiva conservativa dell'equilibrio contrattuale non manchi chi ritiene insufficiente il richiamo alle clausole generali per fondare l'obbligo di rinegoziazione. Si veda, in proposito, Fondrieschi, *Contratti relazionali*, cit., 249; sull'insufficienza delle stesse clausole di rinegoziazione a raggiungere il fine dell'adeguamento del contratto si veda Gentili, op. cit., 200.

⁵⁷ Cfr. G. Sicchiero, *L'equità correttiva*, in *Contr. e imp.*, 2021, 1182; Trib. Treviso, 21-12-2020, in *Giur. it.*, 2021, 590, con nota di G. Sicchiero, *La prima applicazione dell'intervento giudiziale fondato sull'equità ex art. 1374 c.c.*, che, pur non pronunciandosi strettamente in materia di locazioni commerciali, fonda sul solo art. 1374 c.c. il potere giudiziale di operare sul contenuto contrattuale, avallando l'impiego della (nonché la doverosità del ricorso alla) buona fede solo per giustificare l'obbligo di rinegoziazione.

⁵⁸ La natura residuale dell'integrazione secondo equità è stata da ultimo evidenziata da Trimarchi, *Sopravvenienze*, cit., 254. In proposito si veda anche F. Gambino, *Problemi del rinegoziare*, Milano, 2004, 40 s.

⁵⁹ L'equità come veicolo della solidarietà costituzionale è incapace di assurgere a principio dogmatico, sicché la sua applicabilità verrà sempre in concorso con altri interessi, secondo la tecnica del

La proposta di risolvere il problema delle sopravvenienze mediante il ricorso all'equità è talora avvertita come un elemento di destrutturazione del sistema, prestandosi ad uno spostamento del baricentro delle questioni su chi è chiamato alla decisione del caso concreto ⁶⁰. Non a caso, buona fede ed equità sono divenute secondo un certo orientamento ⁶¹ il luogo di emersione nella legge ordinaria del principio costituzionale di solidarietà espresso dall'art. 2 Cost., arricchendo quest'ultimo di una funzione in realtà attribuita eminentemente agli organi dello Stato. Siccome, infatti, le norme costituzionali sono «regolative di poteri, non conformative di atti e rapporti» ⁶², l'efficacia nei rapporti tra privati dei principi costituzionali non può che essere mediata ⁶³.

Argomentando diversamente, l'attribuzione al principio costituzionale di un valore gerarchicamente sovraordinato rispetto alle norme positive darebbe adito ad esiti potenzialmente in contrasto con le soluzioni previste dal diritto positivo vigente, che si troverebbe ad essere disapplicato non più in ragione della dichiarazione di illegittimità pronunciata dalla Corte costituzionale, ma per effetto della mera interpretazione individuale, ove volta a sostenere che l'applicazione della norma si riveli in contrasto con la logica espressa dal valore costituzionale ⁶⁴. Le clausole generali, dunque, di per sé vocate all'auto-integrazione del sistema giuridico, diventerebbero uno strumento di attua-

bilanciamento: cfr. C. Castronovo, *Dogmatica del diritto*, Milano, 2024, 41, in particolare nt. 100. Diversamente, secondo M. Franzoni, *Degli effetti del contratto*, II, ne *Il Codice civile. Commentario*, fondato da P. Schlesinger, diretto da F.D. Busnelli, Milano, 2013, 162 s., l'equità consentirebbe di riequilibrare i diritti secondo una logica di mercato. Il dibattito sul punto mostra la perdurante importanza dei problemi posti dalla crisi nel metodo, su cui si veda L. Mengoni, *Problema e sistema nella controversia sul metodo giuridico*, in Id., *Diritto e Valori*, Bologna, 1985, 28.

⁶⁰ Cfr. M. Barcellona, *Giudici, politica, democrazia*, Roma, 2023, 65; sugli inconvenienti pratici di questa soluzione nel caso delle sopravvenienze pandemiche, si veda C. Scognamiglio, *Il governo delle sopravvenienze contrattuali e la pandemia COVID-19*, in *Corr. giur.*, 2020, 585.

⁶¹ Ne è esemplificativa la circostanza che le sentenze della giurisprudenza di merito, al pari della parte ricorrente nel ricorso che ha portato alla sentenza in commento, richiamino a fondamento del potere giudiziale di adeguamento del contratto in maniera intercambiabile e l'art. 1374 e l'art. 1375 c.c. Si tratta di una tendenza niente affatto nuova, come dimostra già Cass., 16-10-2002, n. 14726, in *Danno e resp.*, 2002, p. 174, con nota di R. Partisani.

⁶² Cfr. C. Castronovo, *Eclissi del diritto civile*, Milano, 2015, 38.

⁶³ Propende per il modello della *mittelbare drittwirkung* F. Piraino, *Buona fede, ragionevolezza e «efficacia immediata» dei principi*, Napoli, 2017, 88.

⁶⁴ Cfr. Addis, *Sulla distinzione tra norme e principi*, cit., 1021; Venturelli, *Rispetto delle misure di contenimento della pandemia*, cit., 423.

zione della «coscienza sociale»⁶⁵, con significative aperture all'arbitrio giudiziale ed effetti deleteri per l'uniforme applicazione del diritto.

È stato autorevolmente notato che la solidarietà, essendo regola a cui l'ordine sociale e giuridico deve essere informato, non può trasformarsi in una «regola micro-distributiva di occasionale applicazione»⁶⁶, ma deve essere attuata mediante la posizione di norme generali e astratte⁶⁷. Del resto, solo questa è la garanzia per l'evoluzione del sistema: attraverso l'emersione di nuove *rationes* e il loro coordinamento con quelle esistenti e positivizzate, si è in grado di progredire fino all'esito dell'uniformazione del nostro ordinamento con quelli che hanno positivizzato rimedi manutentivi la cui applicazione prescinde dall'iniziativa della parte non gravata dalla sopravvenienza⁶⁸. In questi termini, l'attribuzione all'equità – ovvero, per suo tramite, al principio di solidarietà – di una funzione integrativa cogente tale da soppiantare le valutazioni contenute nel codice sollecita interrogativi più ampi, che si rivolgono alla stessa struttura costituzionale dello Stato⁶⁹.

Anche a voler cogliere le suggestioni provenienti dalla dottrina più sensibile al principio di conservazione dei contratti di durata, è significativo notare che non per tutti i tipi contrattuali l'esigenza di conservazione dell'accordo è percepita con la stessa intensità⁷⁰. Il tipo della locazione, anzi, è tra

⁶⁵ Cfr. Barcellona, op. cit., 65;

⁶⁶ Cfr. Trimarchi, op. cit., 225. Peraltro, anche ponendosi a valle di questo problema, è opinabile che l'adeguamento giudiziale del contratto favorisca un comportamento futuro delle parti improntato a un rapporto collaborativo e solidale, come già notava M. Barcellona, *Appunti a proposito di obbligo di rinegoziazione e gestione delle sopravvenienze*, in *Eur. dir. priv.*, 2003, 472.

⁶⁷ Mengoni, op. cit., 48, secondo cui la distinzione tra politica del diritto e applicazione del diritto è netta e insuperabile.

⁶⁸ Si allude, come è noto, ai sistemi tedesco e francese, che pur con presupposti ed effetti diversi hanno positivizzato il rimedio della rinegoziazione, rispettivamente al § 313 BGB e all'art. 1195 *Code Civil*. Per un primo inquadramento, si veda G. Sbisà, *La prima norma in tema di rinegoziazione nel contesto del dibattito sulle sopravvenienze*, in *Contr. impr.* 2022, 15 s.

⁶⁹ In una stagione culturale in cui si era cominciato ad avvertire le implicazioni di un utilizzo politico del diritto, si veda A. Pavone La Rosa, *Dubbi e perplessità sulla ipotesi di una «funzione supplente» della magistratura*, in *L'uso alternativo del diritto*, II, a cura di P. Barcellona, Roma-Bari, 1973, 67, il quale notava a tal proposito come «solo nella misura in cui la scelta dei «valori» può essere operata con criteri oggettivi e suscettibili di controllo sono possibili un'opera e uno sforzo comuni per l'ammodernamento e il progresso delle strutture giuridiche».

⁷⁰ Secondo Macario, *Adeguamento e rinegoziazione*, cit., 120, le clausole di adeguamento del canone testimonierebbero che la locazione è uno dei contratti in cui sarebbe maggiormente avvertito

quelli che incontra la minor propensione ad essere inquadrato secondo la logica dei contratti relazionali o dei contratti cooperativi di durata, perché richiede una cooperazione tra le parti senza dubbio inferiore rispetto ai contratti per la creazione di valore – come il contratto di appalto –, in cui l'entità delle spese già sostenute e non altrimenti recuperabili in caso di risoluzione giustifica nella prassi l'impiego di meccanismi di adeguamento del corrispettivo o di rinegoziazione, oltre che i meccanismi di riequilibrio previsti dalle rispettive discipline tipiche ⁷¹.

Peraltro, anche quando il legislatore prevede espressamente obblighi di rinegoziazione, non sempre lo fa in maniera coerente con le strutture concettuali con cui il diritto civile è solito risolvere i problemi rientranti nel suo campo di applicazione ⁷². Descrivendo un concetto empirico, piuttosto che dogmatico, la «rinegoziazione» è strutturalmente inidonea ad assolvere alla funzione che le si vorrebbe attribuire, se non a costo di storture sistematiche

tale interesse all'adeguamento del contratto. Ciò è senz'altro vero, ma le clausole di adeguamento sono espressione di un fenomeno fisiologico di indicizzazione della prestazione, non assimilabile al principio di conservazione anche nell'ipotesi in cui una sopravvenienza straordinaria e imprevedibile rompa l'equilibrio contrattuale originario.

⁷¹ Cfr. Fornasari, *Sopravvenienze e contratto dopo il Covid-19*, cit., 1664. Deve notarsi, peraltro, come l'introduzione del 3° co. dell'art. 79 l. 392/1978 (ad opera del d.l. 133/2014, conv. in l. 164/2014) consenta alle parti di derogare alle disposizioni della suddetta legge nelle ipotesi di locazioni adibite ad uso diverso da quello di abitazione, per le quali sia pattuito un canone annuo superiore ad euro 250.000. Il che, nella prassi, si risolve non di rado nella deroga a previsioni di ordine pubblico poste in favore del conduttore, tra cui quelle in materia di durata minima, rinnovo automatico, prelazioni e recesso per vari motivi. Cfr., in proposito, Trib. Napoli, 21-02-2022, n. 1820, in *DeJure*.

⁷² Si rinvia a quanto osservato *supra* con riferimento all'art. 6-*novies* del d.l. 41/2021, conv. con modificazioni dalla l. 21 maggio 2021 n. 69, ma la conclusione non dovrebbe essere diversa con riferimento all'art. 9 d.lgs. 36/2023, dal quale emerge la prevalenza dell'interesse pubblico alla conservazione dell'equilibrio contrattuale sull'interesse alla coerenza degli strumenti tecnici utilizzati per assicurarli. Anche quando sono espressamente previsti dalla legge, dunque, gli obblighi di rinegoziazione sembrano espressione di una tendenza a legiferare con norme di taglio promozionale, secondo la logica tipica degli strumenti di *soft law*, che orienta i comportamenti dei consociati non tanto con la produzione di effetti giuridici, ma con la forza persuasiva della razionalità del risultato raggiungibile. Questa caratteristica avvicina, infatti, le norme citate nella precedente nota alle formulazioni degli artt. 6.2.3 dei Principi Unidroit in materia di contratti commerciali e 6:111 (2) PECL. Più precisa è la formulazione dell'art. III. –1:110 DCFR, che prevede non un obbligo di rinegoziare, ma un potere del giudice di adeguare o modificare il contenuto dell'obbligazione subordinato ad un tentativo del debitore «di ottenere, ragionevolmente ed in buona fede, un adeguamento negoziato, ragionevole ed appropriato, delle clausole che regolano l'obbligazione».

altrimenti evitabili. Essa, infatti, anche se resa oggetto di un obbligo, si rivela incapace di giungere in ogni caso all'adeguamento del contratto su cui incide l'evento sopravvenuto. Nel momento in cui, però, le si associa un rimedio per renderla effettiva, la si snatura al punto da farla degradare a condizione sospensiva *ex lege* rispetto all'esercizio di un diritto potestativo all'adeguamento giudiziale del contratto, ovvero alla sua risoluzione.

Anche in una prospettiva *de iure condendo*, l'insistenza sull'obbligo di rinegoziazione condannerebbe a rimanere invischiati nelle difficoltà ricostruttive che tuttora affannano gli interpreti. Più verosimilmente, se il desiderato obiettivo di politica del diritto è di ottenere un adeguamento del contratto che riequilibri un altrimenti sproporzionato e irragionevole sacrificio della parte svantaggiata, lo strumento più idoneo a realizzarlo è l'attribuzione a quest'ultima di un diritto potestativo ad attuazione stragiudiziale (alla stregua dell'art. 1664 c.c. o dell'art. 216, 3° co., d.l. 34/2020) o giudiziale (alla stregua dell'art. 1467, 1° co., c.c.)⁷³. Nel procedimento eventualmente configurato a tale scopo, la rinegoziazione può assumere rilevanza per evitare lo scenario dell'adeguamento giudiziale, secondo un meccanismo che le farebbe assumere la funzione di condizione di procedibilità, non diversamente dalla logica della mediazione nelle ipotesi di cui all'art. 5 d.lgs. 28/2010.

Restituire alla rinegoziazione questo ruolo potrebbe giungere ad esiti sistematicamente più coerenti rispetto alle ricostruzioni che la rendono oggetto di un obbligo sovraccaricato di un risultato ulteriore – l'adeguamento del contratto – ed estraneo rispetto a quello che essa è in grado di assicurare.

6. – L'esito della pronuncia, in definitiva, appare meno dirompente rispetto a quanto talora prospettato in dottrina⁷⁴, per una serie di ragioni.

⁷³ Non supera le obiezioni esaminate la proposta formulata da C. Cicero, *Sul rapporto giuridico nella crisi di emergenza sanitaria*, in *I rapporti giuridici al tempo del COVID-19*, Napoli, 2020, 20, il quale, in prospettiva *de iure condendo*, da un lato ipotizza il riconoscimento di uno *ius variandi* in capo alla parte svantaggiata dalla sopravvenienza; dall'altro, prevede un obbligo risarcitorio in capo alla parte che rifiuti ingiustificatamente di rinegoziare. Non si vede, tuttavia, come i due rimedi possano coordinarsi, a meno di non intendere il diritto potestativo della parte svantaggiata come «diritto potestativo a rinegoziare», di improbabile configurabilità.

⁷⁴ Cfr. G. Sicchiero, *Il Covid ha ucciso anche la solidarietà costituzionale?*, in *Giur. it.*, 2025, 2498 s. Più consapevole dell'esigenza di ridimensionare l'effettiva portata della sentenza annotata è F. Macario, *Sopravvenienze da Coronavirus e tutela del conduttore nelle locazioni commerciali: una prima decisione di legittimità e alcuni dubbi sul metodo argomentativo*, in *Contr.*, 2025, 463.

In primo luogo, poiché, invece che ampliare lo spiraglio aperto dalla giurisprudenza che ha disposto la riduzione equitativa del canone di locazione, ha riaffermato il valore di norme indiscutibilmente vigenti nel nostro sistema giuridico e dettate appositamente per far fronte a uno squilibrio contrattuale causato da eventi straordinari ed imprevedibili. Il ridotto apparato argomentativo addotto dal Collegio a fondamento della pronuncia, tuttavia, impedisce di cogliere in essa la forza persuasiva di un orientamento destinato a consolidarsi e, anzi, acuisce il rischio che la stessa sia percepita quale aprioristica forma di resistenza della giurisprudenza di legittimità rispetto all'applicazione di rimedi conservativi⁷⁵.

In secondo luogo, l'esito a cui giunge la pronuncia appare congruo rispetto alla domanda che era stata formulata nei precedenti gradi di giudizio. Un'eventuale conferma dell'orientamento assunto da una parte della giurisprudenza di merito si sarebbe risolto in una torsione ancor più arbitraria, ove si consideri che, nei gradi di giudizio che hanno preceduto la pronuncia esaminata, la domanda di riduzione del canone non veniva formulata in ottica conservativa del vincolo contrattuale, ma esclusivamente per ottenere una diminuzione del corrispettivo dovuto nei mesi in cui perdurava in capo al conduttore l'obbligo di pagamento del canone.

⁷⁵ Fino ad oggi, tuttavia, le successive pronunce in materia si sono poste nel solco della sentenza qui esaminata, recependone il principio di diritto senza soffermarsi sulla ricostruzione del requisito dell'onerosità e sulle sue implicazioni. In particolare, Cass. civ., 8-7-2025, n. 18666 (in *OneLegale*) ha ribadito che l'art. 1374 c.c. quale norma di etero-integrazione del contenuto contrattuale non conferisce alla parte onerata il potere di domandare un'equa riduzione del canone di locazione; Cass. civ., 7-07-2025, n. 18535 (in *OneLegale*), ha inoltre precisato che gli artt. 1575 n. 2 e 1584 co. 1 non sono idonei ad invocare, anche con riferimento alle misure di contenimento della pandemia, il c.d. «principio di sinallagmaticità fra godimento e corrispettivo», dal momento che le due disposizioni si riferiscono al bene locato nelle sue caratteristiche materiali e non, piuttosto, alla proficuità del godimento per il conduttore. La medesima pronuncia ha chiarito che l'art. 216 co. 3 del d.l. 34/2020 ha portata assolutamente eccezionale, non potendo essere richiamato in via analogica per giustificare una riduzione del canone di locazione per il conduttore di immobili non rientranti nel perimetro di applicazione della norma; Cass. civ., 22-7-2025, n. 20779 e 20781 (entrambe in *OneLegale*), da ultimo, hanno osservato che la presunzione di non imputabilità dell'inadempimento introdotta dalla normativa emergenziale abbia avuto efficacia strettamente limitata nel tempo, per gli inadempimenti verificatisi dal marzo al maggio del 2020. Per gli inadempimenti successivi a tale data, «il richiamo al carattere notorio della crisi [...], trattandosi di nozione [...] riferita ad una serie indeterminata di casi [...], non autorizza univoche e sicure implicazioni probatorie anche in relazione allo specifico rapporto contrattuale in considerazione».

A suggello di queste considerazioni, a parere di chi scrive, sembra che a perdere l'occasione di attuare il principio di solidarietà costituzionale sia stato, piuttosto che la Corte di Cassazione, proprio il legislatore dell'emergenza, che ha mancato di estendere a tutti i contratti di locazione ad uso commerciale una scelta conservativa che ha mostrato di prediligere limitatamente alle sole locazioni di palestre, piscine e impianti sportivi. La scelta sull'opportunità di garantire a livello generalizzato l'esito conservativo del contratto in presenza di sopravvenienze che ne alterano l'equilibrio è una scelta che, secondo l'ordinamento vigente, appartiene al dominio della politica del diritto. È bene, allora, che tale scelta sia rimessa a chi della responsabilità politica è detentore.

Abstract

Con sentenza n. 16113/2025, la Corte di cassazione ha affrontato per la prima volta il tema dell'incidenza delle misure di contenimento pandemico sui rapporti di locazione immobiliare ad uso commerciale. Dopo le prime e varie soluzioni praticate dagli orientamenti di merito, la Corte ha precisato che né la normativa emergenziale, né la disciplina generale in materia di contratto attribuiscono al conduttore tenuto al rispetto delle misure di contenimento il diritto di ottenere un adeguamento giudiziale del contratto, individuando come principale strumento di tutela per il conduttore l'azione di risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta. Dalla pronuncia possono trarsi importanti corollari sistematici relativi all'articolazione dei rimedi sinallagmatici nel contesto emergenziale.

The Italian Supreme Court of Cassation (judgment no. 16113/2025) has addressed for the first time the impact of pandemic containment measures on commercial property leases. Following the initial interpretations set out in the relevant case law, the Court clarified that neither the emergency legislation nor the general rules governing contracts grant a tenant required to comply with containment measures the right to obtain a judicial adjustment of the contract. At most, the tenant, is entitled to request termination of the contract in case of hardship. The ruling provides important insight on the contractual remedies in the pandemic emergency context.