

Quotidiano del Sole 24 Ore

Condominio

Stampa

Chiudi

25 Set 2020

Una ordinanza sconcertante del Tribunale di Roma in materia di locazioni ad uso diverso

di Marco Evangelisti (Presidente Nazionale APPC)

Con una recente Ordinanza (27/8/2020) il Tribunale di Roma , Giudice M.P. Grauso, accogliendo il ricorso cautelare del conduttore di un immobile locato per uso commerciale , ha ridotto il canone contrattuale del 40% per i mesi di Aprile e Maggio e del 20% da Giugno 2020 a Marzo 2021 , nonché disposto la sospensione (non esercitabilità) della garanzia fidejussoria contrattualmente prevista a favore della parte locatrice.

Nella motivazione dell'Ordinanza si afferma che, in una situazione di impossibilità di esercizio delle attività produttive a causa della chiusura imposta dalle Autorità governative per proteggere la popolazione dalla pandemia , ricorrerebbe non il caso della invocabilità da parte del conduttore della risoluzione del contratto ex art. 1467 c.c. per eccessiva onerosità sopravvenuta (ipotesi ammessa dall'orientamento della Suprema Corte) , bensì quello dell'obbligo del locatore di rinegoziare un canone ridotto in base al dovere generale di buona fede oggettiva nella fase di esecuzione del contratto (art. 1375 c.c.). E conseguentemente ne deriverebbe il potere del Giudice , in caso di non adesione del locatore a tale obbligo , di determinare d'autorità una ridotta misura del canone per ristabilire l'equilibrio contrattuale .

Ciò, nonostante le misure fiscali previste dall'art. 65 del Decreto Legge 17/3/2020 n. 18 a favore dei conduttori (credito di imposta del 60%) , misure che il Giudice del Tribunale di Roma stima non sufficienti e pertanto inidonee a riportare in equilibrio il contratto di locazione. Non si può non dire chiaramente che si è di fronte ad una logica giuridica , ma prima ancora economica, sconcertante , che scavalca a piè pari e senza imbarazzo sia le libertà sulle quali si regge il nostro sistema economico, sia i principi costituzionali e civilistici in materia di proprietà immobiliare e di contrattualistica .

Nelle considerazioni del giudice romano non hanno trovato spazio e accoglienza né il fatto che l'immobile locato sia rimasto comunque sempre nel possesso del conduttore e non sia tornato nel godimento del proprietario ; né il fatto che , essendo rimasta invariata la prestazione da parte del locatore , non è certo per sua colpa che si sarebbe creato lo squilibrio individuato dal giudice ; e neppure la corretta attribuzione allo Stato della responsabilità e dell'onere di fronteggiare una emergenza sanitaria e le sue conseguenze sulle attività economiche con misure di sostegno economico adeguate .

Si è invece scelta la soluzione più facile , e più autoritaria di scaricare sulla proprietà il costo della emergenza sanitaria . Non è una novità in assoluto, in quanto già avviene per altre emergenze (i termini di grazia sempre concessi nei casi di morosità, i differimenti pretestuosi delle esecuzioni), ma è tuttavia una novità inaccettabile la pretesa assurda di addirittura

teorizzare il venir meno dei principi fondamentali .Conseguentemente dobbiamo augurarci che il riferito orientamento venga prontamente riformato , corretto e abbandonato al più presto .

Altrimenti vorrà dire che ci saremo svegliati in Bielorussia e non nell'Italia della Costituzione del '48 .

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved