



IMPOSSIBILITA' O INUTILIZZABILITA' DELLA PRESTAZIONE?

UN CHIARIMENTO DEL TRIBUNALE DI TORINO DEL 25.06.2021

SINTESI

*Decidendo in sede di opposizione agli atti esecutivi proposti dal locatore verso il conduttore di un immobile adibito ad uso commerciale, il Tribunale di Torino chiarisce la **portata dell'obbligo di buona fede** delle parti nell'istaurazione di nuove trattative.*

PREMESSA

La vicenda si sviluppa ancora una volta tra un locatore ed un conduttore, il quale, adducendo come **causa le restrizioni introdotte** per far fronte all'emergenza pandemica, non è stato in grado di corrispondere **integralmente** il canone di locazione pattuito con il locatore.

La particolarità del caso, deciso dal Tribunale di Torino in senso favorevole al conduttore, è che tra i due soggetti vi era **già stato un tentativo di rinegoziazione** del contratto. La trattativa tuttavia, secondo il conduttore, non era stata condotta in buona fede dalla controparte, che aveva invece "tentato di **approfittare** della situazione di grave debolezza e crisi economico-finanziaria al fine costringere l'odierna opponente a sottoscrivere un accordo tombale, a ribasso, e preclusivo di qualsivoglia ulteriore richiesta".

LA QUESTIONE GIURIDICA DI FONDO

Il Tribunale risponde analiticamente alla domanda del conduttore-opponente, il quale ritiene che durante il periodo delle chiusure totali degli esercizi commerciali non essenziali, la **prestazione** del debitore-locatore (quella di permette l'uso dell'immobile locato), sia divenuta **impossibile** in quanto l'oggetto della prestazione sarebbe stato **inutilizzabile**.

Il conduttore, quindi, sottende una "equiparazione tra il **concetto di impossibilità** della prestazione, espresso dagli art. 1463 e 1464 c.c., **e quello di inutilizzabilità** della

prestazione stessa; di talché sarebbe impossibile (anche) la prestazione non utilizzabile per il creditore”.

Il Tribunale, quindi, chiarisce che il secondo concetto – ossia quello dell’inutilizzabilità – rappresenta un principio più elastico, che contiene anche una componente che potremmo definire soggettiva, ossia legata alla specificità dell’utilizzo del bene da parte del creditore.

LA SOLUZIONE DEL TRIBUNALE

Secondo il Tribunale di Torino, lo squilibrio derivante dalle chiusure conseguite al c.d. lockdown non è contenuto nel concetto di impossibilità sopravvenuta, come disciplinato dal Codice civile italiano, versandosi quindi nella situazione differente di inutilizzabilità della prestazione.

Il Tribunale, infatti, rileva che la prestazione del locatore in realtà viene a compiersi, mentre è il conduttore che non può utilizzarla, per motivi indipendenti dalla sua volontà.

L’OBLIGO DI RINEGOZIARE IL CONTRATTO

Chiarite le questioni giuridiche di fondo, il Tribunale concludendo si sofferma sull’obbligo di rinegoziazione del canone, ponendo alcuni principi di importanza essenziale.

In prima battuta, **l’obbligo di rinegoziare il contratto di locazione si ha anche nel caso di inutilizzabilità della prestazione, e non solo in quello di impossibilità sopravvenuta.** Ciò, viene argomentato, in ragione dei più volte richiamati obblighi di **buona fede** e **correttezza** nell’esecuzione del contratto.

In seconda battuta, il contenuto dell’obbligo **non è** quello di raggiungere ad ogni costo un nuovo accordi, bensì **quello di avviare una trattativa in buona fede tra le parti.**

IL RUOLO DEGLI ORGANISMI DI MEDIAZIONE

In quest’ottica gli Organismi di **Mediazione** possono svolgere un ruolo di primaria importanza nell’assistere le parti, attraverso i loro esperti, a rinegoziare i termini di un accordo o di un contratto.

L’esperienza maturata nell’ambito delle **trattative** garantisce un’assistenza concreta e utile al fine di giungere ad una soluzione soddisfacente per tutte le parti, evitando quindi la soluzione imposta dal Codice civile della risoluzione del contratto.

Riproduzione riservata.