

RIFLESSIONI GIURIDICHE SUGLI EFFETTI DELLA PANDEMIA COVID-19

Seminario del *curriculum* di Diritto
privato e comparato, Diritto del lavoro e
Tradizione giuridica europea del Dottorato
in Scienze giuridiche dell'Università di Pisa

A cura di Emanuela Navarretta

IUS PISA
UNIVERSITY PRESS





ATTI DI CONVEGNO

Riflessioni giuridiche sugli effetti della pandemia Covid-19: seminario del curriculum di diritto privato e comparato, diritto del lavoro e tradizione giuridica europea del Dottorato in scienze giuridiche dell'Università di Pisa / a cura di Emanuela Navarretta. - Pisa : IUS-Pisa university press, 2021. - (Atti di convegno)

344.04362414 (23.)

I. Navarretta, Emanuela 1. COVID-19 - Effetti economici - Diritto 2. COVID-19 - Effetti sociali - Diritto

CIP a cura del Sistema bibliotecario dell'Università di Pisa

UPI

UNIVERSITY
PRESS ITALIANE

Membro Coordinamento
University Press Italiane

Volume pubblicato con fondi del Dottorato in Scienze giuridiche dell'Università di Pisa, curriculum di diritto privato e comparato, diritto del lavoro e tradizione giuridica europea.

In copertina: De Chirico, Giorgio (1888-1978): *La ricompensa dell'Indovino* 1913. Filadelfia, Philadelphia Museum of Art. Olio su tela, cm. 135,6 x 180. The Louise and Walter Arensberg Collection, 1950. © 2021. Foto The Philadelphia Museum of Art/Art Resource/Scala, Firenze.

© Copyright 2021 IUS - Pisa University Press srl
Società con socio unico Università di Pisa
Capitale Sociale € 20.000,00 i.v. - Partita IVA 02047370503
Sede legale: Lungarno Pacinotti 43/44 - 56126 Pisa
Tel. + 39 050 2212056 - Fax + 39 050 2212945
press@unipi.it
www.pisauniversitypress.it

ISBN 978-88-3318-092-2

progetto grafico interno: Marzio Aricò

L'Editore resta a disposizione degli aventi diritto con i quali non è stato possibile comunicare, per le eventuali omissioni o richieste di soggetti o enti che possano vantare dimostrati diritti sulle immagini riprodotte. Le fotocopie per uso personale del lettore possono essere effettuate nei limiti del 15% di ciascun volume/fascicolo di periodico dietro pagamento alla SIAE del compenso previsto dall'art. 68, commi 4 e 5, della legge 22 aprile 1941 n. 633. Le riproduzioni effettuate per finalità di carattere professionale, economico o commerciale o comunque per uso diverso da quello personale possono essere effettuate a seguito di specifica autorizzazione rilasciata da CLEARedi - Centro Licenze e Autorizzazione per le Riproduzioni Editoriali - Corso di Porta Romana, 108 - 20122 Milano - Tel. (+39) 02 89280804 - E-mail: info@clearedi.org - Sito web: www.clearedi.org.

INDICE

PARTE PRIMA

RELAZIONI DEI DOCENTI DEL DOTTORATO 7

COVID-19 E DISFUNZIONI SOPRAVVENUTE DEI CONTRATTI.
BREVI RIFLESSIONI SU UNA CRISI DI SISTEMA
Emanuela Navarretta 9

STATO DI EMERGENZA, IMMUNITÀ DEL DEBITORE
E SOSPENSIONE DEL CONTRATTO
Alberto Maria Benedetti 25

COVID E SOSPENSIONE DEI MUTUI PRIMA CASA
Marisaria Maugeri 37

LOCAZIONE DI FABBRICATO A USO ABITATIVO E COMMERCIALE,
AFFITTO D'AZIENDA E INTERVENTI DI CONTRASTO AL COVID-19
Alessandro Ciatti Càimi 49

LOCAZIONE ABITATIVA E SOSTENIBILITÀ DEL CANONE
OLTRE L'EMERGENZA
Elena Bargelli 57

CONTACT TRACING E APP IMMUNI: ATTO SECONDO
Dianora Poletti 81

LA RESPONSABILITÀ SANITARIA NELL'EMERGENZA DA COVID-19
Giulia Donadio 101



EPIDEMIE E DIRITTO: SPIGOLATURE DALL'ESPERIENZA GIURIDICA ROMANA <i>Aldo Petrucci</i>	115
<i>DEUS EX ORATIONIBUS PLACATUR, ET PROPTEREA PESTILENTIAS REMITTIT.</i> PERCEZIONI PROTO-MODERNE DELL'EPIDEMIA <i>Andrea Landi</i>	133
CORONA-KRISE E DIRITTO TEDESCO DELLE OBBLIGAZIONI E DEI CONTRATTI: LE SOPRAVVENIENZE DELLA PANDEMIA TRA BGB E LEGISLAZIONE SPECIALE <i>Federico Azzarri</i>	145
LE RICADUTE DELL'EMERGENZA SANITARIA SUGLI ASPETTI PATRIMONIALI DELLA CRISI FAMILIARE <i>Chiara Favilli</i>	191
EMERGENZA SANITARIA E RAPPORTI PERSONALI NELLA FAMIGLIA <i>Caterina Murgo</i>	215
SICUREZZA SUL LAVORO E PANDEMIA <i>Pasqualino Albi</i>	231
IL LAVORO AGILE NEL LABORATORIO DELLA PANDEMIA <i>Raffaele Galardi</i>	273
LE RICADUTE DELLA PANDEMIA SU OCCUPAZIONE E REDDITI: BREVE ANALISI DELLE CONTROMISURE ORDINAMENTALI <i>Simone D'Ascola</i>	295
PARTE SECONDA	
INTERVENTI DEI DOTTORANDI	313

LA DISCIPLINA DEL SOVRAINDEBITAMENTO ALLA PROVA DELLA PANDEMIA: INIEZIONI DI BUONA FEDE OGGETTIVA E RICOMBINAZIONE GENETICA DEL DIRITTO CIVILE <i>Eugenia Nardone</i>	315
LA GESTIONE DELL'EPIDEMIA COME SOPRAVVIVENZA NEI CONTRATTI DI LOCAZIONE DEI FONDI AGRICOLI. SPUNTI DI RIFLESSIONE DALL'ESPERIENZA DEL DIRITTO ROMANO <i>Laura Di Tursi</i>	331
COVID-19 E MARGINI APPLICATIVI DEL § 313 BGB. UNA RIFLESSIONE SULL'ORDINAMENTO GIURIDICO TEDESCO <i>Lisa Cetrano</i>	341
VARIANTI E RINEGOZIAZIONI NELLA DISCIPLINA DEGLI APPALTI: EMERGENZA E PRINCIPIO DI CONCORRENZA <i>Elisa Stracqualursi</i>	365
LE PIATTAFORME ONLINE E LA TUTELA DEGLI UTENTI DIGITALI AL TEMPO DELLA PANDEMIA <i>Maria Concetta Causarano</i>	381
SOLI? APPUNTI DI PRIVACY E PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI NEL CONTESTO DELLA PANDEMIA DA COVID-19 <i>Maria Elena Lippi</i>	403
LA CORSA AL VACCINO CONTRO IL COVID-19. QUALCHE CONSIDERAZIONE FRA REQUISITI PER L'AUTORIZZAZIONE E REGOLE DI RESPONSABILITÀ <i>Andrea Cioni</i>	421
IL LAVORO AGILE OLTRE LA PANDEMIA FRA QUESTIONI SOCIALI VECCHIE E NUOVE, SFIDE E PROSPETTIVE <i>Caterina Pareo</i>	455



LA SICUREZZA SUL LAVORO NELL'EMERGENZA EPIDEMIOLOGICA. GLI OBBLIGHI E LA RESPONSABILITÀ DATORIALE DA COVID-19 <i>Francesca Grasso</i>	477
ELENCO DEGLI AUTORI	493

RELAZIONI DEI DOCENTI DEL DOTTORATO

PARTE PRIMA



Locazione di fabbricato a uso abitativo e commerciale, affitto d'azienda e interventi di contrasto al Covid-19

Alessandro Ciatti Càimi

1. La sorte dei contratti in corso

Tre le tante questioni che si stanno prospettando in questo periodo di emergenza sanitaria, numerose riguardano i contratti in corso. Tra questi, sono oggetto di grande considerazione soprattutto la locazione immobiliare a uso commerciale e l'affitto di azienda.

Molto si sta discutendo anzitutto per quanto concerne l'obbligo del conduttore e dell'affittuario di pagare il canone, relativamente al periodo in cui era stata imposta la chiusura degli esercizi per rallentare l'espandersi del contagio.

Da questo punto di vista, il legislatore – in una prima fase solamente per gli immobili indicati catastalmente come C1 (v. art. 65 d.l. 18 del 2020) e successivamente art. 28 del d.l. 19 maggio 2020, n. 34)¹, che lo ha esteso anche alle locazioni (e al *leasing*) di quelli destinati a uso commerciale e professionale e all'affitto d'azienda – ha previsto, a determinate condizioni, un credito d'imposta pari al 60% del canone dovuto e stabilito che il rispetto delle misure di contenimento previste dal citato decreto legge numero 18 (poi convertito dalla legge 24 aprile 2020, n. 27) è sempre valutato ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1218 e 1223 cod. civ., della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di

1. In tema, v. ora Circolare Agenzia Entrate, 6 giugno 2020, n. 14/E, *Credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda* e la relativa (coeva) Risoluzione Agenzia entrate 6 giugno 2020, n. 32/E, che istituisce il relativo codice tributo.

eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti (art. 91 d.l. cit.)². Ciò significa che il mancato versamento del canone non potrà comportare l'obbligo per il conduttore (o per l'affittuario) di risarcire il danno, o di pagare interessi di mora e meno che meno lo scioglimento del contratto per inadempimento.

In questo senso, alcuni provvedimenti, resi da giudici di merito in sede cautelare, sono intervenuti variamente per impedire al locatore di girare all'incasso alcuni titoli – cambiali o assegni post datati – consegnatigli in “garanzia”.

Si discute poi quanto al fatto che il conduttore possa accedere ai rimedi previsti quando un evento sopravvenuto, non prevedibile, vada a incidere in maniera significativa sull'equilibrio tra le prestazioni dovute dalle parti.

Si può ipotizzare di ricorrere alla disciplina dell'impossibilità sopravvenuta temporanea o parziale (provocata dal limitato godimento del fabbricato o dell'azienda nel periodo del *lockdown*), che impedisce al locatore – sia pure solamente parzialmente (giacché i locali in genere potevano essere utilizzati dal conduttore ad esempio come deposito di merci o come ricovero delle attrezzature) – di rendere pienamente disponibile al conduttore la detenzione delle cose oggetto mediato della prestazione dovuta. Sarà a questo punto opportuno anzitutto che, contrariamente a quanto talvolta è stato sostenuto³ (sia pure in genere senza particolare approfondimento), non si tratta di impossibilità provocata da *factum principis* (i provvedimenti amministrativi adottati per contenere il dilagare dell'epidemia) quanto dalla necessità di assicurare la salute del conduttore e di coloro che, frequentando i locali o facendo uso delle attrezzature, potrebbero esporre loro medesimi e gli altri al pericolo del contagio⁴. Necessità che, inutile os-

2. Su questo punto, v. soprattutto A.M. BENEDETTI, *Il “rapporto” obbligatorio al tempo dell'isolamento: una causa (transitoria) di giustificazione?*, in *Giust. civ.com, Emergenza Covid-19, Speciale*, 2, 2020, pp. 143 ss.

3. In questo senso invece, ad esempio, D. MAFFEIS, *Problemi dei contratti nell'emergenza epidemiologica da Covid-19*, in *Emergenza Covid-19, Speciale*, n. 2, cit., p. 6; STUDIO BONELLI EREDE, *Incidenza del coronavirus su alcune tipologie contrattuali*, *ivi*, p. 179.

4. Sulla identificazione corretta della distinzione, v. le classiche pagine di G. HARTMANN, *Juristischer Casus und seine Pràstation en Obligationen auf Sachleistung insbesondere beim Kauf*, Jena, 1884 e le critiche di H. TITZE, *Die Unmöglichkeit der Leistung nach deutschem bürgerlichen Recht*, Leipzig, 1900, pp. 9 ss.

servarlo, trae la propria origine contestualmente nel dovere costituzionale di solidarietà e nella tutela della salute dei singoli (arrt. 2 e 32 cost.)⁵. Si evita in tal guisa, da un lato di cadere nell'errore, favorito da certi atteggiamenti della stampa generalista e da alcuni affrettati commentatori, di voler credere che la chiusura forzata sia dipesa dall'esercizio del potere esecutivo (poi dilungandosi su ritenute violazioni di diritti costituzionali, e trascurando completamente le esigenze, ben più stringenti di cui si è testé accennato) e non invece dalla malaugurata affermazione della pandemia. Inoltre, si salta così a piè pari quel passaggio – che potrebbe rivelarsi forse ancor più insidioso – consistente nel domandarsi se quei provvedimenti fossero o non legittimi e, dovendo rispondere in senso affermativo, se essi non dovessero essere disapplicati dal giudice, ai sensi degli artt. 4 e 5 dell'allegato E della legge 2248 del 1865. Ne discenderebbe che, una volta disapplicati, verrebbe meno la ragione che aveva reso la prestazione impossibile, pervenendo a una soluzione chiaramente inaccettabile della questione.

Un'altra strada potrebbe consistere nel ricorrere al rimedio dell'eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione, la quale – a fronte di un evento straordinario e imprevedibile – consente alla parte, tenuta a adempiere una prestazione divenuta eccessivamente onerosa, di conseguire la risoluzione del contratto, se l'altra parte non offre di ricondurre il contratto a condizioni eque. È noto che, così come trovasi disciplinato nell'enunciato e così come viene in genere interpretato, l'accesso al rimedio è piuttosto difficile⁶. Nel caso che ci occupa, non certamente perché manchi il carattere della straordinarietà e dell'imprevedibilità dell'evento sopravvenuto, quanto piuttosto perché può non essere agevole cogliere nelle singole ipotesi quei tratti di eccessiva onerosità della prestazione dovuta dal conduttore, specie se si considera che la chiusura forzata ha riguardato un periodo di tempo per fortuna contenuto nel tempo (auspicando che non sia necessario provvedere ancora

5. V. I. MASSA PINTO, *La tremendissima lezione del Covid 19 (anche) ai giuristi*, in *Quest. giust.*, 18 marzo 2020 nonché P. GIORDANO, *Nel contagio*, Torino, 2020, pp. 37 ss.

6. La letteratura in argomento è pressoché sterminata, v. in luogo di molti, G.B. FERRI, *Dalla clausola "rebus sic stantibus" alla risoluzione per eccessiva onerosità*, in *Quadrimestre*, 1988, pp. 67 ss.; P. TARTAGLIA, *Eccessiva onerosità ed appalto*, Milano, 1983, pp. 26 ss.; E. REDENTI, *Sulla nozione di eccessiva onerosità*, in *Riv. trim. dir., proc. civ.*, 1959, pp. 346 ss.; Ag. GAMBINO, *Eccessiva onerosità della prestazione e superamento dell'alea normale del contratto*, in *Riv. dir. comm.*, 1960, I, pp. 416 ss.

in quel senso), che egli gode del reddito d'imposta di cui si è detto all'inizio e soprattutto che la determinazione del canone era affidata a parametri di mercato che, saranno pure mutati dopo l'insorgere dell'epidemia, ma non in misura tale (almeno per ora) da potersi collocare al di fuori del comune corso sinusoidale dei corrispettivi (non solamente delle locazioni) così da comportare quello squilibrio tra prestazioni che la disposizione richiede. Piuttosto quel rimedio potrebbe costituire il grimaldello, a disposizione del conduttore, per trovarsi *vis à vis* con il locatore, davanti al Giudice al fine di pervenire a quella rinegoziazione del contratto che tutti giustamente auspicano come rimedio migliore alle questioni prospettate qui ma che, nella vigente legislazione, non è dovuta dalle parti. Per scongiurare il rischio di veder accogliere la domanda di risoluzione del contratto di locazione del fabbricato (o dell'azienda), che sarà certamente assai difficile rilocere successivamente (o quanto meno sarà difficile rilocere alle condizioni pattuite prima dell'emergenza), al locatore potrebbe riuscire conveniente l'offerta – da prospettare sin dalla fase di mediazione obbligatoria, superando la “ritrosia” o meglio la pigrizia di molti convenuti a prendervi parte) – di modificare equamente le condizioni del contratto, secondo quanto gli consente il terzo comma dell'art. 1467.

Un'ulteriore strada consiste nel ricorrere all'istituto *bonne à tout faire* della presupposizione⁷, muovendo cioè dall'idea che, tra i presupposti di fatto sul quale si regge il contratto di locazione o d'affitto, vi sia l'utilizzabilità del fondo o dell'azienda al fine di svolgervi l'attività d'impresa (ciò che appare pressoché certo), tenendo conto del fatto che una circostanza non prevedibile (come la pandemia) ha impedito la realizzazione di quel presupposto, la buona fede nell'esecuzione del contratto dovrebbe comportare una riduzione del canone dovuto dal conduttore, quanto meno nel periodo di chiusura forzata. Basato com'è su fondamenta malferme e su una sua connaturata vaghezza concettuale⁸ – gli estensori del codice vigen-

7. Sul punto, v. le considerazioni di U. SALANITRO, *La gestione del rischio nella locazione commerciale al tempo del coronavirus*, in *Giustizia civile, Emergenza Covid 19, Speciale n. 2*, pp. 235 ss.

8. Non è questa la sede per soffermarvisi; sia sufficiente riflettere sul fatto che in alcun modo si è riusciti per ora a superare il problema della netta distinzione tra causa e motivi, voluta dal legislatore che, una volta acceduti al rimedio, tende a stemperarsi nelle formule poco chiare della base negoziale o in quella che la precedeva della condizione tacita dell'accordo (in cui l'evento condizionante dovrebbe tuttavia appartenere all'aspetto causale dell'atto).

te vollero tenerla fuori proprio per questo – ha il vantaggio di prestarsi alle impostazioni più ardite o più comode, dovendo tuttavia confrontarsi con la necessità per l'interprete di osservare il principio di legalità dell'art. 101, 2° comma, cost.: non è formalismo affermare che la buona fede nell'esecuzione del contratto non è e non può essere lo strumento per rinvenire nelle disposizioni norme nuove che non vi appartengono e me che meno possono esserlo le derive ermeneutiche imposte dalla necessità di un dato momento. Ci ha ammonito François Génay che «*Autoriser pareille liberté ne tiendrait à rien moins qu'à supprimer la précision et la stabilité. qui constituent le mérite capital, en même temps que l'avantage saillant de la loi écrite*»⁹.

Finalmente, va approfondita la possibilità di applicare, almeno per l'affitto d'azienda (ma probabilmente non sembra difficile fare lo stesso per la locazione di fondi commerciali), l'art. 1623, il quale consente all'affittuario di ottenere una riduzione del fitto o, secondo le circostanze, anche la risoluzione del contratto, quando “in conseguenza di una legge o di un provvedimento dell'autorità riguardanti la gestione produttiva” il rapporto contrattuale risulti notevolmente modificato in modo che le parti ne risentano rispettivamente un vantaggio o una perdita¹⁰.

Un primo problema riguarda tuttavia il fatto che nella specie l'impossibilità della prestazione dipende dal fatto naturale del diffondersi del contagio, non tanto quindi dai provvedimenti legislativi e non, che hanno cercato di farvi fronte. Inoltre, se la si intende letteralmente, occorrerebbe verificare se, alla perdita indubitabilmente subita dall'affittuario nel periodo del *lockdown* e successivamente a questo, possa corrispondere un correlativo vantaggio in capo al locatore. Un'opinione ritiene di poterlo rinvenire nella circostanza che il locatore, gestendo l'azienda in proprio, non potrebbe ri-

9. *Méthode d'interprétation et sources en droit privé positif: essai critique*, Paris, 1919, I, p. 263.

10. Cass., 5 marzo 2018, n. 5122; su questo tema in dottrina, un cenno in D. CARUSI, *L'affitto*, in *Tratt. contr.*, dir. da Roppo e A.M. Benedetti, II. *Cessione e uso dei beni*, Milano, 2014, p. 1313, nonché diffusamente M. FRAGALI, voce *Affitto*, in *Enc. dir.*, vol. I, Milano, 1958, p. 745; E. ROMAGNOLI, *Dell'affitto, Disposizioni generali*, in *Comm. cod. civ.*, diretto da Scialoja, Branca, Bologna-Roma, 1978, pp. 191 ss.; e soprattutto R. TOMMASINI, *Dalle logiche di revisione del rapporto alle più articolate forme di gestione*, in *Sopravvenienze e dinamiche di riequilibrio tra controllo e gestione del rapporto contrattuale*, a cura di Id., Torino, 2003, pp. 8 ss.; sul tema, si può consultare, volendo, anche nostro *Retroattività e contratto, Disciplina negoziale e successione di norme nel tempo*, Napoli, 2006, spec. pp. 272 ss.;

cavare un'utilità maggiore di quella che riceva con il pagamento del canone da parte del conduttore¹¹. La soluzione è ingegnosa ma non convince perché la previsione vuole che la sopravvenienza arrechi contestualmente una perdita alla quale corrisponda simmetricamente un vantaggio mentre la tesi criticata vuole contrapporvi un maggiore introito provocato non dalla sopravvenienza ma dalla stipulazione dell'affitto.

Anche nel caso che ci occupa, il rimedio più plausibile continua a essere quello della sopravvenuta impossibilità temporanea o parziale e soprattutto il ricorso agli strumenti conciliativi – primo fra tutti la mediazione (obbligatoria anche per le controversie in materia di affitto d'azienda) – al fine di pervenire a una riduzione del canone dovuto e alla prosecuzione pacifica del rapporto.

2. Le spese per le opere e gli interventi richiesti per rendere sicuri i locali e le attrezzature

Un'altra questione – meno esaminata sinora dagli studiosi e forse più insidiosa – riguarda la distribuzione, tra il locatore e il conduttore (o l'affittante dell'azienda), dei costi e delle spese richieste per “sanificare e igienizzare” i locali e per realizzare le opere necessarie per esercitare l'impresa in condizioni di sicurezza.

Il problema può essere riguardato ci sembra da due differenti punti di vista. Anzitutto occorre considerare i casi in cui il contratto di locazione venga stipulato dopo l'insorgere della pandemia. Secondo l'art. 1575, n. 1 cod. civ., il locatore deve consegnare la cosa in buono stato di manutenzione¹². Ci sembra che non si possa allora prescindere dal fatto che l'immobile locato (come la relativa attrezzatura affittata) debba essere adeguatamente pulito e quindi, come si dice appunto nel nuovo lessico post Covid, «igienizzato e sanificato», a spese del locatore.

11. STUDIO BONELLI EREDE, *Incidenza del coronavirus su alcune tipologie contrattuali*, cit., p. 183.

12. A. GUARINO, *Locazione*, in *Tratt. dir. civ.*, dir. da G. Grosso, F. Santoro-Passarelli, Milano, 1965, p. 6; C. LAZZARA, *Il contratto di locazione (profili dommatici)*, Milano, 1961, p. 52; G. MIRABELLI, *La locazione*, in *Tratt. dir. civ. it.*, fond. da Vassalli, Torino, 1972, pp. 231 ss.; P. COSENTINO (P. VITUCCI), *Le locazioni dopo le riforme del 1978-1985*, Torino, 1986, pp. 40 ss.; M. TRIMARCHI, *La locazione*, in *Tratt. dir. civ. del CNN*, Napoli, 2013, pp. 165 ss.; V. CUFFARO, R. CALVO e A. CIATTI, *Della locazione. disposizioni generali*, in *Codice civile. Commentario*, fond. da Schlesinger, Milano, 2014, pp. 83 ss.; F. PADOVINI, *Obbligazioni del locatore*, in *Tratt. contr.*, dir. da E. Roppo, A.M. Benedetti, II. *Cessione e uso dei beni*, Milano, 2014, pp. 927 ss.

Ove ciò non dovesse accadere, la cosa consegnata non potrà che ritenersi viziata, ai sensi dell'art. 1578: il conduttore potrà allora ottenere la risoluzione del contratto o la riduzione del prezzo (se la locazione o l'affitto fossero già stati stipulati) ovvero conseguire il rigetto della domanda proposta dal locatore, diretta a ottenere la sentenza che tenga luogo del contratto non concluso, a causa dell'eccezione d'inadempimento dell'attore agli obblighi testé indicati, se le parti avevano (come spesso accade) stipulato un preliminare di locazione o d'affitto d'azienda.

Da questo punto di vista, deve altresì essere rammentato che le contrarie pattuizioni – in quanto espongono il conduttore a “serio pericolo le salute di lui e dei familiari” – sono nulle per contrasto con l'art. 1580 (e pure con l'art. 1229, 2° comma)¹³. Le pattuizioni a cui vorrei alludere sono quelle, spesso contenute nei formulari contrattuali, in cui si pongono a carico del conduttore tutte le spese necessarie per adeguare i locali (l'azienda agli *standard* di sicurezza previsti dalla legge o dai regolamenti o dalle regole di normale prudenza).

Ove i contratti fossero invece già stati stipulati prima della pandemia, va considerato che la legge impone al locatore di mantenere la cosa in istato da servire all'uso convenuto (art. 1575, n. 2). La giurisprudenza forense esclude tuttavia che tra quegli obblighi possa pur essere ascritto anche quello di munire l'unità immobiliare (o altre parti del patrimonio aziendale) di quei dispositivi di sicurezza (protezioni in *plexiglass*, aspiratori, porte per accedere ai locali distinte da quelle per recederne)¹⁴. Diversamente, quelle cose dovrebbero ritenersi viziate a causa di fatti sopravvenuti: e nuovamente la legge consente, in queste ipotesi, al conduttore di ottenere la riduzione del corrispettivo o la risoluzione del contratto (art. 1581)¹⁵.

Si tratta del resto di interventi che costituiscono “riparazioni necessarie”, poste tanto dal codice civile quanto dalla legislazione speciale a carico esclusivo del locatore (v. art. 1576 cod. civ.), essendo ascrivibili all'ambito

13. Vedi ancora F. PADOVINI, *Obbligazioni del locatore*, cit., pp. 935 ss.; V. CUFFARO, R. CALVO, A. CIATTI, *Della locazione. Disposizioni generali*, cit., pp. 157 ss.

14. Cass., 29 settembre 2015, n. 19226; Cass., 25 novembre 2014, n. 24997, in *Arch. loc.*, 2015, p. 292; Cass., 30 gennaio 2009, n. 2458; Cass., 27 maggio 2008 n. 13761.

15. F. PADOVINI, *Obbligazioni del locatore*, cit., pp. 939 ss.; V. CUFFARO, R. CALVO, A. CIATTI, *Della locazione. Disposizioni generali*, cit., pp. 175 ss.

della manutenzione straordinaria (e non a quello della piccola manutenzione), sia per i costi in genere ragguardevoli, sia per l'imprevedibilità degli interventi non provocati dalla vetustà o dall'uso¹⁶.

Lo confermano sia l'art. 1609 – sia pure relativo alla locazione di fondi urbani destinati ad abitazione – sia soprattutto l'art. 9 l. 392 del 1978, che pone interamente a carico del conduttore, salvo patto contrario, solamente le spese relative al servizio di pulizia – e ci si riferisce alla pulizia necessaria in ragione dell'uso, non a quella dovuta per prevenire l'espandersi del contagio. Ancora, in tema di affitto d'azienda, l'art. 1621 ascrive alle obbligazioni del locatore le riparazioni straordinarie, come sono appunto quelle richieste per rendere le attrezzature fruibili in condizioni di relativa sicurezza durante il perdurare del contagio alle esigenze mentre le altre sono a carico dell'affittuario.

Va ancora rammentato che, se gli interventi si protraggano per oltre un sesto della durata della locazione (quindi dodici mesi per le ordinarie locazioni a uso diverso dall'abitazione ovvero diciotto mesi, quando si tratti di locazioni di alberghi o teatri) ma in ogni caso se si protraggano oltre venti giorni, il conduttore ha diritto alla riduzione proporzionale del corrispettivo. Trattandosi di affitto d'azienda, invece, se le riparazioni a carico del locatore comportano una perdita superiore al quinto del reddito annuale, l'affittuario può ottenere la riduzione del fitto o lo scioglimento del contratto.

Nell'insieme di questioni complesse che si stanno per abbattere sui nostri uffici giudiziari, c'è da auspicare che un importante ausilio possa derivare dal ricorso estensivo delle parti alla mediazione – non vista come semplice requisito di procedibilità delle domande – ma come occasione vera per confrontarsi con la controparte, al fine di pervenire alla conservazione del rapporto negoziale, adattandolo quando è necessario a questa nuova situazione che purtroppo nessuno può sapere quando potrà aver fine.

16. Cass., 10 dicembre 2013, n. 27540.