



CAMMINO DIRITTO

Rivista di informazione giuridica
<https://rivista.camminodiritto.it>



LA PANDEMIA NEL CONTINENTE EUROPEO: PROBLEMI GIURIDICI IN TEMA DI DIRITTO DEI CONTRATTI

La pandemia ha costituito un evento epocale che ha colpito simultaneamente tutti i continenti. Nel presente contributo si intende approfondire, dal punto di vista giuridico, i problemi che il Covid-19 ha causato sui principali paesi di civil law e di common law del continente europeo. In particolare, l'attenzione sarà dedicata al contratto di locazione, fortemente influenzato dalla pandemia

di **Tommaso Belfiore**

IUS/02 - DIRITTO PRIVATO COMPARATO

Articolo divulgativo - ISSN 2421-7123

Direttore responsabile

Alessio Giaquinto

Pubblicato, Mercoledì 28 Giugno 2023



Abstract ENG

The pandemic was an epochal event that affect all continents simultaneously. In this paper we intend to investigate, from a legal point of view, the problems that Covid-19 has caused on the main civil law and common law countries of the European continent. In particular, attention will be devoted to the lease agreement, strongly influenced by the pandemic

Sommario: 1. Premessa – 2. La Francia – 3. La Germania – 4. La Spagna – 5. Il common law: il Regno Unito.

1. Premessa.

A causa della globale diffusione del Covid-19, gli ordinamenti giuridici sono stati chiamati a fronteggiare il problema e a adottare misure di salvaguardia per la popolazione per prevenire la crisi economica e giuridica.

Nel presente contributo, saranno evidenziati alcuni aspetti del diritto delle obbligazioni e dei contratti dei contratti di vari paesi, partendo dalla causa di forza maggiore fino ad arrivare all'impatto della pandemia su una categoria giuridica molto interessata dalle misure di contenimento, ossia il contratto di locazione.

2. La Francia.

Quanto all'ordinamento della Repubblica francese, occorre primariamente definire il quadro normativo all'interno del quale gli interventi di matrice emergenziale si sono collocati. Al riguardo, preme evidenziare che l'art. 1218 c.c. identifica la forza maggiore con un evento imprevedibile e irresistibile, che esorbita dalla sfera di controllo del debitore e preclude la corretta esecuzione della prestazione dovuta^[1]. Essa, quindi, ricorre nei casi in cui l'obbligato non possa esercitare alcun dominio sull'elemento sopravvenuto, il quale, in quanto riconducibile a fattori del tutto estranei alla persona del debitore, non può da questi in alcun modo essere gestito onde bloccarne l'attitudine ostativa alla corretta attuazione del programma negoziale.

La pandemia può integrare a tutti gli effetti una causa di forza maggiore. Infatti, con riferimento al requisito della imprevedibilità, essa ha costituito di certo una sopravvenienza non ragionevolmente prefigurabile secondo l'ordinaria diligenza per tutti i contratti conclusi anteriormente all'11 marzo del 2020, data in cui l'Organizzazione

Mondiale della Sanità ha provveduto alla dichiarazione di emergenza sanitaria in ragione della diffusione del Covid-19. Riguardo all'irresistibilità, la possibilità di profittare della causa di esonero di cui alla norma menzionata appare subordinata alla concreta dimostrazione, da parte del debitore, dell'attitudine effettivamente ostativa all'adempimento prodotta dalla pandemia.

La Francia è sempre stata ostile al riconoscimento e alla previsione di una causa di forza maggiore all'inadempimento contrattuale^[2]. Tuttavia, a séguito della pronuncia della Corte di Appello di Colmar del 12 marzo 2020, c'è stato un cambiamento di orientamento. Infatti, sulla base dell'art. 1218 Code Napoléon, l'evento di forza maggiore deve essere tale da non offrire alcuna possibilità al debitore di adempiere, con la conseguenza che egli deve dimostrare che l'adempimento è stato impedito da cause di forza maggiore estranee alla sua volontà^[3]. In particolare, i rapporti di locazione ad uso abitativo sono stati oggetto di specifico intervento da parte del legislatore emergenziale^[4]. L'Ordonnance 2020-316 ha dettato uno statuto di significativo presidio per i conduttori, precludendo l'applicazione di sanzioni pecuniarie e interessi di mora, oltreché l'escussione di garanzie rilasciate per il mancato pagamento dei canoni^[5]. Al fine di assicurare, inoltre, l'approvvigionamento di beni essenziali durante l'emergenza sanitaria, il medesimo provvedimento ha disposto il divieto di sospensione o riduzione della fornitura di energia e di risorse idriche fino alla cessazione dello stato di emergenza, nonché la dilazione, alla fine dell'emergenza pandemica, del termine di adempimento delle prestazioni costituenti corrispettivo per simili forniture^[6].

Inoltre, con l'Ordonnance in esame, il legislatore francese ha inteso anche impedire il ricorso all'eccezione di inadempimento nei confronti di chi eserciti un'attività economica imprenditoriale in ragione del mancato pagamento, a causa della pandemia, delle fatture di forniture di acqua, gas ed elettricità.

In un'ottica più generale, l'Ordonnance 2020-306 ha provveduto alla temporanea sospensione dell'efficacia di tutte le clausole contrattuali volte a fissare termini per l'esecuzione della prestazione^[7]. Questa soluzione sembra diretta ad esonerare il debitore dalle conseguenze pregiudizievoli discendenti dall'inadempimento, mediante un intervento utile a presidiarne gli interessi contro qualsiasi rimedio di carattere manutentivo o caducatorio, suscettibile di essere attivato dal creditore insoddisfatto.

3. La Germania.

Nella legislazione tedesca, al pari di quella italiana, la forza maggiore, pur trovando ampio riconoscimento nel diritto vivente, non costituisce oggetto di un'esplicita disposizione tesa ad elevarla a limite alla sanzionabilità dell'inadempimento^[8]. Il tema

dell'impossibilità assoluta della prestazione, nel BGB, assume infatti due diverse declinazioni: una prima, di matrice essenzialmente obiettiva, contenuta nel § 275 BGB, e una seconda, di natura essenzialmente subiettiva e assimilabile all'istituto regolato dall'art. 1467 c.c., che trova la propria regolamentazione nel § 313 BGB^[9]. Occorre evidenziare che tale ultima disposizione, a séguito della riforma del diritto delle obbligazioni del 2002, prevede espressamente la rinegoziazione in caso di squilibri del contratto verificatisi dopo la sua conclusione e a cui le parti, se avessero previsto quest'alterazione delle circostanze, non avrebbero prestato il consenso o avrebbero raggiunto l'accordo con un contenuto diverso^[10].

Un simile quadro normativo, incompleto sotto il profilo della gestione delle sopravvenienze atipiche, si è rivelato presto inadeguato ad affrontare i complessi problemi sollevati dall'emergenza sanitaria, rendendo pertanto necessario un apposito intervento del legislatore, teso a regolare il regime dei rapporti contrattuali durante il protrarsi della pandemia.

Il suddetto intervento è avvenuto con la modifica dell'art. 240 della legge introduttiva al codice civile ad opera della l. n. 569 del 27 marzo 2020, che, nel regolare l'adempimento nel corso del periodo emergenziale, ha dettato disposizioni meritevoli di attenzione. Questa prescrizione, invero, si articola in tre diversi paragrafi, principalmente orientati a salvaguardare la posizione del consumatore, nonché, nei rapporti di impresa, dei contraenti deboli.

Il primo paragrafo, in particolare, statuisce in favore di consumatori e microimprese^[11], parti di un rapporto contrattuale perfezionato anteriormente alla data dell'8 marzo 2020, il diritto di rifiutare l'adempimento della prestazione; tale diritto può essere esercitato al ricorrere di determinate condizioni, che si sostanziano nel rischio di grave pregiudizio cui, in caso di adempimento, risulterebbe esposta l'ossatura economico-finanziaria della microimpresa ovvero, per i consumatori, la sfera personale e familiare del singolo debitore. In altre parole, il debitore avrebbe la facoltà di avvalersi di questo rimedio, qualora sia in difficoltà per cause riconducibili alla pandemia. Tuttavia, tale regola non si applica ai contratti di locazione, di affitto e rispetto alle pretese derivanti da contratti di lavoro^[12].

In particolare, rilevano al suesposto fine le situazioni in cui il debitore si trovi nella circostanza di non poter adempiere, ovvero la microimpresa sia nella condizione di non poter pagare. Tale regola non si applica nei casi in cui l'esercizio del diritto di rifiutare la prestazione risulterebbe irragionevole per il creditore, giacché l'inadempimento lo porrebbe in condizioni di difficoltà finanziaria per sé e la propria famiglia, ovvero minerebbe la capacità economica della microimpresa e metterebbe in pericolo il

sostentamento suo o dei suoi dipendenti^[13].

L'obiettivo di contemperare le esigenze delle due parti del negozio, nondimeno, ha portato alla fissazione di un limite alla pretesa debitoria, la quale, configurata in termini assoluti, avrebbe altrimenti veicolato un ingiustificato sacrificio nei riguardi della posizione creditoria^[14]. Pertanto, il *Leistungsverweigerungsrecht* (diritto di rifiutare la prestazione) non può essere esercitato nei casi in cui la medesima situazione contingente eccitata dal debitore possa essere riscontrata anche nella posizione creditoria. In simili casi, infatti, il contemperamento tra le due posizioni, egualmente pregiudicate dal contesto emergenziale, impone il ripristino dell'antico *pactum de non petendo ex lege*, poiché «il diritto di rifiutare la prestazione non sorgerebbe invero da un accordo tra le parti, bensì da una disposizione di legge»^[15].

Il secondo paragrafo è interamente dedicato al regime dei contratti di locazione e di affitto. Con riferimento a tali peculiari tipologie negoziali, di certo due tra quelle maggiormente influenzate dal contesto emergenziale, esso statuisce una preclusione all'attivazione dei rimedi risolutori per il mancato pagamento dei canoni scaduti in tutti i casi in cui, per il carattere abitativo della locazione, il contratto abbia ad oggetto l'immobile in cui abita il debitore, ovvero, nell'ipotesi di affitto, i locali in cui si svolge regolarmente l'attività di impresa del soggetto passivo. Dunque, il legislatore tedesco, non disciplinando alcuna moratoria ad hoc, ha previsto il divieto di risolvere il contratto per mancato pagamento dei canoni fino al 30 giugno 2022.

La norma in esame non ha disposto alcuna sospensione in ordine all'esigibilità della prestazione del debitore, incidendo esclusivamente sulla esperibilità di rimedi caducatori volti a risolvere il contratto in ragione dell'inadempimento della controparte. Ne deriva la piena efficacia dell'obbligo di corrispondere i canoni pattuiti, con conseguente operatività del residuo statuto sanzionatorio correlato all'inadempimento. Dunque, i canoni scaduti nelle more del contesto emergenziale costituiscono a tutti gli effetti una prestazione dovuta, idonea a produrre interessi di mora per il periodo intercorrente tra la scadenza del termine per l'adempimento e l'effettiva esecuzione della prestazione pecuniaria.

Orbene, secondo la disciplina contenuta nei §§ 1 e 2 dell'art. 240 EGBGB, nel caso di locazione di immobili ad uso abitativo, il mancato pagamento del canone, che resta dovuto, non costituisce una causa di risoluzione del contratto per inadempimento. Per quanto concerne la locazione di immobili ad uso commerciale, si prevede la sospensione dell'adempimento, se la microimpresa non sia in grado di eseguire la prestazione. Tuttavia, il debitore non può invocare il diritto di sospendere l'esecuzione, qualora la sospensione sia rischiosa per il creditore o per l'esercizio dell'attività di impresa^[16].

L'ultimo paragrafo, infine, ha introdotto una dilazione per l'esecuzione delle prestazioni periodiche concernenti contratti di credito al consumo^[17]. Tale proroga, consistendo in un beneficio in favore del debitore, non ha precluso l'eventuale adempimento da parte di quest'ultimo, che, una volta realizzato, impedisce l'eventuale ripetizione di quanto pagato, introducendo esclusivamente una moratoria del termine fissato in favore del soggetto passivo.

Anche il segmento della norma richiamato risponde a un'esigenza di contemperamento, onde evitare che una simile soluzione trasferisca integralmente in capo al creditore i rischi e i correlativi pregiudizi innescati dalla sopravvenienza. Pertanto, l'operatività dello *Stundung*^[18] (differimento) è esclusa nei casi in cui il riconoscimento di una tale dilazione si riveli irragionevole in ragione dell'attitudine pregiudizievole che la stessa può dispiegare nei riguardi del creditore.

Secondo parte della dottrina, ponendo l'attenzione sui commi 3 e 4 del § 3, risulterebbe evidenziata dal legislatore tedesco l'intenzione di favorire la rinegoziazione delle condizioni contrattuali, proprio per gli importanti spiragli lasciati aperti all'autonomia privata^[19].

In ultima analisi, sembra opportuno osservare che il § 7 prevede che se l'affitto o la locazione non sono residenziali e non possono essere utilizzati a causa delle restrizioni dovute al Covid-19, le parti del contratto hanno il diritto di rifiutare l'adempimento.

4. La Spagna.

Nel código civil norma cardine in argomento è costituita dall'art. 1105, che disciplina la causa di forza maggiore, stabilendo che il debitore è esonerato dalla responsabilità per inadempimento qualora ricorrano eventi non prevedibili o, se previsti, inevitabili, salvi i casi espressamente stabiliti dalla legge o indicati nel contratto.

Al di fuori della suddetta norma, non vi è nel diritto spagnolo una regola che, in caso di sopravvenienze, introduca ipotesi di rinegoziazione, sebbene già da tempo dottrina e giurisprudenza abbiano riconosciuto l'importanza della clausola *rebus sic stantibus* e ammesso la possibilità di ricorrere al giudice per chiedere l'adeguamento del contratto in caso di sopravvenienze che incidano sul vincolo negoziale^[20].

La legislazione emergenziale spagnola è contenuta nella R.D-ley n. 11 del 31 marzo 2020 e nella R.D-ley n. 8 del 17 marzo dello stesso anno. Questi interventi normativi si sono concentrati principalmente sui contratti maggiormente idonei a pregiudicare i soggetti

strutturalmente o economicamente deboli.

Il R.D-ley n. 11/2020 contiene norme sia di speciale protezione delle famiglie e dei consumatori, sia di sostegno alle imprese^[21].

Per le locazioni con finalità abitativa, il R.D-ley n. 11/2020 ha previsto anzitutto un differimento della scadenza dei contratti di locazione, il cui termine finale è stato normativamente fissato due mesi dopo la cessazione dello stato emergenziale. In secondo luogo, si è provveduto a regolare il regime delle obbligazioni aventi ad oggetto il pagamento dei canoni. Al riguardo, il legislatore spagnolo ha operato una distinzione a seconda della situazione economica del locatore, concentrando gli interventi protettivi soltanto per il caso di locazione stipulata con proprietari dotati di un'apprezzabile solidità economica. Con riferimento a questi è stata stabilita una riduzione del 50% del canone, ovvero una dilazione del pagamento dell'importo originario, secondo un piano di rateizzazione triennale senza alcun interesse, il cui termine iniziale è fissato alla data di cessazione dello stato di emergenza. Inoltre, è stata istituita una linea di credito in favore dei locatari colpiti da avversità finanziarie, con l'obbligo di restituire gratuitamente l'importo percepito nel termine di sei anni, estendibile fino a dieci^[22].

Quanto alle locazioni commerciali, i provvedimenti richiamati hanno disposto una moratoria, relativamente al pagamento del canone, per tutti i contratti stipulati con società o enti di edilizia residenziale. I canoni dovuti possono essere corrisposti attraverso un piano biennale di rateizzazione, il cui termine iniziale è fissato nella data di cessazione dello stato emergenziale. In caso di locazione commerciale stipulata con un piccolo proprietario immobiliare, invece, è conferita facoltà al conduttore di invocare una temporanea dilazione per il pagamento dei canoni scaduti, la concessione dei quali è, tuttavia, rimessa alla discrezionalità della controparte contrattuale, avendo per una simile fattispecie il legislatore preferito rimettere il contemperamento dei contrapposti interessi al libero accordo dei contraenti^[23].

5. Il common law: il Regno Unito.

In Gran Bretagna è mancata per molto tempo la previsione di una causa di forza maggiore, affermata solo a partire dal caso Taylor v. Caldwell^[24]. Come è noto, con il termine frustration il diritto inglese indica il sopravvenire di un fatto imprevedibile e non imputabile ai contraenti, che rende l'esecuzione del contratto impossibile ovvero impedisce il raggiungimento dello scopo prefissato dalle parti^[25].

Per quanto concerne i contratti di locazione di immobili a uso sia abitativo sia commerciale, nel Regno Unito i conduttori devono continuare a pagare il canone di

locazione e rispettare il loro contratto di locazione. Il legislatore britannico, con il Coronavirus Act del 2020, ha disposto la sospensione delle procedure di sfratto per morosità fino al 30 giugno 2020. Tuttavia, il governo inglese ha invitato i propri cittadini ad accordarsi tra loro su una dilazione nel pagamento del canone o sulla possibilità di provvedere al pagamento oltre i termini pattuiti. Nonostante questa soluzione, che potrebbe apparire poco risolutiva, sono state previste delle misure di protezione per i conduttori; inoltre, il locatore non può, comunque, ottenere il rilascio senza un preavviso di tre mesi e una previa decisione del tribunale^[26].

Note e riferimenti bibliografici

- [1] Cfr. G. Cottino, *Caso fortuito e forza maggiore (dir. civ.)*, in *Enc. dir.*, VI, Milano, 1960, p. 377 ss.
- [2] Il Code Napoléon prevede espressamente un obbligo di rinegoziazione all'art. 1195, su cui v. S. Monti, *Il Covid-19 e il revival dell'obbligo di rinegoziazione*, in *Danno resp.*, 2020, p. 593 s. V., anche per un confronto con la vecchia formulazione dell'art. 1134 Code civil francese, E. Tuccari, *Prime considerazioni sulla "révision pour imprévision"*, in *Pers. merc.*, 2018, p. 131 ss.
- [3] Sul punto, v. F. Marella, *Forza maggiore e vendita internazionale di beni mobili in un contesto di pandemia: alcune riflessioni*, in *Riv. dir. int. priv. proc.*, 2022, p. 561.
- [4] Il legislatore francese non ha disposto nulla in tema di contratto di locazione ad uso commerciale.
- [5] Cfr. G. Carapezza Figlia, *Coronavirus e locazioni commerciali. Un diritto eccezionale per lo stato di emergenza?*, in *Actual. jur. iber.*, 2020, p. 427.
- [6] In argomento, v. V. Barba, *I rapporti contrattuali nel periodo di pandemia tra norme emergenziali e diritto comune*, in *Bil. com. pers.*, 2020, p. 24; C. Masieri, *Emergenza Coronavirus e contratti: i provvedimenti adottati in alcuni Paesi europei*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2020, II, p. 125.
- [7] Cfr. D. Santarpià, *Modelli e tecniche di "amministrazione" del rapporto contrattuale*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2020, I, p. 95. Un'analoga disposizione è stata emanata in Italia per i contratti dello spettacolo. V., in argomento, F. Gigliotti, *Considerazioni in tema di impossibilità sopravvenuta, per emergenza epidemiologica, di prestazioni dello spettacolo e assimilate*, in *Giustizia civile.com*, 2020.
- [8] Sul punto, v. F. Marella, *Forza maggiore e vendita internazionale di beni mobili in un contesto di pandemia: alcune riflessioni*, cit., p. 562.
- [9] Per una compiuta analisi sulla norma richiamata, v. S. Patti, *Diritto privato e codificazioni europee*, Milano, 2007, p. 158; G. Sbisà, *La prima norma in tema di rinegoziazione nel contesto del dibattito sulle sopravvenienze*, in *Contr. impr.*, 2022, p. 16 s.
- [10] La norma, inoltre, stabilisce che nel caso in cui un adeguamento del contratto non sia possibile, o non possa essere preteso da una delle parti, la controparte svantaggiata può recedere dal contratto. In argomento, v. L. Balestra, *Introduzione al diritto dei contratti*, Bologna, 2015, p. 191 s.
- [11] Per «microimpresa» si intende, in base alla raccomandazione 2003/361 UE della Commissione Europea del 6 maggio 2003, un'impresa che comprenda non più di 10 dipendenti e non più di 2 milioni di fatturato annuo.
- [12] A titolo esemplificativo, la norma è applicabile alle forniture di energia elettrica, gas e acqua.
- [13] V., amplius, M. D'onofrio, *La tutela di debitori di prestazioni pecuniarie nella legislazione tedesca a fronte dell'emergenza Covid-19*, in *Giustizia civile.com*, 2020.
- [14] Cfr. T. Dalla Massara, *I ritardi di pagamento nel tempo della pandemia*, in *Contratti*, 2020, p. 354.
- [15] Così M. D'onofrio, op. cit.
- [16] V., amplius, V. Barba, op. cit., p. 23.
- [17] In particolare, si tratta di una dilazione fino a tre mesi per le obbligazioni di restituzione di somme dovute a titolo di interessi e di capitale, che diventano esigibili tra il 1° aprile e il 30 giugno 2020.
- [18] Si allude a un negozio, più volte menzionato nel BGB ma non organicamente disciplinato, il cui effetto è quello di prorogare il termine di esigibilità della prestazione.
- [19] In argomento, v. M. D'onofrio, *La tutela di debitori di prestazioni pecuniarie nella legislazione tedesca a fronte*

dell'emergenza Covid-19, cit.

[20] Sul punto, v. C. Giusti, Brevi note sulle sopravvenienze contrattuali nel sistema giuridico spagnolo, in *Giustizia civile.com*, 2019.

[21] Cfr. G. De Cristofaro, Rispetto delle misure di contenimento adottate per contrastare la diffusione del virus Covid-19 ed esonero del debitore da responsabilità per inadempimento, in *Nuove leggi civ. comm.*, 2020, p. 573.

[22] Cfr. V. Barba, op. cit., p. 23 s.

[23] V., ancora, V. Barba, op. cit.

[24] Sul punto, v. M. Scalfaferrì, I contratti di locazione nel mondo anglosassone ai tempi del Coronavirus, in *Giustizia civile.com*, 2020.

[25] V., *amplius*, C. Rossello, Sopravvenienze impreviste e adattamento del contratto nel diritto inglese e statunitense, in *Dir. comm. int.*, 1988, p. 232; E.C. Zaccaria, L'adattamento dei contratti a lungo termine nell'esperienza giuridica statunitense: aspirazioni teoriche e prassi giurisprudenziale, in *Contr. impr.*, 2006, p. 479 s.

[26] Cfr. V. Barba, op. cit., p. 24.

* Il simbolo {https/URL} sostituisce i link visualizzabili sulla pagina:
<https://rivista.camminodiritto.it/articolo.asp?id=9713>