



fiavet

P.zza G.G. Belli n. 2
00153 ROMA

CIRCOLARE n. 80

OGGETTO: Giurisprudenza in merito a riduzione del canone di locazione per il periodo di persistenza dell' emergenza da Covid-19

Alla cortese attenzione: **ASSOCIAZIONI REGIONALI FIAVET**

Roma, 8 ottobre 2020

Dato l'interesse generale della questione, si allega una pronuncia emessa, a seguito di un ricorso cautelare ex art. 700 c.p.c. dal Tribunale di Roma con la quale il Giudice, facendo richiamo dei principi generali in materia di buona fede in senso oggettivo e di solidarietà rinvenienti dalla clausola generale di cui all'art. 2 della Carta costituzionale e dei principi discendenti dall'istituto della risoluzione per impossibilità parziale della prestazione nei contratti di durata, ha sancito il diritto del conduttore di un immobile di ottenere dal locatore, pure in assenza di clausole contrattuali in tal senso, la riduzione del canone contrattualmente previsto, fino alla cessazione del periodo emergenziale incidente sulla integrale fruibilità della locazione stessa. Il Tribunale, in particolare, facendo applicazione dei principi sopradetti, ha ritenuto che la crisi economica derivante dall'emergenza epidemiologica da Covid 19 abbia alterato il presupposto originario del contratto di locazione, con conseguente necessità di modificare e riallineare il canone rispetto alla minor possibilità di utilizzo e fruizione dei locali locati da parte dell'utilizzatore, ripristinando l'equilibrio contrattuale alterato dall'imprevedibile insorgenza della pandemia Covid.

Si tratta di una pronuncia della giurisprudenza di merito nella prima fase cautelare, passibile quindi di riforma a seguito di reclamo, e pertanto va considerata come un primo precedente, suscettibile di essere confermato o disatteso dalla giurisprudenza successiva.

Cordiali saluti

Avv.to Federico Lucarelli
Ufficio Legale Fiavet