

Vincenzo Cuffaro\*

## Contratti di locazione turistica e per locazione turistica

*Tourist rental agreements and for tourist rental* §

*Muovendo dalla messa a fuoco della nozione di “locazione turistica”, l’analisi dei testi normativi emanati nel periodo dell’emergenza consente di esaminare gli effetti che l’epidemia, bloccando l’attività turistica, ha determinato sui contratti di locazione legati al turismo. L’esame è condotto in una duplice prospettiva: la sorte di contratti di locazione conclusi dal turista, per i quali è esplicito lo scioglimento per impossibilità sopravvenuta; le vicende delle locazioni concluse in vista della successiva locazione turistica, per le quali possono essere adottati rimedi diversi, diretti a governare il sopravvenuto squilibrio delle prestazioni. – Focusing on the notion of “tourist rental”, the analysis of legislative provisions issued during the emergency gives the opportunity of examining the effects that the pandemic, by paralyzing tourist activity, caused on rental agreements related to tourism. The analysis is carried out from a dual perspective: the fate of rental agreements entered into by the tourist, for which termination due to supervened impossibility is explicit; the consequences related to rentals entered into in light of the following tourist rental, for which different remedies can be adopted, aimed at regulating the supervened imbalance of the performance.*

---

\* Professore ordinario nell’Università di Roma Tre – vincenzocuffaro@avvocatic.it.

§ Il presente contributo è stato sottoposto a doppio referaggio anonimo – *This article has been submitted to double blind peer review.*

SOMMARIO: 1. Emergenze sanitarie, emergenze economiche e emergenze normative. – 2. La nozione di locazione turistica. – 3. L'impossibilità sopravvenuta della locazione turistica. – 4. Locazioni concluse in vista della utilizzazione per locazioni turistiche. – 5. Alcune considerazioni conclusive.

### 1. *Emergenze sanitarie, emergenze economiche e emergenze normative.*

Tra i numerosissimi settori delle attività economiche sui quali si sono riverberati gli effetti dei provvedimenti emergenziali emanati al fine di contenere l'epidemia, il comparto del turismo è stato certamente (e intuitivamente) uno tra i più colpiti. Le restrizioni se non i divieti di circolazione tra i vari paesi e all'interno della stessa nazione hanno determinato il sostanziale blocco del turismo e tale blocco ha prodotto indiscusse ripercussioni sui rapporti contrattuali connessi all'attività turistica.

Un immediato riscontro sul piano legislativo si è avuto in sede di conversione del d.l. 17 marzo 2020, n. 18, là dove la legge n. 27/2020 ha aggiunto all'articolato del decreto l'art. 88-*bis* che, sotto la rubrica «rimborso di titoli di viaggio, di soggiorno e di pacchetti turistici», nel primo comma dispone che «ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1463 del codice civile, ricorre la sopravvenuta impossibilità della prestazione dovuta in relazione (...) ai contratti di soggiorno».

Disposizione in qualche misura singolare là dove espone il realizzarsi della fattispecie delineata dalla norma dettata per il contratto in generale, quasi che la regola del codice non fosse di per sé suscettibile di trovare applicazione a tutti i contratti (art. 1323), ma che è certo utile per orientare l'interprete quando debba affrontare le questioni dibattute con riferimento appunto agli effetti che la normativa emergenziale ha provocato rispetto ai contratti di locazione in generale e di locazione turistica nello specifico.

### 2. *La nozione di locazione turistica.*

Occorre procedere con ordine e quindi cercare preliminarmente di mettere a fuoco la figura contrattuale identificata dal sintagma “locazione turistica”. Operazione solo all'apparenza semplice in quanto

l'importanza che il comparto turismo ha via via assunto nell'economia del paese ha trovato ripetuto riscontro nella legislazione dedicata alla disciplina dei contratti di locazione, determinando la moltiplicazione dei riferimenti all'attività turistica.

Ed infatti, l'espressione "locazione turistica" per lungo tempo non aveva trovato considerazione nelle analisi teoriche dedicate al tema del contratto di locazione e nelle pagine dei repertori di giurisprudenza<sup>1</sup>. Ben a ragione, in quanto se, per un verso, rispetto al tipo contrattuale delineato nella norma dell'art. 1571 c.c. la finalità turistica in vista della quale fosse stato concluso il contratto aveva la consistenza del motivo; per altro verso, rispetto alla disciplina speciale dettata per le locazioni di immobili urbani, di cui alla legge 27 luglio 1978, n. 392, la fattispecie "locazione turistica", contratto concluso in vista di tale specifica esigenza, rimaneva impermeabile alle regole peculiari, imperativamente dettate in funzione di quella esigenza abitativa "primaria" che costituiva e costituisce la chiave di lettura della disciplina<sup>2</sup>. Solo nel dettato dell'art. 27 della medesima legge, dove vengono individuate le attività che in quanto svolte nell'immobile valgono a determinare l'applicazione delle regole relative delle locazioni ad uso diverso dall'abitazione, sono menzionate anche quelle «di interesse turistico».

Rispetto a questo quadro di marginale rilevanza dello scopo turistico, un significativo mutamento è stato determinato da due eventi normativi.

Per un verso, nella legge 9 dicembre 1998, n. 431, che ha ridisegnato la disciplina generale delle locazioni ad uso di abitazione, viene fatta espressa menzione, seppure in negativo, delle locazioni turistiche. Infatti, la norma dell'art. 1, co. 2 lett. c), della legge individua, tra gli altri, i contratti di «alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche» per escluderli («le disposizioni di cui agli articoli 2, 3, 4, 7 e 13 non si applicano») dall'area di operatività della legge medesima. Per altro verso, nel d. lgs. 23 maggio 2011, n. 79, redatto con l'ambizione poi frustrata di assurgere a "codice del turismo", una norma specifica, art. 53, enuncia «gli alloggi locati

---

<sup>1</sup> Sia consentito ricordare una ormai risalente occasione di studio: V. CUFFARO, *Le locazioni turistiche*, in G. SILINGARDI – V. ZENO-ZENCOVICH (a cura di) *La tutela del turista*, Napoli, 1993, 193 ss.

<sup>2</sup> Cfr., per tutti, F. LAZZARO – M. DI MARZIO, *Le locazioni per uso abitativo*, IV ed., Milano, 2007, 125 ss.

esclusivamente per finalità turistiche, in qualsiasi luogo ubicati, sono regolati dalle disposizioni del codice civile in tema di locazione».

In sintesi, nel plesso normativo riguardante le locazioni di immobili, lo scopo turistico, l'utilizzazione dell'immobile in qualche misura collegata al turismo, per i contratti di locazione ad uso diverso dall'abitazione ha rilievo al fine di rendere applicabile la disciplina legale che ancor oggi trova la propria fonte nella legge n. 392/1978; mentre per i contratti di locazione ad uso abitativo ha rilievo al fine di escludere che tale disciplina, come innovata per effetto della legge n. 431/1998, sia applicabile, restando i contratti turistici disciplinati dalle sole norme del codice civile.

Per il contratto concluso in vista dell'utilizzo del bene per finalità abitativa non primaria, di svago e comunque circoscritta nel tempo, può dunque parlarsi di locazione turistica e, verrebbe fatto di dire, di locazione *tout court* se l'interprete non fosse indotto all'uso dell'aggettivo dalla necessità, per il condizionamento determinato da oltre quarant'anni di legislazione speciale, di distinguere tali contratti dalle locazioni ad uso di abitazione, oggetto di dettagliata e specifica regolamentazione.

L'esame diacronico del lessico legislativo sulle locazioni turistiche merita, da ultimo, di essere integrato dal richiamo al più recente intervento legislativo nel quale affiora una nuova locuzione, le "locazioni brevi" di cui all'art. 4 del d.l. 24 aprile 2017, n. 50, convertito con modificazioni dalla legge n. 96/2017.

La disposizione – dettata al dichiarato fine di «assicurare il contrasto all'evasione fiscale», come recava l'incipit del comma 5 dell'articolo di legge, poi eliminato in sede di conversione del decreto – muove dalla definizione di «locazioni brevi», individuate innanzi tutto ed intuitivamente con riferimento alla durata del rapporto locativo: «i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni» e caratterizzate sul piano soggettivo in quanto contratti «stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa». La definizione è poi integrata dalla precisazione che, ai fini dell'applicazione della disciplina, per "locazioni brevi" devono intendersi anche i contratti che «prevedono la prestazione di servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali» stipulati «direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazioni immobiliari ovvero soggetti che gestisco-

no portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongano di unità immobiliari da locare»<sup>3</sup>. Lunghe le definizioni, minuziose e forse ridondanti le precisazioni, chiaro l'oggetto della previsione normativa: la disposizione detta regole per i bed and breakfast o casa vacanze; riguarda quei contratti che negli anni recenti si sono diffusi in maniera endemica non solo nelle grandi città come risposta, assecondata dall'uso di internet, alla crescente domanda di un turismo "fai da te" in cerca di soluzioni più economiche e più agili di quelle offerte dal mercato alberghiero. La nuova previsione svolge i suoi effetti sul piano tributario, ma ciò non impedisce di confermare che le "locazioni brevi", quali contratti conclusi principalmente se non esclusivamente per finalità turistiche, restano anch'esse disciplinate dalle disposizioni del codice civile.

### *3. L'impossibilità sopravvenuta della locazione turistica.*

La rapida e necessariamente superficiale analisi consente di valutare l'impatto della disciplina emergenziale sul variegato novero di figure contrattuali prima riepilogate.

Già in altra occasione<sup>4</sup> si è avuto modo di rilevare che proprio il contratto di locazione, quale contratto di durata, è fisiologicamente esposto alle sopravvenienze che, intervenendo nel corso del rapporto, possono acquistare rilievo sul piano del sinallagma contrattuale.

La disposizione dalla quale hanno preso le mosse queste riflessioni, l'art. 88-*bis* del d.l. 17 marzo 2020, n. 18, convertito in legge n. 27/2020, ne offre concreta testimonianza là dove richiama il paradigma della im-

---

<sup>3</sup> Inoltre la disposizione demanda ad un successivo regolamento ministeriale la definizione dei «criteri in base ai quali l'attività di locazione di cui al comma 1 [*scilicet*: concludere contratti di locazioni brevi] si presume svolta in forma imprenditoriale (...) avuto riguardo al numero di unità immobiliari locare e alla durata delle locazioni in un anno solare», in tal modo razionalizzando una materia sulla quale le Regioni hanno iniziato a legiferare, suscitando fondati dubbi di costituzionalità.

<sup>4</sup> Cfr. V. CUFFARO, *Le locazioni commerciali e gli effetti giuridici dell'epidemia*, in [www.giustiziacivile.com](http://www.giustiziacivile.com), 31 marzo 2020.

possibilità sopravvenuta di cui all'art. 1463 c.c. tale da giustificare lo scioglimento del rapporto contrattuale.

La previsione di legge nel far riferimento ai “contratti di soggiorno” sembra debba essere ragionevolmente essere intesa come riferita a contratti conclusi in vista della realizzazione di una attività ricettiva turistica, non importa se svolta in forma imprenditoriale ovvero privata (mediante l'offerta, appunto, di “locazioni brevi”) e consente di individuare, con il forse superfluo conforto dell'imprimatur legislativo, quella situazione di impossibilità sopravvenuta che determina lo scioglimento del rapporto contrattuale e giustifica il rimborso degli importi che il turista abbia eventualmente versato in anticipo in vista del programmato godimento del bene.

La ricognizione circa le conseguenze giuridiche della pandemia o, meglio, dei provvedimenti normativi emanati al fine di contrastarne e mitigarne la diffusione potrebbe fermarsi qui, nella constatazione che rispetto al contratto di locazione turistica, nell'accezione prima delineata, le misure restrittive della circolazione possono essere invocate dal turista per sciogliersi dal contratto e pretendere la restituzione di quanto eventualmente pagato in anticipo<sup>5</sup>.

Ciò, si ripete, in attuazione della disciplina dettata per il contratto in generale, non essendo controvertibile che la restrizione imposta agli spostamenti ha reso oggettivamente impossibile il turismo e conseguentemente la fruizione del bene oggetto della locazione.

#### 4. *Locazioni concluse in vista della utilizzazione per locazioni turistiche.*

Locazioni concluse in vista della utilizzazione per locazioni turistiche. Ma, questo della inaspettata sopravvenienza, tale da rendere impossibile la realizzazione del programma negoziale della locazione turistica,

---

<sup>5</sup> E ciò, sia detto per inciso, senza bisogno di scomodare il tema della “causa concreta” che, come è noto, ha preso le mosse da una decisione, Cass. 4 luglio 2007, n. 16315, in *Giur. it.*, 2008, 1133, resa in una controversia nella quale veniva in considerazione la ‘finalità turistica’. Sul vasto e non sopito dibattito, per tutti, cfr. E. ROPPO, *Causa concreta: una storia di successo? Dialogo (non reticente, né compiacente) con la giurisprudenza di legittimità e di merito*, in *Riv. dir. civ.*, 2013, 957 ss.

è un aspetto del più vasto problema che riguarda tutti contratti di locazione ad uso diverso dall'abitazione e segnatamente, nella prospettiva della presente indagine, quei contratti conclusi dal conduttore al fine di ottenere la disponibilità di un immobile da destinare poi a locazione turistica: i contratti per locazione turistica cui allude il titolo di queste sommarie riflessioni.

Locazioni che non possono di per sé qualificarsi turistiche ma che sul piano economico sono inevitabilmente attratte nell'orbita del fenomeno turistico, finendo per dividerne le medesime problematiche.

Locazioni nelle quali la "vocazione" all'utilizzo per fini di accoglienza turistica può essere ricavata dai contenuti contrattuali, desumibile ad esempio dalle clausole sulla durata del rapporto locativo o sulla facoltà di sublocazione.

Locazioni che sono quindi soggette alla disciplina che la legge n. 392/78 detta per usi diversi dall'abitazione.

Rispetto a tali contratti non può certo trovare diretta applicazione la norma dell'art. 88-*bis* del d.l. 17 marzo 2020, n. 18, convertito in legge n. 27/2020, ma sarebbe semplicistico ignorare come anche tali contratti siano stati toccati dalle restrizioni e dagli effetti economici che la pandemia ha determinato per lo svolgimento dell'attività turistica.

Nel momento in cui, allargando la prospettiva di analisi delle fattispecie, viene in considerazione un diverso novero di contratti di locazione funzionalmente legati alle locazioni turistiche, nella misura in cui ne costituiscono il fattuale e giuridico presupposto, il tema della emergenza acquista un diverso significato, giacché impone di considerare in quale misura la contingenza sopravvenuta spieghi effetti sulla prestazione del conduttore – che certamente non è turista – e più in generale sul contratto.

Il che consente di considerare altre disposizioni emanate nel medesimo contesto di normativa emergenziale.

In particolare, l'art. 65 del d.l. 17 marzo 2020, n. 18, convertito in legge 24 aprile 2020, n. 27, prevede in favore dei conduttori un credito d'imposta pari al 60% del canone del mese di marzo. La disposizione – il cui ambito di applicazione, originariamente riferito di botteghe e negozi, è stato poi ampliato sia con riferimento alla durata del beneficio sia con riguardo al novero dei contratti per i quali ha rilievo – esprime una regola che incide indirettamente sul contratto di locazione. La pre-

visione di legge non viene infatti a modificare la prestazione del conduttore di pagamento del canone, della quale presuppone anzi il pieno adempimento, ma esaurisce i propri effetti sul piano tributario, consentendo al conduttore di recuperare parte del corrispettivo dovuto al locatore. Tale risultato è poi agevolato dalla possibilità di cessione del credito d'imposta, successivamente introdotto da disposizioni specifiche, ma che certamente confermano l'orientamento legislativo avviato ormai da tempo, di affidare allo strumento tributario la regolamentazione del contratto di locazione.

Di indubbio rilievo è poi l'altra disposizione del decreto legge n. 18/2020, là dove nell'art. 91 integra il dettato dell'art. 3 del d.l. 2 marzo 2020, n. 9, convertito in legge n. 13/2020, stabilendo che il rispetto delle misure dettate per il contenimento dell'epidemia «è sempre valutato ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1218 e 1223 cod. civ., della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti». Questa previsione viene direttamente ad incidere sul rapporto locativo, nella misura in cui attiene in termini generali all'adempimento o, meglio, al possibile inadempimento del conduttore.

Come è noto, si è sviluppato sul punto un vasto dibattito ed è fiorita una vera e propria messe di opinioni che sarebbe troppo lungo riepilogare, anche perché in larga misura convergenti nell'enumerare i possibili rimedi negoziali<sup>6</sup>. Quel che sembra di poter affermare è che, in forza di tale disposizione, durante il periodo di emergenza, il mancato pagamento del canone non può di per sé essere addotto dal locatore a motivo di risoluzione del contratto di locazione, giacché al conduttore è consentito eccipire e appunto addurre a giustificazione del mancato o parziale adempimento la situazione contingente espressamente richiamata dalla legge. La norma, dettata per governare una situazione eccezionale, vale

---

<sup>6</sup> Senza pretesa di completezza, stante la miriade di contributi, cfr. almeno C. SCOGNAMIGLIO, *L'emergenza Covid 19: quale ruolo per il civilista?* in *giustiziacivile.com*, 15 aprile 2020; U. SALANITRO, *La gestione del rischio nella locazione commerciale al tempo del Coronavirus*, *ivi*, 21 aprile 2020; F. FERRO LUZZI, *Effetti secondari del Covid-19: la sopravvenuta, momentanea, modifica del DNA dell'oggetto del contratto di locazione di esercizio commerciale*, *ivi*, 9 giugno 2020; G. VETTORI, *Persona e mercato al tempo della pandemia*, in *Persona e mercato*, 2020, 3 ss.



dunque sul piano sostanziale ad individuare un'ipotesi (per altro non nuova al sistema) di impossibilità "temporanea" della prestazione pecuniaria per causa non imputabile al debitore e svolge i propri effetti esclusivamente sul piano delle conseguenze del mancato, ma sempre possibile, adempimento dovuto; adempimento che costituisce il presupposto per il credito d'imposta.

In altre parole, nel momento in cui la norma speciale impone di valutare la situazione emergenziale quale presupposto che permette al conduttore di giustificare il proprio temporaneo inadempimento, sul rapporto obbligatorio non si determina necessariamente l'effetto di cui all'art. 1218 c.c., non sorge cioè l'obbligazione ulteriore di risarcimento del danno, e sul rapporto contrattuale non si determina automaticamente l'effetto di cui all'art. 1453 c.c., risultando in linea di massima precluso al locatore il diritto di ottenere la risoluzione del contratto.

Tale esito, in quanto affidato ad una regola flessibile qual è quella espressa dalla locuzione «è sempre valutato», sembra dunque idoneo a risolvere gli eventuali conflitti contrattuali sorti in relazione al periodo nel quale hanno avuto vigore le misure restrittive, ma non è tuttavia risolutivo giacché il novero delle controversie potrebbe estendersi anche al di là del confine temporale dell'emergenza sanitaria, per investire le conseguenze dell'emergenza economica provocata dalla pandemia.

Ed infatti anche per le locazioni in discorso, come del resto rispetto al più vasto novero delle locazioni commerciali, si pone piuttosto il problema del se e del come, di fronte alla contingenza economica determinata dall'epidemia, siano utilizzabili strumenti rimediali che, senza incidere sulla tenuta del contratto, possano valere a ridisegnarne, stabilmente ovvero per un periodo limitato, i contenuti.

L'interrogativo ha trovato una, per molti versi singolare, risposta nel più recente provvedimento adottato sempre sul filo dell'emergenza.

Il riferimento è al dettato dell'art. 216 del d.l. 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. "decreto rilancio"), convertito in legge 17 luglio 2020, n. 77, là dove al comma 3 dispone che «La sospensione delle attività sportive, disposta con i decreti del Presidente del Consiglio dei ministri attuativi dei citati decreti legge 23 febbraio 2020, n. 6, e 25 marzo 2020, n. 19, è sempre valutata, ai sensi degli articoli 1256, 1464, 1467 e 1468 del codice civile, a decorrere dalla data di entrata in vigore degli stessi decreti attuativi, quale fattore di sopravvenuto squilibrio dell'assetto di interessi pattuito con il

contratto di locazione di palestre, piscine e impianti sportivi di proprietà di soggetti privati. In ragione di tale squilibrio il conduttore ha diritto, limitatamente alle cinque mensilità da marzo 2020 a luglio 2020, ad una corrispondente riduzione del canone locatizio che, salva la prova di un diverso ammontare a cura della parte interessata, si presume pari al cinquanta per cento del canone contrattualmente stabilito».

In disparte la manifesta irragionevolezza di una regola, qual è quella in esame, dettata solo per specifici contratti di locazione, quasi che le altre locazioni commerciali non si fosse venuta a determinare una analoga «sospensione delle attività», la disposizione suscita notevoli perplessità.

La norma, nel richiamare i d.P.C.M. attuativi dei d.l. n. 6/2020 e n. 20/2020 circa la sospensione delle attività sportive, ripete l'incipit dell'art. 3 del d.l. 2 marzo 2020, n. 9, «è sempre valutato» che tuttavia declina con riferimento ad un diverso novero di norme di legge. Sono infatti richiamate alla rinfusa sia la disposizione sulla impossibilità definitiva o temporanea dell'obbligazione (art. 1256), sia la disposizione che nei contratti con prestazioni corrispettive disciplina la impossibilità sopravvenuta parziale di una delle prestazioni (art. 1464), sia la norma che nei contratti con prestazioni corrispettive ed a esecuzione continuata disciplina la risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta (art. 1467), ed ancora la norma che, per i contratti con obbligazioni per una sola parte, prevede la riduzione della prestazione dovuta dal contraente la cui prestazione sia divenuta eccessivamente onerosa (art. 1468).

Una congerie all'evidenza eterogenea giacché l'elenco giustappone rimedi aventi presupposti diversi e tra loro antitetici. Esemplicando, se la prestazione (quale?) è divenuta parzialmente impossibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 1464 c.c., non può al contempo predicarsene la eccessiva onerosità ai sensi e per gli effetti dell'art. 1467 c.c. Rimedi per di più non invocabili rispetto al contratto di locazione che, contrariamente a quanto sembra ritenere (o peggio mostra di ignorare) il legislatore dell'emergenza quando inopinatamente richiama il dettato dell'art. 1468 c.c., è contratto dal quale derivano obbligazioni per entrambe le parti<sup>7</sup>.

---

<sup>7</sup> Per una più dettagliata analisi, sia consentito ancora rinviare a V. CUFFARO, *Della locazione*, Art. 1571, in V. CUFFARO, R. CALVO, A. CIATTI, *Della locazione disposizioni generali*, art. 1571-1606, Milano, 2014, 3 ss.

Le incongruità ora rimarcate, certamente ascrivibili alla purtroppo tradizionale sciattezza con la quale sono confezionati i provvedimenti legislativi, tale da spingere l'interprete ad una ormai indulgente rassegnazione, appaiono tuttavia più gravi quando si consideri che l'enumerazione dei possibili rimedi contrattuali invocabili dal conduttore – enumerazione che con la medesima eterogeneità era stata proposta da numerosi scritti ospitati nelle riviste specializzate e non – è integrata da una ulteriore e precisa valutazione normativa circa la conseguenza della sospensione dell'attività che per espressa previsione è da considerare «quale fattore di sopravvenuto squilibrio dell'assetto di interessi pattuito con il contratto di locazione di palestre, piscine e impianti sportivi di proprietà di soggetti privati».

La valutazione legale di “sopravvenuto squilibrio” del contratto di locazione non è del resto solo enunciata, ma è la norma stessa che ne individua gli effetti nel successivo periodo: «In ragione di tale squilibrio il conduttore ha diritto, limitatamente alle cinque mensilità da marzo 2020 a luglio 2020, ad una corrispondente riduzione del canone locatizio che, salva la prova di un diverso ammontare a cura della parte interessata, si presume pari al cinquanta per cento del canone contrattualmente stabilito».

Il significato della disposizione è così chiaro, nel senso di determinare la riduzione alla metà del canone in un arco di tempo predefinito; riduzione tuttavia non automatica, giacché astrattamente suscettibile di essere contraddetta dalla prova che lo squilibrio ha determinato una diversa incidenza sul canone in misura maggiore o minore di quella “presunta” per legge.

Rispetto a tale inequivoco significato precettivo, la incoerenza che segna l'elenco delle norme enunciate nel primo periodo della disposizione perde di significato, in quanto il contraddittorio richiamo a regole legali eterogenee appare come una sorta di pudica giustificazione dell'intento effettivo della legge: la riduzione del 50% del canone di locazione per cinque mesi.

La differenza rispetto alla previsione di cui dettato dell'art. 3, co. 6-bis del d.l. 2 marzo 2020, n. 9, convertito in legge n. 13/2020, è evidente.

Nel primo caso, inutilizzabilità dell'immobile locato determinato dal rispetto delle misure sanitarie non esonera il conduttore dall'adempimento dell'obbligo di pagamento del canone (ma gli consen-

te di recuperare una parte di quanto versato al locatore con lo strumento del credito d'imposta) ma di poter escludere, ai sensi dell'art. 1218 c.c. la propria responsabilità e quindi evitare le conseguenze del ritardo nell'adempimento.

Nella norma più recente, la medesima circostanza, la inutilizzabilità dell'immobile locato determinato dal rispetto delle misure sanitarie, assurge a presupposto per una diminuzione legale del canone, seppur limitata nel tempo.

Dunque un vero e proprio cambio di passo legislativo, di per sé fiero di ulteriori sviluppi.

##### 5. *Alcune considerazioni conclusive.*

Vien fatto di osservare che nel momento in cui una precisa norma individua la sospensione forzosa dell'attività svolta nell'immobile locato quale sopravvenuto "fattore di squilibrio" degli interessi divisi dalle parti, il rimedio "conservativo del contratto", cui fa riferimento la relazione accompagnatoria del disegno di legge, viene affidato ad una regola di determinazione legale del canone, la cui applicazione, nella sua perentorietà, non lascia spazio ad esiti interpretativi diversi.

Piuttosto è da rilevare come l'enunciato venga ad assumere una sorta di naturale forza espansiva rispetto a tutte le locazioni non abitative, indipendentemente dall'uso cui sia destinato l'immobile locato, giacché rispetto a gran parte dei contratti di locazione ad uso diverso dall'abitazione sui quali hanno spiegato effetti i provvedimenti impeditivi dell'uso, e dunque anche dei contratti stipulati in vista della successiva conclusione dei contratti di locazione turistica, quali sono quelli di cui ora si discorre, può ripetersi il giudizio legale secondo cui tali provvedimenti hanno inciso sull'equilibrio contrattuale, determinando un esito nel quale non viene tanto in considerazione l'impossibilità del pagamento del canone, quanto la eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione del conduttore.

Si dirà, la norma riguarda solo specifici rapporti locativi e dunque consente, a contrario, di escludere che la regola possa trovare applicazione al di là delle fattispecie contrattuali espressamente considerate. Osservazione corretta, idonea ad escludere che la pressoché automatica

riduzione del canone locativo possa essere invocata per altri contratti di locazione diversi da quelli individuati, ma che non può escludere la più generale portata di un riconoscimento normativo in ordine allo squilibrio «dell'assetto di interessi pattuito con il contratto di locazione».

In tale prospettiva è del resto significativo constatare come nel Rapporto (Iniziative per il rilancio "Italia 2020-2022") predisposto dalla commissione di esperti guidata da Colao venga espressamente suggerita una «ripartizione del rischio tra locatore e conduttore nella forma di presunzione (previsione analoga a quanto previsto per impianti sportivi)» affidata ad una «riduzione del canone», con «delimitazione soggettiva per locatori e conduttori appartenenti a certe categorie» e «delimitazione oggettiva solo per locazioni di esercizi commerciali che prevedono il contatto con il pubblico».

Sembra di poter osservare che nel momento in cui la più recente produzione normativa determinata dalla temperie emergenziale sposta l'asse dell'intervento su norme che ripetono antiche formule di determinazione autoritativa del canone, la deriva che può derivarne investe l'intera (o almeno la gran parte della) disciplina dei contratti di locazione ad uso non abitativo.

In disparte tali considerazioni, deve allora ritenersi che anche rispetto ai contratti conclusi in vista della utilizzazione dell'immobile per locazioni turistiche avranno motivo di essere applicati i rimedi dettati per governare il sopravvenuto ed imprevedibile squilibrio delle prestazioni contrattuali, recuperando la centralità delle regole dettate nel codice civile.