



## **IL PERIMETRO DELL'ECESSIVA ONEROSITÀ SOPRAVVENUTA: CORNICE TEORICA, QUADRO EMPIRICO, TECNICHE RIMEDIALI**

*Giuseppe Infantini, magistrato del Tribunale di Trani*

Cod. P21013

**Diritto dei contratti ed emergenza sanitaria**

22-23 febbraio 2021 (con formazione da remoto)

Responsabili del corso: Lorenza Calcagno, Sara Lembo e Fabrizio Di Marzio

Esperto formatore: Salvatore Leuzzi

**SOMMARIO:** 1. Emergenza sanitaria e disciplina dell'eccessiva onerosità sopravvenuta nell'ordinamento italiano. 2. La risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta. 2.1. Ambito di applicazione e presupposti. 2.2. Profili processuali. 3. L'offerta di modifica del contratto. 3.1. L'offerta di modifica dei contratti con obbligazioni a carico di una sola parte. 4. Le ipotesi "tipizzate" di adeguamento dei contratti. 5. Le clausole di rinegoziazione. 6. L'obbligo legale di rinegoziazione.

### **1. Emergenza sanitaria e disciplina dell'eccessiva onerosità sopravvenuta nell'ordinamento italiano.**

La disciplina, nell'ordinamento italiano, dell'eccessiva onerosità sopravvenuta<sup>1</sup> – ossia **del sopraggiungere, nel corso dell'esecuzione dei contratti di durata** (e, in generale nei contratti che prevedono un certo intervallo di tempo tra conclusione dell'accordo e completa esecuzione del rapporto), **di circostanze che turbano l'originario equilibrio contrattuale** – è stata ed è, anche attualmente, oggetto di un vivace dibattito in dottrina.

Da tempo, infatti, la dottrina italiana ha richiamato l'attenzione sull'opportunità di ammettere (in aggiunta alla risoluzione prevista specificamente dall'art. 1467 c.c.) la revisione dei contratti, specie se di durata; la sopravvenienza contrattuale può infatti determinare un incremento dei costi o delle difficoltà di esecuzione, con conseguente necessità di ristabilire l'originario equilibrio contrattuale.<sup>2</sup>

Ciò, dunque, anche prima dell'emergenza sanitaria rappresentata dalla diffusione pandemica del "Coronavirus" e, in particolare, quando il dibattito è stato ravvivato, oltre che dalle riflessioni sulle regole giusprivatistiche durante i periodi di crisi economica, dal disegno di legge delega, di matrice

---

<sup>1</sup> Sul cui fondamento v. E. GABRIELLI, *Dell'eccessiva onerosità*, commento agli artt. 1467, 1468 e 1469 c.c., in *Commentario del Codice Civile* diretto da E. Gabrielli, Utet, 2011, 626 ss.

<sup>2</sup> In tal senso, P. GALLO, *Emergenza Covid e revisione del contratto*, in *Giur. It.*, 2020, 11, 2440.

governativa, per la riforma del codice civile (d.d.l. n.1151/2019)<sup>3</sup>, che mira a rivedere anche la disciplina codicistica dell'eccessiva onerosità sopravvenuta tramite l'introduzione "ex lege" di un obbligo di rinegoziazione del contratto secondo buona fede, prevedendo, in caso di mancato accordo, l'adeguamento giudiziale delle condizioni contrattuali per ripristinare la proporzione fra le prestazioni originariamente convenute dalle parti (art. 1, co.1, lett. i)<sup>4</sup> 5.

Ma è proprio l'emergenza Covid<sup>6</sup> che ha dimostrato che il contratto che non abbia previsto le sopravvenienze possa apparire iniquo in ragioni di circostanze concrete che attengono all'economia delle parti, le quali subiscono le sopravvenienze ma non vogliono la risoluzione del contratto<sup>7</sup>.

In altre parole, quando il dibattito su buona fede e sopravvenienze, nel quale sono state espresse molteplici impostazioni teoriche e metodologiche, sembrava avere esaurito la propria forza propulsiva, la pandemia da CoViD-19 ha portato ad interrogarsi nuovamente su tali temi, in ragione delle conseguenze che essa ha sia sul modo di interpretare specifiche disposizioni, sia sul modo stesso di concepire il diritto e la funzione del giurista.

E' infatti evidente che la pandemia ed i conseguenti provvedimenti presi dalle autorità competenti impattano in maniera determinante sui contratti in essere, incidendo sul rischio contrattuale<sup>8</sup>.

Le misure di contenimento hanno potuto sbilanciare, in via definitiva, l'economia del negozio, vuoi impegnando *ultra vires* una parte nell'esecuzione delle prestazioni che la gravano, vuoi impedendole di trarre dal rapporto le utilità in considerazione delle quali il contratto è stato concluso<sup>9</sup>.

---

<sup>3</sup> Ai sensi dell'art. 1, co.1, lett. i), del d.d.l. n.1151/2019, in *www.senato.it*, "Il Governo è delegato ad adottare, entro un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge, uno o più decreti legislativi per la revisione e integrazione del codice civile, nel rispetto dei seguenti principi e criteri direttivi: ...prevedere il diritto delle parti di contratti divenuti eccessivamente onerosi per cause eccezionali e imprevedibili di pretendere la loro rinegoziazione secondo buona fede o, in caso di mancato accordo, di chiedere in giudizio l'adeguamento delle condizioni contrattuali in modo che sia ripristinata la proporzione tra le prestazioni originariamente convenute dalle parti".

Secondo F. MACARIO, *Sopravvenienze e rimedi al tempo del "coronavirus": interesse individuale e solidarietà*, in *Contratti*, 2/2020, 131 s., "Dovrebbe trattarsi, ove mai la riforma vedrà la luce, di un'integrazione (piuttosto che di una mera revisione) della disciplina dell'eccessiva onerosità sopravvenuta, che tuttavia imporrebbe una modifica dell'intitolazione del relativo "capo" (il XIV del Titolo II), nel senso di esplicitare la rinegoziazione, l'adeguamento e, da ultimo, la risoluzione del contratto a seguito di eventi straordinari (quale sinonimo dell'espressione "eccezionali" ora utilizzata dal DDL) e imprevedibili".

<sup>4</sup> In tal senso, E. TUCCARI, *Contratti di durata (eccessiva onerosità sopravvenuta nei)*, in *Digesto delle Discipline Privatistiche* diretto da R. Sacco, agg. XII, (A-Z), Utet, 2019, 98.

<sup>5</sup> All'inizio degli anni '90 del XX secolo la letteratura in materia era pressochè assente e la poca giurisprudenza al riguardo era per lo più contraria. Sembrava in altre parole un'eresia parlare di revisione del contratto, specie al di fuori dei casi specificamente previsti da parte del legislatore. Ciò pur avendo il codice civile italiano del 1942, innovando rispetto al codice previgente del 1865, nonché al Code Napoleon del 1804 ed al BGB del 1900, già compiuto un grosso passo in avanti rispetto ai codici ottocenteschi, disciplinando in modo specifico i rimedi equitativi, vale a dire la rescissione del contratto per lesione (art. 1448 c.c.), nonché la risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta (art. 1467 c.c.); non bastava più in altre parole che il contratto fosse stato accettato, come nel XIX secolo, ma occorreva altresì che fosse assicurato un certo equilibrio al tempo della conclusione del contratto e che un tale equilibrio perdurasse fino al tempo dell'esecuzione, pena per l'appunto la rescissione del contratto per lesione o la risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta. In tal senso, P. GALLO, *op. cit.*, 2440.

<sup>6</sup> Secondo P. GALLO, *op. cit.*, 2445, il Covid costituisce senza dubbio un evento di carattere straordinario ed imprevedibile, tale da integrare gli estremi della sopravvenienza contrattuale.

<sup>7</sup> G. SICCHIERO, *Buona fede integrativa o poteri equitativi del giudice ex art. 1374 c.c.?* in *Giur. It.*, 2020, 11, 2438.

<sup>8</sup> In tali esatti termini, R. FORNASARI, *Sopravvenienze e contratto dopo il Covid-19: problemi di contenuto e di metodo*, in *Contratto e impresa*, 4/2020, 1661.

<sup>9</sup> S. LEUZZI, *Novità normative sostanziali del diritto "emergenziale" anti-Covid 19 in ambito contrattuale e concorsuale*. Relazione tematica n.56/2020 dell'Ufficio del Massimario e del Ruolo – Corte Suprema di cassazione, 4, in *www.cortedicassazione.it.*, che pone in evidenza come, nei più disparati settori, che vanno dall'energia alla sanità, dai trasporti al turismo, dagli alimentari al terziario, pare evidente che dall'emergenza sanitaria, economica e sociale accesa su scala mondiale dal Covid-19 stia germinando conseguenze che esondano dagli argini della congiuntura finanziaria sfavorevole; dette conseguenze finiscono per riportare nei casi concreti tratti di straordinarietà, imprevedibilità e inevitabilità tanto marcati ed eloquenti da legittimare la parte pregiudicata ad agire in giudizio per la risoluzione del contratto squilibrato, tanto in ragione dell'inusuale aumento di una o più voci di costo della prestazione da eseguire (c.d. "eccessiva onerosità diretta"), quanto a causa della speciale diminuzione di valore reale della prestazione da ricevere (c.d. "eccessiva onerosità indiretta").

Dunque l'emergenza sanitaria porta ad interrogarsi nuovamente, ad esempio, su quali siano i rimedi che l'ordinamento italiano appresta nel caso di eventi sopravvenuti (straordinari ed imprevedibili) che rendano la prestazione di una delle parti eccessivamente onerosa alterando, così, l'equilibrio contrattuale.

Ciò tenuto conto che nel nostro ordinamento l'attuale panorama rimediabile a tutela della parte colpita dalla eccessiva onerosità sopravvenuta è rappresentato, al netto dei rimedi convenzionali (clausole di rinegoziazione) e, ovviamente, della rinegoziazione volontaria, dal rimedio estintivo del rapporto originario (la risoluzione) e da altri rimedi manutentivi previsti da singole disposizioni di legge.

L'attenzione va focalizzata, pertanto, si ribadisce, sul se, oltre alla risoluzione disciplinata dall'art. 1467 c.c., e al di fuori dei rimedi conservativi previsti espressamente dalla legge, vi siano altri strumenti volti a mantenere in vita il contratto<sup>10</sup>.

Ciò, soprattutto, nel contesto dei contratti commerciali, che sono ancillari all'esercizio dell'impresa e ne supportano la continuità ragion per cui, a fronte della sopravvenienza l'obiettivo precipuo del contraente sfavorito non è lo smantellamento del rapporto, ma la sua messa in sicurezza sul crinale di un riequilibrio reciprocamente appagante delle prestazioni<sup>11</sup>.

## **2. La risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta**

Il codice civile del 1942, con un'innovazione formale rispetto al codice abrogato, introduce due rimedi alternativi contro la sopravvenienza di una eccessiva onerosità della prestazione di una delle parti; e dedica a questo tema tre distinti articoli (artt. 1467, 1468 e 1469 c.c.)<sup>12</sup>.

Ai sensi dell'art. 1467, co.1, c.c., nei contratti a esecuzione continuata o periodica, ovvero a esecuzione differita, se la prestazione di una delle parti è divenuta eccessivamente onerosa per il verificarsi di avvenimenti straordinari e imprevedibili, la parte che deve tale prestazione può domandare la risoluzione del contratto, con gli effetti stabiliti dall'articolo 1458.

Si tratta, dunque, di un rimedio c.d. demolitorio, previsto in favore della parte contrattuale che sia colpita dalla eccessiva onerosità della prestazione in conseguenza di avvenimenti straordinari ed imprevedibili.

### **2.1. Ambito di applicazione e presupposti**

---

<sup>10</sup> Cfr. A. PINORI, *Riflessioni sugli effetti dello stato di emergenza da Coronavirus nell'esecuzione dei contratti*, in *Contratto e impresa*, 3/2020, 1192, che rileva come la dottrina che ha cominciato ad occuparsi di questa tematica si sia già posta il problema di stabilire se occorra un intervento specifico ulteriore del legislatore volto a introdurre nuove regole in funzione del riequilibrio dei rapporti contrattuali, per redistribuire il rischio dell'evento Coronavirus fra le parti e per ridurre il contenzioso giudiziale, oltre alla legislazione emergenziale già approvata o se, invece, sia sufficiente il richiamo alle norme contenute nel codice civile, al fine di trovare i rimedi al contenzioso.

<sup>11</sup> In tali termini, S. LEUZZI, *op. cit.*, 6. Secondo F. MACARIO, *Covid e locazioni commerciali: silenzio del legislatore e risposte "urgenti" della giurisprudenza*, in *Contratti* n. 5/2020, 529, "...occorre una volta di più prendere atto dell'inevitabilità che, al di là di nostalgici rimpianti per un diritto reso "certo" (e dunque prevedibile, nel suo risvolto applicativo) dalla disposizione legislativa, il processo di formazione ed evoluzione del diritto civile dei nostri giorni richieda, più che l'intervento del legislatore (in questo caso, s'è detto, certamente auspicabile, sia pure in editio minor, per così dire, ossia nella 'versione ridotta' della norma emergenziale sullo specifico conflitto d'interessi), l'impegno del giurista, tanto in sede dottrinale quanto nell'esperienza giurisdizionale, nella ricostruzione del sistema, che consenta di giungere, quale che sia l'opzione di metodo, alla soluzione razionale e coerente del problema".

<sup>12</sup> R. SACCO, *I rimedi per le sopravvenienze - Il Contratto*, II, in *Trattato di diritto civile* diretto da R. Sacco e G. De Nova, Utet, 2004, 692. Sulle origini dell'istituto della risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta, cfr. anche V. MARTINO, *La risoluzione per eccessiva onerosità*, in *Il diritto privato nella giurisprudenza - I Contratti in generale*, vol. XIII, a cura di P. CENDON, Utet, 2000, 521 ss.

Perché operi il primo comma dell'art. 1467 c.c. è innanzitutto necessario che si tratti di **contratti a prestazioni corrispettive** (ossia di quelli in cui le prestazioni si pongono vincolate tra loro attraverso un nesso di interdipendenza funzionale, nel senso che ognuna delle prestazioni trae ragion d'essere nella controprestazione), i cui tratti caratterizzanti hanno peraltro dato luogo a frequenti discussioni ad opera degli interpreti, che si sono soffermati ad esaminare anzitutto la stessa delimitazione di contratto a prestazioni corrispettive<sup>13</sup>.

In caso di **contratto con obbligazioni di una sola parte** l'unico rimedio è, infatti, la modifica prevista dall'art. 1468 c.c.<sup>14</sup>.

Si deve trattare, inoltre, di **contratti a esecuzione continuata o periodica** (contratti tipici di durata, a tratto c.d. successivo), ovvero **a esecuzione differita**<sup>15</sup> e, dunque, di contratti per cui intercorra un lasso temporale (anche se non necessariamente lungo)<sup>16</sup> tra la conclusione del contratto e la sua esecuzione.

Tale differimento non deve necessariamente essere quello previsto al momento del contratto, potendo anche essere quello concesso in seguito, anche in via di tolleranza<sup>17</sup>.

Quanto all'applicabilità della disciplina della risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta al **contratto preliminare** (che rappresenta uno dei casi più frequenti di turbativa sull'assetto economico del contratto, ad esempio per la svalutazione monetaria, ovvero per l'aumento del costo dei materiali nelle compravendite di immobili da costruire, intervenuti nelle more della stipula del definitivo)<sup>18</sup>, in giurisprudenza è stato affermato che, ai fini della risoluzione del contratto preliminare di vendita di un appartamento, per eccessiva onerosità sopravvenuta nello spazio di tempo intercorrente tra la conclusione del preliminare medesimo e la sua esecuzione, l'aumento progressivo di valore dell'immobile e la progressiva svalutazione della moneta sono eventi (quando non assumono proporzioni abnormi ed insolite) prevedibili, e rientrano nella comune alea contrattuale<sup>19</sup>.

Se, inoltre, **le obbligazioni sinallagmatiche** del contratto definitivo di compravendita - pagamento del prezzo e consegna del bene - sono state **anticipate** al momento della stipula del contratto preliminare, non può chiedersi la risoluzione di questo per eccessiva onerosità sopravvenuta (art. 1467 c.c.), poichè questa norma **non è applicabile se l'alterazione dell'equilibrio patrimoniale delle predette prestazioni è successivo al loro adempimento**<sup>20</sup>.

---

<sup>13</sup> In tal senso, nonché per una sintesi del dibattito sulla configurazione dei contratti a prestazioni corrispettive, cfr. E. GABRIELLI, *op. cit.*, 626 ss.

<sup>14</sup> R. SACCO, *op. cit.*, 699.

<sup>15</sup> Ad esempio, secondo Cass. civ. Sez. II Sent., 20/02/2020, n. 4451, la transazione ad esecuzione differita è suscettibile di risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta, in base al principio generale emergente dall'art. 1467 c.c., in quanto l'irrisolubilità della transazione novativa stabilita in via eccezionale dall'art. 1976 c.c. è limitata alla risoluzione per inadempimento, e l'irrescindibilità della transazione per causa di lesione, sancita dall'art. 1970 c.c., esaurisce la sua "ratio" sul piano del sinallagma genetico. In particolare, secondo i giudici di legittimità, la transazione è considerata soggetta al principio generale di risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta per la sua natura commutativa, e non aleatoria.

<sup>16</sup> Cass. civ., Sez. II, 16.7.1946, n.892.

<sup>17</sup> R. SACCO, *op. cit.*, 706.

<sup>18</sup> E. GABRIELLI, *op. cit.*, 629.

<sup>19</sup> Cass. civ. Sez. II, 04-03-2004, n. 4423; cfr. anche, nello stesso senso, Cass. civ. Sez. II, 11/04/2017, n. 9314. Nella specie, la S.C. ha confermato la decisione impugnata, che aveva escluso che il mutamento - da agricolo ad edificatorio e residenziale - del regime urbanistico dell'immobile promesso in vendita, sopravvenuto rispetto alla data di stipula del contratto preliminare, integrasse gli estremi per procedere alla risoluzione del preliminare medesimo ex art. 1467 c.c. Sulla applicazione dell'art. 1467 c.c. o dell'art. 1468 c.c. al patto di opzione disciplinato dall'art. 1331 c.c., cfr. Cass. civ., 22/01/1982, n. 436. Secondo Cass. civ., 09/03/1954, n. 671, in *Foro It.*, 1954, 1, 1276, l'eccessiva onerosità, sopravvenuta nel patto di opzione prima che sia intervenuta l'accettazione, è regolata dall'art. 1468 c.c., che consente non la risoluzione del contratto, ma la riduzione della prestazione dell'obbligato, ovvero un mutamento che la riconduca ad equità.

<sup>20</sup> Cass. civ. Sez. II, 13/06/1997, n. 5349.

Invero, in generale, l'eccessiva onerosità **non può essere invocata dalla parte che ha eseguito la propria prestazione**<sup>21</sup>.

In tal senso depone il testo normativo ("la parte che *deve* tale prestazione...")<sup>22</sup> e, del resto, non può diventare onerosa una prestazione già estinta (con l'adempimento).

Perciò, il soggetto che ha adempiuto senza imbattersi in una sopravvenienza rilevante non potrà sollevare, in futuro, alcun problema derivante dall'aumento di valore della sua prestazione.

In modo reciproco, lo svilimento della prestazione, verificatosi dopo l'esaurimento della prestazione medesima, non può essere considerato evento capace di rendere troppo onerosa la controprestazione (nella figura c.d. rovesciata di onerosità)<sup>23</sup>.

Non può chiedere la risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta, inoltre, **il debitore inadempiente**<sup>24 25</sup>.

Ciò, dunque, né se l'onerosità sia intervenuta successivamente al ritardo nell'adempimento, né se il comportamento del debitore abbia dato causa al suo verificarsi né, ancora, se il debitore abbia rinviato appositamente l'adempimento per poter speculare sulla sopravvenienza<sup>26</sup>.

L'eccessiva onerosità, inoltre, deve colpire un contratto che sia **efficace**<sup>27</sup> e il rimedio della risoluzione di cui all'art. 1467 c.c. non è escluso dall'atipicità della causa di un contratto di compravendita immobiliare determinata dall'assunzione della garanzia di redditività del bene venduto<sup>28</sup>.

---

<sup>21</sup> Cass. Civ., 22/11/1985, n. 5785. 13. Cfr. anche Cass. civ., 08/06/1957, n. 2123, in *Giust. Civ.*, 1957, 1508.

<sup>22</sup> C.M. BIANCA, *L'eccessiva onerosità sopravvenuta*, in *Diritto Civile, La responsabilità*, V, Giuffrè, 1997, 392.

<sup>23</sup> R. SACCO, *op. cit.*, 707. Così, con riguardo al preliminare di una compravendita del quale prima del completamento del pagamento del prezzo sia dedotta la sopravvenuta onerosità eccessiva per svalutazione monetaria, il rimedio della risoluzione ex art. 1467 c.c. non è applicabile a favore del contraente che abbia già ricevuto la controprestazione consistente in una somma di denaro e che deduca la sopraggiunta svalutazione (cfr. Cass. civ. Sez. II, 21/02/1994, n. 1649).

<sup>24</sup> Cfr. Cass. civ. Sez. II, 23/02/2001, n. 2661, in *Foro It.*, 2001, I, 3254 (nella specie, è stato ritenuto che il lievitare del prezzo di un immobile, promesso in preliminare, a causa del ritardo nel rilascio delle autorizzazioni edilizie richieste, fosse conseguenza del comportamento inerte del contraente, il quale non aveva provveduto a sanare la situazione di illecito urbanistico). Secondo Cass. civ. Sez. II, 31/10/1989, n. 4554, in *Rass. Giur. Energia Elettrica*, 1991, 523, la risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta - ai sensi dell'art. 1467 c. c. - non può essere fatta valere dalla parte che, col suo inadempimento, abbia ritardato l'esecuzione del contratto, rendendo necessario il ricorso della parte adempiente alla tutela giudiziaria; infatti, essendo posto a carico della parte inadempiente il rischio della sopravvenuta impossibilità della prestazione (art. 1221 c. c.), deve a fortiori ritenersi che sia a carico della stessa parte la sopravvenienza dell'eccessiva onerosità, la quale, rispetto all'ipotesi dell'impossibilità della prestazione, costituisce una situazione meno grave. Cfr. anche Cass. civ., Sez. II, 27/09/1991, n. 10139; 28/02/1985, n. 1739; Cass. civ., 14/11/1981, n. 6034.

<sup>25</sup> Secondo R. SACCO, *op. cit.*, 710, questa regola di giustizia è asimmetrica, tenendo conto, tra l'altro che, il debitore da fatto illecito beneficia della regola della conversione nell'equivalente in caso di eccessiva onerosità (art. 2058 c.c.) e che il debitore da contratto inadempiente o moroso e impossibilitato limita la propria responsabilità al danno prevedibile (art.1225 c.c.), articolo quest'ultimo che dimostrerebbe con certezza che non sempre le conseguenze dell'inadempimento sono sopportate da chi si è reso inadempiente.

<sup>26</sup> E. GABRIELLI, *op. cit.*, 624 con richiamo a Cass. civ. 8.5.1954, n.1452, in *Giust. Civ.*,1954, 1068.

<sup>27</sup> Secondo Cass. civ. Sez. I, 10-01-1986, n. 74, con riguardo ad un contratto sottoposto a condizione sospensiva, e che rimanga inefficace per il mancato verificarsi della condizione, la clausola che regoli gli obblighi di restituzione conseguenti a tale inefficacia non può essere soggetta ai rimedi contemplati dall'art. 1467 cod. civ. per l'eccessiva onerosità sopravvenuta, riferendosi questi rimedi ad un contratto efficace, ancora da eseguire, e comunque al contratto stesso nella sua unità, non al singolo patto negoziale. Invero, la suddetta azione è data dalla legge in vista della notevole alterazione del rapporto originario fra le prestazioni, in sede di esecuzione, che determina una situazione di squilibrio dei rispettivi valori, tanto che la domanda è preclusa alla parte che ha già eseguito la propria prestazione mentre, nella specie, nessuna prestazione doveva essere eseguita dalla società attrice, con riguardo alla quale essa potesse invocare il rimedio risolutorio. Nel caso affrontato dalla S.C. si trattava della vendita di un terreno stipulata per consentire all'acquirente una sua utilizzazione edificatoria, al momento non permessa dagli strumenti urbanistici, e quindi sottoposta alla condizione sospensiva della futura approvazione di una variante di detti strumenti che contemplasse quell'utilizzazione.

<sup>28</sup> Cass. civ. Sez. II, 25/03/2009, n. 7225, in *Notariato*, 2009, 4, 367; *Contratti*, 2009, 7, 712 (nel caso di specie il venditore, alienando l'immobile, aveva garantito all'acquirente la redditività del bene venduto mediante il pagamento di un conguaglio annuo).

In aggiunta va rilevato che la disciplina dell'eccessiva onerosità sopravvenuta è stata riconosciuta analogicamente in giurisprudenza anche nel caso di alcuni **rapporti non derivanti da contratto**, come nel caso del rapporto derivante da un **onere reale** <sup>29</sup>.

L'**onerosità sopravvenuta** va, inoltre, valutata con riferimento alla prestazione dovuta considerata **nella sua oggettività**, e non con riferimento alla situazione soggettiva in cui versa il debitore<sup>30</sup> (comparando il valore delle prestazioni al momento in cui sono sorte e a quello in cui devono eseguirsi, e non relativamente al tempo di proposizione della domanda giudiziale)<sup>31</sup>.

**La mera difficoltà ad adempiere**, quindi, non può mai assumere alcun rilievo ai fini del giudizio sull'onerosità della prestazione, trattandosi di una situazione che investe la sfera soggettiva del debitore (la sua capacità patrimoniale)<sup>32</sup>.

Ancora, ai fini della risoluzione del contratto a norma dell'art. 1467 c.c., della prestazione dovuta da una parte può dirsi che è divenuta eccessivamente onerosa soltanto nell'ipotesi in cui, per eventi straordinari ed imprevedibili, essa **sia divenuta troppo gravosa per il debitore, non invece quando**, in seguito al verificarsi di eventi siffatti, la sua esecuzione **sia suscettibile di procurare al creditore vantaggi originariamente insperati**<sup>33</sup>.

In ogni caso, sebbene la legge non la menzioni esplicitamente, vale la regola secondo cui viene **equiparata** alla sopravvenuta onerosità della prestazione non ancora eseguita dal debitore, il **sopravvenuto svilimento** (cd. onerosità rovesciata) della controprestazione attesa (dunque ancora non eseguita dalla controparte)<sup>34 35</sup>.

L'onerosità sopravvenuta deve, inoltre, come si è detto, essere determinata da eventi **straordinari ed imprevedibili** (con la conseguenza che non assume al riguardo rilievo la sopravvenienza di circostanze prevedibili che rendano comunque eccessivamente gravoso - e pertanto inesigibile-

---

<sup>29</sup> Cfr. Cass. civ. Sez. II, 11/11/1986, n. 6584, in *Foro It.*, 1987, I, 2177, con nota di MASSA; *Giust. Civ.*, 1987, I, 1493, con nota di COSTANZA; *Nuova Giur. Civ.*, 1987, I, 677, con nota di SCUDELLA; *Corriere Giur.*, 1987, 955, secondo cui in base ai principi generali dell'ordinamento, tra i quali figura il principio ispiratore dell'art. 1467 c.c., racchiuso nella formula *rebus sic stantibus*, un rapporto giuridico patrimoniale, non altrimenti disciplinato, non può essere mantenuto in vita quando siano venute meno le condizioni di equilibrio sulle quali è sorto (nella specie, il principio è stato applicato al rapporto scaturente da un onere reale, vincolo di vani ad abitazione del portiere, verso corrispettivo). Secondo, invece, Cass. civ., 04/08/1960, n. 2289, il rimedio della risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta, previsto dall'art. 1467 c.c., non sarebbe applicabile al negozio costitutivo della servitù, e, in particolare, al contratto costitutivo di una servitù di presa d'acqua per uso irriguo, anche nel caso in cui, accanto all'aggravio reale sussista un obbligo accessorio di fare, determinato dalla legge, o dal titolo, relativo alla manutenzione delle opere di derivazione e consegna e del canale distributore, nonché ai consueti spurghi, affinché la derivazione delle acque sia regolarmente effettuata in tempo debito.

<sup>30</sup> Cass. civ. Sez. II, 07/05/1992, n. 5443, in *Giur. It.*, 1993, I, 1, 1556 nota di MAGNI.

<sup>31</sup> Cass. civ. Sez. II, 12/05/2003, n. 7266; Sez. II, 29/05/1998, n. 5302.

<sup>32</sup> E. GABRIELLI, *op. cit.*, 633.

<sup>33</sup> Cass. civ. Sez. lavoro, 07/03/2002, n. 3296, in *Studium juris*, 2002, 1004.

<sup>34</sup> E. GABRIELLI, *op. cit.*, 638.

<sup>35</sup> Cfr. Cass. civ. Sez. II, 08/08/2003, n. 11947, in *Arch. Civ.*, 2004, 783; *Contratti*, 2004, 4, 358; *Gius.*, 2004, 3, 328, secondo cui la questione dell'applicabilità ad un determinato contratto dell'intera disciplina dell'art. 1467 cod. civ. sulla onerosità sopravvenuta deve essere risolta dal giudice con specifico riferimento al caso concreto ed all'azione effettivamente proposta, dovendosi, a tal fine, considerare non solo la natura e la struttura (dal punto di vista meramente classificatorio) del contratto sulla cui risoluzione si controverte, ma anche le modalità ed i tempi di adempimento delle reciproche prestazioni connesse al contratto stesso. La decisione circa la sopravvenienza e la sussistenza dell'eccessiva onerosità esige, peraltro, la risoluzione della questione - avente una propria autonomia ed individualità, per la diversità dei presupposti che formano oggetto di accertamento - della proponibilità della domanda cui è legittimato quello dei contraenti la cui prestazione sia ancora dovuta, quando questa sia divenuta eccessivamente onerosa o quando la prestazione dallo stesso contraente attesa si sia eccessivamente svilita in modo da alterare l'equilibrio economico raggiunto dalle parti al momento della conclusione del contratto. In particolare, in un contratto di compravendita con effetti immediatamente traslativi per cui debba ancora essere pagata parte del prezzo, occorre stabilire preliminarmente se la risoluzione del contratto possa essere invocata anche da quello dei contraenti che abbia già eseguito la sua prestazione essendo già avvenuti sia il trasferimento di proprietà sia la consegna della cosa, avendosi presente, in particolare, che anche nel caso di eccessiva onerosità sopravvenuta per svilimento della prestazione attesa, la prestazione di chi agisce deve, al tempo della sopravvenienza, risultare ancora "in itinere".

l'adempimento della prestazione, vertendosi in tal caso non già in tema di alterazione dell'economia contrattuale bensì d'inadempimento) <sup>36</sup>.

Il carattere della **straordinarietà** è di natura **oggettiva**, qualificando un evento in base all'apprezzamento di elementi, quali la frequenza, le dimensioni, l'intensità, suscettibili di misurazioni (e quindi, tali da consentire, attraverso analisi quantitative, classificazioni quanto meno di carattere statistico), mentre il carattere della **imprevedibilità** ha fondamento **soggettivo**, facendo riferimento alla fenomenologia della conoscenza <sup>37</sup>.

Sicché l'assunzione di un rischio convenzionalmente pattuito e verificatosi esclude la disciplina della risoluzione per eccessiva onerosità, in quanto il requisito soggettivo dell'imprevedibilità della prestazione è ascrivibile ai normali accadimenti rientranti nell'alea del contratto<sup>38</sup>.

La nozione giuridica di **prevedibilità** ha per oggetto l'alterarsi dell'equilibrio economico del contratto tale da imporre un adempimento economicamente più gravoso di quanto non comporti la relativa alea normale, intesa come divario tra le contrapposte prestazioni, ed ha per metro di riferimento **la capacità dell'uomo medio**, riferita alla situazione esistente al momento della conclusione del contratto<sup>39</sup>.

La risoluzione non può essere domandata, inoltre, ai sensi dell'art. 1467, co.2, c.c., se la sopravvenuta onerosità rientri nell'alea normale del contratto (alea che comprende anche le oscillazioni di valore delle prestazioni originate dalle regolari e normali fluttuazioni del mercato)<sup>40</sup>.

In generale, secondo l'impostazione consolidata della giurisprudenza di legittimità, la sopravvenuta **svalutazione monetaria**, al pari di ogni altro avvenimento dal quale derivi lo squilibrio tra le prestazioni contrattuali, può giustificare la risoluzione del contratto per eccessiva onerosità, ai sensi e nei limiti di cui all'art. 1467 c. c., qualora, ancorché non provocata da eventi eccezionali, **presenti caratteri di straordinarietà ed imprevedibilità**<sup>41</sup>.

## 2.2. Profili processuali

L'onerosità sopravvenuta non produce alcun effetto liberatorio automatico e la dichiarazione della volontà della parte che vuole la risoluzione è una dichiarazione giudiziale<sup>42</sup>.

Si tratta di un **diritto potestativo giudiziale** e l'effetto risolutivo discende dalla sentenza, che ha carattere **costitutivo**<sup>43</sup>.

---

<sup>36</sup> Cass. civ. Sez. III, 25-05-2007, n. 12235 richiamata da E. GABRIELLI, *op. cit.*, 623, a proposito della distinzione tra eccessiva onerosità e inesigibilità.

<sup>37</sup> Cass. civ. Sez. III, 25-05-2007, n. 12235 cit.; Sez. III, 19/10/2006, n. 22396.

<sup>38</sup> Cass. civ., Sez. III, 19/10/2006, n. 22396 cit.; nel caso di specie, i contraenti inserivano una clausola di determinazione del corrispettivo, indipendentemente dal fatturato raggiunto, con la conseguenza che la diminuzione di esso non poteva considerarsi evento straordinario e imprevedibile, in quanto rientrava nei normali accadimenti legati all'alea del contratto.

<sup>39</sup> Cass. civ., 15/12/1984, n. 6574, in *Giur. It.*, 1986, I,1, 1706, con nota di GABRIELLI.

<sup>40</sup> Cass. civ. Sez. III, 17/07/2003, n. 11200; Sez. II, 28/01/1995, n. 1027, in *Foro It.*, 1995, I, 2898; *Corriere Giur.*, 1995, 5, 586 con nota di MACARIO; *Riv. Notar.*, 1996, 601; Sez. II, 25/03/1987, n. 2904.

<sup>41</sup> Cass. civ. Sez. II, 13/01/1995, n. 369; ss. civ. Sez. II, 30/10/1991, n. 11637, in *Foro It.*, 1992, I, 1819, con nota di MASTRORILLI. E' stato ritenuto, ad esempio, che costituisse evento straordinario ed imprevedibile, idoneo a determinare la risoluzione ex art. 1467 c.c. del contratto preliminare di vendita di un appartamento da costruire, un aumento eccezionale del tasso d'inflazione intervenuto dopo la conclusione del preliminare, accertato nella misura del 52 per cento con riferimento al biennio gennaio 1973 - gennaio 1975. In tal senso, Cass. civ. Sez. II, 13/02/1995, n. 1559, in *Corriere Giur.*, 1995, 5, 585, con nota di MACARIO.

<sup>42</sup> R. SACCO, *op. cit.*, 717.

<sup>43</sup> C.M. BIANCA, *op. cit.*, 398. In giurisprudenza, cfr. Cass. civ. Sez. III, 26/10/2004, n. 20744. Per la soluzione negativa circa la valenza, al di fuori del processo, di dichiarazioni di voler risolvere il contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta, cfr. R. SACCO, *op. cit.*, 651. Quanto agli oneri probatori sottesi alla risoluzione invocata ai sensi dell'art. 1467 c.c., cfr. Cass. civ., 27/01/1981, n. 608.

Inoltre, secondo l'orientamento prevalente della giurisprudenza di legittimità, l'eccessiva onerosità **non può costituire oggetto di eccezione**, bensì solo di domanda<sup>44</sup> (eventualmente in via riconvenzionale).

Dunque, la parte convenuta in giudizio per l'adempimento di un contratto a prestazioni corrispettive **non può giustificare il proprio inadempimento deducendone l'eccessiva onerosità sopravvenuta** (ed offrendo, ad esempio, una *reductio ad aequitatem* dello stesso)<sup>45</sup>.

Essa, infatti, diversamente dall'impossibilità sopravvenuta, non è prevista dalla legge come causa di estinzione dell'obbligazione, né come causa di legittima sospensione, o di rifiuto, dell'adempimento<sup>46</sup>, né, ancora, rende inesigibile l'adempimento<sup>47</sup>.

**La rilevazione officiosa della nullità** può, inoltre, avere ingresso anche nel giudizio avente ad oggetto la risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta, attesa la facoltà alternativa di *reductio ad aequitatem* riconosciuta, ex art. 1467, comma 3, al contraente interessato comunque alla conservazione del contratto, *reductio* non consentita in ipotesi negozio nullo<sup>48</sup>.

**La prescrizione** dell'azione di risoluzione in questione decorre dal momento in cui si verifica la sperequazione delle prestazioni e, ai fini della relativa interruzione è necessaria, ai sensi dell'art. 2943 c.c., la proposizione di una domanda giudiziale (non potendo essere idonea, a tal fine, una mera eccezione)<sup>49</sup>.

L'art. 1467 c.c. richiama espressamente, quanto agli effetti della pronuncia di risoluzione, l'art. 1458 c.c., con conseguente applicazione delle regole sulle restituzioni e sull'indebito, fermi restando i diritti acquisiti dai terzi<sup>50</sup>.

---

<sup>44</sup> Con la conseguente inammissibilità della proposizione della stessa per la prima volta nel giudizio di appello; cfr. Cass. civ. Sez. II Ord., 07/11/2017, n. 26363, in *Nuova Giur. Civ.*, 2018, 5, 631, con nota di PESCE; Sez. III, 26/10/2004, n. 20744; Sez. II, 30/01/1995, n. 1090; Sez. II, 10/02/1990, n. 955. *Contra* Cass. civ., 13/12/1980, n. 6470, in *Giur. It.*, 1981, I, 1, 1620, secondo cui in mancanza di un tassativo divieto di legge, il debitore può avvalersi di ogni eccezione che tenda e sia utile a liberarlo dalla domanda di adempimento contro di lui proposta, cosicché va escluso che sia necessario chiedere la risoluzione del contratto affinché la dedotta eccessiva onerosità possa spiegare i suoi effetti e deve ammettersi che sia invece possibile invocarla al solo scopo di ottenere il rigetto della domanda spiegata dal creditore.

<sup>45</sup> Cass. civ. Sez. II, 05/01/2000, n. 46, in *Giur. It.*, 2000, 2279, con nota di TORRESI.

<sup>46</sup> E. GABRIELLI, *op. cit.*, 653.

<sup>47</sup> C.M. BIANCA, *op. cit.*, 398.

<sup>48</sup> Cass. civ. Sez. Unite, 12-12-2014, n. 26242.

<sup>49</sup> Cass. civ. Sez. II, 29/05/1998, n. 5302. Non pare a chi scrive che una soluzione diversa possa trarsi da quanto affermato da Cass. civ. Sez. Unite, 11/07/2019, n. 18672, in *Foro It.*, 2019, 10, 1, 3103; *Giur. It.*, 2020, 1, 39, con nota di TRAVAGLINO; *Id.*, 2020, 6, 1343, con nota di CIATTI CAIMIN; *Notariato*, 2019, 5, 520; *Nuova Giur. Civ.*, 2020, 1, 60 nota di VERI; *Studium juris*, 2020, 3, 317, secondo cui nel contratto di compravendita costituiscono - ai sensi dell'art. 2943, comma 4, c.c. - idonei atti interruttivi della prescrizione dell'azione di garanzia per vizi, prevista dall'art. 1495, comma 3, c.c., (anche) le manifestazioni extragiudiziali di volontà del compratore compiute nelle forme di cui all'art. 1219, comma 1, c.c., con la produzione dell'effetto generale contemplato dall'art. 2945, comma 1, c.c.; tale soluzione interpretativa pare invero essere stata adottata in relazione alla assoluta specificità dell'azione redibitoria e di quella estimatoria (o *quanti minoris*), prevista dall'art. 1492 c.c.; si legge, invero, in motivazione: ".....nella prospettiva generale della questione in esame, deve sottolinearsi che, in effetti, non si verte propriamente nell'ipotesi di esercitare un singolo specifico potere ma di far valere il "diritto alla garanzia" derivante dal contratto, rispetto al quale, perciò, non si frappongono ostacoli decisivi che impediscono l'applicabilità della disciplina generale della prescrizione (e che, invece, in un'ottica sistematica, appare con esso compatibile), ivi compresa quella in materia di interruzione e sospensione." Pare dunque preferibile ritenere, anche in caso di domanda di risoluzione ex art. 1467 c.c., quale atto interruttivo della prescrizione, la sola domanda giudiziale (e non anche un semplice atto di costituzione in mora), in linea con l'orientamento giurisprudenziale concernente l'interruzione della prescrizione delle azioni concernenti esercizi di diritti potestativi, ai quali fa riscontro una situazione di mera soggezione, anziché di obbligo, nel soggetto controinteressato; cfr., ad esempio: a) in tema di revocatoria fallimentare, Cass. civ. Sez. I Ord., 18/01/2019, n. 1456, in *Fallimento*, 2019, 4, 533; Sez. Unite, 23/11/2018, n. 30416; b) in tema di azione di annullamento delle dimissioni per incapacità naturale, proposta da un lavoratore subordinato, Cass. civ. Sez. lavoro Ord., 18/01/2018, n. 1159; c) in tema di azione di rescissione, Cass. civ., Sez. VI - 2 Ord., 17/03/2017, n. 6974.

<sup>50</sup> E. GABRIELLI, *op. cit.*, 649. Cfr. anche, quanto alla ritenuta applicabilità analogica dell'art. 1492, co.3, c.c., in caso di alienazione a terzi dell'oggetto della prestazione, C.M. BIANCA, *op. cit.*, 398.

### 3. L'offerta di modifica del contratto

Ai sensi del terzo comma dell'art. 1467 c.c., la parte contro la quale è domandata la risoluzione può evitarla offrendo di modificare equamente le condizioni del contratto.

Si tratta di un potere della controparte (rispetto a quella che domanda la risoluzione) che risponde al principio di conservazione del contratto e, precisamente, di una offerta di rettifica in modo tale che la parte onerata sia alleviata dall'eccessivo aggravio della prestazione<sup>51</sup>.

E sulla natura di tale offerta si è sviluppato un vivace dibattito tra coloro che ne sostengono la matrice sostanziale e quelli che di contro ne affermano quella processuale<sup>52</sup>.

In giurisprudenza è stato osservato che l'offerta di modificare il contratto per ricondurlo ad equità ha carattere **negoziale ed è sottratta alle preclusioni processuali stabilite dagli artt. 183, 184 e 345 c.p.c.**, ma essa trova un limite alla sua proponibilità nel passaggio in giudicato della sentenza<sup>53</sup>.

Tale carattere negoziale dell'offerta intesa a modificare il contratto per ricondurlo ad equità comporta che l'offerta stessa esuli generalmente dall'ambito dell'oggetto della procura alle liti (che abilita il difensore a compiere nell'interesse della parte gli atti del processo che dalla legge non sono ad essa espressamente riservati)<sup>54</sup>.

Quanto al **contenuto dell'offerta**, ossia se essa debba essere necessariamente **specificata** o possa anche essere **generica** (nel senso di rimettere al giudice la determinazione della modifica necessaria per riportare in equilibrio le prestazioni originariamente pattuite), in dottrina<sup>55</sup> e in giurisprudenza<sup>56</sup> è stata ritenuta possibile anche la seconda soluzione.

Nel primo caso, però, se il giudice non la ritenga equa, dovrà pronunciare la risoluzione del contratto<sup>57</sup>, limitandosi a respingere la proposta, non poter integrare le eventuali deficienze della stessa o superarne la portata<sup>58</sup>.

La mancata accettazione dell'offerta, inoltre, non può incidere sul merito della decisione sulle contrapposte domande delle parti (risoluzione/manutenzione del contratto) ma soltanto - eventualmente - sulla pronuncia in ordine alle spese processuali<sup>59</sup>.

In ordine **ai criteri per la riduzione ad equità del contratto**, secondo la giurisprudenza di legittimità il contenuto dell'offerta per riportare il contratto ad un **giusto rapporto di scambio**, a norma dell'art. 1467, comma ultimo, c.c., deve essere tale da uniformare il corrispettivo ancora dovuto ai valori di mercato del bene da trasferire, ovvero della parte del bene per il quale il corrispettivo non è stato versato. L'indagine del giudice per verificare l'idoneità dell'offerta ad

---

<sup>51</sup> C.M. BIANCA, *op. cit.*, 399.

<sup>52</sup> E. GABRIELLI, *op. cit.*, 655

<sup>53</sup> Cass. civ., Sez. 1, 16/04/1951, n. 931; cfr., nello stesso senso, sia pure con riferimento specifico ad analogo potere di *reductio ad aequitatem* previsto dall'art. 1450 c.c. in tema di rescissione del contratto, Cass. civ. Sez. II, 31-08-2018, n. 21469; Sez. VI - 2, 05-06-2014, n. 12665.

<sup>54</sup> Cass. civ., Sez. 2, 24/03/1954, n. 837.

<sup>55</sup> R. SACCO, *op. cit.*, 720 s.

<sup>56</sup> Cass. civ. Sez. II, 18/07/1989, n. 3347, in *Giust. Civ.*, 1989, I, 2564; *Foro It.*, 1990, I, 564, con nota di MACARIO.

<sup>57</sup> E. GABRIELLI, *op. cit.*, 657.

<sup>58</sup> Cass. civ. Sez. II, 18/07/1989, n. 3347 cit.; cfr. anche Cass. civ. Sez. II, 11/01/1992, n. 247, in *Giur. It.*, 1993, I, 1, 2018, con nota di MAGNI; *Corriere Giur.*, 1992, 662, con nota di DI MAJO; *Vita Notar.*, 1992, 548, secondo cui in tema di eccessiva onerosità sopravvenuta, nel caso in cui il convenuto nell'esercizio della facoltà di disporre liberamente dei propri interessi, anziché chiedere di rimettere al giudice la determinazione del contenuto delle modifiche da apportare al contratto per ricondurlo ad equità, propone egli stesso il contenuto di dette modifiche, tale proposta, ove non accettata dalla controparte, perde il carattere di proposta negoziale rivolta a quest'ultima ed assume il connotato di una specifica domanda processuale con la conseguenza, in tal caso, che il giudice ex art. 112 c. p. c. può soltanto pronunciarsi sull'efficacia di questa ad impedire l'accoglimento della contrapposta domanda di risoluzione, non anche ridurre la somma offerta dal convenuto ritenendola eccessiva, perché così facendo deciderebbe *ultra petita* invadendo la sfera dispositiva delle parti.

<sup>59</sup> Cass. civ. Sez. II, 11/01/1992, n. 247 cit.

eliminare lo squilibrio economico delle prestazioni deve essere condotta attenendosi a **criteri estimativi oggettivi di carattere tecnico** e non a meri criteri equitativi<sup>60</sup>.

L'art. 1467 c.c. **non impone** dunque al convenuto che voglia evitare la pronuncia di risoluzione, di offrire una modifica delle condizioni del contratto tale da **ristabilire esattamente l'equilibrio tra le rispettive prestazioni esistenti al momento della stipulazione**, dovendo l'offerta di modifica considerarsi equa se riporta il contratto in una dimensione sinallagmatica tale che, se fosse sussistita al momento della stipulazione, la parte onerata non avrebbe avuto diritto di domandarne la risoluzione<sup>61</sup>.

L'art. 1467 c.c., poi non attribuisce al giudicante alcun tipo di discrezionalità, ma si riferisce all'equità come ad un criterio tecnico.

Non si tratta di un giudizio di equità, né di un'ipotesi di giustizia integrativa, poiché il termine in questo caso significa "equilibrio delle prestazioni".

Costante, inoltre, in giurisprudenza, è il principio secondo cui **l'equa modificazione** debba essere valutata, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1467 c. c., con riferimento alla situazione esistente non al momento della conclusione del contratto o della domanda di risoluzione bensì al momento della **pronuncia giudiziale**<sup>62</sup>.

L'offerta di cui all'art. 1467, co.3, c.c., **non può provenire dalla parte che subisce l'eccessiva onerosità sopravvenuta**.

Secondo, invero, l'opinione prevalente della giurisprudenza di legittimità, nei contratti a prestazioni corrispettive, la parte che subisce l'eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione può solo agire in giudizio per la risoluzione del contratto, ex art. 1467, comma 1, c.c., purché non abbia già eseguito la propria prestazione, ma non ha diritto di ottenere l'equa rettifica delle condizioni del negozio, la quale può essere invocata soltanto dalla parte convenuta in giudizio con l'azione di risoluzione, ai sensi del comma 3 della medesima norma, in quanto il contraente a carico del quale si verifica l'eccessiva onerosità della prestazione non può pretendere che l'altro contraente accetti l'adempimento a condizioni diverse da quelle pattuite<sup>63</sup>.

La *reductio ad aequitatem* **non è poi consentita in ipotesi negozio nullo**, apparendo comunemente assurdo ritenere che il convenuto in un giudizio risolutorio possa evitare la caducazione del contratto nullo offrendo di modificarne equamente le relative condizioni<sup>64</sup>.

### **3.1. L'offerta di modifica dei contratti con obbligazioni a carico di una sola parte.**

Come già detto, in caso di eccessiva onerosità sopravvenuta relativa ai **contratti con obbligazioni di una sola parte** l'unico rimedio è la modifica prevista dall'art. 1468 c.c.

In tal caso, pertanto, non è possibile attivare il rimedio della risoluzione, e l'unica via da seguire è quella della riduzione dell'entità della prestazione (dell'unica parte obbligata) ovvero della modifica delle modalità della sua esecuzione<sup>65</sup>.

---

<sup>60</sup> Cass. civ. Sez. II, 08/09/1998, n. 8857, in *Contratti*, 1998, 6, 599; Sez. II, 09/10/1989, n. 4023, in *Giur. It.*, 1990, I, 1, 944, con nota di SICA.

<sup>61</sup> Cass. civ., Sez. II, 11/01/1992, n. 247 cit.

<sup>62</sup> Cass. Civ., Sez. II, 28/07/1990, n. 7626; Sez. II, 18/07/1989, n. 3347 cit.

<sup>63</sup> Cass. civ. Sez. I Ord., 26/01/2018, n. 2047.

<sup>64</sup> Cass. civ. Sez. Unite, 12-12-2014, n. 26242 cit.

<sup>65</sup> E. GABRIELLI, *op. cit.*, 669. Secondo R. SACCO, *op. cit.*, 699 s., coincidendo la fattispecie di cui all'art. 1468 c.c. con quella di cui all'art. 1333 c.c., se il legislatore consentisse la risoluzione dei contratti di cui all'art. 1333, questo rimedio eliminerebbe l'obbligo di una parte senza che la controparte possa ottenere un sollievo corrispondente: una fideiussione cadrebbe a tutto

Deve trattarsi, inoltre, pur sempre di un contratto e non anche di una clausola contrattuale (es. clausola penale), sia pure a carico di una sola delle parti, inserita in un contratto a prestazioni corrispettive<sup>66</sup>.

L'eccessiva onerosità è data, con riferimento alla fattispecie disciplinata dall'art. 1468 c.c., dalla **sopravvenuta sproporzione tra il valore della prestazione al sorgere dell'obbligazione e il valore della prestazione al tempo dell'esecuzione** (anziché dalla sopravvenuta sproporzione di valori che rende, nei contratti a prestazioni corrispettive, una prestazione non più sufficientemente remunerata dall'altra)<sup>67</sup>.

Essa si esercita mediante **domanda giudiziale**, trattandosi di un diritto potestativo giudiziale, e spettando al giudice determinare mediante sentenza (costitutiva) la modifica della prestazione<sup>68</sup>.

Il rimedio può consistere, a seconda della varietà delle fattispecie concrete, sia nella diminuzione della prestazione dovuta, sia nella fissazione di altra modifica della prestazione che la renda idonea a ristabilire l'originario assetto del contratto<sup>69</sup>.

#### **4. Le ipotesi “tipizzate” di adeguamento dei contratti.**

Nella disciplina dei contratti tipici figurano numerose norme che regolano la modificazione del contratto a seguito di circostanze sopravvenute nel corso del rapporto<sup>70</sup>.

Nell'ambito di tali norme figurano, ad esempio, senza alcuna pretesa di completezza:

1) In tema di somministrazione, gli artt. 1560 (che distingue tre diverse ipotesi in cui “l'entità della somministrazione” viene specificata in corso di rapporto)<sup>71</sup> e 1561 c.c. (riguardante l'adeguamento del corrispettivo);

2) gli artt. 1897 e 1898 c.c., che disciplinano la modifica del rischio nel contratto di assicurazione;

3) l'art. 1623 c.c. relativo alle modificazioni sopravvenute del rapporto contrattuale di affitto;

4) l'art. 1710 c.c., che impone al mandatario di rendere note al mandante le circostanze sopravvenute che possano determinare la revoca o la modificazione del mandato (segno che al mandante è riservata appunto la possibilità di modificare in tal caso il contenuto del contratto)<sup>72</sup>;

5) l'art. 1664 in tema di appalto (il primo comma riguarda gli aumenti di costo dei materiali e della mano d'opera dovuti a circostanze imprevedibili e il secondo comma l'ipotesi della sopravvenienza di cause naturali, non previste dalle parti, che rendano notevolmente più onerosa la prestazione dell'appaltatore)<sup>73</sup>.

---

danno della parte che ha fatto credito al debitore principale confidando appunto nella garanzia, e il creditore non avrebbe modo di rimettere la situazione in pristino.

<sup>66</sup> Cass. civ., 16/06/1983, n. 4141.

<sup>67</sup> C.M. BIANCA, *op. cit.*, 401.

<sup>68</sup> C.M. BIANCA, *op. cit.*, 401.

<sup>69</sup> E. GABRIELLI, *op. cit.*, 676.

<sup>70</sup> F. MACARIO, *Adeguamento e rinegoziazione nei contratti a lungo termine*, Jovene, 1996. 103, secondo cui è pressoché impossibile una rassegna esaustiva di tali norme ma, se si rinuncia alla pretesa della completezza, alcune ipotesi tratte dalla disciplina dei tipi contrattuali in cui lo svolgimento del rapporto nel tempo offre anche la misura dell'interesse dei contraenti, sembrano confermare la convinzione secondo la quale, nel nostro ordinamento, l'adeguamento del contratto è espressione del principio generale operante nei rapporti di durata che, dal punto di vista economico, si riflette nel carattere flessibile del regolamento d'interessi.

<sup>71</sup> F. MACARIO, *Adeguamento e rinegoziazione cit.*, 104.

<sup>72</sup> F. MACARIO, *Adeguamento e rinegoziazione cit.*, 125; G. SICCHIERO, *La rinegoziazione cit.*, 779;

<sup>73</sup> Secondo la giurisprudenza di legittimità, la norma di cui all'art. 1664 cod. civ., per le fattispecie da essa contemplate, presenta carattere speciale rispetto alla disposizione di cui all'art. 1467 cod. civ., della quale impedisce l'applicabilità, in quanto non prevede la risoluzione del contratto, ma solo la revisione dei prezzi o, nel caso di cui al secondo comma, il diritto dell'appaltatore

Numerose, inoltre, sono le figure di adeguamento del contratto previste da disposizioni contenute nella legislazione speciale<sup>74</sup>.

## 5. Le clausole di rinegoziazione.

La conservazione del contratto in presenza di sopravvenienze perturbatrici può essere conseguenza di una espressa scelta delle parti attuata mediante l'inserzione in contratto di **clausole di adeguamento automatico** e di **clausole di rinegoziazione**<sup>75</sup> (anche se non sempre il contenuto di un contratto può essere rinegoziato)<sup>76</sup>.

Mediante tali clausole le parti, sul presupposto del carattere dispositivo dell'art. 1467 c.c., realizzano una gestione convenzionale del rischio, alternativa a quella legale<sup>77</sup>.

Esse non vanno confuse con la rinegoziazione consensuale<sup>78</sup> e possono anche prescindere dall'eccezionalità dei fatti che le generano, potendo finanche contemplare fenomeni rientranti nell'alea normale<sup>79</sup>.

Si suole distinguere, in dottrina, le clausole di adeguamento automatico (o demandato ad un terzo)<sup>80</sup> dalle clausole di rinegoziazione.

Con le prime (si pensi alle c.d. clausole di indicizzazione o clausole monetarie) si gestisce la sopravvenienza nella prospettiva della completezza del contratto mentre nelle seconde nell'ottica della sua incompletezza, poiché si programma la rideterminazione (consensuale, unilaterale o da parte di un terzo) del contenuto del contratto al verificarsi di una determinata circostanza<sup>81</sup>.

In altri termini, con le clausole per l'adeguamento automatico del contratto le parti hanno già previsto presupposti e criteri di determinazione (o rideterminazione) della prestazione in un momento successivo alla conclusione, cioè durante l'esecuzione del contratto ovvero nella fase della

---

ad un equo compenso. Cfr. in tal senso, Cass. civ. Sez. I Sent., 31/12/2013, n. 28812, in *Contratti*, 2015, 2, 169, con nota di CARAI. Dunque, la norma di cui all'art. 1467 c.c. può ritenersi applicabile ad un contratto di appalto solo nell'ipotesi in cui l'onerosità sopravvenuta sia da attribuire a cause diverse da quelle previste nell'art. 1664, dovendo altrimenti la norma speciale prevalere sulla norma generale, in quanto disciplina specifica di un contratto commutativo con caratteristiche particolari; cfr., in tal senso, Cass. civ. Sez. I, 03/11/1994, n. 9060, in *Contratti*, 1995, 2, 202

<sup>74</sup> Cfr., al riguardo, G. SICCHIERO, *La rinegoziazione* cit., 779 ss.; C.M. BIANCA, *op. cit.*, 404 s.; E, come osservato da E. GABRIELLI, *op. cit.*, 665, le tecniche legali di revisione e di adeguamento del contratto non sembrano poter fare a meno del tipo contrattuale quale referente principale, poiché esse operano sempre all'interno del tipo legale, secondo modelli e paradigmi che è lo stesso ordinamento a prevedere nella definizione della disciplina del singolo schema.

<sup>75</sup> E. GABRIELLI, *op. cit.*, 668.

<sup>76</sup> Ad es. non quando si sia in presenza di determinazioni eteronome imposte da disposizioni imperative (art. 1339 c.c.). In tale frangente – in cui pure ciò può provocare un'alterazione del sinallagma per il mutamento delle circostanze esterne al contratto (9) – la rinegoziazione è attività inutile perché non consente di modificare le regole del vincolo; altra essendo invece la risposta qualora accada che la disciplina coattiva legale venga meno ed i contraenti decidano di adeguare il contratto alla loro volontà. In tal senso, G. SICCHIERO, *La rinegoziazione* cit., 776.

<sup>77</sup> In tali esatti termini, E. GABRIELLI, *op. cit.*, 668.

<sup>78</sup> Come precisa G. SICCHIERO, *La rinegoziazione* cit., 777, è evidente che il problema della rinegoziazione – le cui radici si troverebbero nel principio di conservazione del contratto – non si pone quando questa sia frutto della determinazione dei contraenti, ricadendo nella banalità dell'ovvio l'osservazione che se le parti decidono di cambiare le regole che si sono poste, non incontrano altri limiti se non quelli che già erano presenti in precedenza o che derivino dalla disciplina giuridica della fattispecie ove questa disponga in qualche modo degli effetti già prodotti.

<sup>79</sup> E. DEL PRATO, *Sulle clausole di rinegoziazione del contratto*, in *Riv. Dir. Civ.*, 3, 2016, 801.

<sup>80</sup> E. DEL PRATO, *op. cit.*, 803.

<sup>81</sup> E. GABRIELLI, *op. cit.*, 668.

sua efficacia<sup>82</sup>, mentre nelle seconde<sup>83</sup> è previsto semplicemente l'obbligo di rinegoziare al verificarsi di una determinata sopravvenienza<sup>84</sup>.

Entrambe **possono risultare ex post inidonee ad assicurare la conservazione del rapporto** contrattuale turbato dalle sopravvenienze.

Ciò può accadere, per le prime, in particolare, quando **le sopravvenienze siano di misura tale da non poter essere compensate dal meccanismo di adeguamento automatico**, ponendo in tal caso il problema se la presenza di una clausola di indicizzazione escluda o meno il ricorso all'art. 1467 c.c.<sup>85</sup>.

Maggiori questioni interpretative pongono **le c.d. clausole di rinegoziazione**, questioni riassumibili nell'individuazione di quale sia il contenuto della prestazione richiesta e della collegata verifica del se ed entro quali limiti il giudice possa intervenire per integrare il contratto rimasto incompleto, e consentire così la prosecuzione del rapporto<sup>86</sup>.

Quanto al primo profilo, in dottrina è stato evidenziato **come quello di rinegoziare sia un "obbligo di mezzi"** e non "di risultato" (con conseguente maggiore difficoltà a configurare l'inadempimento).

In definitiva, l'obbligo di rinegoziare non garantisce un risultato pattizio né altra certezza se non quella della trattativa secondo buona fede<sup>87</sup>.

Rinegoziare vuol dire impegnarsi a porre in essere tutti quegli atti che, in relazione alle circostanze, possono concretamente consentire alle parti di accordarsi sulle condizioni dell'adeguamento del contratto, alla luce delle modificazioni intervenute<sup>88</sup>.

Costituisce, dunque, violazione di tale obbligo, ad esempio, il rifiuto di trattare o la trattativa maliziosa, ovvero volta a creare la mera apparenza della volontà di trattare<sup>89</sup>.

Quanto al secondo profilo (concernente il problema della configurazione dei poteri di intervento del giudice, sempre se si riconosca che egli possa davvero sostituirsi ai contraenti nel determinare il nuovo contenuto del contratto per adeguarlo alle conseguenze delle sopravvenienze), a fronte di chi ha ritenuto esperibile la domanda di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c. (sempre che vi siano elementi che consentano al giudice di stabilire il contenuto delle obbligazioni che sarebbero

---

<sup>82</sup> F. MACARIO, *Adeguamento e rinegoziazione* cit., 170.

<sup>83</sup> La cui tipologia è estremamente variegata, come dimostrato dalle diverse denominazioni da esse assunte, del tipo clausole "di revisione", "di salvaguardia", "di forza maggiore", "di imprevisione" e, infine, di "hardship", termine quest'ultimo adottato da tempo nella prassi del commercio internazionale; cfr. in tal senso F. MACARIO, *Adeguamento e rinegoziazione* cit., 209.

<sup>84</sup> Non si può dire, allora, che tale clausola sia nulla, proprio perché ha un oggetto determinato: la prestazione di rinegoziare, appunto. In tal senso, E. DEL PRATO, *op. cit.*, 806.

<sup>85</sup> E. GABRIELLI, *op. cit.*, 668. Secondo Cass. civ., 21/06/1985, n. 3730, con riguardo ad un contratto di somministrazione, per il quale le parti abbiano espressamente contemplato determinati criteri di perequazione del prezzo, in relazione ad avvenimenti che sopravvengano dopo la stipulazione e nel corso dell'esecuzione (nella specie: in un contratto di fornitura di acqua irrigua, variazioni del costo dell'energia elettrica), deve escludersi l'invocabilità dell'art. 1467 c. c., in tema di risoluzione per eccessiva onerosità, anche nel caso in cui i suddetti criteri risultino in concreto inidonei ad assicurare il riequilibrio delle contrapposte prestazioni, poiché nell'indicata previsione negoziale è implicita la volontà di assumere l'alea di quegli eventi sopravvenuti per la parte non compensata dai meccanismi di adeguamento. Secondo, invece, Cass. civ., 29/06/1981, n. 4249, in *Foro It.*, 1981, I, 2132, con nota di PARDOLISI; *Giur. it.*, 1982, I, 1, 672, La stipulazione di una clausola di adeguamento del prezzo contrattuale non esclude, a fronte di sopravvenienze talmente eccezionali nella loro natura o entità da rendere concretamente inoperante l'indicizzazione divisata dalle parti, l'applicabilità della disciplina in tema di eccessiva onerosità.

<sup>86</sup> E. GABRIELLI, *op. cit.*, 669.

<sup>87</sup> E. DEL PRATO, *op. cit.*, 803.

<sup>88</sup> F. MACARIO, *Adeguamento e rinegoziazione* cit., 170; secondo S. LEUZZI, *op. cit.*, 24, la parte tenuta alla rinegoziazione è adempiente se, in presenza dei presupposti che richiedono la revisione del contratto, promuove una trattativa o raccoglie positivamente l'invito di rinegoziare rivolte dalla controparte e se propone soluzioni riequilibrative che possano ritenersi eque e accettabili alla luce dell'economia del contratto; di sicuro non può esserle richiesto di acconsentire ad ogni pretesa della parte svantaggiata o di addivenire in ogni caso alla conclusione del contratto, che, è evidente, presuppone valutazioni personali di convenienza economica e giuridica che non possono essere sottratte né all'uno, né all'altro contraente.

<sup>89</sup> E. TUCCARI, *op. cit.*, 99.

scaturite dal corretto svolgimento della trattativa)<sup>90</sup> da altra parte della dottrina è stato ritenuto come sia difficile immaginare una esecuzione di tal tipo, essendo in linea generale da negare che il giudice si possa sostituire alle parti nella rinegoziazione, potendo egli solo prendere atto dell'inadempimento e condannare l'inadempiente al risarcimento del danni (per equivalente), oltre che a legittimare la parte non inadempiente a rifiutare l'esecuzione del contratto alle preesistenti condizioni (art. 1460 c.c.)<sup>91</sup>.

## 6. L'obbligo legale di rinegoziazione.

La sussistenza di un **obbligo generale** (ossia al di fuori di specifiche ipotesi normative) **di rinegoziazione delle parti**, nel caso di sopravvenienze eccezionali in grado di scalfire l'equilibrio economico contrattuale, non è previsto espressamente dalla legge.

E, come detto in precedenza, secondo l'opinione prevalente della giurisprudenza di legittimità, nei contratti a prestazioni corrispettive, la parte che subisce l'eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione può solo agire in giudizio per la risoluzione del contratto, ex art. 1467, comma 1, c.c., purché non abbia già eseguito la propria prestazione, ma non ha diritto di ottenere l'equa rettifica delle condizioni del negozio, la quale può essere invocata soltanto dalla parte convenuta in giudizio con l'azione di risoluzione, ai sensi del comma 3 della medesima norma, in quanto il contraente a carico del quale si verifica l'eccessiva onerosità della prestazione non può pretendere che l'altro contraente accetti l'adempimento a condizioni diverse da quelle pattuite<sup>92</sup>.

L'esistenza di un obbligo legale (generale) di rinegoziare il contenuto dei contratti di durata in presenza del mutamento delle circostanze esterne è stato invece riconosciuto da una parte dottrina, in base al principio di buona fede durante l'esecuzione del contratto, ex art. 1375 c.c.<sup>93</sup> o ad altre ragioni<sup>94</sup>, pur sempre rientrando nell'ambito dell'autonomia delle parti **la c.d. clausola di non revisibilità**<sup>95</sup>, ossia la clausola con cui i contraenti intendano escludere la rinegoziazione (stabilendo, ad esempio, l'invariabilità dei prezzi e delle altre condizioni del contratto)<sup>96</sup>.

---

<sup>90</sup> F. MACARIO, *Adeguamento e rinegoziazione* cit., 425 ss., che distingue nettamente l'ipotesi delle trattative - che, in generale, non obbligano le parti alla conclusione del contratto - dalle modificazioni del contratto nel corso della sua esecuzione, in cui il consenso sul se modificare il contratto originario trova la sua fonte nella stipulazione della clausola di rinegoziazione.

<sup>91</sup> E. DEL PRATO, *op. cit.*, 808 che fa leva, in tal caso, sulla perdita di *chance*, posto che la rinegoziazione non garantisce un risultato utile, ma solo la sua prospettiva.

<sup>92</sup> Cass. civ. Sez. I Ord., 26/01/2018, n. 2047 cit.; cfr. anche Cass. civ. Sez. I, 09/04/1987, n. 3480, in *Giur. It.*, 1988, I, 1, 1609, secondo cui l'obbligo di eseguire il contratto secondo buona fede non riveste attitudine integrativa rispetto alle determinazioni delle parti in quanto, operando solo nel momento esecutivo, presuppone un regolamento di interessi già definito.

<sup>93</sup> F. MACARIO, *Adeguamento e rinegoziazione* cit., 170, secondo cui, si ribadisce, obbligo di rinegoziare significherebbe essere obbligati a porre in essere tutti quegli atti che, in relazione alle circostanze, possono certamente consentire alle parti di accordarsi sulle condizioni dell'adeguamento del contratto, alla luce delle modificazioni intervenute. Secondo S. LEUZZI, *op. cit.*, 23, in virtù della valutazione economico-giuridica del criterio della *bona fides* e degli obblighi di cooperazione fra le parti nella fase esecutiva del contratto, l'adeguamento del contenuto di quest'ultimo connesso all'obbligo di rinegoziare non contraddice l'autonomia privata, in quanto adempie alla funzione di portare a compimento il risultato negoziale prefigurato *ab initio* dalle parti, allineando il regolamento pattizio a circostanze che sono mutate.

<sup>94</sup> Secondo R. SACCO, *op. cit.*, 722, "...nulla ci obbliga a ritenere che l'art. 1374 non possa generare rimedi equitativi ulteriori, rispetto alla risoluzione e alla riduzione". Per una sintesi circa le varie tesi espresse in dottrina circa l'esistenza di un obbligo legale di rinegoziare il contenuto dei contratti di durata in presenza del mutamento delle circostanze esterne, cfr. G. SICCHIERO, *La rinegoziazione* cit., 796 s.; cfr. anche E. TUCCARI, *op. cit.*, 107 s., che prospetta, al fine di garantire parametri d'intervento giudiziale sufficientemente chiari e oggettivi, una "terza via rimediabile" - tra la scuola di pensiero che prevede soltanto lo scioglimento del rapporto attraverso la risoluzione contrattuale e quella che prospetta un obbligo legale a carico delle parti di rinegoziare il contratto originario - ossia l'applicazione analogica dei rimedi manutentivi stabiliti dalla disciplina normativa "speciale" ai contratti atipici con rischi contrattuali simili a quelli espressamente tipizzati.

<sup>95</sup> R. SACCO, *op. cit.*, 725; F. MACARIO, *Adeguamento e rinegoziazione* cit., 314 s.

<sup>96</sup> F. MACARIO, *Adeguamento e rinegoziazione* cit., 314 s.; Secondo P. GALLO, *op. cit.*, 2444, a proposito della preoccupazione di una parte della dottrina legata ad un intervento correttivo del giudice, sebbene il principio di buona fede sia per lo più considerato inderogabile, questo non esclude che siano derogabili singole applicazioni di esso, come in particolare l'obbligo di rinegoziare e la conseguente revisione giudiziale del contratto in caso di inadempimento.

Anche parte della giurisprudenza di merito ha ritenuto, di recente (in relazione agli effetti della pandemia causata dal Covid-19), che, nel caso dei contratti relazionali sussista un obbligo delle parti, in base alla clausola generale di buona fede e correttezza, di contrattare al fine di addivenire ad un nuovo accordo volto a riportare in equilibrio il contratto entro i limiti dell'alea normale del contratto<sup>97</sup>.

**Ove riconosciuto un obbligo legale di rinegoziazione**, vi è poi il problema, ove la rinegoziazione non sfoci in un accordo, **se il giudice possa intervenire sul contratto** e, ammesso in tesi l'intervento, **con quali poteri**, problema comune all'ipotesi di inadempimento rispetto all'obbligo di rinegoziazione previsto da apposite clausole<sup>98</sup>.

In sostanza il tema attiene alla possibilità di un intervento eteronomo del giudice di integrazione del rapporto divenuto iniquo e un intervento sostitutivo del giudice sembrerebbe ammissibile al più ogni volta che dal regolamento negoziale dovessero emergere i termini in cui le parti abbiano inteso ripartire il rischio derivante dal contratto, fornendo al giudice (anche in chiave ermeneutica) i criteri atti a ristabilire l'equilibrio negoziale.

In questo caso il magistrato, più che intervenire dall'esterno, opererebbe all'interno del contratto e in forza di esso, servendosi di tutti gli strumenti di interpretazione forniti dal legislatore (artt. 1362-1371 c.c.), precipuamente quello disciplinato dall'art. 1366 c.c. sulla buona fede nell'interpretazione del contratto<sup>99</sup>.

Quanto alla possibilità di domandare (in aggiunta al risarcimento del danno) l'esecuzione in forma specifica, ex art. 2932 c.c., in caso di inadempimento rispetto all'obbligo di rinegoziare, è stato osservato che tale norma viene solitamente adoperata allorchè l'oggetto del contratto da concludere sia già determinato prima dell'intervento del magistrato, la cui pronuncia si limita a tenere il posto di una volontà già definita nel suo oggetto o di una previsione di legge, mentre nel caso della rinegoziazione, l'intervento assumerebbe una doppia valenza, tenendo luogo della volontà delle parti e, nel contempo, determinando in maniera più larga e considerevole il contenuto, non mutuando un regolamento dettagliatamente preconstituito<sup>100</sup>.

Se è vero, poi, che l'intervento del giudice potrebbe snaturare il contratto, allocando determinati rischi in modo differente da quanto previsto dalle parti tuttavia, secondo parte della dottrina, proprio il fatto che si tratti di eventi di carattere straordinario ed imprevedibile, in ordine ai quali i contraenti non hanno disposto nulla al loro riguardo, consentirebbe un legittimo intervento riequilibrativo del magistrato<sup>101</sup>.

In ogni caso, sebbene il dovere di rinegoziazione possa costituire un inutile appesantimento della procedura (specie nel caso in cui abbia comunque un esito negativo, con conseguente incremento dei costi), è preferibile, trattandosi comunque di un atto di autonomia, concedere prima alle parti l'opportunità di addivenire ad un nuovo accordo anziché aprire subito la porta all'intervento correttivo del magistrato volto a ristabilire l'originario equilibrio tra le prestazioni<sup>102</sup>.

Tale soluzione ha il pregio di affidare ai contraenti, che sono coloro che meglio conoscono l'effettivo impatto della situazione sulle condizioni di mercato, la rideterminazione del contenuto dell'accordo, oltre ad avere un effetto deflattivo del contenzioso.

---

<sup>97</sup> Tribunale Roma Sez. feriale, 27/08/2020, in *Giur. It.*, 2020, 11, 2433, con note di SICCHIERO e GALLO; *Contratti*, 2021, 1, 23 ss., con nota di GELLI.

<sup>98</sup> G. SICCHIERO, *La rinegoziazione*, in *Contratto e impresa*, 2, 2002, 777.

<sup>99</sup> S. LEUZZI, *op. cit.*, 26.

<sup>100</sup> In tali esatti termini, S. LEUZZI, *op. cit.*, 26.

<sup>101</sup> P. GALLO, *op. cit.*, 2445.

<sup>102</sup> Così, P. GALLO, *op. cit.*, 2444 s.

Se, infatti, è vero che l'obbligo di rinegoziare «non costa nulla», esso può tuttavia avere un effetto dissuasivo rispetto a comportamenti opportunistici, qualora i rimedi previsti comportino il risarcimento del danno o una rideterminazione del contenuto contrattuale da parte di un terzo<sup>103</sup>.

E tale intervento equitativo della magistratura, di natura sussidiaria, potrebbe attuarsi anche per mezzo di una proposta conciliativa, *ex art. 185-bis c.p.c.*<sup>104</sup>.

---

<sup>103</sup> Così, R. FORNASARI, *op. cit.*, 1684.

<sup>104</sup> R. GELLI, *Emergenza sanitaria e rinegoziazione dei contratti di locazione commerciale e affitto d'azienda*, in *Contratti*, 1, 2021, 34. Anche secondo A. CELESTE, *Invito del magistrato alla rinegoziazione del canone di locazione, stante il (passato) lockdown e il (probabile) coprifuoco*, in *Immobili & proprietà*, 12/2020, 712, ove le parti non abbiano previsto l'obbligo di rinegoziazione, appare preferibile, comunque, che il magistrato avvii proficuamente le stesse all'itinerario conciliativo, suggerendo l'effettuazione di tutte quelle condotte che, in relazione alle circostanze concrete, potrebbero consentire di accordarsi sulle condizioni di adeguamento del contratto alla luce delle modificazioni *medio tempore* intervenute. E la parte tenuta alla rinegoziazione va considerata adempiente se, in presenza dei presupposti che richiedono la revisione del contratto, promuove una trattativa o raccoglie positivamente l'invito di rinegoziare rivoltole dal magistrato, proponendo soluzioni riequilibrative che possano considerarsi eque ed accettabili alla luce dell'economia del contratto; per converso, va ritenuta inadempiente qualora la stessa si opponga *tout court*, aprioristicamente ed ingiustificatamente, alla rinegoziazione, o si limiti maliziosamente ad intavolare delle trattative di mera facciata, senza alcuna effettiva intenzione di rivedere i termini dell'accordo, e di ciò il giudicante potrebbe prenderne atto ai fini del regime delle spese di lite.