



LOCONTE&PARTNERS

**ART. 91: RITARDI O INADEMPIMENTI
CONTRATTUALI DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE
DELLE MISURE DI CONTENIMENTO PER
L'EMERGENZA, IN PARTICOLARE NELLE
LOCAZIONI.**

24 Aprile 2020

Il Decreto Legge "Cura Italia" non legittima tout court l'inadempimento e non libera automaticamente il conduttore dall'obbligo di pagamento del canone

Loconte&Partners
BARI - LONDRA - MILANO
NEW YORK - ROMA
PADOVA - REGGIO CALABRIA

ART. 91: RITARDI O INADEMPIMENTI CONTRATTUALI DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE DELLE MISURE DI CONTENIMENTO PER L'EMERGENZA, IN PARTICOLARE NELLE LOCAZIONI.

L'emergenza sanitaria da Covid-19 sta incidendo pesantemente sui rapporti commerciali e privatistici.

I provvedimenti adottati dal Governo per combattere il diffondersi del virus hanno determinato la temporanea chiusura di molti esercizi commerciali e la sospensione di tutte le attività produttive, fatta eccezione per quelle inserite nell'elenco dei "codici ATECO" accluso al D.P.C.M. 22 marzo 2020.

Ma cosa accade nella dinamica contrattuale?

Davvero l'emergenza sanitaria in atto può essere invocata dal debitore, in modo generale ed astratto, in specie nelle locazioni, per legittimare tout court una sospensione unilaterale delle proprie obbligazioni, ovvero per imporre una sospensione unilaterale degli effetti del contratto?

Seguono alcune brevi considerazioni per fare un po' di chiarezza.

L'art. 91 del D.L. "Cura Italia".

L'art. 91 del Decreto Legge n. 18 del 17.3.2020 stabilisce che: «Il rispetto delle misure di contenimento di cui presente decreto è sempre valutata ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1218 e 1223 c.c., della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti».

Dalla lettura della norma sopra trascritta si evince che la mancanza dell'espressa previsione di un effetto liberatorio collegato all'emergenza epidemiologica in atto.

Inoltre, il rinvio al potere del Giudice di escludere la condanna del debitore inadempiente al risarcimento del danno, come l'applicazione di decadenze o penali, presuppone la permanenza dell'obbligazione, che dunque resta "vigente" tra le parti.

Si consideri, poi, che il Decreto «Cura Italia», in generale, va nella direzione della continuazione dei rapporti contrattuali, avendo adottato una serie di misure in tal senso, in specie nei rapporti di lavoro subordinato e di mutuo bancario.

Ne discende che l'art. 91, spesso richiamato dai debitori proprio a motivo di auto-sospensione degli obblighi nascenti dal contratto, si limita a disciplinare le conseguenze dell'inadempimento o dell'inesatto adempimento al tempo del Covid.19, ma non legittima tout court l'inadempimento e non libera automaticamente il debitore dalle proprie obbligazioni.

Altre ipotesi.

Può l'attuale situazione di stasi liberare il debitore dai propri obblighi alla luce di altri istituti generali dell'ordinamento civile? Può, in particolare, valutarsi la ricorrenza di un'ipotesi di eccessiva onerosità o impossibilità sopravvenuta?

Come è noto, entrambi i rimedi portano alla risoluzione del rapporto contrattuale e presuppongono il verificarsi di un evento esterno dotato dei caratteri del «caso fortuito» o della «forza maggiore» e, cioè, di un fattore che si contraddistingua per essere: indipendente dalla volontà e condotta delle parti; imprevisto e imprevedibile dalle stesse; non fronteggiabile con l'uso dell'ordinaria diligenza.

Non v'è dubbio che l'emergenza da Covid-19 costituisce un evento esterno, imprevisto e imprevedibile.

Tuttavia, quanto all'ipotesi dell'eccessiva onerosità sopravvenuta, la stessa appare difficilmente configurabile in quanto richiede una grave alterazione dell'equilibrio tra il valore economico della prestazione e quello della controprestazione, rispetto a quello originario. Il parametro di riferimento, oggettivo, è costituito dal mutamento delle condizioni di mercato, ciò che non sembra ricorrere nel caso di specie.

Quanto all'ipotesi dell'impossibilità sopravvenuta, la stessa, secondo il nostro Codice civile, deve attenere all'esecuzione della prestazione. Nella specie, però, il conduttore continua a mantenere nella propria disponibilità l'immobile; ciò che può mutare, di fatto, è l'utilizzabilità del bene che può essere stata limitata dai provvedimenti governativi.

Il conduttore, quindi, non può ritenersi esonerato dall'obbligo di pagamento del canone per il sol fatto della situazione contingente.

Indicazioni operative.

Alla luce delle considerazioni di cui sopra, seguono alcune soluzioni prospettabili per ovviare alle evidenti difficoltà delle parti e, in particolare per il conduttore, per evitare che il locatore gli intimi una disdetta che lo obbligherà successivamente, proprio all'atto della ripartenza, a doversi cercare un'altra sistemazione.

Le stesse possono, facendo leva sui criteri di solidarietà e buona fede, concordare il rinvio del pagamento dei canoni relativi ai periodi durante i quali sussista un concreta impossibilità per il conduttore di utilizzo dei locali in tempo successivo e in modo graduale.

In alternativa, possono stabilire di comune accordo un'eventuale riduzione del canone mensile ragguagliata ai periodi di effettivo mancato godimento da parte del conduttore.

In tal modo, si può salvaguardare la continuazione del rapporto contrattuale a beneficio di entrambe, prevenendo anche l'insorgere di liti future.

Loconte&Partners nasce dall'idea di offrire alla clientela un approccio multidisciplinare con spiccata propensione internazionale, sviluppando competenze specifiche nei settori della consulenza legale e tributaria.

Tale scelta professionale consente di stabilire e mantenere uno stretto rapporto di fiducia con il Cliente che sempre trova alle sue richieste una puntuale risposta.

