



**LE LOCAZIONI AL TEMPO DEL CORONAVIRUS:
QUESTIONI APERTE E PROBLEMATICHE APPLICATIVE**

Mercoledì 20 gennaio 2021

Relatore: avv. Paolo Cagliari

DISCIPLINA EMERGENZIALE

Art. 10, comma 4, d.l. 9/2020

(sospensione dei termini per gli adempimenti contrattuali)

Sospensione dei termini (anche per gli adempimenti contrattuali) per i soggetti residenti od operanti nella cosiddetta “*zona rossa*”, individuata dal d.P.C.M. dell’1 marzo 2020, dal 22 febbraio al 31 marzo 2020

DISCIPLINA EMERGENZIALE

Art. 3, commi 6-*bis* e 6-*ter*, d.l. 6/2020

(misure emergenziali e responsabilità del debitore)

- particolare regime della responsabilità per inadempimento dovuto all'osservanza delle disposizioni limitative emesse per il contenimento della pandemia;
- mediazione quale condizione di procedibilità delle azioni nelle quali viene in rilievo la responsabilità nei termini fissati dall'art. 3, comma 6-*bis*, d.l. 6/2020.

DISCIPLINA EMERGENZIALE

Crediti d'imposta

- art. 65 d.l. 18/2020 (immobili adibiti a negozi e botteghe);
- art. 28 d.l. 34/2020 (esercenti attività imprenditoriale, professionale, artigianale, agricola, di interesse turistico);
- art. 8 d.l. 137/2020;
- art. 4 d.l. 149/2020;
- art. 122 d.l. 34/2020 (cedibilità del credito d'imposta).

DISCIPLINA EMERGENZIALE

Sospensione del pagamento del canone

- art. 69, comma 2, d.l. 18/2020 (sospensione dell'obbligo di pagamento dei canoni concessori per le sale bingo);
- art. 95 d.l. 18/2020 (sospensione dell'obbligo di pagamento dei canoni nel settore sportivo).

DISCIPLINA EMERGENZIALE

Art. 216 d.l. 34/2020

(disposizioni in tema di impianti sportivi)

- comma 2 (diritto dei concessionari di impianti pubblici di ottenere il riequilibrio delle condizioni economico-finanziarie);
- comma 3 (diritto dei conduttori di impianti privati di ottenere una riduzione del canone nella misura del 50%).

DISCIPLINA EMERGENZIALE

Art. 103 d.l. 18/2020

(sospensione dei termini nei procedimenti amministrativi ed effetti degli atti amministrativi in scadenza)

Il comma 6 ha disposto la sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio di immobili a uso abitativo e non abitativo.

RIMEDI DI CARATTERE GENERALE

Art. 27, ultimo comma, l. 392/1978

Indipendentemente dalle previsioni contrattuali, il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata.

RIMEDI DI CARATTERE GENERALE

Impossibilità ed eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione

- art. 1256 c.c. (impossibilità definitiva e impossibilità temporanea);
- art. 1258 c.c. (impossibilità parziale);
- art. 1463 c.c. (impossibilità totale);
- art. 1464 c.c. (impossibilità parziale);
- art. 1467 c.c. (eccessiva onerosità).

RIMEDI DI CARATTERE GENERALE

- Incidenza delle misure emergenziali sulla *causa concreta* del contratto (che non ha potuto assolvere la sua funzione economico-sociale).
- Riferimento al concetto di *presupposizione* (sopravvenuta nullità parziale per difetto di causa e impossibilità dell'oggetto del contratto, sotto il profilo della liceità del suo conseguimento, atteso il divieto di svolgimento di determinate attività).

RINEGOZIAZIONE DEL CONTRATTO

- Art. 1175 c.c. (*Comportamento secondo correttezza* – Il debitore e il creditore devono comportarsi secondo le regole della correttezza).
- Art. 1375 c.c. (*Esecuzione di buona fede* – Il contratto deve essere eseguito secondo buona fede).

RINEGOZIAZIONE DEL CONTRATTO

Fattispecie legali di rinegoziazione:

- art. 1623 c.c. (modificazioni sopravvenute del rapporto contrattuale);
- art. 1664 c.c. (onerosità o difficoltà dell'esecuzione);
- artt. 1817 e 1818 c.c. (termine per la restituzione fissato dal giudice e impossibilità o notevole difficoltà di restituzione);
- art. 1926 c.c. (cambiamento di professione dell'assicurato).

RINEGOZIAZIONE DEL CONTRATTO

Relazione n. 56 dell'8 luglio 2020 dell'Ufficio del Massimario e del Ruolo della Corte di cassazione:

- *pacta sunt servanda vs. rebus sic stantibus*;
- art. 1467 c.c. (conservazione del contratto);
- art. 1375 c.c. (riconduzione del rapporto all'assetto originario);
- art. 1366 c.c. (interpretazione di buona fede).

RINEGOZIAZIONE DEL CONTRATTO

Relazione n. 56 dell'8 luglio 2020 dell'Ufficio del Massimario e del Ruolo della Corte di cassazione:

- obbligo di rinegoziare \neq obbligo di concludere un nuovo contratto;
- art. 2932 c.c. (sentenza costitutiva che tiene il luogo dell'accordo di rinegoziazione non concluso);
- l'intervento del giudice non sostituisce la volontà delle parti, ma la asseconda.

RINEGOZIAZIONE DEL CONTRATTO

Disegno di legge 1151

Art. 1

«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:

...

i) 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 convenuta dalle parti»

GRAZIE PER L'ATTENZIONE

paolo.cagliari@cfcavvocati.it



CFC – STUDIO LEGALE ASSOCIATO

Lungadige Campagnola, 13

37126 – Verona

Tel.: +39 045 8343204

Fax: +39 045 8342013

E-mail: info@cfcavvocati.it

Pec: pec@pec.cfcavvocati.it

www.cfcavvocati.it