

Verona, 10 Aprile 2020

CORONAVIRUS

L'impatto del Coronavirus sui contratti più diffusi: i rimedi invocabili dalle parti

DISCLAIMER: La presente circolare ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale e non costituisce un parere professionale né può considerarsi come sostitutivo di una consulenza specifica.

INFORMATIVA AI SENSI DEL REGOLAMENTO EUROPEO 679/16 (GDPR): La presente circolare è inviata a soggetti che hanno fornito liberamente i propri dati personali nel corso di rapporti professionali, di incontri o simili. I dati personali in questione sono trattati per finalità collegate ai rapporti professionali intercorrenti con gli interessati, per finalità informative ma non sono comunicati a soggetti terzi. Il "titolare" del trattamento dati è Studio Righini e Associati con sede in Verona, Piazza Cittadella, 13. Il trattamento dei dati è curato solo da soci, collaboratori e dipendenti incaricati del trattamento o da incaricati di occasionali operazioni di manutenzione. Qualora Lei avesse ricevuto la presente circolare per errore oppure desiderasse non ricevere più comunicazioni di questo tipo in futuro potrà comunicarcelo inviando una e-mail a studiorighini@studiorighini.it

Da circa un mese, tutto è rallentato. Molte attività commerciali e professionali sono sospese. Gli spostamenti delle persone e delle merci sono fortemente limitati, a causa dei provvedimenti di contrasto al Coronavirus.

L'attuale pandemia, fino ad oggi sembrava costituire un'ipotesi di scuola, considerata al più dai contratti di assicurazione.

Tantissimi commenti sono stati scritti sulle norme italiane ed internazionali applicabili ai contratti in essere. Il nostro Studio ne ha già scritto nei nostri precedenti Focus [qui](#) e [qui](#)

Lo scopo di questo contributo è quelli di riassumere i rimedi invocabili dalle parti nei contratti più diffusi come la compravendita e la locazione.

Cosa ne è del canone di locazione di immobili che, allo stato, sono solo parzialmente utilizzabili, posto che la riduzione del godimento, seppur apprezzabile, non legittima né l'interruzione dei pagamenti, né una riduzione unilaterale degli stessi?

Lo scopo fondamentale della locazione, stipulata per la vendita al dettaglio, è frustrato, ma il contratto conserva comunque un'utilità, in vista della riapertura alla clientela.

Il **conduttore** potrebbe, forse, tentare di ottenere una riduzione del canone, proporzionata all'entità del mancato godimento, richiamando l'**art. 1584 c.c.** (che è un'applicazione dell'art. 1464 c.c.), che stabilisce il diritto alla riduzione del corrispettivo, nel caso di riparazioni dell'immobile, che si protraggano per oltre 20 giorni.

Il **proprietario-locatore**, però, potrebbe sostenere di continuare a garantire il puntuale ed esattamente alle obbligazioni **all'art. 1575 c.c.**, dal momento che l'immobile è nella disponibilità della controparte.

Esempio: contratto di locazione di un negozio di abbigliamento con grandi vetrine, situato in una delle vie principali del centro di Milano. Il locatore oggi si serve dell'immobile, sostanzialmente solo come "deposito" per i vestiti, ma il proprietario potrebbe far leva sul fatto, per esempio, che al conduttore è consentita la vendita *on-line* di tutti i prodotti. Nel caso di un ristorante, potrebbe, invece, rilevare che, per legge, è comunque consentita la consegna a domicilio degli alimenti e che, quindi, l'imprenditore-ristoratore può fare un uso del bene, che soddisfa le esigenze per le quali è stato stipulato il contratto.

Qual è la sorte dei preliminari di compravendita?

La risposta non è univoca. In seguito alla diffusione del virus, però, alcuni settori, come quello turistico hanno subito un contraccolpo che farà sentire la sua eco per molto tempo.

Il **promissario acquirente** potrebbe, allora, invocare l'eccessiva onerosità sopravvenuta del contratto, che, ai sensi dell'**art. 1467, co. 1, c.c.**, ne giustifica la risoluzione.¹

¹ Questa norma, dettata per i contratti ad esecuzione periodica, continuata o differita, sarebbe, infatti, applicabile anche al preliminare, così [Cass. n. 5302/1998](#); [Cass. n. 1559/1995](#); [Cass. n. 6574/1984](#)

Nel caso di compravendita di azioni/quote sociali, il promissario potrebbe altresì della cd. clausola MAC (*material adverse change*), ove inserita nel contratto, che consente di recedere contratto qualora tra il *signing* ed il *closing*, si verificano eventi straordinari ed imprevedibili.

Il **promittente venditore** per non perdere l'affare potrebbe, allora, offrire una riduzione del prezzo, ex **art. 1467, co. 2, c.c.**

Esempio: a novembre 2018 è stato concluso un preliminare di acquisto di un'azienda alberghiera o delle quote di una società, che svolge attività ricettiva/turistica L'Ebitda medio del quinquennio precedente, preso in considerazione per la determinazione del valore dell'impresa e quindi del di prezzo di acquisto, è un indicatore di valorizzazione che potrebbe non essere più adeguato. L'azienda, oggi, potrebbe valere molto meno e questa riduzione di valore potrebbe essere durevole nel tempo. Il settore turistico, infatti, andrà verosimilmente incontro ad una crisi che farà sentire i propri effetti anche dopo la riapertura delle attività: è probabile, ad esempio, che le persone viaggeranno meno per un tempo non breve. Il periodo di convivenza con il virus, inoltre, imporrà l'adozione di una serie di misure precauzionali. Un hotel che oggi ospita 300 persone potrebbe trovarsi costretto a doverne ricevere meno di un terzo, al fine di garantire adeguate distanze nell'area ristorante o nell'area piscina.

Esempio: preliminare di acquisto di un macchinario ancora da consegnare con avvenuto pagamento della caparra. In questo caso, lo scioglimento del contratto non sembra una soluzione scontata. Il promissario acquirente dovrebbe dimostrare che il macchinario ha subito una svalutazione tale da rendere il prezzo, originariamente pattuito, assolutamente sproporzionato.

Buona fede e correttezza impongono, inoltre, di tener conto dei costi di produzione sostenuti dal venditore.

Il rimedio dell'eccessiva onerosità non è invocabile nel caso di **preliminari ad effetti anticipati**, ossia qualora il pagamento del prezzo e la consegna della cosa siano già state adempiute, perché in questo caso l'alterazione dell'equilibrio interviene successivamente all'esecuzione delle prestazioni.

Non è secondario, comunque, ricordare che l'articolo 1467 c.c. implica la presentazione di una domanda giudiziale: un processo comporta tempi e costi che non sono compatibili con l'urgenza di uscire il prima possibile dalla crisi. Pertanto, appare opportuno valutare una rinegoziazione del contratto in via stragiudiziale, che conduca ad un'equa riduzione del prezzo.

...e dei contratti di compravendita già conclusi?

Il rimedio della risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta non trova applicazione ai contratti a efficacia reale immediata.

Ciò significa che se la compravendita dell'albergo oppure di un costoso macchinario per la produzione è stata conclusa il 2 gennaio 2020, **l'acquirente che oggi debba ancora pagare una parte considerevole del prezzo non potrà ricorrere all'art. 1467 c.c.** e dovrà, quindi, valutare di servirsi delle recenti norme a sostegno delle imprese, come la sospensione del mutuo oppure la rinegoziazione del finanziamento già stipulato con la banca al fine di ottenere maggiore liquidità.

È possibile differire l'esecuzione delle prestazioni solo temporaneamente impossibili?

In questo caso, si deve valutare attentamente l'interesse delle parti. Il debitore, se l'impossibilità non è a lui imputabile, non risponderà del ritardo e potrà rendere la prestazione quando l'emergenza si sarà conclusa.

Esempio: un corso di preparazione che avrebbe dovuto tenersi da marzo a settembre in vista di un esame di abilitazione professionale che svolgerà ad ottobre, ove posticipato, non risponderebbe più all'interesse del discente. In questo caso, l'obbligazione si estingue per impossibilità sopravvenuta non imputabile al debitore, che dovrà restituire il prezzo del corso, ove già incassato (**art. 1463 c.c.**).

Esempio: uno spettacolo teatrale, invece, potrebbe essere rimandato di alcune settimane con la conseguenza che il teatro e la compagnia non risponderanno del ritardo nell'esecuzione del contratto, che resta "congelato" (**art. 1256 c.c.**), a meno che, anche in tal caso, il protrarsi dell'impossibilità di effettuare la prestazione non sia tale da privare di interesse il creditore a riceverla.

I Professionisti dello Studio restano a disposizione per ogni chiarimento.