

IL CONTRATTO E LA DISCIPLINA DELL'EMERGENZA SANITARIA: LE SOLUZIONI PER FRONTEGGIARE L'INADEMPIMENTO

L'emergenza Covid-19 ha già causato, e purtroppo continuerà a causare, rilevanti alterazioni dell'equilibrio convenzionale tra le prestazioni. Per risolvere tali squilibri occorrerà analizzare sia la disciplina generale che la normativa emergenziale appena emanata.

L'art. 91 del D.L. 17 marzo 2020 n. 18 (c.d. Decreto Cura Italia), muovendo da tale consapevolezza, ha previsto che "il rispetto delle misure di contenimento di cui al 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".

La norma, dunque, dando atto che le draconiane misure adottate rilevano, nelle dinamiche negoziali, quale "factum principis", tenta di mitigare gli effetti dei provvedimenti restrittivi senza risolversi in pregiudizi di alcuna delle parti del rapporto.

Al fine di valutare l'applicabilità della citata norma occorrerà innanzi tutto valutare se, in concreto, gli inadempimenti contrattuali siano diretta conseguenza delle adottate restrizioni alla circolazione ed alla produzione, per poi distinguere i casi in cui la impossibilità di adempiere sia divenuta insuperabile, da quelli in cui la prestazione, pur risultando ancora possibile, sia divenuta eccessivamente onerosa o gravosa.

LA DISCIPLINA GENERALE: GLI ARTT. 1218 E 1223 C.C.

Secondo l'art. 1218 c.c. grava sul debitore l'onere di dare la prova "dell'impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile". L'impossibilità deve essere oggettiva e quindi invincibile non soltanto dall'obbligato, ma da nessun altro, e/o assoluta, e quindi insuperabile indipendentemente dallo specifico sforzo di diligenza.

Nel valutare il comportamento del debitore rilevano inoltre i principi generali di buona fede e correttezza, che consentono anch'essi di pervenire ad una esenzione da responsabilità quando la prestazione, pur possibile in astratto, non possa essere pretesa in concreto quando sia richiesto al



debitore uno sforzo non esigibile in quanto superiore al normale e a quanto ipotizzabile al momento in cui è sorta l'obbligazione.

L'IMPOSSIBILITÀ SOPRAVVENUTA DELLA PRESTAZIONE IL CASO DELLA IMPOSSIBILITÀ DERIVANTE DA ATTO DELL'AUTORITÀ (C.D. FACTUM PRINCIPIS)

Il verificarsi di un impedimento non superabile dal debitore di ordinaria diligenza, può comportare, quanto agli effetti, l'impossibilità definitiva di eseguire la prestazione, o una impossibilità solo temporanea. L'impossibilità temporanea può divenire definitiva laddove l'ostacolo perduri fino a quando, in relazione al titolo o all'oggetto della prestazione, il debitore non possa più essere ritenuto obbligato oppure il creditore non vi abbia più interesse.

L'impossibilità può essere poi parziale o totale. L'impossibilità parziale obbliga il debitore ad eseguire la prestazione rimasta possibile, salvo il caso di indivisibilità, ferma restando la possibilità per il creditore di valutare la inidoneità della prestazione residua a soddisfare le proprie esigenze secondo l'originario equilibrio economico del contratto.

Una sicura ipotesi di impossibilità della prestazione è per l'appunto quella derivante da un provvedimento dell'Autorità.

La giurisprudenza, in altri casi, ha tuttavia precisato che il debitore non può giustificare l'impossibilità invocando l'ordine o divieto dell'autorità quando esso si riveli ragionevolmente e facilmente prevedibile, utilizzando la diligenza media, all'atto della assunzione della obbligazione; ovvero rispetto al quale l'obbligato non abbia, sempre nei limiti segnati dall'ordinaria diligenza, sperimentato tutte le possibilità che gli si offrivano per vincere o rimuovere la resistenza o il rifiuto della pubblica autorità.

In siffatto contesto, i recenti provvedimenti che, via via e in misura crescente, imprevedibili e non altrimenti evitabili, hanno imposto un sempre maggiore limite alla mobilità e alla produttività di imprese e lavoratori, di fatto eliminandole completamente per le attività non essenziali, rendono in certi casi impossibile eseguire la prestazione o possibile a condizioni eccessivamente onerose.



I POSSIBILI RIMEDI: L'IMPOSSIBILITÀ E/O L'ECESSIVA ONEROSITÀ SOPRAVVENUTA DELLA PRESTAZIONE EX ARTT. 1218 – 1467 C.C.; L'ESECUZIONE DEL CONTRATTO SECONDO BUONA FEDE EX 1375 C.C.

Dunque, il codice civile disciplina l'impossibilità sopravvenuta e la eccessiva onerosità.

In caso di impossibilità definitiva della prestazione, l'art. 1256 co 1 c.c. prevede che "l'obbligazione si estingue quando, per una causa non imputabile al debitore, la prestazione diventa impossibile". Mentre, per l'ipotesi della impossibilità temporanea, il secondo comma prevede che "il debitore finché essa perdura, non è responsabile del ritardo nell'adempimento. Tuttavia l'obbligazione si estingue se l'impossibilità perdura fino a quando, in relazione al titolo dell'obbligazione o alla natura dell'oggetto, il debitore non può essere ritenuto obbligato a eseguire la prestazione ovvero il creditore non ha più interesse a conseguirla".

In caso di impossibilità totale della prestazione, l'art. 1463 c.c. stabilisce che "nei contratti con prestazioni corrispettive, la parte liberata per la sopravvenuta impossibilità della prestazione dovuta non può chiedere la controprestazione, e deve restituire quella che abbia già ricevuta, secondo le norme relative alla ripetizione dell'indebita". Per l'ipotesi di impossibilità solo parziale, l'art. 1464 c.c. prevede che "l'altra parte ha diritto a una corrispondente riduzione della prestazione da essa dovuta, e può anche recedere dal contratto qualora non abbia un interesse apprezzabile all'adempimento parziale".

L'art. 1467 c.c. prevede che: "[1] 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'art. 1458. [2] La risoluzione non può essere domandata se la sopravvenuta onerosità rientra nell'alea normale del contratto. [3] La parte contro la quale è domandata la risoluzione può evitarla offrendo di modificare equamente le condizioni del contratto".

Resta infine la possibilità per le parti di regolare convenzionalmente le sopravvenienze, riducendo ad equità il contratto conservandone gli effetti.

A seconda del caso concreto e della tipologia del singolo contratto, potrà sussistere l'interesse/diritto della parte a richiedere la risoluzione del contratto per impossibilità e/o eccessiva onerosità sopravvenuta, ovvero la riduzione ad equità per ripristinare l'equilibrio tra le prestazioni.



Trattasi di valutazioni che andranno effettuate di volta in volta, tenuto altresì conto anche della fase di esecuzione delle rispettive prestazioni in relazione all'oggetto del contratto: ciò sia nel periodo di perdurante sospensione delle attività che in quello successivo, rilevato che gli effetti negativi derivanti dalla inattività continueranno a dispiegare i loro effetti anche nella fase che seguirà alla rimozione dei vincoli.

L'IMPATTO DELLA NORMATIVA D'URGENZA SUI CONTRATTI DI LOCAZIONE COMMERCIALE E DI AFFITTO

La normativa emergenziale risulta avere particolare incidenza sull'esecuzione delle locazioni immobiliari.

Le misure restrittive imposte hanno determinato la chiusura temporanea di numerose attività commerciali ritenute non essenziali, impedendo il godimento degli immobili locati e di generare incassi. Da un lato, il conduttore si troverà nella condizione di non poter o non voler corrispondere il canone, dall'altro, il locatore incolpevole potrà esigere la regolare esecuzione del contratto.

Nel bilanciamento di queste contrapposte posizioni, la soluzione preferibile dovrà essere ricercata preservando, al vertice, la possibilità di garantire la prosecuzione delle attività al termine dell'emergenza sanitaria, nel senso predicato dall'art. 65 del D.L. 17 marzo 2020 n. 18, c.d. Cura Italia, che ha previsto, per l'anno 2020, un credito d'imposta nella misura del 60% dell'ammontare del canone di locazione del mese di marzo per i soggetti esercenti attività d'impresa.

L'art. 91 del D.L. Cura Italia non ha eliminato l'obbligazione di pagamento del canone in vigenza dei provvedimenti restrittivi, ma ha voluto mitigare gli effetti dell'inadempimento laddove esso derivi dal rispetto delle misure di contenimento.

Considerata la portata e gli effetti della normativa emergenziale, in caso di sospensione del pagamento del canone di locazione da parte del conduttore, si potrebbero ritenere neutralizzati gli effetti che, in condizioni di normalità, conseguono al ritardato pagamento della prestazione pattuita. In altri termini, l'eventuale clausola prevista nel contratto di locazione che prevede la risoluzione automatica del contratto in caso di mancato e/o ritardato pagamento anche di un solo canone, in forza della normativa in commento, non sarebbe applicabile.

Indipendentemente da tale previsione, restano in ogni caso esperibili i rimedi codicistici sopra richiamati per regolare le ipotesi di impossibilità parziale o totale, temporanea o definitiva, della prestazione, con particolare riferimento al ricorso all'eccessiva onerosità sopravvenuta.



Inoltre, l'art 27 della Legge 27 luglio 1978, n. 392, prevede per locazione di immobili urbani adibiti ad uso non abitativo, che il conduttore abbia la facoltà di recesso in qualsiasi momento, indipendentemente dalle previsioni contrattuali, qualora ricorrano gravi motivi, fatto salvo l'obbligo di preavviso di almeno sei mesi. Occorrerà valutare come regolare gli effetti del mancato rispetto del preavviso.

In relazione al contratto di affitto, per tali intendendosi quello in cui l'immobile locato è uno degli elementi costitutivi del complesso unitario di beni mobili ed immobili finalizzato ad un determinato fine produttivo, il legislatore ha previsto che "se, in conseguenza di una disposizione di legge o di un provvedimento dell'autorità riguardanti la gestione produttiva, il rapporto contrattuale risulta notevolmente modificato in modo che le parti ne risentano rispettivamente una perdita e un vantaggio, può essere richiesto un aumento o una diminuzione del fitto ovvero, secondo le circostanze, lo scioglimento del contratto" (art. 1623 c.c.).

Trattasi, comunque, di una specificazione dei menzionati principi generali di impossibilità o eccessiva onerosità sopravvenuta.