C'È STATO IL CORONAVIRUS, ED IO NON PAGO!

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

- **Cosa è il COVID-19?**
-

La malattia provocata dal nuovo Coronavirus ha un nome: “COVID-19” (dove "CO" sta per corona, "V" per virus, "D"per disease e "19" indica l'anno in cui si è manifestata).

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

LE NORME D'EMERGENZA PER IL SETTORE IMMOBILIARE

- Art. 91, d.l. 18/2020 (Cura Italia): Esenzione dalla responsabilità del debitore inadempiente «causa Covid»
- Art. 119, d.l. 34/2020 (Decreto Rilancio): Superbonus 110%
- Art. 54-ter, d.l. n. 18/2020: sospensione dei pignoramenti delle «abitazioni principali»
- Art. 17-bis, d.l. n. 34/2020: sospensione degli sfratti fino al 31 dicembre 2020… e poi

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

- L'art. 62 d.l. n. 18/2020: «*sono sospesi gli adempimenti tributari diversi dai versamenti e diversi dall'effettuazione delle ritenute alla fonte e delle trattenute relative all'addizionale regionale e comunale, che scadono nel periodo compreso tra l'8 marzo 2020 e il 31 maggio 2020*».

…**ED ORA UNA CAVALCATA FRA LE SENTENZE….**

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

- Piccola premessa legale…
- In cosa consiste la responsabilità del debitore durante la pandemia? E L'ESATTO ADEMPIMENTO? Chi è responsabile degli ulteriori danni dovuti all'inadempimento?
- Cosa sta emergendo dalle **prime sentenze** disponibili? Quali sono gli effetti dei **decreti legati all'emergenza** epidemiologica?
- Poi rispondere alle tante domande: posso sfrattare l'inquilino moroso per covid? **(morosi covid e morosi storici…?)**
- Che responsabilità abbiamo per atti non compiuti durante la quarantena? Zona normale o zona rossa?

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

ART. 1218 C.C.

Responsabilità del debitore

Il debitore che **non esegue esattamente la prestazione dovuta** è tenuto al risarcimento del danno, se non prova che l'inadempimento o il ritardo è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

COSA VUOL DIRE ESEGUIRE «ESATTAMENTE» UNA PRESTAZIONE?

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

L'esatto adempimento si valuta rispetto a:

- Modo
- Oggetto
- Luogo
- Tempo

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

CRITERI PER VALUTARE L'ESATTO ADEMPIMENTO:

1. Il modo
   - la prestazione deve essere adempiuta con la diligenza del «buon padre di famiglia».
   - se l'obbligazione è inerente all'esercizio di un'attività professionale, la diligenza deve valutarsi con riguardo alla natura dell'attività specificamente esercitata, tenendo conto della natura e delle conoscenze specifiche che si richiedono al professionista cd. «diligenza qualificata»

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

2. L' oggetto

- La prestazione dovuta dal debitore: per es. se il debitore deve dare una precisa somma di denaro, consegnarne la metà costituirà un mero adempimento parziale.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

3. Il luogo

- il creditore e il debitore stabiliscono liberamente il luogo dell'adempimento della prestazione, salvo quanto previsto dall'art. 1182 c.c.. (luogo dell'adempimento)

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

4. Il tempo

Sotto questo profilo è fondamentale fare una distinzione:

- l'obbligazione ad **esecuzione continuata** ovvero ad **esecuzione periodica** – c.d. obbligazioni di durata, per le quali occorre determinare il momento iniziale e il momento finale della prestazione dovuta
- l'obbligazione ad **esecuzione istantanea**, occorre determinare il *dies solutionis* (ossia il giorno dell'adempimento).

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

COS'È L'INADEMPIMENTO?

IL DEBITORE È INADEMPIENTE QUANDO

*NON ESEGUE **ESATTAMENTE** LA PRESTAZIONE*

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

LA RESPONSABILITÀ CONTRATTUALE (ART. 1218 C.C.)

- Il debitore che non esegue esattamente la prestazione dovuta è tenuto, ai sensi dell'art. 1218 c.c., al **risarcimento del danno**, salvo sia in grado di provare che **l'inadempimento o il ritardo è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile.** (In quest'ultimo caso, l'obbligazione si estingue ed il debitore non è più tenuto ad adempiere)
- Diversamente, in caso di mancata prova dell'incolpevole impossibilità della prestazione, il debitore, in forza della **c.d. responsabilità contrattuale**, è obbligato al risarcimento del danno che ne sia derivato al creditore.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

CHE TIPO DI RISARCIMENTO È DOVUTO?

Quello previsto dall'art. 1223 c.c.:

«Il risarcimento del danno per l'inadempimento o per il ritardo deve comprendere così la perdita subita dal creditore **come il mancato guadagno, in quanto ne siano conseguenza immediata e diretta**».

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

MA IL **DECRETO «CURA ITALIA» (18/2020)** INTRODUCE UN'ECCEZIONE

L'art. 91 del D.L. n. 18/2020 (Cura Italia) introduce all'art. 3 del D.L. n. 6/2020, il comma 6-*bis*, il quale dispone che

«Il rispetto delle misure di contenimento di cui al presente decreto è ***sempre valutato ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1218 e 1223 c.c.,*** *della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti»*

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

E QUINDI?

Quindi *«Il rispetto delle misure di contenimento di cui al presente decreto»* (ad es. la palestra chiusa durante il *lockdown dal* , oppure un bar, ristorante ecc.) esclude la responsabilità del debitore per inadempimento *«anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti»…*

…<STATO D'ECCEZIONE>

DELL'ORDINAMENTO GIURIDICO ITALIANO

Sospensione straordinaria termini tribunale 2020 (emergenza coronavirus)

Per il processo civile, penale e tributario la sospensione straordinaria

va dal 9 marzo all' 11 maggio 2020

(art. 83, DL 18/2020 e art. 36, c. 1, DL 23/2020).

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

«Secondo un’acuta impostazione ermeneutica la norma attenderebbe alla finalità di sterilizzare gli effetti sostanziali che deriverebbero dall'inadempimento del debitore in una situazione di fisiologia; il legislatore avrebbe inteso regolare una causa emergenziale di giustificazione, destinata ovviamente a cessare con la fine dell'emergenza. **Ne discenderebbe una figura di debitore definibile come “immune”»** (Cass. relazione n. 56 dell’8 luglio 2020) (uso particolare del termine!)

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

«Il debitore, nondimeno, rimane onerato di dimostrare che è stato proprio l'ossequio alle misure di contenimento ad avergli impedito di eseguire la prestazione. **Il nesso causale fra rispetto delle misure e inadempimento va provato e contestualizzato**. Ma è sufficiente dimostrare che sono state le misure ad aver bloccato o trattenuto la prestazione, esemplificativamente in quanto hanno vietato o ritardato l'esercizio di un'attività, per smarcare il debitore dall'area della responsabilità, consentendogli di porre il rapporto contrattuale in una situazione di peculiare quiescenza» (Cass. relazione n. 56 dell'8 luglio 2020)

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

IN SINTESI..

A. L'inadempimento deve dipendere dal rispetto delle misure di contenimento: **non rilevano le cause indirette** («nessuno viene nel mio negozio per colpa del *lockdown*»).

B. Il rispetto delle misure di contenimento non può dar luogo all'applicazione di penali o decadenze.

C. La norma in commento vale sia per adempimenti «ritardati» sia per quelli «omessi».

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

<u>IL DEBITORE NON È ESONERATO DALL'OBBLIGAZIONE!</u> SE È DOVUTO UN CANONE, ESSO NON DIMINUISCE AUTOMATICAMENTE ED È SEMPRE E COMUNQUE DOVUTO!

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

Nessuna legge emergenziale esonera il debitore dall'obbligo di pagare il prezzo, il canone o il corrispettivo.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

- Anche se la giurisprudenza non concorda…
- Tribunale Venezia ordinanza 5480/2020 non convalida sfratto per morosità e manda alla mediazione;

… oppure concorda…

- Tribunale Roma ordinanza 23871/2020 ammette solo un pagamento posticipato del canone di locazione;
- Tribunale Frosinone ordinanza 9130/2020 non ammette la riduzione o lo sconto, ma giustifica solo il ritardo

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

PER OTTENERE L'ESONERO DALL'OBBLIGAZIONE È NECESSARIO CHE «*L'IMPOSSIBILITÀ DELLA PRESTAZIONE*» DERIVI «*DA CAUSA A LUI NON IMPUTABILE*».

COS' È UNA «CAUSA A LUI NON IMPUTABILE»?

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

- FORZA MAGGIORE
- IMPOSSIBILITÀ SOPRAVVENUTA DELLA PRESTAZIONE
- ECCESSIVA ONEROSITÀ SOPRAVVENUTA

…TRE CONCETTI DIVERSI, ANCHE SE LE PAROLE SEMBRANO UGUALI…

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

1. LA FORZA MAGGIORE (art. 1218 c.c.)

I provvedimenti governativi e legislativi di emergenza che impediscono ad una delle parti di adempiere alle proprie obbligazioni sono causa di forza maggiore?

L'istituto della forza maggiore si è da tempo affermato nella prassi contrattuale.

In relazione a provvedimenti dell'autorità (c.d. *factum principis*), perché si possa parlare di forza maggiore è necessario che il provvedimento (che causa l'impedimento) sia **imprevedibile, inevitabile** e **non imputabile** ad una delle parti del contratto.

(Tra le tante, si veda Cass., S.U., Sentenza n. 8094 del 23/04/2020) ossia…….

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

Cass., S.U., Sentenza n. 8094 del 23/04/2020

«…Pur vertendo la controversia in esame in tema di tributi non armonizzati, non pare comunque superfluo in questa sede ricordare come la nozione di forza maggiore risulti ugualmente elaborata in ambito sovranazionale, in materia tributaria, dalla giurisprudenza della Corte di Giustizia (si veda, in particolare, CGCE 18 dicembre 2007, causa C/314-06, punto 25), ove è chiarito che essa **non si limita all'impossibilità assoluta**, ma deve essere intesa nel senso di circostanze normali ed imprevedibili, le cui conseguenze non avrebbero potuto essere evitate malgrado l'adozione di tutte le precauzioni del caso…».

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

Cass., S.U., Sentenza n. 8094 del 23/04/2020

«…che il rilievo della forza maggiore come limite alla decadenza dall'agevolazione in oggetto si pone come espressione di una regola generale dell'ordinamento, per cui non può essere preteso un comportamento quando lo stesso sia divenuto impossibile senza responsabilità di chi vi sia tenuto (si veda, in tal senso, la già citata Cass. n. 9531/17)…»

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

Cass., S.U., Sentenza n. 8094 del 23/04/2020: il principio di diritto

«In tema di agevolazioni tributarie, il beneficio di cui alla… si applica anche qualora l'edificazione non sia realizzata nel termine di legge, purché tale esito derivi non da un comportamento direttamente o indirettamente ascrivibile all'acquirente, tempestivamente attivatosi, ma per una causa esterna, sopravvenuta, imprevedibile ed inevitabile, malgrado l'adozione di tutte le precauzioni del caso, tale da configurare **la forza maggiore, ovvero il *factum principis*, ciò rendendo inesigibile, secondo una regola generale immanente nell'ordinamento, il comportamento richiesto dalla norma nel termine da essa previsto**».

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

A. <u>Imprevedibilità al momento della conclusione del contratto</u>: le parti non potevano prevedere il verificarsi dell'evento eccezionale né la conseguente emanazione di provvedimenti da parte delle autorità competenti.

B. <u>Inevitabilità</u>: l'impossibilità causata dal provvedimento non potrà essere superata tenendo un comportamento che rispetti il livello di normale diligenza richiesto dal rapporto contrattuale.

C. <u>Non imputabilità</u>: il provvedimento dell'autorità non deriva da un comportamento *contra legem* della parte inadempiente.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

Solo alcuni dei provvedimenti di emergenza emanati in questi mesi **incontrano questi requisiti e possono quindi essere considerati eventi di forza maggiore,** che potrebbe essere invocata se una delle parti non è in grado di adempiere alla propria prestazione.

E' sempre necessaria una valutazione caso per caso per poter affermare con certezza che per il caso concreto si possa invocare la forza maggiore, e la decisione finale è comunque del giudice.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

2. L'IMPOSSIBILITÀ SOPRAVVENUTA DELLA PRESTAZIONE (ART. 1463)

Tra i mezzi regolati dalla disciplina generale dei contratti del codice civile troviamo l'istituto della **risoluzione per impossibilità sopravvenuta.** Questa sembra trovare applicazione solo quando l'emergenza epidemiologica **rende la prestazione dedotta in negozio completamente e definitivamente ineseguibile o inottenibile**; quasi impossibile nel caso di somme di denaro….

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

Art. 1463 c.c. impossibilità sopravvenuta totale

«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'indebito».

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

Impossibilità definitiva (impedimento irreversibile)

Risoluzione di diritto del contratto

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

2.1. L'IMPOSSIBILITÀ PARZIALE (ART. 1464 C.C.) Impossibilità sopravvenuta parziale

«Quando la prestazione di una parte è divenuta solo parzialmente impossibile, 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.»

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

Impossibilità temporanea (l'impedimento è transitorio, ad es. mancanza di liquidità)

SE:

A- La parte adempiente non ha più interesse a ricevere la prestazione;

B- la parte inadempiente non piò essere ritenuta obbligata ad effettuare la propria prestazione;

ALLORA:

Estinzione dell'obbligazione e risoluzione di diritto del contratto

Altrimenti il contratto continua ad essere efficace, ma la parte inadempiente **non risponde** per il ritardo (e solo per il ritardo) nell'adempimento.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

Provvedimento d'emergenza (D.P.C.M., Legge ecc.)

Il provvedimento impedisce il corretto andamento del contratto (una delle parti non può eseguire la propria prestazione)

Il contratto contiene delle clausole che disciplinano i casi di forza maggiore: trovano applicazione le disposizioni contrattuali

Il contratto non contiene una o più clausole specifiche

Si applicheranno le norme generali in materia di impossibilità sopravvenuta o di eccessiva onerosità sopravvenuta (a seconda del caso specifico).

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

3. L'ECCESSIVA ONEROSITÀ SOPRAVVENUTA (ART. 1467 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.

La risoluzione non può essere domandata se la sopravvenuta onerosità rientra nell'alea normale del contratto.

La parte contro la quale è domandata la risoluzione può evitarla offrendo di modificare equamente le condizioni del contratto».

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

«…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")»* (Cass. relazione n. 56 dell'8 luglio 2020)

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

«…*Non può esservi impossibilità oggettiva e assoluta di procurarsi il denaro per adempiere, essendo il denaro un bene generico e imperituro…. Nelle obbligazioni di somme, del resto,* "la prestazione è sempre possibile in ragione della normale convertibilità in denaro di tutti i beni presenti e futuri".

La norma-cardine dell'art. 2740 c.c., che prevede che "il debitore risponde dell'adempimento delle obbligazioni con tutti i suoi beni presenti e futuri", *(possibilità di far trasformare in denaro il valore dei beni del debitore attraverso il procedimento di espropriazione forzata*) (Cass. relazione n. 56 dell'8 luglio 2020)

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

Provvedimento governativo d'emergenza

Eccessiva Onerosità (sacrificio smisurato di una delle parti a vantaggio dell'altra)

Risoluzione del contratto

Modifica delle condizioni contrattuali

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

E LE LOCAZIONI?

«Al conduttore non è consentito di astenersi dal versare il canone, ovvero di ridurlo unilateralmente, nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione nel godimento del bene, e ciò anche quando si assume che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore. ***La sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è, difatti, legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore,*** *costituendo altrimenti un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti. Inoltre, secondo il principio inadimplenti non est adimplendum, la sospensione della controprestazione è legittima soltanto se è conforme a lealtà e buona fede»*

(Cass. n. 261/2008) (Prima del Covid)

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

«Nessuna norma connessa all'emergenza conseguente alla pandemia da Covid-19 ha previsto che l'affittuario di un'azienda o il conduttore di un immobile possano automaticamente sospendere o rifiutare il pagamento del canone nell'ipotesi in cui l'attività esercitata sia risultata

interdetta dai provvedimenti emergenziali»

(Trib. Pordenone, 08-07-2020) (dopo il Covid)

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

A favore del conduttore sono state emanate due norme:

- L' art. 65 del Decreto Legge n. 18 del 17.03.2020 (c.d. <Cura Italia>), il quale prevede a favore del conduttore di immobile ad uso diverso da quello abitativo un credito d'imposta per l'anno 2020 pari al 60% del canone di locazione relativo al mese di marzo 2020, con riferimento agli immobili rientranti nella categoria catastale C/1 (botteghe e negozi);

- l'art. 95 del decreto legge 17 marzo 2020 n. 18, il quale prevede una sospensione fino al 31.05.20 dal pagamento dei canoni di locazione e concessori relativi all'affidamento di impianti sportivi pubblici dello Stato e degli enti territoriali, a favore delle federazioni sportive nazionali.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

Lo stesso decreto <Cura Italia>, all'art. 65, d.l. n. 18/2020, prevedendo a favore del conduttore un credito d'imposta per l'anno 2020 pari al 60% del canone di locazione relativo al mese di marzo 2020 per l'affitto degli immobili rientranti nella categoria catastale C/1 (botteghe e negozi), presuppone che non sia legislativamente previsto alcun diritto alla sospensione o riduzione del canone, che resta da pagare regolarmente.

Ad alcuni conduttori una qualche forma di tutela sembra arrivare dalla giurisprudenza:

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

TRIBUNALE DI BOLOGNA, DECRETO DEL 12/05/2020

Il giudici bolognesi hanno emesso, in un caso di locazione ad uso non abitativo, un provvedimento cautelare inaudita altera parte per impedire al locatore l'incasso degli assegni (idem Tribunale di Venezia per fidejussione) dati a garanzia del pagamento del canone:

«Sussiste il *fumus boni juris* dell'istanza cautelare di urgenza inaudita altera parte con cui **il conduttore di immobile ad uso commerciale chiede di inibire al locatore di porre all'incasso gli assegni bancari a garanzia del regolare pagamento di canoni locativi, sul presupposto della impossibilità al pagamento in conseguenza della chiusura dell'attività imprenditoriale disposta dalle misure restrittive in vigore per il contrasto alla pandemia da Covid-19**, e ciò in attesa di verificare l'esito di trattative tra le parti e di ogni valutazione in dettaglio delle argomentazioni svolte sui profili giuridici e di fatto e sulle ipotesi ricostruttive in diritto, anche alla luce di quanto sarà esposto dalla proprietaria del fondo commerciale»

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

Il Tribunale ha

- «RITENUTO che sussistano nella specie i presupposti per l'emanazione di decreto *inaudita altera parte*, atteso che la ricorrente ha allegato la dazione da parte della conduttrice di un immobile condotto a titolo di locazione a uso non abitativo (adibito a "Centro Fitness ed Estetica") di assegni bancari "a garanzia" del pagamento dei canoni locatizi relativi al periodo aprile-luglio 2020, **rappresentando l'impossibilità di procedere al pagamento atteso che a causa delle misure restrittive in vigore per il contrasto alla pandemia da Covid 19 è stata ordinata la chiusura dell'attività imprenditoriale a decorrere dal 24 febbraio 2020 e, verosimilmente, sino al 18 giugno 2020;**

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

(Il Tribunale ha..)

- OSSERVATO **che la ricorrente ha pure allegato la pendenza di concrete trattative con la trasmissione da parte della conduttrice di una <u>proposta transattiva</u>** consistente nella pattuizione di una temporanea riduzione del canone locatizio nel periodo da aprile 2020 a settembre 2020;
- OSSERVATO che **la ricorrente ha dedotto al riguardo specifiche ragioni di urgenza** in ragione degli effetti pregiudizievoli che potrebbe subire qualora i titoli vengano posti all'incasso e non pagati per difetto di provvista, quali "la segnalazione al CAI e conseguentemente a norma dell'*art. 9 L. n. 386 del 1990* anche il divieto di stipulare nuove convenzioni di assegno ed il divieto di emissione di assegni, nonché l'iscrizione del protesto da parte del pubblico ufficiale", sicché, fatta salva ogni valutazione in dettaglio delle argomentazioni svolte sui profili giuridici e di fatto e sulle ipotesi ricostruttive in diritto, anche alla luce di quanto sarà esposto dalla controparte, appare allo stato opportuno provvedere d'urgenza ai sensi dell'art. 669 sexies, secondo comma c.p.c.»

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

E QUINDI IL GIUDICE..

«ORDINA ai sensi dell'art. 669 sexies, secondo comma c.p.c., e salva conferma o revoca con successiva ordinanza, alla resistente Alfa S.r.l. di non mettere all'incasso gli assegni bancari n. (...), n. (...), n (...), n. (...);»

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

- **Anche se non è previsto il diritto alla sospensione automatica dei canoni,** nel caso in cui la difficoltà economica del conduttore che ha subito la sospensione dell'attività sia nota e/o tempestivamente comunicata, essa è un elemento che rende «sleale» l'incasso degli assegni a garanzia (vale anche per le cambiali), in pendenza di una trattativa per la riduzione degli stessi.
- Per la «pendenza» della trattativa è astrattamente sufficiente la sola proposta del conduttore di ridurre i canoni, seguita da un ingiustificato rifiuto o dal silenzio del locatore. In applicazione dei principi generali di lealtà e buona fede nell'esecuzione del contratto il locatore sembrerebbe dover almeno tentare una trattativa, o motivare, anche sinteticamente, il rifiuto di qualunque proposta di riduzione.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

Rileva il concetto di buona fede «oggettiva» e «soggettiva»:

*«Dato atto che la giurisprudenza di legittimità ha sempre precisato che la buona fede cui si riferisce l'art. 1460, comma 2, (ECCEZIONE DI INADEMPIMENTO) non è **soggettiva** (la mera incolpevole ignoranza di ledere il diritto altrui non può quindi legittimare l'inadempimento) bensì **oggettiva**, onde per stabilirne la sussistenza il giudice di merito deve verificare se l'inadempimento della controparte abbia **davvero influito sull'equilibrio sinallagmatico del contratto**, … per cui soltanto un inadempimento integrale legittima una sospensione integrale della prestazione corrispettiva»*

Cass. sent. n. 16918/2019.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

Similmente secondo **Tribunale Genova Sez. III Decr., 01-06-2020:** «Ricorrono i presupposti per l'adozione di un provvedimento cautelare d'urgenza che ordini il divieto temporaneo di incasso e girata delle cambiali concesse a garanzia dell'adempimento dell'affittuario di un ramo d'azienda e nella disponibilità dell'affittante, qualora l'affittante rappresenti che l'impossibilità di procedere al pagamento dei canoni sia dovuta ad una crisi di liquidità conseguente alla chiusura della propria attività commerciale imposta dalle misure restrittive in vigore per il contrasto della pandemia»

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

TRIBUNALE VENEZIA SEZ. I, 14-04-2020

«A seguito di ricorso ex art. 700 c.p.c. il Tribunale di Venezia ha emesso, inaudita altera parte, il provvedimento (14 aprile 2020) in commento, ordinando alla banca, fidejussore, di non procedere al versamento delle somme reclamate dal locatore per il pagamento delle mensilità di mancato preavviso, richieste a fronte della risoluzione del contratto esercitata dal conduttore, commerciante al dettaglio, che ha cessato l'attività a seguito dei mancati incassi dovuti alla chiusura dell'esercizio imposta dai recenti provvedimenti governativi, ed alle conseguenze dell'acqua alta che ha colpito la città lagunare nel 2019. La decisione si segnala per essere tra le prime in materia di rapporti di locazione e coronavirus e per interessanti rilievi sulle forme di tutela processuale in pendenza dell'attuale normativa»

(Quotidiano Giuridico, Wolters Kluver, 2020)

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

Tribunale Bari Sez. II, 09-06-2020:

«In considerazione della peculiarità del momento storico ed economico, della specifica situazione commerciale del conduttore e della limitata ripresa delle attività nazionali, **può essere ridotto il canone di locazione commerciale di un immobile** sulla base di quanto previsto dagli artt. 91 e 103, comma 6, D.L. n. 18/2020, conv. nella legge n. 27/2020»

In questo caso **un giudice ha imposto alle parti «la temporanea riduzione del corrispettivo previsto nel contratto precario nella misura del 60% per i canoni di marzo e aprile 2020 e nella misura del 50% per i canoni da maggio a luglio 2020»**

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

- «il G.E. ben può autorizzare, in presenza di siffatte istanze o di comportamenti inadempienti del contraente, la rinegoziazione del contratto o decidere di "attendere" nell'emissione dell'ordine di liberazione, in considerazione delle peculiarità del caso concreto e nel generale contemperamento degli interessi, talvolta contrapposti, coinvolti nella procedura, in una valutazione complessiva delle posizioni in gioco che non può essere limitata alla mera ottica acquisitiva delle rendite ma deve essere estesa all'aspetto manutentivo-conservativo del cespite, al fine di preservarne il valore»
- E' un caso estremo: l'impresa conduttrice era stata affidata ad un Curatore, nominato dal tribunale, e l'alternativa alla riduzione era la chiusura dell'attività.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

Un caso particolare: la provvigione del mediatore immobiliare

(*Trib. Verona, Sez. III, 8 luglio 2020*)

I promissari acquirenti di un immobile avevano chiesto al Tribunale competente (Verona) di ingiungere ai promittenti venditori il pagamento del doppio della caparra e di quanto dovuto all'agenzia per l'attività di intermediazione prestata nell'affare. Secondo i ricorrenti il decreto ingiuntivo andava concesso essendosi le parti espressamente impegnate a stipulare il definitivo entro il 30 aprile 2020, termine indicato nel contratto come essenziale anche per il rilascio e la liberazione dell'immobile. Sempre **secondo i ricorrenti, i promittenti venditori, dopo un'iniziale disponibilità a stipulare il rogito entro il 25 maggio 2020, una volta convocati dal notaio, avevano rifiutato la stipula, circostanza che li aveva indotti a recedere dal contratto.**

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

Però da una lettera del 20 maggio 2020 prodotta dai ricorrenti e firmata dall'avvocato dei promittenti venditori risultava che il motivo per il quale questi ultimi non si erano presentati all'appuntamento presso il notaio **era consistito nell'impossibilità di una delle comproprietarie dell'immobile, residente in Piemonte, di raggiungere il comune in cui doveva essere stipulato l'atto**, a seguito delle limitazioni agli spostamenti previste dai noti provvedimenti dettati dall'emergenza epidemiologica.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

Secondo il Tribunale di Verona si trattava di una giustificazione fondata atteso che il DPCM del 17 maggio 2020 aveva vietato fino al 2 giugno 2020 gli spostamenti tra regioni salvo quelli dovuti a ragioni di lavoro, assoluta urgenza ovvero per motivi di salute propri o di un parente stretto che ne avesse necessità, motivi tra i quali non era assolutamente contemplata la stipula di un contratto di compravendita.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

Il Tribunale di Verona ha quindi evidenziato come il disposto di cui all'**art. 91 del decreto legge 18/2020**, convertito con legge n. 27/2020, il quale, come ormai ben noto, prevede 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 di cui all'art. 1218 e 1223 c.c., della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti*", essendo **norma di carattere generale**, riguarda anche le **obbligazioni di carattere pecuniario** e, dunque, ben confà alla domanda di ingiunzione del doppio della caparra pattuita

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

In conclusione, il Tribunale di Verona ha ritenuto che, nel caso in questione, non sussistessero le condizioni di cui all'art. 633 c.p.c. per la concessione del decreto ingiuntivo e, pertanto, **ha rigettato la domanda di ingiunzione evidenziando come non possa considerarsi inadempiente colui che non ha osservato il termine per la stipula del definitivo per via delle misure di contenimento emanate per il contrasto alla diffusione del virus.**

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

In conclusione (migliore soluzione per il conduttore moroso seguendo il Tribunale di Venezia, e non solo)…

a) il conduttore potrà convocare il locatore **in mediazione**, rientrando la controversia tra quelle di tipo locativo, per le quali prima dell'eventuale giudizio è obbligatorio esperire tale procedimento come previsto dal D. Lvo 28/10, per **sollecitare un accordo** che preveda: l'estinzione dei canoni dei mesi di marzo-maggio 2020, durante i quali gli immobili non sono stati utilizzati a causa dell'obbligo di chiusura delle attività commerciali (ovvero, una riduzione del canone tenendo conto della percentuale del 60% che la suindicata normativa ha accordato a sostegno dei conduttori sui canoni effettivamente versati un bonus fiscale di tale percentuale);

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

a) nel caso di esito negativo della mediazione, chiedere, per le vie ordinarie, l'esclusione e/o la riduzione dello stesso del canone per i tre mesi di chiusura totale dell'attività invocando l'impossibilità parziale sopravvenuta della prestazione per non avere il locatore garantito il pacifico godimento del bene e per non averne il conduttore tratto alcuna utilità economico sociale, ovvero eccependo l'inadempimento del locatore ex art. 1460 c.c. e l'intervento del Giudice ispirato ai canoni di buona fede per la riduzione dei canoni ad equità, nonché la risoluzione del contratto di locazione per eccessiva onerosità sopravvenuta finalizzata alla richiesta di riduzione concordata del canone di affitto.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

LE SOSPENSIONI

- E' sospesa fino al 31 Ottobre 2020 «**ogni procedura esecutiva per il pignoramento immobiliare** di cui all'art. 555 del c.p.c. che abbia ad oggetto **l'abitazione principale del debitore**» (art. 54-ter del d.l. n. 18/2020, cd. "Cura Italia")
- Il Decreto "Rilancio" (d.l. n. 34/2020, convertito in Legge n. 77/2020) prevede all'articolo 17-bis la proroga **della sospensione degli sfratti fino al 31 dicembre 2020** (attenzione, i tribunali rinviano già a fine febbraio 2021!)

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

LE SOSPENSIONI - **IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

- È una delle forme di **esecuzione forzata** di tipo generico.
- Ha lo scopo di assicurare un risultato **equivalente** a quello cui si perverrebbe in caso di adempimento spontaneo dell'obbligato (il debitore), sottraendo **coattivamente** beni immobiliari compresi nel patrimonio debitorio e trasformandoli, sempre coattivamente, in denaro da destinare alla soddisfazione dei creditori.
- Può avere luogo solo in virtù di un **titolo esecutivo** (sentenza, decreto ingiuntivo esecutivo…) che attesti l'esistenza di un diritto del creditore **certo**, **liquido** ed **esigibile**.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

LE SOSPENSIONI - **L'ABITAZIONE PRINCIPALE DEL DEBITORE**

Per **"abitazione principale"** si intende, ai sensi dell'art. 10, comma 3-bis del D.P.R. n. 917 del 1986, cd. T.U.I.R., "*Quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente. Non si tiene conto della variazione della dimora abituale se dipendente da ricovero permanente in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che l'unità immobiliare non risulti locata*"; la Circolare del Ministero delle Finanze del 29/12/1999, n. 247/E, precisa che "…è *consentito usufruire della deduzione anche quando in realtà il fabbricato costituisce la dimora principale soltanto dei familiari del contribuente stesso*".

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

LE SOSPENSIONI - **LA SOSPENSIONE DEGLI SFRATTI**

Art. 103, c. 6, l. 27/2020 (cd. decreto «Cura Italia»):

"*L'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo, è sospesa fino al 30 giugno 2020*"

La sospensione è stata poi prorogata al 31/12/2020 dal decreto «Rilancio».

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

LE SOSPENSIONI - **LA SOSPENSIONE DEGLI SFRATTI**

«L'esecuzione per rilascio o consegna» è un tipo di esecuzione in forma specifica prevista dal nostro codice di procedura civile(artt. 605 – 611). Tramite questa il potere di fatto su un bene oggetto di esecuzione viene trasferito da chi lo sta esercitando (illegittimamente) a chi ne ha il diritto.

L'esecuzione per consegna e rilascio ha inizio, secondo il codice, con la notificazione all'esecutato dell'atto di preavviso di rilascio di cui all'art. 608 c.p.c.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

LE SOSPENSIONI - **LA SOSPENSIONE DEGLI SFRATTI**

Quindi dal 17 marzo 2020, data di entrata in vigore del decreto-legge, fino al 1° settembre 2020, non si poteva procedere alla notifica di alcun atto di preavviso di sfratto, e non si poteva nemmeno effettuare alcun accesso per l'esecuzione del rilascio.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

LE SOSPENSIONI - **LA SOSPENSIONE DEGLI SFRATTI**

Il proprietario di casa che decide di avviare una procedura di sfratto nei confronti dell'inquilino può comunque ottenere dal giudice la **convalida di sfratto o l'ordinanza provvisoria di sfratto (seguendo procedure particolari per l'accesso al tribunale o per prenotare l'udienza)**. Si tratterebbe di provvedimenti che non possono essere eseguiti fino al 31 dicembre 2020, ma la loro preventiva acquisizione può essere una strategia utile a minimizzare i ritardi accumulati nella riscossione dei canoni.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

FOCUS- IL CONTRATTO PRELIMINARE IMMOBILIARE

a) È nullo se non è fatto per iscritto (deve essere redatto, ex art. 1351 c.c.: «nella stessa forma» prevista «per il contratto definitivo»);

b) Istituisce un obbligazione di FARE (cioè concludere le trattative e stipulare un contratto);

c) Serve a garantire che entrambe le parti siano tutelate dai mutamenti di volontà di tutti i soggetti coinvolti;

d) E possibile agire in giudizio per ottenere una sentenza particolare…

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

…prevista dall'Art. 2932 c.c.:

*«Se colui che è obbligato a concludere un contratto non adempie l'obbligazione, l'altra parte, qualora sia possibile e non sia escluso dal titolo, **può ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso**. Se si tratta di contratti che hanno per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa determinata o la costituzione o il trasferimento di un altro diritto, la domanda non può essere accolta, se la parte che l'ha proposta non esegue la sua prestazione o non ne fa offerta nei modi di legge, a meno che la prestazione non sia ancora esigibile».*

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

IL PRINCIPIO GENERALE: L'ART. 1453 C.C.

«Nei contratti con prestazioni corrispettive, quando uno dei contraenti non adempie le sue obbligazioni, l'altro può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto, ***salvo, in ogni caso, il risarcimento del danno.*** *La risoluzione può essere domandata anche quando il giudizio è stato promosso per ottenere l'adempimento; ma non può più chiedersi l'adempimento quando è stata domandata la risoluzione. Dalla data della domanda di risoluzione l'inadempiente non può più adempiere la propria obbligazione».*

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

L'ECCEZIONE SPECIFICA

- Il disposto dell'art. 91 del D.L. n. 18/2020 (quello dell'esclusione resp. debitore) secondo cui il rispetto delle misure anti-epidemiologiche «*è sempre valutato ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1218 e 1223 c.c., della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti*» introduce un nuovo aspetto da valutare…
- Bisogna chiedersi «*Perché il preliminare non è stato adempiuto? Perché il rogito non si è più firmato? Gli affari saltati sono conseguenza del lockdown?*» per capire cosa deciderà il giudice, alla luce dei principi di lealtà o buona fede.

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

Però la natura **provvisoria** delle misure di contenimento consente di ritenere configurabile un'**impossibilità di carattere temporaneo**, che determina una mera sospensione dell'esecuzione della prestazione della controparte: fino a quando perdura l'impossibilità, egli «*non è responsabile del ritardo nell'adempimento*» (ex art. 1256, c. 2, c.c.) ed **è tenuto ad eseguire la prestazione quando la stessa diviene (nuovamente) possibile.**

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

BONUS e AGEVOLAZIONI

- L'art. 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. Decreto Rilancio), convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, ha introdotto il c.d. <Superbonus>, un'agevolazione che **eleva al 110% l'aliquota di detrazione** delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, per **specifici interventi** in ambito di efficienza energetica, di interventi antisismici, di installazione di impianti fotovoltaici o delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.
- Le nuove misure **si aggiungono alle detrazioni previste** per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, compresi quelli per la riduzione del rischio sismico (c.d. Sismabonus) e di riqualificazione energetica degli edifici (cd. Ecobonus).

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

Agenzia delle Entrate n. 356/2020 sublocazione…

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP

GRAZIE DELL'ATTENZIONE!!!

UTILIZZO RISERVATO AGLI ASSOCIATI FIAIP