

# Risoluzione e rinegoziazione dei contratti in emergenza sanitaria

**Autore:** Redazione

**In:** Diritto civile e commerciale, Focus

## Risoluzione e impossibilità parziale della prestazione

**Questo contributo è tratto da**

L'obbligazione, come noto, si estingue quando - per **causa non imputabile** al debitore - la prestazione diviene impossibile.

Tuttavia quando l'impossibilità è solo temporanea - come potrebbe ipotizzarsi nell'esempio della locazione del negozio, solo temporaneamente chiuso - il debitore non è considerato responsabile del ritardo nell'adempimento finché perdura l'impossibilità, ancorché temporanea. Si estinguerà, invece, quell'obbligazione se l'impossibilità dovesse perdurare fino a quando il debitore può essere ritenuto obbligato a eseguire la prestazione ovvero il creditore non ha più interesse a conseguirla. Una **recente pronuncia** del Tribunale Nola Sez. I Sent., 15/01/2019 ha precisato che "in materia di obbligazioni l'impossibilità sopravvenuta che libera dall'obbligazione (se definitiva) o che esonera da responsabilità per il ritardo (se temporanea), deve essere obiettiva, assoluta e riferibile al contratto e alla prestazione ivi contemplata, e deve consistere non in una mera difficoltà, ma in un **impedimento, del pari obiettivo e assoluto**, tale da non poter essere rimosso, a nulla rilevando comportamenti di soggetti terzi rispetto al rapporto". Sul solco di tale condivisibile orientamento giurisprudenziale, appare coerente e corretto ritenere che il Covid-19 costituisca giusta ipotesi di impedimento, tale da esonerare da responsabilità per il ritardo il debitore, trattandosi di impossibilità transitoria, ma non idonea ai fini della liberazione dall'obbligazione.

L'impossibilità definitiva non imputabile comporta l'estinzione dell'obbligazione, salvo l'obbligo del debitore di darne tempestiva comunicazione al creditore; quella temporanea esclude la responsabilità del debitore per il risarcimento del danno e per la mora, rispettivamente del debitore (art. 1219) e/o del creditore (art. 1206). Sul punto si rinvia a quanto infra in ordine all'art. 91 del decreto Cura Italia.

Diversa è invece l'ipotesi qui al vaglio, ovvero consistente nella parzialità dell'impossibilità, perché in casi simili il debitore si libera dall'obbligazione eseguendo la prestazione per la parte rimasta possibile.

Tuttavia anche in tale ipotesi, prima di poter sposare questa linea, il debitore dovrà considerare come tale impossibilità, sebbene parziale, non possa acquisire i crismi della **definitività**, dovendosi contemperare con il fatto che, all'esito dell'emergenza, giungeranno provvedimenti volti ad interrompere gli effetti dei

precedenti decreti emergenziali.

**Potrebbe interessarti anche Le soluzioni transattive**

## **Risoluzione e impossibilità temporanea della prestazione**

Stante la chiusura dell'esercizio, il conduttore avrebbe vita facile nell'eccepire la **mancanza degli incassi** quale causa di impossibilità di adempiere alla propria obbligazione pecuniaria. Ma bisogna pur ricordare al conduttore che tale ipotesi potrebbe cavalcarsi solo per il tempo per il quale durerà l'emergenza sanitaria,

tempo nel quale egli non potrà dirsi responsabile del ritardo nell'adempimento. Ma a ben vedere si tratta di una mera dilazione ma non di un esonero da obblighi, ipotesi allegabile solo se l'impossibilità perdurasse fino a quando, considerato il rapporto in corso, non vi sia più obbligo a corrispondere il canone. Al contrario, al semplice pervenire di un decreto che eliminasse gli eventi dei precedenti provvedimenti emergenziali, l'impossibilità dovrà dirsi cessata e l'onere sarà tenuto al **pagamento anche dei canoni precedenti non corrisposti**.

Il punto dirimente della questione, ai fini giuridici ma soprattutto pratici, è che a parere di chi scrive il creditore non può essere obbligato a ricevere la prestazione parziale; vero è che l'obbligazione si circoscrive alla sola parte residua/possibile, il che potrebbe condurre a ritenere che il creditore non potrebbe legittimamente rifiutare l'adempimento tuttavia, ferma restando la **liberazione del debitore** che esegua la prestazione residua, il creditore, qualora non abbia più interesse a ricevere la prestazione, avrebbe comunque facoltà di rifiutarla giacché sul creditore ricadrebbe il rischio della impossibilità sopravvenuta non imputabile ma non il rischio delle sue conseguenze dannose.

Anche in tale ipotesi, peraltro, si dovrà pur sempre ricordare come l'impossibilità non possa dirsi definitiva, rimanendo così il debitore obbligato anche per la parte dell'obbligazione temporaneamente impossibile; sul punto sarà necessario ricordare come il creditore abbia pur sempre il potere di proporre una **corrispondente riduzione della prestazione dovuta** o di recedere dal contratto, qualora non abbia un apprezzabile interesse all'adempimento parziale.

**Questo contributo è tratto da**

## **Esercizi commerciali: possono recedere dal contratto?**

Si prospettano quindi importanti ripercussioni sui rapporti fra i gestori dei centri commerciali e i conduttori dei singoli esercizi.

In ragione di quanto affermato dalla Suprema Corte, infatti, i conduttori interessati potrebbero avvalersi di un'ipotesi specifica di tutela, ovvero quella disciplinata dall'art. 27, ultimo comma, della Legge n. 392 del 1978 sulla "Disciplina delle locazioni di immobili urbani".

Ai sensi della norma precitata, **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.

Si precisa al riguardo che, secondo la Suprema Corte, può integrare "grave motivo":

- (i) l'andamento della **congiuntura economica sfavorevole** all'impresa, sopravvenuto ed oggettivamente imprevedibile, che sia tale da rendere particolarmente gravosa la sussistenza del rapporto locativo (Cfr. Cass. 20.2.2004 n. 3418);
- (ii) le **notevoli perdite registrate nel "punto vendita"** sito nell'immobile locato (Cfr. Cass. 14.7.2016 n. 14365);
- (iii) una **contrazione del fatturato** (Cfr. **Cass. 28.2.2019, n. 5803**).

La riqualificazione del rapporto potrebbe quindi consentire ai conduttori degli immobili di "forzare" una trattativa con i gestori dei centri commerciali minacciando un eventuale recesso (che, in ogni caso, dovrà rispettare il preavviso di sei mesi).

In questo caso, se realmente interessate alla prosecuzione del rapporto, le parti dovranno tenere in considerazione l'opportunità di accordarsi **anche** per il tempo in cui la situazione contingente di emergenza sarà del tutto cessata.

È chiaro infatti che, al momento, l'ostacolo al normale proseguimento del rapporto non è più rappresentato da provvedimenti di ordine pubblico e sicurezza, bensì dalla prevedibile flessione dei ricavi che perdurerà per alcuni mesi, in attesa di una ripartenza significativa dell'economia nazionale.

<https://www.diritto.it/risoluzione-e-rinegoziazione-dei-contratti-in-emergenza-sanitaria/>