

**I riflessi della legislazione  
emergenziale “covid-19”  
sull’accesso alla giustizia  
e sul diritto dei contratti**

## **INDICE**

### **3 INTRODUZIONE**

#### **4 PARTE PRIMA**

##### **La giustizia civile e i riflessi operativi della legislazione emergenziale**

##### **4 I PARAGRAFO**

In che modo il D.L. 18/2020 (e la legge di conversione n. 27/2020) e il D.L. 23/2020 hanno inciso sulla possibilità di accesso alla giustizia civile e sui procedimenti già previamente instaurati?

#### **5 PARTE SECONDA**

##### **Il diritto “emergenziale” dei contratti con speciale riguardo alle cause di forza maggiore e all’eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione**

##### **5 I PARAGRAFO**

In che modo il legislatore dell’emergenza ha potuto incidere sul corretto adempimento delle obbligazioni dedotte in contratto?

##### **6 II PARAGRAFO**

La c.d. causa di forza maggiore è idonea a costituire valida esimente? Il D.L. 18/2020 (così come convertito dalla L. N. 27/2020) non contiene alcuna esplicita previsione sul punto?

##### **9 III PARAGRAFO**

Qualora il contratto preveda apposite clausole c.d. di forza maggiore, il contenuto delle medesime dovrà considerarsi sempre tassativo?

##### **10 IV PARAGRAFO**

Qualora nel caso concreto sia effettivamente configurabile una c.d. causa di forza maggiore, quali effetti si avranno sul negozio?

##### **10 V PARAGRAFO**

Qualora nel caso concreto sia effettivamente configurabile una situazione di impossibilità sopravvenuta, quali effetti si avranno sul negozio e sulla definitività delle prestazioni?

##### **11 VI PARAGRAFO**

Qualora nel caso concreto sia effettivamente configurabile una situazione in cui il “costo” della prestazione sarà divenuto solo più eccessivo, quali effetti si avranno sul negozio?

#### **11 PARTE SPECIALE**

##### **Alcune applicazioni specifiche della legislazione emergenziale in materia contrattuale**

##### **12 I PARAGRAFO**

Il contratto di compravendita mobiliare e immobiliare

##### **14 II PARAGRAFO**

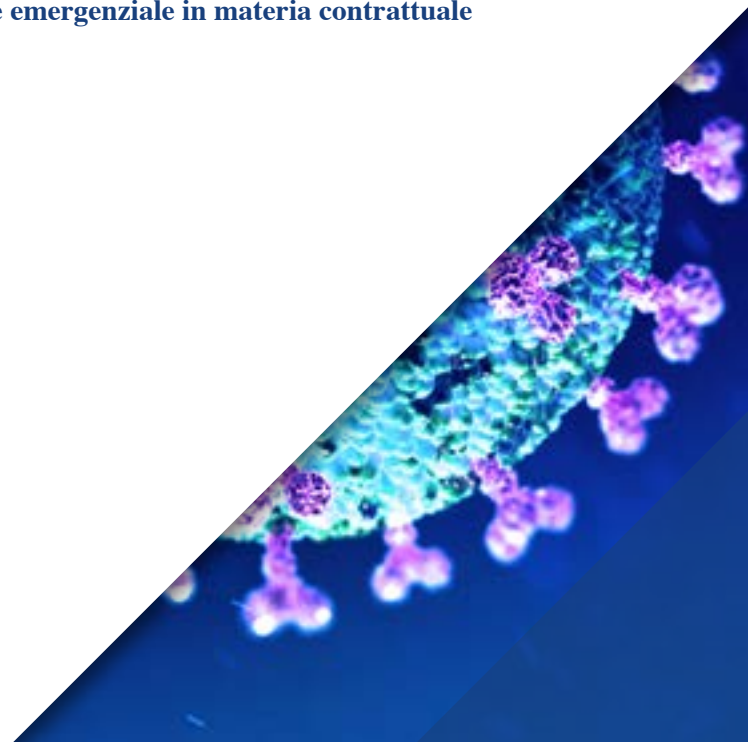
Il contratto di locazione di immobile a uso commerciale

##### **15 III PARAGRAFO**

Il contratto di leasing finanziario

##### **16 IV PARAGRAFO**

Il mutuo

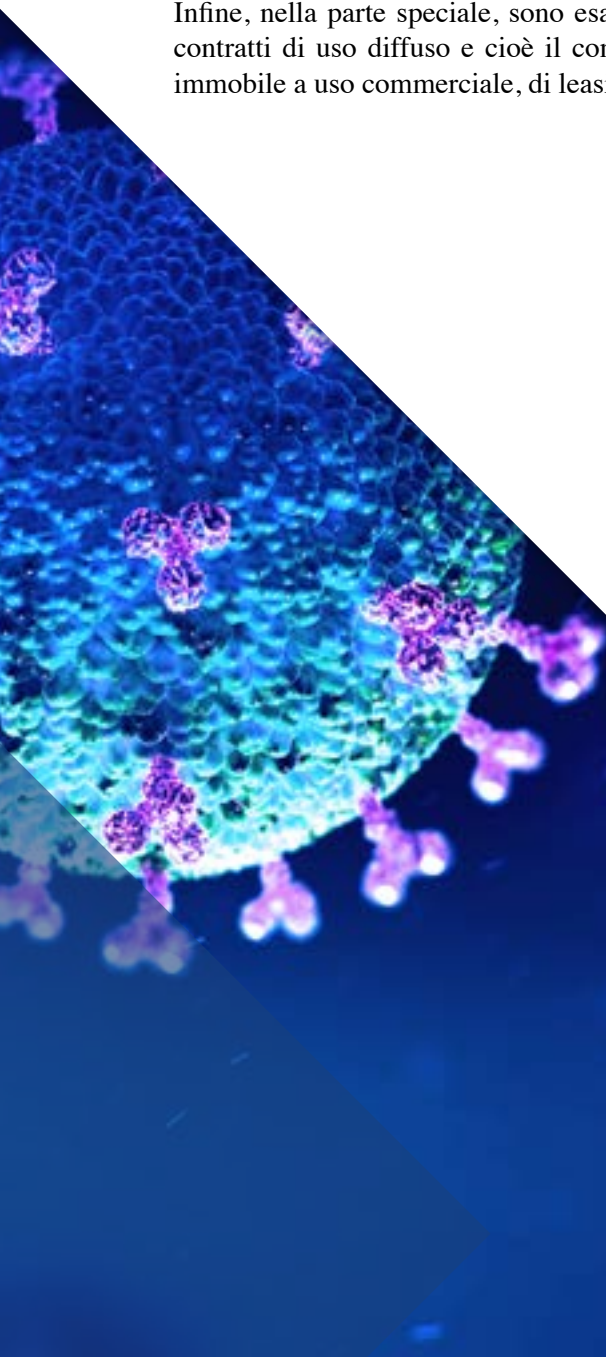


## INTRODUZIONE

Le misure adottate dal Legislatore dell’emergenza per fronteggiare l’attuale situazione pandemica incidono concretamente sull’operatività delle persone fisiche, delle imprese e delle realtà produttive nazionali tanto in relazione all’accesso alla tutela giurisdizionale, quanto, e per ciò che concerne la materia dei rapporti obbligatori, sulla possibilità di dare corso all’adempimento dei contratti stipulati in un momento precedente all’inizio dell’emergenza e all’adozione delle misure di contrasto del rischio epidemico.

Questo breve contributo nasce al fine precipuo di illustrare alle persone fisiche, ma agli imprenditori e agli operatori sociali *in primis*, la natura e la portata dei provvedimenti sostanziali e processuali adottati in materia di tutela giurisdizionale dei diritti soggettivi e di diritto dei contratti e, al contempo, di fungere da prima bussola pratica di orientamento circa i diritti e i doveri derivanti dalle predette recentissime disposizioni legislative e, inoltre, di consiglio in merito ai comportamenti conseguenti da realizzare per non incorrere in situazioni di inadempimento e comunque censurabili sotto il profilo del diritto dei contratti.

Infine, nella parte speciale, sono esaminati i riflessi della legislazione emergenziale su alcune figure di contratti di uso diffuso e cioè il contratto di compravendita (mobiliare e immobiliare), di locazione di immobile a uso commerciale, di leasing e mutuo.



## PARTE PRIMA

### La giustizia civile e i riflessi operativi della legislazione emergenziale

#### I PARAGRAFO

---

#### **In che modo il D.L. 18/2020 (e la legge di conversione n. 27/2020) e il D.L. 23/2020 hanno inciso sulla possibilità di accesso alla giustizia civile e sui procedimenti già previamente instaurati?**

Primariamente, deve essere osservato che l’accesso alla giustizia civile è stato in concreto “limitato” per il periodo emergenziale dalle norme contenute nel Decreto-Legge 18/2020 (D.L. 18/2020, convertito con la Legge n. 27 del 24 aprile 2020) e del Decreto-Legge 23/2020 (D.L. 23/2020). Nella specie, il Legislatore ha:

- **rinviato, in linea generale e per quanto riguarda il settore civile, le udienze dei procedimenti pendenti al 9 marzo 2020** (ex art. 83 D.L. 18/2020). **Il termine, inizialmente fissato al 15 aprile, è stato successivamente prorogato sino all’11 maggio 2020 compreso** (ex art. 36 D.L. 23/2020). La sospensione opera in relazione a tutte le attività decisionali. La disciplina del rinvio d’ufficio non si estende, invece, a particolari materie c.d. “urgenti” che, tuttavia, non hanno incidenza sulle materie oggetto di questa guida operativa;
- **sospeso il decorso dei termini procedurali sino all’11 maggio 2020 compreso**. La predetta sospensione riguarderà:
  1. l’adozione di qualsiasi provvedimento giudiziale e il deposito delle relative motivazioni;
  2. la proposizione degli atti introduttivi del giudizio e dei procedimenti esecutivi;
  3. le impugnazioni, e, più in generale, tutti i termini procedurali;
  4. i termini che si conteggiano “a ritroso” (generalmente i termini per la costituzione in giudizio o per il deposito di memorie);
  5. termini riguardanti tutti gli atti processuali anche ove essi siano necessari affinché si avvii un giudizio di cognizione o esecutivo o si instauri un giudizio di impugnazione;
  6. i termini accordati per lo svolgimento di qualsiasi attività nei procedimenti di mediazione ex d.lgs. 28/2010, nei procedimenti di negoziazione assistita ex D.L. 132/2014 e, più in generale, in tutti i procedimenti di risoluzione stragiudiziale delle controversie, purché «*i predetti procedimenti siano stati introdotti o risultino già pendenti a far data dal 9 marzo fino al 15 aprile 2020*». Sono altresì sospesi i termini di durata massima dei procedimenti stessi;
  7. per i termini a ritroso è stato stabilito che ove essi ricadano in tutto o in parte, nel periodo di sospensione, verrà differita l’udienza o comunque l’attività da cui decorrono in modo da assicurare il pieno rispetto;
- **sospeso il decorso dei termini sostanziali di prescrizione e decadenza sino all’11 maggio 2020 compreso**;

La **risposta** a questo primo quesito si può così sintetizzare:

- in ragione del rinvio delle udienze, e per ciò che concerne i procedimenti già instaurati al 9 marzo 2020, slitteranno i termini per il compimento di tutte le attività già calendarizzate (a titolo esemplificativo: prime udienze, udienze per l’assunzione dei mezzi di prova, etc.);
- in ragione della sospensione dei termini diverrà di fatto impossibile, nella fase di vigenza delle previsioni sopra ricordate, l’introduzione di nuovi giudizi che non rientrino nelle materie esentate dal regime di sospensione straordinaria. Ciò, dunque, si tradurrà in un ostacolo – sia pure momentaneo e dettato da esigenze emergenziali contingenti – all’accesso della giustizia civile.

## PARTE SECONDA

### **Il diritto “emergenziale” dei contratti con speciale riguardo alle cause di forza maggiore e all’eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione**

#### **I PARAGRAFO**

#### **In che modo il Legislatore dell’emergenza ha potuto incidere sul corretto adempimento delle obbligazioni dedotte in contratto?**

La risposta a questo primo quesito deve tenere in considerazione la natura delle misure di contenimento del rischio epidemiologico.

In particolare, esse hanno:

- I. limitato, più in generale, la libera circolazione dei lavoratori incentivando il c.d. lavoro agile;
- II. limitato (o sospeso) il servizio di trasporto delle merci;
- III. disposto la chiusura di determinate attività commerciali.

A seguito di quanto previsto all’art. 2, comma 1, del D.P.C.M. del 26 aprile 2020, risultano a oggi sospese sull’intero territorio nazionale tutte le attività produttive, industriali e commerciali che non rientrino tra quelle ricomprese nell’Allegato 3 del predetto D.P.C.M.

Dunque, dette misure restrittive potrebbero aver determinato il sopraggiungere di una delle seguenti condizioni:

1. impossibilità sopravvenuta di eseguire la prestazione;
2. impossibilità sopravvenuta ma temporanea di eseguire la prestazione;
3. impossibilità sopravvenuta di ricevere la prestazione;
4. sopravvenuta carenza di interesse alla ricezione della prestazione;
5. sopravvenuta eccessiva onerosità della prestazione.

Tutte le predette condizioni impedirebbero, come si vede, il corretto adempimento degli obblighi dedotti in contratto – es. fornitura di determinati beni previamente compravenduti, erogazione di determinate prestazioni di servizio, etc. – tanto da costituire in capo alla parte inadempiente l’insorgenza di specifici obblighi risarcitori.

Tuttavia, e in linea generale, **la responsabilità per inadempimento contrattuale e il conseguente obbligo risarcitorio ben potrebbero non sorgere ove:**

- **il fatto causativo dell’inadempimento sia del tutto estraneo alla volontà** della parte resasi inadempiente;
- **tale fatto**, al momento della stipula del contratto, **non fosse ragionevolmente prevedibile** secondo i canoni di diligenza professionale normalmente applicati al settore merceologico di riferimento;
- **sia configurabile**, dunque, una **c.d. causa di forza maggiore**.

Di conseguenza, la **risposta** al quesito formulato si sostanzia nella seguente proposizione:

- il Legislatore dell’emergenza, attraverso le misure di contenimento adottate, ha in concreto inciso sulla possibilità di adempiere correttamente alle obbligazioni dedotte in contratto.

## II PARAGRAFO

**La c.d. causa di forza maggiore è idonea a costituire valida esimente?**

**Il D.L. 18/2020 (così come convertito dalla L. N. 27/2020) non contiene alcuna esplicita previsione sul punto?**

Allo scopo di fornire una precisa risposta a tale doppio quesito occorre, previamente e sinteticamente, definire il concetto di forza maggiore:

- essa è stata distinta dal c.d. caso fortuito in ragione della fonte causale da cui scaturisca l’impedimento all’adempimento del contratto: per il caso fortuito tale fonte causale si sarebbe rinvenuta in fatti riconducibili all’agire umano (es. stato di guerra, invasione, rapina, provvedimento dell’autorità, etc.); per il caso della forza maggiore, invece, esclusivamente nell’effetto di forze naturali (terremoto, tempesta, naufragio, etc.);
- in ogni caso, e per quanto concerne i risvolti operativi, tra le cause di forza maggiore sono state annoverate non solo quelle derivanti da fenomeni naturali provvisti del carattere della inevitabilità e della “soverchia potenza” (terremoto, maremoto, eruzione vulcanica, uragano, etc.) ma, anche, quelle scaturenti dall’agire doloso o colposo di terzi che sia imprevedibile e che provochi conseguenze a cui la parte tenuta all’espletamento della prestazione contrattuale non possa in alcun modo sottrarsi (rottura del muro di sbarramento di una diga a seguito di esplosione di origine umana, deragliamenti di un treno a seguito del sabotaggio dei binari, etc.);
- **la forza maggiore si risolverà in quello specifico impedimento, la cui causazione è indipendente dalla volontà della parte, tale da determinare l’impossibilità che quest’ultima adempia correttamente agli obblighi dedotti in contratto**. La forza maggiore, quindi, per sua stessa definizione, dovrà risolversi in un particolare fatto o atto di carattere “assoluto”, vale a dire insuperabile e non vincibile attraverso lo sforzo che si potrà ragionevolmente pretendere dalla parte che dovrebbe adempiere;

- **la forza maggiore costituisce una causa di esonero dalla responsabilità contrattuale e dal conseguente obbligo di risarcimento del danno.**

La prima parte del quesito trova la seguente **risposta**:

- la c.d. causa di forza maggiore, idonea a costituire valida esimente rispetto alla responsabilità da inadempimento, si potrà configurare quando l’evento impeditivo al corretto adempimento della prestazione sia:
  1. **assoluto**: cioè non superabile attraverso gli sforzi che ragionevolmente possono essere richiesti alla parte;
  2. **imprevedibile**: l’evento impeditivo, al momento della stipula del contratto, non poteva ragionevolmente essere previsto secondo i canoni di diligenza professionale esigibili;
  3. **oggettivo**: non imputabile sotto il profilo causativo alla parte resasi effettivamente inadempiente.

Al secondo quesito, invece, può **rispondersi**, anche sotto il profilo operativo, tenendo in considerazione i seguenti punti:

- il contratto potrebbe già contenere specifiche clausole relative agli eventi di forza maggiore che siano tali da esonerare la parte che si sia resa inadempiente dai conseguenti obblighi risarcitori. I contratti che seguono standards di commercio internazionale, di prassi, risultano provvisti di siffatte clausole (cfr. l’art. 79.1 della *United Nation Convention on Contracts for the International Sale of Goods* del 1980 e l’art. 7.1.7 dei *Principe d’UNIDROIT* del 2010).

Il **consiglio** che si formula è, per il futuro, attraverso l’ausilio e l’opera del proprio legale di fiducia, di aggiornare gli schemi negoziali in uso corrente introducendo clausole specifiche relative alla forza maggiore e idonee a esimere la parte dalle conseguenze risarcitorie dell’inadempimento.

- qualora, invece, dette previsioni negoziali siano assenti, occorrerà riferirsi alle disposizioni di legge, tenendo naturalmente conto, a tal fine, dell’eventuale presenza di clausole di proroga della giurisdizione e di applicazione dello specifico diritto nazionale, straniero o sovranazionale prescelto;
- dunque, per quanto riguarda la normativa nazionale emergenziale, occorre prendere in esame l’art. 91 del D.L. 18/2020.
- Tramite detta norma è **stata introdotta una specie di presunzione, la cui portata dovrà essere sempre valutata dal giudice in ragione del concreto caso sottopostogli, che tende a “parificare” le misure di contenimento epidemico alla causa di forza maggiore sotto il profilo, evidentemente, dell’esenzione da responsabilità contrattuale**. La norma configura, difatti, in capo all’organo giudicante un vero e proprio obbligo di valutazione di ogni singola fattispecie, al fine di poter escludere la responsabilità del debitore, tanto con riferimento al risarcimento del danno, quanto all’eventuale applicazione di penali connesse al ritardo o all’inadempimento o, ugualmente, a determinate forme decadenziali;

- **è fondamentale richiamare l’attenzione sul fatto che l’effetto perseguito dal Legislatore, sebbene la norma non abbia direttamente parificato alle c.d. cause di forza maggiore le misure di contenimento epidemico, è pur sempre quello di giungere alla esclusione della responsabilità del debitore.**
- A tale ultimo fine, e per ciò che concerne l’onere della prova, spetterà al debitore dimostrare come l’inadempimento sia derivato dall’osservanza delle misure di contenimento dell’epidemia (ad esempio: a seguito del blocco pressochè totale dell’attività edilizia, in caso di richiesta della penale da ritardo da parte del committente, l’appaltatore, per il periodo di sospensione e per quello causalmente collegato, potrà agevolmente dimostrare l’infondatezza della pretesa e dunque sottrarsi, sostenendo di avere dovuto osservare il disposto di fermo cantiere del Legislatore dell’emergenza);
- ciò detto, e affinché si possa dire operante la predetta causa di esclusione dalla responsabilità, il **consiglio** è quello di esaminare la fattispecie attraverso l’ausilio e l’opera del proprio legale di fiducia e quindi determinare:
  1. in che maniera l’impedimento costituito dal *factum principis* (cioè dalle misure di contenimento) abbia inciso sulla corretta esecuzione delle obbligazioni contrattuali o sulla totale non esecuzione delle stesse;
  2. la presenza di ulteriori e specifici obblighi derivanti dal regolamento contrattuale;
  3. il grado di diligenza della parte che invochi l’esonero;
  4. la natura “particolarmente impattante” delle misure di contenimento sulla concreta possibilità di adempiere alla prestazione dedotta in contratto;
  5. che le misure abbiano, in concreto, reso impossibile (anche solo temporaneamente) l’adempimento dell’obbligo o abbiano determinato l’irragionevolezza della pretesa all’adempimento;
- occorre altresì avvertire come la prassi negoziale del commercio internazionale – ma la medesima conclusione varrà pure con riguardo al diritto nazionale – richieda assai sovente che l’impedimento sia comunicato tempestivamente alla controparte negoziale. In altri termini, il contratto potrebbe prevedere **cogenti obblighi di informazione e comunicazione**, il cui corretto adempimento costituirà indice fondamentale per procedere a un idoneo giudizio sulla operatività dell’esimente *ex art. 91 D.L. 18/2020*.

Il **consiglio** in questo specifico caso consiste nell’effettuare con immediatezza, anche attraverso l’ausilio e l’opera del proprio legale di fiducia, l’esame interpretativo dei contratti in essere, al fine di verificare l’esistenza di obblighi informativi e comunicativi e, in tal caso, di adempiere nei termini previsti dal contratto allo scopo di evitare pericolose e irrecuperabili decadenze.

Dunque, tutto ciò considerato, è possibile fornire al secondo quesito formulato la seguente risposta:

- indipendentemente dalla concreta sussumibilità della previsione inserita sotto la rubrica dell’art. 91 D.L. 18/2020 tra le c.d. cause di forza maggiore, il Legislatore dell’emergenza ha comunque inserito nel predetto D.L. una specifica disposizione atta a regolare l’incidenza delle norme di contenimento del rischio epidemiologico sul corretto adempimento degli obblighi contrattuali.



In altre parole, l’osservanza necessaria delle misure di contenimento dell’epidemia da Covid-19 è stata ricondotta a vera e propria esimente alla responsabilità derivante dall’inadempimento contrattuale che, qualora dovesse sorgere controversia tra le parti, il giudice dovrà sempre valutare ai sensi e per gli effetti degli artt. 1218 (*Responsabilità del debitore*) e 1223 (*Risarcimento del danno*) c.c.

Il **consiglio**, al fine di prevedere quanto più possibile l’esito di un eventuale giudizio civile e dunque, in caso di potenziale elevata probabilità di soccombenza, di responsabilmente effettuare delle preventive negoziazioni con spirito realmente transattivo allo scopo di raggiungere un’utilità se non piena almeno parziale, è quello di ricorrere sempre e preventivamente alla disamina interpretativa e alla valutazione del proprio legale di fiducia.

### III PARAGRAFO

**Qualora il contratto preveda apposite clausole c.d. di forza maggiore, il contenuto delle medesime dovrà considerarsi sempre tassativo?**

La **risposta** al predetto quesito sarà duplice:

- dipenderà, primariamente, dal tenore della specifica clausola. Potrebbe accadere, infatti, che essa elenchi una serie di eventi sussumibili tra le cause c.d. di forza maggiore a titolo meramente esemplificativo o, comunque, non tassativo e non esaustivo. Potrebbe darsi il caso in cui, inoltre, tramite specifiche formule si ammetta l’applicazione analogica del disposto della clausola anche a eventi analoghi a quelli ivi dettagliati.

Dunque, stante la particolare formulazione della pattuizione negoziale, anche **qualora si dovesse verificare una particolare ipotesi riconducibile alla c.d. forza maggiore che, tuttavia, non sia ricompresa nell’elenco fornito dalla clausola negoziale, sarà comunque ammesso che la parte inadempiente possa profittare dell’esimente invocando la diversa e ulteriore causa di forza maggiore;**

- qualora, invece, la clausola contenga un elenco che, per la specifica formulazione o per espressa previsione, debba ritenersi tassativo, un evento ivi non previsto (sia pure analogo e quindi in astratto sussumibile tra le c.d. clausole di forza maggiore) **non comporterà automaticamente la liberazione del debitore e, dunque, non consentirà di escludere la conseguente responsabilità per inadempimento.**

Il **consiglio** consiste nell’effettuare con immediatezza, attraverso l’ausilio e l’opera del proprio legale di fiducia, l’esame interpretativo dei contratti in essere, al fine di verificare l’esistenza di clausole di forza maggiore a impatto esemplificativo o tassativo e, nel caso di mancata previsione della specifica situazione di fatto dal novero di quelle indicate nello schema negoziale, intraprendere per tempo la negoziazione effettivamente transattiva con l’altro contraente per evitarne le prevedibili conseguenze e convenientemente sterilizzare l’iniziativa giurisdizionale.

## IV PARAGRAFO

### Qualora nel caso concreto sia effettivamente configurabile una c.d. causa di forza maggiore, quali effetti si avranno sul negozio?

Qualora, alla stregua delle valutazioni espletate si possa configurare la causa di forza maggiore, sempre tenendo in considerazione la legge applicabile al caso di specie, si potranno esperire i rimedi riconducibili: alla **risoluzione** (che, specie per i contratti di durata nella prassi del commercio internazionale non è generalmente ammessa), alla **sospensione** (che è prassi consueta regolamentare attraverso apposita clausola quando sia indispensabile e preferibile salvaguardare il rapporto contrattuale al di là della concreta causa di sospensione) e, infine, alla **rinegoziazione**, mediante cui risolvere lo stato di squilibrio del sinallagma contrattuale.

Il **consiglio** consiste nell’effettuare, attraverso l’ausilio e l’opera del proprio legale di fiducia, il duplice esame del fatto specifico e quello interpretativo del contratto, al fine di verificare quale dei predetti rimedi è perseguibile e più utile per il diritto e gli interessi della parte richiedente (il Cliente).

## V PARAGRAFO

### Qualora nel caso concreto sia effettivamente configurabile una situazione di impossibilità sopravvenuta, quali effetti si avranno sul negozio e sulla definitività delle prestazioni?

Qualora si dovesse verificare un evento cagionante l’impossibilità definitiva di adempiere alla prestazione dedotta in contratto, e in ragione di quanto si è venuti sin qui dicendo:

- il debitore non sarà considerato responsabile ai sensi e per gli effetti dell’art. 1218 c.c. per il proprio inadempimento;
- l’obbligazione del debitore si estinguerà;
- il contratto, da cui la prestazione deriva, si risolverà di diritto senza che sia necessaria una specifica iniziativa delle parti o un determinato provvedimento del giudice (a meno che, chiaramente, non sorgano contestazioni sul punto, nel qual caso il ricorso al giudice diverrebbe inevitabile);
- qualora si tratti di contratti a prestazioni corrispettive, e per effetto della risoluzione, la parte inadempiente non potrà richiedere la controprestazione e, qualora eventualmente abbia ricevuto previamente la prestazione dall’altro soggetto obbligato (che, per esempio, abbia pagato in anticipo il prezzo), dovrà restituirla.

Il **consiglio** consiste nell’effettuare, attraverso l’ausilio e l’opera del proprio legale di fiducia, l’esame delle predette situazioni di fatto e di diritto, che è per sua natura complesso e che, per realizzare in sicurezza il diritto e gli interessi del “Cliente”, deve essere eseguito unicamente dal professionista “tecnico”, che è l’unico in possesso della conoscenza e delle competenze specifiche per interpretare la situazione di fatto, per individuare le norme di legge applicanti e per stabilire la tipologia di tutela, controversiale o negoziale.

## VI PARAGRAFO

### Qualora nel caso concreto sia effettivamente configurabile una situazione in cui il “costo” della prestazione sarà divenuto solo più eccessivo, quali effetti si avranno sul negozio?

La risposta al quesito, a ben vedere, si deve intendere riferita alla c.d. eccessiva onerosità sopravvenuta.

Ebbene, in questo caso si noti quanto segue:

- la possibilità che si configuri una ipotesi di eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione (cioè, di “costo eccessivo” – non solo in termini economici – del fare, del non fare o del dare a cui si è tenuti contrattualmente) è comune nei c.d. contratti a esecuzione continuativa o periodica ove, pur essendo ancora possibile la prestazione, essa sia divenuta eccessivamente onerosa per fatti sopravvenuti che si caratterizzino per essere straordinari e imprevedibili. **In tale ipotesi, la parte potrà richiedere la risoluzione del contratto;**
- tuttavia, la soluzione da ultimo fornita potrà ritenersi in concreto perseguibile solo quando l’onerosità non possa ritenersi sussumibile nell’alea normale degli aumenti di costo delle prestazioni comuni a quel particolare tipo contrattuale. L’eccessiva onerosità, pertanto, dovrà essere valutata alla stregua di criteri oggettivi determinati che siano idonei a distinguerla dalla “mera difficoltà di adempimento”;
- inoltre, l’eccessiva onerosità, oltre a non dover essere spiegabile in ragione della normale alea contrattuale, per poter divenire causa di risoluzione del contratto dovrà pur sempre derivare da eventi straordinari e imprevedibili, come appunto le misure di contrasto epidemico.

Dunque, alla domanda formulata, si può **rispondere** come segue:

- l’eccessiva onerosità sopravvenuta non produrrà alcun automatico effetto liberatorio (tanto che il contratto non si potrà risolvere di diritto). Essa, infatti, andrà accertata di volta in volta e dichiarata giudizialmente.

Il **consiglio** consiste nell’effettuare, attraverso l’ausilio e l’opera del proprio legale di fiducia, l’esame della specifica situazione di fatto e di diritto, al fine di valutare se la stessa è sussumibile nel novero della “eccessiva onerosità sopravvenuta” o, invece, in una delle altre ipotesi di risoluzione del contratto indicate nei precedenti paragrafi.

## PARTE SPECIALE

### Alcune applicazioni specifiche della legislazione emergenziale in materia contrattuale

Questa parte speciale intende offrire un *focus* in tema di rapporto tra le misure di contenimento epidemiologico e alcuni contratti specifici, cioè: il contratto di compravendita (mobiliare e immobiliare), di locazione di immobile a uso commerciale, di *leasing* e di mutuo.

## I PARAGRAFO

### Il contratto di compravendita mobiliare e immobiliare

Sebbene la legislazione emergenziale non contenga norme specifiche in tema di compravendita, la rilevanza del contratto in oggetto giustifica un approfondimento volto a coordinare le regole generali di cui si è dato conto nei precedenti paragrafi con le specificità del predetto contratto.

Primariamente, è opportuno ricordare come la compravendita possa avere a oggetto beni mobili – ad es. autovetture, arredi, etc. – o beni immobili, come per esempio unità abitative o destinate a sede aziendale, capannoni a uso industriale, fondi agricoli, etc.

Generalmente, attraverso questa particolare fattispecie contrattuale una parte, cioè il venditore, si obbliga a consegnare a un altro soggetto, il compratore, un bene determinato contro il pagamento del prezzo (generalmente una somma di denaro), così trasferendone la proprietà.

Il contratto di compravendita, perciò, comporta il sorgere di due distinti obblighi:

- I. quello del venditore di consegnare il bene
- II. quello del compratore di pagare il relativo prezzo.

Tuttavia, vi possono essere particolari situazioni che incidono sul regolare adempimento dei predetti obblighi: si pensi, a titolo di esempio, alla mancata consegna dell’immobile compravenduto entro la data stabilita in ragione della impossibilità di completarne l’edificazione a causa del blocco delle attività lavorative dovuto alle misure di contrasto epidemiologico.

Sotto questo profilo, allora, la particolare normativa di contenimento del rischio epidemiologico potrebbe aver determinato:

1. l’impossibilità di adempiere all’obbligazione di consegnare il bene compravenduto, coinvolgendo dunque, sotto il profilo soggettivo, il venditore (come nel caso sopra descritto questi potrebbe non aver consegnato l’immobile alla data stabilita; o, per fornire un secondo esempio, a causa delle chiusure di determinate filiere produttive, il venditore potrebbe non aver potuto consegnare gli stock di merce precedentemente ordinati);
2. l’impossibilità di adempiere all’obbligazione di pagare il prezzo da parte del compratore (a causa, per esempio, della grave diminuzione di fatturato dovuta al blocco delle attività questi potrebbe non disporre della liquidità sufficiente per versare le rate negozialmente stabilite).

**Entrambe le situazioni si configurano, in linea generale, quali inadempimenti contrattuali che comportano l’obbligo di risarcire il danno provocato alla controparte che abbia correttamente e tempestivamente adempiuto alla propria obbligazione.**

Quali rimedi, dunque, potranno essere proficuamente impiegati dal venditore (o dal compratore) al fine di sottrarsi all’obbligo risarcitorio quando l’inadempimento sia dovuto al rispetto delle norme emergenziali di contenimento del rischio epidemiologico?

Ebbene, sul punto si può evidenziare quanto segue:

1. occorrerà primariamente esaminare il regolamento contrattuale che, sul punto, potrebbe contenere clausole specifiche relative ai c.d. eventi di forza maggiore;

qualora, invece, il contratto non dovesse contenere alcuna clausola del tipo anzidetto, occorrerà valutare se l’inadempimento sia scaturito da una causa di forza maggiore, vale a dire da un evento che presenti le seguenti caratteristiche:

- I. sia assoluto (cioè non superabile attraverso gli sforzi che possono essere ragionevolmente richiesti al contraente);
- II. sia imprevedibile;
- III. sia oggettivo (cioè non imputabile alla parte resasi inadempiente).

Sotto quest’ultimo profilo, dunque, **il c.d. *factum principis*, cioè l’adozione delle misure di contenimento dell’epidemia da Covid-19 da parte del Legislatore, ben potrebbe qualificarsi come forza maggiore idonea a costituire valido esonero da responsabilità;**

4. infine, è necessario ricordare come il D.L. 18/2020 (convertito con L. 27/2020) all’art. 91 abbia introdotto una sorta di **presunzione tesa a “parificare” le misure di contenimento del rischio epidemiologico alle cause di forza maggiore**, introducendo in capo al giudice un obbligo valutativo circa l’evento causativo dell’inadempimento – vale a dire il “fatto” che abbia impedito di consegnare il bene o pagare il prezzo – e la “fonte” da cui il predetto evento sia scaturito, cioè l’osservanza delle norme di contenimento epidemiologico.

Tutto quanto esposto ai precedenti punti sarà peraltro immediatamente chiaro ponendo mente al seguente esempio:

- Un costruttore – cioè il soggetto obbligato a consegnare il bene immobile – si impegnava contrattualmente a consegnare una unità abitativa a una determinata data. Il compratore – cioè il soggetto obbligato a pagare il prezzo – avrebbe versato quello stesso giorno l’intero prezzo del bene compravenduto. Normalmente, nulla avrebbe impedito il fisiologico svolgersi dell’operazione illustrata: l’imprenditore/venditore avrebbe consegnato nella data stabilita il bene e il compratore avrebbe versato la somma pattuita a titolo di prezzo. Tuttavia, **a causa dell’intervenuta adozione delle misure di contenimento del rischio epidemiologico poco prima del definitivo completamento dell’immobile, il costruttore non era in grado di consegnare il bene alla data stabilita, così divenendo inadempiente agli obblighi contrattuali assunti.**

Dunque, facendo riferimento al precedente esempio e applicandovi i principi sopra illustrati, al fine di sottrarsi alla responsabilità risarcitoria derivante dall’inadempimento il costruttore dovrà:

1. verificare se il contratto contenga clausole relative ai c.d. eventi di forza maggiore;
2. qualora la verifica sopradetta dovesse dare esito negativo, invocare l’esimente costituita dall’evento di forza maggiore costituita dal c.d. *factum principis*, cioè dall’adozione delle misure di contenimento epidemiologico, facendo altresì riferimento a quanto disposto dall’art. 91 D.L. 18/2020;
3. ai fini di cui al precedente punto 2), egli dovrà provare che l’inadempimento è effettivamente derivato dalla impossibilità di completare l’edificazione dell’immobile in ragione dell’obbligo di osservare le misure legislative emergenziali. In altri termini, **dovrà dimostrare il c.d. nesso di causalità tra l’inadempimento e l’osservanza delle misure di contenimento epidemiologico.**

Per concludere, sarà certamente utile precisare come il **c.d. principio di vicinanza dell’onere della prova** potrà trovare larga applicazione in fattispecie simili a quella di cui si è data esemplificazione. Secondo questo principio, dunque, la prova di un determinato fatto – nel caso che ci occupa, quindi, della sussistenza di un nesso di causalità tra l’inadempimento e l’osservanza delle misure di contenimento – dovrà essere fornita dalla parte a cui detta prova sia più “vicina”, sia, cioè, più facilmente in grado di dimostrarne i fatti posti alla base (sarà più semplice per il costruttore dimostrare, nell’esempio fatto, che i propri grossisti abbiano mancato la consegna dei laterizi per il completamento della copertura dell’edificio a causa della chiusura dell’attività).

## II PARAGRAFO

### Il contratto di locazione di immobile a uso commerciale

In primo luogo, e per sgombrare il campo da dubbi che la prima prassi applicativa ha suscitato, conviene precisare come il D.L. 18/2020, c.d. “Cura Italia” – convertito con L. n. 27/2020 – non abbia previsto alcuna specifica disposizione tesa a sospendere e/o esonerare il conduttore dal pagamento del canone di locazione qualora si versi, appunto, in tema di locazione di immobili a uso diverso da quello abitativo.

In particolare, l’art. 65, comma 1, del D.L. “Cura Italia” ha previsto: *«Al fine di contenere gli effetti negativi derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento connesse all’emergenza epidemiologica da COVID-19, ai soggetti esercenti attività d’impresa è riconosciuto, per l’anno 2020, un credito d’imposta nella misura del 60 per cento dell’ammontare del canone di locazione, relativo al mese di marzo 2020, di immobili rientranti nella categoria catastale C/1»*.

Dunque, e per sintetizzare il portato della richiamata disposizione, è possibile rilevare che:

1. la norma riguarda, sotto il profilo soggettivo, esclusivamente coloro che esercitano professionalmente l’attività di impresa;
2. non è prevista alcuna sospensione e/o esonero riguardo al versamento del canone di locazione;
3. il Legislatore, infatti, si è limitato a **riconoscere, esclusivamente per l’anno 2020, un credito d’imposta pari al 60% dell’ammontare del canone di locazione per il mese di marzo 2020;**
4. tale credito d’imposta, appunto, varrà per i canoni di locazione degli immobili rientranti nella categoria catastale C/1 (vale a dire, negozi e botteghe);
5. l’Agenzia delle Entrate (Circ. 3.04.2020 n. 8/E) ha chiarito come detto credito di imposta è riconosciuto esclusivamente in relazione ai canoni già versati;
6. di conseguenza, i canoni di locazione non pagati non produrranno credito d’imposta, e ciò in ragione della *ratio* sottesa alla norma stessa tesa al “ristoro” del locatore per il canone versato anche a fronte della necessaria sospensione dell’attività lavorativa.

Valga pur sempre rilevare, comunque, come l’art. 91 D.L. 18/2020, risulta applicabile, in ragione della portata generale attribuita alla norma, anche al caso della locazione di immobili a uso commerciale.

Sicché, l’eventuale inadempimento del debitore – vale a dire del conduttore dell’immobile che a causa delle misure di contenimento epidemico sia stato impossibilitato al versamento del canone – dovrà pur sempre essere letto alla luce dell’esonero da responsabilità previsto dalla citata norma, così come meglio specificato *supra*, Par. II.

Infine, e per sintetizzare il portato dell’intervento normativo nell’ambito dei contratti di locazione a uso commerciale, è opportuno rilevare:

1. come non v’è alcuna norma che possa giustificare la sospensione o l’esonero dal pagamento del canone per gli immobili a uso commerciale;
2. neppure, e a maggior ragione, vi è la possibilità di applicare il disposto dell’art. 65, comma 1, D.L. “Cura Italia” ai canoni derivanti da contratti di locazione a uso abitativo (le pigioni, dunque, e salvo il caso in cui locatori e conduttori, in deroga al contratto di locazione, si accordino per una riduzione delle stesse, saranno sempre esigibili e dovute);

3. il particolare “stato di necessità” derivante dall’osservanza delle disposizioni legislative in tema di contenimento epidemico, qualora provochi inadempimento (in altri termini, determini il locatore a non versare il canone) dovrà pur sempre essere valutata in ragione della particolare esimente prevista dall’art. 91 D.L. 18/2020.

Il **consiglio**, dunque, è quello di esaminare, anche attraverso la qualificata opera di un legale, il regolamento contrattuale, sì da determinare, nell’eventualità, la possibilità di accedere al credito d’imposta previsto dall’art. 65, comma 1, D.L. “Cura Italia” o, qualora sia contestato l’inadempimento per mancato versamento del canone, al fine di far constatare la sussumibilità della particolare situazione sotto l’operatività dell’esimente di cui all’art. 91 D.L. 18/2020.

### III PARAGRAFO

#### Il contratto di *leasing* finanziario

Anche in tema di contratto di leasing finanziario (o locazione finanziaria) – e, più in generale per ciò che concerne le rate di prestiti e mutui e per i prestiti c.d. non rateizzati – il D.L. “Cura Italia”, segnatamente all’art. 56, ha previsto per le micro, piccole e medie imprese, particolari disposizioni tese a limitare gli effetti pregiudizievoli della sospensione dell’attività lavorativa in ragione delle misure di contenimento epidemico. Per quanto maggiormente interessa in questa sede l’art. 56, comma 2, lett. c) (così come modificato dalla L. 27/2020 di conversione) ha disposto: *«per i mutui e gli altri finanziamenti a rimborso rateale [...] il pagamento delle rate o dei canoni di leasing in scadenza prima del 30 settembre 2020 è sospeso sino al 30 settembre 2020 e il piano di rimborso delle rate o dei canoni oggetto di sospensione è dilazionato, unitamente agli elementi accessori e senza alcuna formalità, secondo modalità che assicurino l’assenza di nuovi o maggiori oneri per entrambe le parti; è facoltà delle Imprese richiedere di sospendere soltanto i rimborsi in conto capitale»*.

Sicché, le PMI potranno:

1. invocare la sospensione *ex lege* (cioè in forza del richiamato articolo 56) in relazione ai canoni di *leasing*;
2. la predetta sospensione riguarda, secondo il dettato legislativo, esclusivamente quei **canoni** in scadenza prima del 30 settembre 2020 e varrà sino alla medesima data;
3. ugualmente, il piano di rimborso dei canoni che siano stati oggetto di sospensione ai sensi dei precedenti numeri, è pure oggetto di dilazione (insieme agli elementi accessori), senza che a questo fine siano necessarie particolari formalità e, inoltre, attraverso modalità che assicurino l’assenza di maggiori oneri per il beneficiario della sospensione;
4. le imprese, in ogni caso, possono decidere di chiedere la sospensione anche dei soli rimborsi in conto capitale;
5. per beneficiare della sospensione le imprese devono presentare una specifica autocertificazione attraverso cui dichiarano di essere incorse, in conseguenza della pandemia e delle misure di contenimento adottate per contenerla, in una temporanea carenza di liquidità;
6. in ogni caso, la possibilità di avvalersi della sospensione è subordinata all’assenza di una esposizione debitoria classificabile come “deteriorata” ai sensi della disciplina dell’intermediazione creditizia (e cioè formata da crediti la cui riscossione sia, per gli istituti bancari, di difficile perseguibilità).

Si ritiene, infine, anche con riferimento ai contratti di *leasing* finanziario, come la difficoltà di far fronte al versamento dei canoni debba essere letta – qualora non si riesca a ottenere la sospensione prevista dall’art. 56 del D.L. “Cura Italia” per mancanza di uno dei requisiti elencati – alla luce della esimente prevista dall’art. 91 del D.L. 18/2020 e, dunque, come causa di esonero dalla responsabilità per inadempimento. Naturalmente, tale ultima conclusione sarà subordinata alla necessità di dimostrare come il mancato versamento dei canoni di *leasing* – e quindi, il conseguente inadempimento dell’obbligazione contrattuale relativa – sia diretta conseguenza delle misure di contenimento epidemiologico.

Il **consiglio**, dunque, è quello di far esaminare al proprio legale di fiducia il piano rateale di restituzione dei canoni in modo da valutarne la sostenibilità economica in relazione alla concreta diminuzione (o assenza) del fatturato derivante dal rispetto delle misure di contenimento (es. nel caso in cui si versi in una delle categorie merceologiche che hanno dovuto sospendere l’attività lavorativa) e, qualora tale diminuzione (o assenza) sia effettiva, accedere al beneficio della sospensione (naturalmente, e a tale fine, dovrà essere verificata la sussistenza di tutti i requisiti sopra elencati). Anche in questo caso, tuttavia, qualora la specifica situazione non consenta di perseguire la strada della sospensione, la qualificata opera di un legale potrà certamente dirimere il dubbio se l’impossibilità all’adempimento possa essere scusata in ragione dell’esimente contenuta nell’art. 91 del D.L. 18/2020.

## IV PARAGRAFO

### Il mutuo

Anche per quanto riguarda il contratto di mutuo il D.L. “Cura Italia” stabilisce alcune particolari regole di immediato interesse. All’uopo, conviene ricordare come già il D.L. 9/2020 avesse previsto la possibilità per i lavoratori dipendenti di richiedere, per un massimo di nove mesi e qualora avessero subito la sospensione o la riduzione dell’orario di lavoro per almeno trenta giorni, la sospensione del versamento delle rate di mutuo c.d. prima casa.

Il D.L. “Cura Italia”, a ben vedere, *ex art. 54* (così come modificato dalla L. di conversione n. 27/2020), ha esteso la possibilità di richiedere la sospensione anche ai lavoratori autonomi e ai liberi professionisti che certifichino di aver registrato «*nel trimestre successivo al 21 febbraio 2020 e precedente la domanda ovvero nel minor lasso di tempo intercorrente tra il 21 febbraio 2020 e la data della domanda qualora non sia trascorso un trimestre*» un calo del proprio fatturato superiore al 33% sul fatturato dell’ultimo trimestre del 2019 in conseguenza della chiusura o della restrizione delle proprie attività.

Tuttavia, per quanto maggiormente interessa in questa sede, occorre ricordare come il già esaminato art. 56, comma 2, lett. c), D.L. “Cura Italia” abbia previsto la possibilità di accedere all’istituto della sospensione del pagamento delle rate di mutuo anche nel caso delle micro, piccole e medie imprese.

In sintesi, e su quest’ultimo punto, conviene rilevare come:

1. anche in questo caso, il beneficio è relativo esclusivamente alle rate in scadenza prima del 30 settembre 2020 e sino alla medesima data;
2. per la sospensione delle rate di mutuo vale il dilazionamento del piano di rimborso (e degli elementi accessori) e, in ogni caso, senza che ciò possa comportare maggiori oneri per chi si avvale della sospensione;
3. vale, inoltre, la medesima regola relativa alla autocertificazione tramite cui “attestare” la carenza di liquidità dovuta al rispetto delle misure di contenimento della pandemia;



4. per quanto non precisato in questa sede si rimanda al Par. II relativo al *leasing* finanziario.

Il medesimo **consiglio** fornito in relazione al *leasing* finanziario deve valere anche nel caso del contratto di mutuo, sia per ciò che concerne l’accessibilità al beneficio della sospensione e sia, qualora ciò non possa avvenire, per la concreta applicabilità dell’esimente *ex art. 91 D.L. 18/2020*.

Conviene infine segnalare come la L. 27/2020 di conversione del D.L. “Cura Italia” abbia esteso, attraverso una modifica della lett. b) dell’art. 54, comma 1, la platea di quanti potranno beneficiare della sospensione nel versamento delle rate nei c.d. mutui prima casa.

Infatti, a mente della normativa così come modificata dalla Legge di conversione, potranno accedere a tale beneficio anche **quanti abbiano beneficiato di mutui c.d. prima casa per un importo sino a 400.000 euro** (in precedenza, invece, il beneficio era valido per mutui di importo sino a 250.000 euro).

Attraverso la presente sintetica “guida operativa” si è venuti incontro all’esigenza di rendere facilmente intellegibili i numerosi provvedimenti che, in modo torrenziale e spesso confuso, hanno avuto come obiettivo quello di fronteggiare il grave stato di crisi provocato dalla pandemia da Covid-19. Ciò, come si è avuto modo di vedere, è stato fatto in materia di accesso alla giustizia e di diritto dei contratti (con uno speciale *focus* su determinate fattispecie negoziali di largo uso nella prassi).


Essa, dunque, vuole essere uno strumento di consultazione agevole, rivolgendosi a quanti, operatori economici o persone fisiche, siano nelle condizioni di dover operare quotidianamente interfacciandosi e confrontandosi con una normativa spesso di portata non chiara e abbiano necessità di una prima e rapida risposta per orientare le loro scelte operative.



STUDIO LEGALE SALSONE

Via Vittorio Emanuele II, 26  
20900 Monza

 t. 039 2304417

 f. 039 2301588

 segreteria@sls-lex.eu

 Studio Legale Salsone SLS

 Studio Legale Salsone

[www.sls-lex.eu](http://www.sls-lex.eu)

**MONZA | MILANO | ROMA**