



## CORONAVIRUS ED ESECUZIONE DEI CONTRATTI

### **Covid-19 e contratti a prestazioni corrispettive: strumenti normativi a tutela della parte in difficoltà.**

Come noto, i recenti provvedimenti licenziati dal Governo per contrastare l'emergenza sanitaria in atto hanno imposto restrizioni e chiusure alla maggior parte delle attività commerciali, con evidente ripercussione sul fatturato di aziende ed esercizi commerciali e pesanti ricadute sulle famiglie.

Se da un lato le entrate sono state drasticamente ridotte, se non azzerate, dall'altro lato le aziende si trovano comunque a dover sostenere numerosi pagamenti in forza dei contratti in essere (si pensi ad esempio ai canoni di locazione per gli edifici adibiti ad uso uffici, negozi, magazzini, capannoni, ...)

In questa situazione di forte disequilibrio, alcune norme del codice civile possono venire in soccorso della parte in difficoltà, sia che quest'ultima voglia proseguire nel contratto in essere, sia che abbia interesse a risolverlo.

### **Prosecuzione del contratto: ritardo incolpevole e rinegoziazione dell'accordo**

Nonostante le difficoltà economiche, l'interesse della parte maggiormente colpita dall'emergenza sanitaria in corso potrebbe essere quello di proseguire il rapporto contrattuale.

In tale ipotesi due sono le norme codicistiche di riferimento: l'art. 1256 co. 2 c.c. e l'art. 1467 co. 4 c.c..

In base all'art. 1256 co. 2 c.c., che regola l'impossibilità temporanea di adempiere, "se l'impossibilità è solo temporanea, il debitore finché essa perdura, non è responsabile del ritardo nell'adempimento".

Si ritiene che la prestazione sia impossibile quando la situazione sopravvenuta non possa essere superata con lo sforzo diligente (art. 1176 c.c.) a cui il debitore è tenuto, non essendo sufficiente una maggior difficoltà, ma nemmeno necessaria un'impossibilità assoluta o oggettiva.

Ciò premesso, l'impossibilità di svolgere pienamente la propria attività (ad es. per chiusura degli uffici, degli esercizi commerciali o per il blocco della produzione imposta alla propria attività o ad attività connessa da un provvedimento dell'autorità – *c.d. factum principis*), con conseguente drastico calo del fatturato, potrebbe costituire valido motivo per sospendere l'esecuzione dei contratti in essere.

In tale ipotesi di impossibilità temporanea ad adempiere, il debitore è esonerato dalla responsabilità per il ritardo nella propria prestazione (ad es. il pagamento del canone di locazione), fermo restando l'obbligo di provvedere al completo adempimento della prestazione non appena nuovamente possibile.

Ciò significa che la prestazione dovuta (nel nostro es. il pagamento del canone) viene solo sospesa finché perdura la ragione dell'impossibilità ad adempiere. Venuto meno tale impedimento (e quindi al momento della cessazione dello stato emergenziale ed alla ripresa dell'attività) il debitore dovrà provvedere alla corresponsione di tutti i pagamenti arretrati, benché senza penali o interessi di mora

Tale norma consente, quindi, al debitore solamente di posticipare la propria prestazione, che sarà pertanto integralmente dovuta non appena terminata l'emergenza.

L'art. 1467 c.c. introduce, invece, l'ipotesi di forza maggiore, disponendo che *"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 parte contro la quale è domandata la risoluzione può evitarla offrendo di modificare equamente le condizioni del contratto."*

Qualora si verificano eventi che rendano per una parte eccessivamente oneroso eseguire il contratto, l'altra parte può pertanto evitare la risoluzione del contratto, proponendone una modifica delle condizioni, così da ricondurre l'accordo ad equità.

Nulla vieta (ed anzi è caldamente consigliato) che, anziché invocare la risoluzione del contratto, la parte che potrebbe richiederla proponga di rinegoziare il contenuto del contratto in essere, temporaneamente (fino al perdurare della difficoltà economica dettata dall'emergenza sanitaria) o definitivamente (qualora sia ragionevole prevedere che le difficoltà economiche cagionate dall'emergenza siano tali da non poter essere superate).

### **Credito d'imposta per botteghe e negozi**

Qualora l'interesse sia per la prosecuzione del contratto, con riferimento ai canoni di locazione commerciale, si evidenzia che l'art. 65 del Decreto "Cura Italia" (DL n. 18/20), rubricato *"Credito d'imposta per botteghe e negozi"*, al fine di contenere gli effetti negativi derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica da Covid-19, riconosce ai soggetti esercenti attività d'impresa, 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.

In dettaglio la categoria C1 si riferisce ai negozi ed alle botteghe, ovvero quei locali che vengono utilizzati per un commercio diretto, per condurre affari e per esercitare la vendita al pubblico. Sono, pertanto, esclusi i soggetti che esercitano un'attività d'impresa conducendo in locazione un immobile in categoria catastale diversa: tra gli esclusi vi sono, ad esempio, gli immobili in categoria catastale C/3 "Laboratori per arti e mestieri".

Sotto il profilo soggettivo, la disposizione trova applicazione esclusivamente nei confronti dei soggetti che esercitano un'attività d'impresa, restando esclusi coloro che esercitano arti e professioni (c.d. "liberi professionisti").

Come anticipato, l'agevolazione si riferisce alle locazioni di immobili in categoria C/1. Ne consegue che ai soggetti che esercitano un'attività d'impresa utilizzando un immobile in categoria C/1 in base ad un titolo giuridico diverso dalla locazione non spetterà alcun credito d'imposta: non sarà, pertanto, prevista alcuna agevolazione nel caso di immobili C/1 utilizzati

in base ad un contratto di comodato o detenuti in proprietà (indipendentemente dalla sussistenza o meno di un eventuale mutuo per il quale viene corrisposta una rata periodica).

Dal momento che la norma non contiene riferimenti alle dimensioni dell'immobile, il credito d'imposta troverà applicazione per qualsiasi immobile in categoria catastale C/1, indipendentemente dalla metratura del locale oggetto di locazione.

E' bene sottolineare che l'articolo in esame non fa alcuna menzione del pagamento del canone di locazione del mese di marzo quale requisito per l'applicazione del credito d'imposta. Il tenore letterale della norma sembrerebbe, quindi, concedere aperture circa il fatto che il credito potrebbe spettare indipendentemente dal fatto che il canone di locazione di marzo sia stato pagato o meno al locatario. Tuttavia nella relazione tecnica al decreto si fa espressa menzione al "*pagamento del canone*", precisandosi che il credito d'imposta è relativo alle "*spese sostenute*" nel mese di marzo 2020 per canoni di locazione di immobili con categoria catastale C/1.

Da ultimo, l'articolo prevede delle esclusioni poiché :*"Il credito d'imposta non si applica alle attività di cui agli allegati 1 e 2 del decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 11 marzo 2020 ed è utilizzabile, esclusivamente, in compensazione ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241. 3. Agli oneri derivanti dal presente articolo si provvede ai sensi dell'articolo 126"*.

Si tratta delle attività commerciali che non sono state sospese dal Decreto 11 marzo 2020. Il credito d'imposta troverà, quindi, applicazione per le attività di commercio al dettaglio (con esclusione delle attività di vendita di generi alimentari e di prima necessità individuate nell'allegato 1 del richiamato decreto) e per le attività inerenti i servizi alla persona (tra cui parrucchieri, barbieri, estetisti) diverse da quelle individuate nell'allegato 2 del richiamato decreto.

Della misura di cui all'art. 65 del Decreto "Cura Italia" si dovrà, pertanto, tenere in considerazione al fine di valutare la convenienza a richiedere una riduzione del canone per il mese di marzo, piuttosto che una sospensione dello stesso.

### **Risoluzione del contratto**

Le difficoltà economiche cagionate dell'emergenza sanitaria in atto potrebbero essere tali da far perdere alla parte l'interesse alla prosecuzione del contratto in essere.

In questa seconda evenienza la norma di riferimento è certamente l'art. 1467 co. 1 c.c., che prevede la risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta.

Nei contratti a esecuzione continuata o periodica o differita, se la prestazione di una delle parti è divenuta eccessivamente onerosa per il verificarsi di avvenimenti straordinari e imprevedibili, la parte che deve la prestazione può domandare la risoluzione del contratto, con gli effetti stabiliti dall'art. 1458 c.c. (in base al quale, nei contratti a esecuzione continuata o periodica, l'effetto della risoluzione non si estende alle prestazioni già eseguite).

L'emergenza sanitaria può, a ragion veduta, rientrare tra quegli avvenimenti straordinari ed imprevedibili (causa di forza maggiore) che possono determinare un'eccessiva onerosità della prestazione, con conseguente possibilità di domandare la risoluzione del contratto.

Presupposto per la risoluzione del contratto è l'esistenza di una forte sproporzione tra le prestazioni richieste alle parti, non prevedibile al momento della stipula del contratto.

In conclusione è doveroso ribadire che i rimedi sopra citati potranno trovare applicazione limitatamente a quei casi in cui l'emergenza sanitaria abbia determinato una drastica riduzione delle entrate, dovuta al blocco dell'attività o ad un forte ridimensionamento della stessa. Di tale circostanza, in caso di contenzioso, si dovrà ovviamente fornire prova.

### **Conclusioni e suggerimenti**

Dopo aver fornito il quadro giuridico degli strumenti di tutela previsti dal nostro ordinamento, in questa delicata fase dell'economia il consiglio è quello di prendere contatti con la controparte al fine di rinegoziare il contenuto del contratto (ad es. rideterminando l'importo del canone di locazione, modificando le condizioni o i termini di pagamento o consegna, ...), scelta che potrebbe soddisfare entrambe le parti, evitando la risoluzione dell'accordo.

Non bisogna, infatti, dimenticare che il principio cardine dei rapporti negoziali è la buona fede contrattuale, tanto in corso di trattative (art. 1337 c.c.), quanto nel corso dell'esecuzione dell'accordo raggiunto (art. 1375 c.c.).

A ciascuna delle parti del rapporto è imposto di agire in maniera tale da poter preservare anche gli interessi dell'altra, e ciò a prescindere da obblighi specifici previsti dal contratto o da quanto espressamente stabilito dalle singole norme.

La buona fede contrattuale va, pertanto, intesa come reciproca lealtà di condotta e fondamentale canone di correttezza al quale tutte le parti di un rapporto contrattuale devono necessariamente ispirarsi: è uno strumento che integra, limita e corregge il contenuto normativo dell'obbligazione.

Ora più che mai la buona fede, il dialogo e la collaborazione tra le parti devono essere i principali strumenti per riportare ad equilibrio il contratto in essere, nell'interesse di entrambi i contraenti.

Si pensi ad esempio al contratto di locazione: in questo momento storico il locatore avrà, anch'egli, certamente interesse a proseguire nella locazione, seppur a canone ridotto, piuttosto che optare per la risoluzione del contratto (ad es. invocando una clausola risolutiva espressa pattuita per l'ipotesi di ritardo nei pagamenti) o procedere con diffide, lettere di messa in mora, ricorsi per decreti ingiuntivi, con i relativi esborsi e tempi (questi ultimi oltretutto dilatati dalla sospensione dell'attività giudiziaria sino al 15 aprile p.v.). A ciò si aggiunga che l'art. 91 del DL 17 marzo 2020, n. 18 impone al Giudice, in sede di contenzioso civile relativo agli inadempimenti contrattuali ex art. 1218 c.c., di valutare la situazione di grave emergenza dovuta alla diffusione del Covid-19.

Una valida opzione per entrambe le parti potrebbe, pertanto, essere quella di ridurre di comune accordo il canone di locazione, per la durata del blocco dell'attività dettata dall'emergenza sanitaria in atto: in tal modo il locatore continuerà a percepire il canone, seppur di importo ridotto, ed il conduttore sarà in grado di proseguire nella locazione e nei pagamenti con regolarità.

Diversamente, in caso di assoluta impossibilità ad utilizzare l'immobile, si può proporre una sospensione del canone per un breve periodo, concordando al contempo un piano di rientro per il pagamento dei canoni sospesi, senza interessi e di ampio respiro.

In fase di rinegoziazione del contratto le parti potrebbero, infine, optare per l'inserimento di una clausola che regoli la ripartizione dei rischi relativi ad eventi impeditivi, ferme restando le limitazioni previste dalle normative di settore (ad es. il diritto dei consumatori).

Qualora il contratto sia ancora in fase di negoziazione, un paracadute potrebbe consistere, invece, nella stipula di una polizza che copra le perdite da interruzione dell'attività, facendo particolare attenzione al contenuto della copertura. Le polizze standard, infatti, solitamente escludono espressamente eventi quali epidemie o virus.

Quale che sia la Vostra esigenza, il suggerimento è, pertanto, quello di prendere contatti quanto prima con la controparte per segnalare la Vostra situazione ed intavolare una trattativa per rinegoziare il contratto.

Per eventuali chiarimenti e/o informazioni potete scrivere a: [bussini@studiobonacina.com](mailto:bussini@studiobonacina.com)

Avv. Paola Bussini