

## L'ECONOMIA IN DIFFICOLTÀ

# Il Covid-19 ha “contagiato” i contratti Tanti contenziosi in vista sugli affitti

Il pool di esperti dello studio Skema si avventura della giungla delle norme  
La parola d'ordine è mediazione

## RIMINI

## NICOLA STRAZZACAPA

Parole d'ordine mediazione e ridefinizione condivisa di accordi e obblighi contrattuali per fronteggiare l'emergenza economica che va di pari passo con quella sanitaria. E' lo... schema che sta mettendo in piedi Skema, studio di consulenza aziendale di 50 professionisti che da due mesi fotografa la realtà con un grande lavoro online fatto di affollati web in air mirati per commercianti, PMI, aziende e liberi professionisti di Emilia Romagna e Marche. Un monitoraggio costante in un lock down che fa crollare entrate e mette in ginocchio imprese che non riescono a rispettare contratti e pagamenti, tanto da far scattare un allarme rosso che nel Riminese colpisce il core business fatto di commercio e turismo, sotto la spada di Damocle di un mare di problematiche contrattuali e giuridiche.

## Lo fotografia di Skema

«Le imprese raggiunte dai provvedimenti restrittivi dei Dpcm e delle Regioni vivono difficoltà spesso insuperabili nell'adempiere alle obbligazioni contratte

prima della crisi: c'è chi non riesce a consegnare il prodotto nei tempi stabiliti dal contratto e chi ha visto crescere a dismisura il prezzo delle materie prime e nel migliore dei casi vede sparire ogni marginalità. Ma il vero allarme arriva dalle strutture alberghiere in affitto d'azienda. Devono coprire canoni calcolati che spesso hanno anticipato su previsioni di profitti che sicuramente non arriveranno» rivelano i responsabili, scendendo nel merito con un dato emblematico: «A Cosenza il 50% delle strutture ricettive è in questa condizione contrattuale (muri e attività alberghiera) e a Rimini (più di mille hotel o pensioni) la percentuale si alza di qualche decimale. Si aprono così contenziosi e un difficile lavoro di valutazione sui rischi giuridici a cui si espone che non è più in grado di fare fronte a gli obblighi contrattuali».

## Rischi e adempimenti

«L'articolo 91 del Decreto Cura Italia ha previsto che il rispetto delle misure di contenimento è sempre valutato ai fini dell'esclusione della responsabilità del debitore per inadempimento o ritardo. Se un'azienda non ha potuto adempiere tempestivamente i propri impegni, perché chiusa in quanto non essenziale, può invocare l'esonero di responsabilità previsto da Cura Italia, per tutelarsi da richieste di risarcimento del danno» spiega Claudia Bonizzato, avvocatessa di Studio Skema. Il problema è però dato dal fatto che l'azienda inadempiente non può sempre invocare Covid-19 per giustificare un mancato pagamento. «Bisogna stare attenti a non confondere l'assenza di responsabilità, inadempimento o ritardo figli del rispetto delle misure restrittive con la cessazione di ogni impegno. Il Coronavirus ha caratteristiche di avvenimento straordinario, oggettivamente non prevedibile, ma non è causa automatica di estinzione dell'obbligazione. Il rispetto del-



Gli avvocati Claudia Bonizzato e Fabio Pari

le misure restrittive non determina automaticamente la liberazione del debitore dall'obbligo di pagamento. C'è solo un esonero temporaneo dalla responsabilità se il pagamento o altri obblighi non possono essere assolti durante l'emergenza sanitaria. Senza dimenticare che l'impossibilità sopravvenuta della prestazione non può essere invocata da chi era già in mora prima dell'emergenza» continua Bonizzato.

E per le strutture alberghiere in affitto la questione è ancora più complicata. «Il tema è spinoso, perché sia concedente che affittuario stanno subendo un danno senza precedenti per cause non imputabili a nessuno. I decreti governativi hanno incluso il codice Ateco degli alberghi tra le attività essenziali, ma le ordinanze regionali lo hanno limitato alle

sole finalità non turistiche ed è evidente che questi decreti regionali creano quella che in termini giuridici si chiama alterazione della “causa in concreto” del contratto di affitto. Causano una situazione che, anche se di impossibilità temporanea, può portare alla “eccessiva onerosità sopravvenuta” della prestazione, riconosciuta dal codice civile» aggiunge l'avvocato Fabio Pari, dicendosi quasi certo che «un numero cospicuo di affittuari chiederanno la risoluzione del contratto, proprio per questo motivo. Tenuto pure conto che in molti hanno già versato anticipi o rate rilevanti, concordate per Covid 19».

## Parola d'ordine mediazione

Il cerino sembra così rimanere in mano al proprietario dell'hotel in

affitto: nessuna entrata, albergo sfitto e fine attività per l'affittuario/gestore. La soluzione nel Codice civile però c'è e viene data dall'art. 1467: chi affitta può evitare risoluzione del contratto proponendo di ricondurlo a equità. «In pratica, ci si siede di nuovo al tavolo e si rinegoziano le condizioni contrattuali, di fronte a inimmaginabili condizioni di mercato e lavoro» spiega uno dei due avvocati: «In concreto bisogna valutare ogni singolo caso e le sue specificità, promuovere collaborazione e mediazione tra le parti, osservare principi giuridici di buona fede, correttezza e solidarietà e lavorare per una soluzione di equa distribuzione del rischio generato dall'emergenza, evitando a tutti un complesso e lungo contenzioso in Tribunale».

VERSATI GLI ANTICIPI  
VARIATE LE CONDIZIONI

L'avvocato Fabio Pari:  
«Un numero cospicuo di affittuari chiederà la risoluzione del contratto, proprio per l'emergenza sanitaria»

UNA SOLUZIONE  
SI PUÒ TROVARE

La soluzione nel Codice civile c'è e viene data dall'art. 1467: chi affitta può evitare risoluzione del contratto proponendo di ricondurlo a equità