

Webinar AGAT 20.4.2020

Emanuela Germano Cortese

L'impatto del Coronavirus sui contratti preliminari.

La presente situazione, emersa a livello nazionale ed europeo e dovuta alla pandemia tutt'ora in corso, sta ponendo all'attenzione dei diversi operatori del diritto una serie di questioni che necessitano di una rapida e precisa soluzione.

Nel contempo, è giusto ricordare come un evento di tale portata non abbia mai avuto luogo sul territorio nazionale, nemmeno durante le precedenti crisi sanitarie legate alla SARS, all'influenza suina e ad ebola.

Il giurista si ritrova dunque a dover applicare una serie di norme, peraltro già previste dal codice civile, congiuntamente con le disposizioni derivanti dalla decretazione di urgenza che ha caratterizzato l'operato del Governo italiano nel corso degli ultimi due mesi.

Vanno richiamati i due interventi più importanti, avvenuti tra febbraio e marzo 2020, con l'adozione del **D.L. 23.02.2020, n. 6, convertito in legge 05.03.2020, n. 13**, e del più recente **D.L. n. 18 del 17 marzo 2020** (in corso di conversione).

Il Governo e, successivamente alla conversione in legge, il Parlamento, hanno quindi inteso fare fronte alle principali problematiche di tipo economico che stanno colpendo il Paese, legate principalmente al crollo di fatturato e incassi da parte delle aziende, nonché alla conseguente crisi di liquidità, tale da provocare la cessazione, se non anche il potenziale fallimento, di molteplici attività della penisola.

Ecco che, dunque, si pone il quesito se la eccezionale situazione giuridico-economica (i divieti imposti dai DPCM in particolare) possa giustificare il mancato o ritardato adempimento delle obbligazioni in scadenza, o avere altro rilievo giuridico in ambito contrattuale.

Occorre quindi sottolineare che il più recente Decreto legge citato è intervenuto, con gli articoli 88 e 91, tanto in settori inerenti cultura, spettacolo, e più in generale eventi che richiamano pubblico, e dove le esigenze di contenimento dell'emergenza impongono di evitare assembramenti, quanto nell'ambito dei contratti privati e degli appalti, in questi due ultimi casi con disposizioni in materia di ritardi o inadempimenti derivanti dall'attuazione delle misure di contenimento, nonché di anticipazione del prezzo.

Art. 88

Rimborso dei contratti di soggiorno e risoluzione dei contratti di acquisto di biglietti per spettacoli, musei e altri luoghi della cultura.

1 Le disposizioni di cui all'articolo 28 del decreto-legge 2 marzo 2020, n. 9 (*"9. Alla sospensione dei viaggi ed iniziative d'istruzione disposta dal 23 febbraio al 15 marzo ai sensi degli articoli 1 e 2 del decreto-legge 23 febbraio 2020, n. 6, e dei conseguenti provvedimenti attuativi, si applica quanto previsto dall'articolo 41, comma 4, del decreto legislativo 23 maggio 2011, n. 79, in ordine al diritto di recesso del viaggiatore prima*

dell'inizio del pacchetto di viaggio nonché l'articolo 1463 del codice civile. Il rimborso può essere effettuato anche mediante l'emissione di un voucher di pari importo da utilizzare entro un anno dall'emissione") **si applicano anche ai contratti di soggiorno per i quali si sia verificata l'impossibilità sopravvenuta della prestazione a seguito dei provvedimenti adottati ai sensi dell'articolo 3 del decreto legge 23 febbraio 2020 n. 6** ("Art. 3. Attuazione delle misure di contenimento

1. Le misure di cui agli articoli 1 e 2 sono adottate, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, con uno o più decreti del Presidente del Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro della salute, sentito il Ministro dell'interno, il Ministro della difesa, il Ministro dell'economia e delle finanze e gli altri Ministri competenti per materia, nonché i Presidenti delle regioni competenti, nel caso in cui riguardino esclusivamente una sola regione o alcune specifiche regioni, ovvero il Presidente della Conferenza dei presidenti delle regioni, nel caso in cui riguardino il territorio nazionale.

2. Nelle more dell'adozione dei decreti del Presidente del Consiglio dei ministri di cui al comma 1, nei casi di estrema necessità ed urgenza le misure di cui agli articoli 1 e 2 possono essere adottate ai sensi dell'articolo 32 della legge 23 dicembre 1978, n. 833, dell'articolo 117 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, e dell'articolo 50 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

3. Sono fatti salvi gli effetti delle ordinanze contingibili e urgenti già adottate dal Ministro della salute ai sensi dell'articolo 32 della legge 23 dicembre 1978, n. 833.

4. Salvo che il fatto non costituisca più grave reato, il mancato rispetto delle misure di contenimento di cui al presente decreto è punito ai sensi dell'articolo 650 del codice penale.

5. Il Prefetto, informando preventivamente il Ministro dell'interno, assicura l'esecuzione delle misure avvalendosi delle Forze di polizia e, ove occorra, delle Forze armate, sentiti i competenti comandi territoriali.

6. I termini del controllo preventivo della Corte dei conti, di cui all'articolo 27, comma 1, della legge 24 novembre 2000, n. 340, sono dimezzati. In ogni caso i provvedimenti emanati in attuazione del presente articolo durante lo svolgimento della fase del controllo preventivo della Corte dei conti sono provvisoriamente efficaci, esecutori ed esecutivi, a norma degli articoli 21 -bis, 21 -ter e 21 -quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241").

2. A seguito dell'adozione delle misure di cui all'articolo 2, comma I, lettere b) e d) del decreto del Presidente del Consiglio 8 marzo 2020 ("b) sono sospese le manifestazioni, gli eventi e gli spettacoli di qualsiasi natura, ivi inclusi quelli cinematografici e teatrali, svolti in ogni luogo, sia pubblico sia privato; è sospesa l'apertura dei musei e degli altri istituti e luoghi della cultura di cui all'articolo 101 del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42") e a decorrere dalla data di adozione del medesimo decreto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1463 del codice civile, ricorre la sopravvenuta impossibilità della prestazione dovuta in relazione ai contratti di acquisto di titoli di accesso per spettacoli di qualsiasi natura, ivi inclusi quelli cinematografici e teatrali, e di biglietti di ingresso ai musei e agli altri luoghi della cultura.

3. I soggetti acquirenti presentano, entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, apposita istanza di rimborso al venditore, allegando il relativo titolo di acquisto. Il venditore, entro trenta giorni dalla presentazione della istanza di cui al primo periodo, provvede all'emissione di un voucher di pari importo al titolo di acquisto, da utilizzare entro un anno dall'emissione.

4. Le disposizioni di cui ai commi 2 e 3 si applicano fino alla data di efficacia delle misure previste dal decreto del Presidente del Consiglio 8 marzo 2020 e da eventuali

ulteriori decreti attuativi emanati ai sensi dell'articolo 3, comma I, del decreto legge 23 febbraio 2020, n. 6.

Art. 91

Disposizioni in materia ritardi o inadempimenti contrattuali derivanti dall'attuazione delle misure di contenimento e di anticipazione del prezzo in materia di contratti pubblici.

1. All'articolo 3 del decreto – legge 23 febbraio 2020, n. 6, convertito con modificazioni dalla legge 5 marzo 2020, n. 13, dopo il comma 6, è inserito il seguente: **“6-bis. Il rispetto delle misure di contenimento di cui presente decreto è sempre valutato ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1218 e 1223 c.c., della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti”**.

Come noto l'**art. 1218 c.c.** (che si occupa della responsabilità del debitore) prescrive che *“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”*.

Invece, l'**art. 1223 c.c.** si occupa del risarcimento del danno derivante dall'inadempimento: *“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”*.

A ciò si aggiungano gli **articoli 1256 e 1467 c.c.** relativi rispettivamente all'impossibilità sopravvenuta per causa non imputabile al debitore...

Art. 1256 c.c.: Impossibilità definitiva e impossibilità temporanea – *L'obbligazione si estingue quando, per una causa non imputabile al debitore, la prestazione diventa impossibile.*

Se l'impossibilità è solo temporanea, il debitore, finché essa perdura, non è responsabile del ritardo nell'adempimento. Tuttavia l'obbligazione si estingue se l'impossibilità perdura fino a quando, in relazione al titolo dell'obbligazione o alla natura dell'oggetto, il debitore non può più essere ritenuto obbligato a eseguire la prestazione ovvero il creditore non ha più interesse a conseguirla.

... e all'eccessiva onerosità:

Art. 1467 c.c.: Contratto con prestazioni corrispettive – *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.*

Art. 1458 c.c.: Effetti della risoluzione - *La risoluzione del contratto per inadempimento ha effetto retroattivo tra le parti, salvo il caso di contratti ad esecuzione continuata o periodica, riguardo ai quali l'effetto della risoluzione non si estende alle prestazioni già eseguite.*

La risoluzione, anche se è stata espressamente pattuita, non pregiudica i diritti acquistati dai terzi, salvi gli effetti della trascrizione della domanda di risoluzione

L'**art. 91** potrebbe configurarsi, rispetto alle preesistenti disposizioni di diritto privato, come *species* del più ampio *genus* normativo delle citate norme del codice civile.

In effetti, la norma in considerazione renderebbe giustificabile e scusabile il ritardato o il mancato pagamento, purché questo sia conseguenza delle misure autoritative per il contenimento dell'epidemia.

L'ipotesi configurata dall'art. 91 rientrerebbe dunque nella fattispecie del c.d. *factum principis*, ossia l'impossibilità derivante dal fatto dell'autorità. Le **norme** rilevanti, ai fini dell'integrazione della fattispecie dell'art. 91, sono **solo** quelle "**di contenimento**" adottate dal Presidente del Consiglio e dalle autorità competenti.

Va precisato che, nel caso in cui, nei termini prestabiliti, il debitore non abbia adempiuto alla propria obbligazione, e dunque non abbia posto in essere la prestazione richiesta, questi non potrà invocare l'impossibilità di cui all'art. 91 con riferimento ad un ordine o divieto dell'autorità amministrativa **che fosse ragionevolmente e facilmente prevedibile all'atto dell'assunzione dell'obbligazione, ovvero rispetto al quale non abbia, sempre nei limiti segnati dal criterio della ordinaria diligenza, sperimentato tutte le possibilità che gli si offrivano per vincere o rimuovere la resistenza o il rifiuto della pubblica autorità** (in tal senso: Cass. 14915/2018; Cass. 17771/2012; Cass. 6298/2011; Cass. 21973/2007; Cass. 2059/2000; Cass. 12093/1998).

In altre parole, la misura di contenimento potrà esimere da responsabilità il debitore solo nel caso in cui abbia costituito impedimento all'adempimento, non superabile con l'ordinaria diligenza.

Appare comunque chiaro come l'onere della prova per il debitore sia semplificato qualora venga dimostrato che l'inadempimento è maturato nel contesto dell'emergenza e per necessità del rispetto delle norme di contenimento.

In ogni caso, deve sussistere il **nesso di causalità** tra la misura di contenimento della pandemia e l'impossibilità: la prova di tale nesso causale resta comunque a carico del debitore.

Va tenuto presente che, nel caso di **impossibilità temporanea**, l'**art. 1256 c.c.** si limita ad escludere, finché detta impossibilità perdura, la responsabilità del debitore per il ritardo nell'adempimento. Pertanto, in via generale, il debitore, cessata la suddetta impossibilità, dovrà eseguire la prestazione, indipendentemente da un suo diverso interesse economico.

Fuori dal perimetro della norma citata l'impossibilità della prestazione derivante dalla epidemia e le sue conseguenze rientra nelle norme generali codicistiche in tema di obbligazioni.

La giurisprudenza di merito ha già avuto modo di esaminare gli effetti di epidemie sull'inadempimento delle obbligazioni, riprendendo ed applicando il concetto di **forza maggiore**.

Occorre in tal senso sottolineare che l'**epidemia** può essere definita come una malattia contagiosa che colpisce ad un tempo stesso gli abitanti di una città o di una regione, e i cui elementi caratteristici sono:

1. il carattere contagioso del morbo;
2. la rapidità della diffusione e la durata limitata del fenomeno;
3. il numero elevato delle persone colpite, tale da destare un notevole allarme sociale e correlativo pericolo per un numero indeterminato e notevole di persone;
4. un'estensione territoriale di una certa ampiezza, sì che risulti interessato un territorio abbastanza vasto da meritare il nome di regione e, di conseguenza, una comunità abbastanza numerosa da meritare il nome di popolazione (Tribunale Bolzano, 13/03/1979, in Giur. di Merito, 1979, 945; conforme Tribunale Savona, 06/02/2008, in Riv. Pen., 2008, 6, 671; Tribunale Trento, 16/07/2004, in Riv. Pen., 2004, 1231).

Qualora l'epidemia abbia reso l'adempimento di talune prestazioni non assolutamente impossibile, ma maggiormente oneroso (es. in termini di costi di produzione, di consegna ecc.) potrà essere invocata la "**eccessiva onerosità sopravvenuta**" ai sensi dell'**art. 1467 c.c.**. Tale istituto giuridico, tuttavia, potrebbe portare solo alla risoluzione del contratto da parte del debitore e non giustificare l'inadempimento.

Il concetto di "eccessiva onerosità" non è definito dal legislatore ma, secondo la giurisprudenza e la dottrina, va valutato nei limiti in cui imponga all'obbligato un sacrificio economico che eccede la normale alea del contratto, da valutarsi caso per caso, eventualmente comparando il valore delle prestazioni al momento in cui sono sorte ed a quello in cui devono essere eseguite.

A tal proposito, occorre ricordare che il carattere straordinario della forza maggiore deve avere una portata ed effetti tali da modificare completamente la vita quotidiana: questo è senz'altro il caso del coronavirus e dei relativi provvedimenti presi dalle autorità.

Permane però un secondo elemento che deve sussistere per poter efficacemente invocare la forza maggiore: **l'imprevedibilità**. Si tratta di un **requisito** dipendente dalla data in cui si poteva ragionevolmente prevedere il verificarsi dell'evento di forza maggiore: nel caso che stiamo trattando, l'emergenza causata dal coronavirus.

In pratica, se al momento della stipula del contratto l'emergenza coronavirus era già in atto o era lecito aspettarsi lo stravolgimento che ne è seguito, difficilmente potrà invocarsi la forza maggiore e ottenere la risoluzione del contratto.

Altrettanto si potrà dire invocando l'**art. 1256 c.c.**, rubricato "**impossibilità definitiva e impossibilità temporanea**" della prestazione: **l'obbligazione si estingue quando, per una causa non imputabile al debitore, la prestazione diventa impossibile**; in questo caso, nei contratti a prestazioni corrispettive, **ulteriore conseguenza sarà la risoluzione del contratto anche se l'altra prestazione è ancora possibile**. Come precedentemente analizzato **se, invece, l'impossibilità è solo temporanea, il debitore, finché essa perdura, non è responsabile del ritardo nell'adempimento**.

Se invece l'impossibilità è solo temporanea, il debitore non è responsabile del ritardo nell'adempimento finché essa perdura. Tuttavia l'obbligazione si estingue se l'impossibilità

si protrae fino a quando, in relazione al titolo della obbligazione o alla natura dell'oggetto, il debitore non può essere ritenuto obbligato a eseguire la prestazione ovvero il creditore non ha più interesse a conseguirla.

Appare dunque evidente che, se un contratto è stato stipulato in epoca antecedente ai provvedimenti governativi restrittivi delle libertà individuali dovuti all'emergenza coronavirus Covid-19, potrebbe trovare applicazione il citato **articolo 1256** del Codice Civile, a patto che la restrizione della libertà personale determini una oggettiva impossibilità ad adempiere.

L'art. 91 del Decreto-Legge 17 marzo 2020, n. 18, non è che una norma speciale che **specifica e rafforza norme generali contenute nell'ordinamento codicistico**.

Va quindi ritenuto che, salve le prudenti valutazioni da effettuare nelle diverse fattispecie concrete, la **situazione straordinaria ed imprevedibile** che si è venuta a creare può essere vista – anche al di fuori della fattispecie del citato art. 91- come **campo di applicazione di numerosi istituti in tema di obbligazioni e contratti anche in considerazione del principio di buona fede in tema di obbligazioni e, ove possibile, anche in un'ottica costituzionalmente orientata di solidarietà sociale**.

Emblematica potrebbe essere la questione del **rapporto tra contratto preliminare e contratto definitivo di compravendita**, e del conseguente adempimento della prestazione, qualora questa dovesse avvenire durante il periodo di restrizioni prescritte dalla legge.

Tenuto presente quanto si è precedentemente detto, nonché l'impossibilità di sapere, oggi, se le disposizioni richiamate rimarranno invariate in sede di conversione in legge, occorre comunque considerare come le misure e i provvedimenti adottati per far fronte alla situazione di emergenza in corso, potranno incidere sui **contratti preliminari** sotto quantomeno tre profili:

1) gli impedimenti, per le parti, di addivenire alla stipula del contratto definitivo nel luogo, nei modi e nei termini indicati nel contratto preliminare che si potrebbero determinare (ad esempio, in caso di malattia di uno dei contraenti e, più in generale, a causa delle limitazioni imposte alle persone fisiche concernenti gli spostamenti dalle proprie abitazioni e dal proprio comune di residenza);

2) le tempistiche necessarie per l'avveramento di eventuali condizioni sospensive cui è subordinata la stipula del contratto definitivo che si potrebbero dilatare (ad esempio, quelle dipendenti dal rilascio di un benestare da parte di una autorità amministrativa, la cui attività, stante la situazione emergenziale, potrebbe subire dei ritardi);

3) l'impossibilità di stipulare, definitivamente o temporaneamente, il contratto definitivo (ad esempio a causa del decesso di uno dei contraenti, oppure della circostanza che la totalità o parte dei beni oggetto del contratto definitivo siano, nelle more della sua stipula, requisiti al proprietario ai sensi dell'art. 6 d.l. 17 marzo 2020, n. 18 per poter fronteggiare l'emergenza sanitaria).

Poiché gli effetti di tali misure e i provvedimenti sono molteplici e di diverso tipo, per valutare il loro effettivo impatto sui contratti preliminari stipulati prima della loro entrata in vigore, è essenziale compiere una valutazione caso per caso che tenga conto delle

pattuizioni contenute nei singoli contratti preliminari, nonché dell'oggetto e del tipo di contratto definitivo.

Fermo quanto sopra, salvo che il contratto preliminare preveda una specifica disciplina per le cause di forza maggiore (o altre clausole rilevanti) e ferma la necessità di verificare la "tenuta" di tali clausole alla luce del carattere emergenziale della legislazione sopravvenuta, occorre, anzitutto, prendere le mosse dai principi generali in materia di obbligazioni e considerare la disciplina dell'**impossibilità sopravvenuta**, pacificamente applicabile al contratto preliminare, sia in via definitiva sia soltanto in via temporanea.

Se la conclusione del contratto definitivo e/o il suo oggetto non è diventato impossibile, ma solo **più oneroso** perché, ad esempio, i beni oggetto del contratto definitivo non possono essere temporaneamente "sfruttati" per l'esercizio delle attività commerciali cui erano preposti (a causa, ad esempio, delle misure di contenimento che hanno comportato la sospensione di tutte le attività produttive industriali e commerciali), viene in rilievo lo strumento previsto dall'**art. 1467 c.c.**, rimedio che muove dall'esigenza di salvaguardare la parte dal rischio di sopravvenienze straordinarie e imprevedibili che incidono sul valore della prestazione, imponendo all'obbligato un sacrificio economico che eccede la normale alea del contratto. Per queste ragioni l'ultimo comma della norma in esame prevede che la parte contro la quale è domandata la risoluzione può evitarla offrendo di modificare equamente le condizioni del contratto.

Quanto precede, riportato nell'ambito del contratto preliminare, impone di verificare se, in primo luogo, possa ritenersi che la crisi epidemiologica e i suoi effetti integrino gli estremi dell'imprevedibilità. Per dare una risposta al quesito, un primo elemento da tenere in considerazione è la **data di stipulazione del preliminare**. L'emergenza sanitaria e i conseguenti provvedimenti adottati potranno essere ritenuti una sopravvenienza imprevedibile se, ad esempio, il contratto preliminare è stato stipulato in un periodo in cui non era ragionevolmente possibile, secondo la diligenza media, prevederla.

L'onere della prova che grava in capo a chi agisce per ottenere la risoluzione ex **art. 1467 c.c.** concerne tutti i requisiti e, in particolare, anche la prova della sproporzione tra le prestazioni, verificatasi nel tempo compreso tra la conclusione del preliminare e la stipula del definitivo. Al proposito pare opportuno evidenziare che, ad esempio, il progressivo aumento/decremento di valore di un immobile e la crescente svalutazione della moneta sono ritenuti eventi che rientrano nella comune alea contrattuale fintantoché non assumano proporzioni abnormi ed insolite, la cui sproporzione dovrà essere dimostrata in giudizio, assumendosi per altro l'emergenza sanitaria in atto quale **fatto notorio**.

Poniamo dunque il caso di un imprenditore che abbia stipulato, in un momento antecedente all'emergenza sanitaria, un contratto preliminare di compravendita di un immobile volto ad essere adibito a locale di ristorazione di una nota zona turistica balneare.

Il problema potrebbe porsi in relazione alla stipula del contratto definitivo di compravendita dell'immobile, a causa dell'attuale situazione economica, derivante dalle restrizioni adottate in sede governativa e parlamentare per limitare i contagi da coronavirus.

Il soggetto acquirente, che avrebbe avuto interesse a stipulare il contratto definitivo proprio in forza dei potenziali ricavi derivanti dall'esercizio di una attività in una località turistica, volti a coprire le spese sostenute sia per l'acquisto dell'immobile, sia per l'organizzazione della propria attività di impresa, si trova a dover versare il corrispettivo per un immobile

che ha attualmente perso gran parte del suo valore e per il quale non vi è previsione di un effettivo utilizzo nel breve periodo.

In questa situazione, pare opportuno ritenere che per far fronte alla normativa e agli eventi sopravvenuti le parti possano avanzare in base all'**art. 1375 c.c.** (Comportamento secondo correttezza) – che, quale espressione del dovere (di rango costituzionale) di solidarietà tra i consociati, impone alle parti di eseguire il contratto secondo buona fede – richieste di revisione e rinegoziazione di alcune delle previsioni contenute nel contratto preliminare.

In una tale ipotesi, trattandosi di un'impossibilità sopravvenuta e non prevedibile, in primo luogo sarà possibile richiedere di posticipare la data del rogito di compravendita in quanto, a seguito delle misure restrittive varate in conseguenza dell'emergenza Covid-19, non è prevedibile quando e in quale misura si potrà riprendere l'attività economica.

Qualora invece, a seguito di accurate valutazioni, il debitore, ossia l'acquirente, non intendesse stipulare il contratto definitivo (e procedere con il rogito), potrebbe valutare, in forza delle considerazioni precitate, di comunicare alla controparte la risoluzione contrattuale per impossibilità sopravvenuta ovvero per eccessiva onerosità della prestazione per causa di forza maggiore.

Peraltro, come già illustrato, il D.L. n. 18 del 17 marzo 2020 ha previsto la sospensione, per i contratti preliminari di compravendita attualmente in corso, di tutte le eventuali penali e caparre, con la possibilità di prolungamento dei termini necessari per adempiere alle obbligazioni specificate in contratto.

Grazie dunque a tali interventi normativi, non adempiere alle obbligazioni contrattuali durante questo periodo, in cui sono attive le misure di contenimento disposte dal Governo per arginare la diffusione del coronavirus, non porterebbe in maniera automatica a conseguenze negative per il debitore, come peraltro indicato proprio dall'art. 91 del D.L. 18/2020.

È chiaro che, in un tale contesto, la parte venditrice potrebbe avvalersi dell'**art. 2932 c.c.** (***“Esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto – 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”).

In questo caso, il promissario venditore dovrà proporre un'azione diretta ad ottenere una sentenza costitutiva di un contratto di compravendita, ai sensi dell'art. 2932 c.c..

In tal caso, la parte promissaria acquirente, convenuta in giudizio, potrà eccepire l'eccessiva onerosità sopravvenuta proprio per effetto dell'epidemia da Covid-19 e chiedere a sua volta la risoluzione del contratto e la restituzione di quanto eventualmente già versato a titolo di caparra confirmatoria.

Dovrà, tuttavia, dimostrare che, *medio tempore*, vi è stata una sostanziale alterazione delle condizioni del contratto originariamente stipulato.

La parte attrice (venditore) potrà a sua volta offrire di ricondurre il contratto ad equità, secondo quanto stabilito dall'**art. 1467, ultimo comma**, che stabilisce che *“La parte contro la quale è domandata la risoluzione può evitarla offrendo di modificare **equamente** le condizioni del contratto”*.

Inoltre, qualora la prestazione fosse divenuta impossibile solo in parte, ai sensi dell'**art. 1258 c.c.** il debitore potrà liberarsi dall'obbligazione, eseguendo la prestazione per la parte rimasta possibile.

Come previsto dall'**art. 1464 c.c.** (norma che concerne l'impossibilità parziale della prestazione), il creditore non solo avrà diritto ad una corrispondente riduzione della prestazione da lui dovuta, ma potrà anche recedere dal contratto, in assenza di interesse apprezzabile all'adempimento parziale.

Il discorso affrontato vale naturalmente non soltanto per gli immobili da adibire ad attività commerciale o industriale, ovvero ai contratti di compravendita di aziende, ma anche ai contratti aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo. Ciò in quanto la crisi dovuta all'emergenza sanitaria ha colpito non soltanto gli imprenditori ma anche i privati cittadini.

Se è vero infatti che un box auto o un appartamento in città non hanno probabilmente perso molto del proprio valore, tuttavia gli acquirenti possono non essere in grado di affrontare la spesa, ovvero far fronte alle rate di mutuo.

La conclusione è che, allo stato delle cose, non si può essere in grado di dare una risposta precisa alle domande che sorgono spontanee in questo momento di emergenza. È auspicabile che tutti facciano ricorso al principio di buona fede, al buon senso e alla pazienza, e che gli organismi di mediazione possano venire in aiuto alle parti contrattuali, al fine di aiutarli a trovare una soluzione che garantisca un equo temperamento degli interessi in gioco.