

COVID-19 e locazioni commerciali.

Principali strumenti di tutela normativi.

	PRO	CONTRO
<p><u>Impossibilità temporanea o parziale di eseguire la prestazione</u> (artt. 1256, comma 2 e 1464 cod. civ)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Temporanea</u>: il debitore non è responsabile del ritardo nell'adempimento • <u>Parziale</u>: il creditore può ottenere la riduzione della prestazione o recedere dal contratto ove manchi l'interesse all'adempimento parziale 	<ul style="list-style-type: none"> • Difficilmente applicabile alle locazioni in quanto la prestazione del conduttore di pagare il canone non diventa mai impossibile come pure generalmente anche la prestazione del locatore dimettere a disposizione i locali
<p><u>Eccessiva onerosità sopravvenuta</u> (art. 1467 cod civ.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Applicabile alle locazioni 	<ul style="list-style-type: none"> • Deve essere <u>accertata in giudizio</u> • <u>L'onere della prova</u> è a carico di chi la richiede • Può essere evitata dalla controparte che offra di <u>modificare equamente</u> il contratto
<p><u>Recesso per gravi motivi</u> (art. 27, comma 8, L. 392/1978)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Non necessita accertamento giudiziale • Non si può evitare nemmeno offrendo di modificare equamente il contratto 	<ul style="list-style-type: none"> • Generalmente contestato dai locatori • Può essere derogato in contratto in caso di grandi locazioni • Il canone va pagato integralmente per il periodo di preavviso di sei mesi

COVID-19 e locazioni commerciali. Strumenti di tutela giurisprudenziali.

- Impossibilità di fruire della prestazione da parte del conduttore?
- Buona fede e solidarietà contrattuale: esiste un obbligo di rinegoziare?
- Art. 91 D.L. «Cura Italia»: prime pronunce nella giurisprudenza cautelare
- Art. 103 D.L. «Cura Italia»: sospensione dell'esecuzione degli sfratti
- La mediazione è obbligatoria in materia di locazioni. E per le controversie derivanti dall'emergenza sanitaria Covid-19?