

Alert

Real Estate - Review

Fideiussioni a prima richiesta e art. 91 Decreto Cura Italia

In due recenti procedimenti d'urgenza promossi ai sensi dell'art. 700 cod. proc. civ., il Tribunale di Venezia ha inibito l'escussione di altrettante fideiussioni prestate a garanzia delle obbligazioni nascenti da contratti di locazione/affitto di ramo d'azienda commerciale, accogliendo i ricorsi dei conduttori/affittuari che - verosimilmente a causa della chiusura forzata delle loro attività durante il lock-down - non sono stati in grado di corrispondere i canoni dovuti.

In entrambi i casi, i provvedimenti d'urgenza sono stati concessi inaudita altera parte, sul presupposto che la convocazione del locatore/concedente avrebbe irreversibilmente compromesso le ragioni dei conduttori/affittuari, e con riserva di confermare, modificare o revocare tali provvedimenti una volta instaurato il contraddittorio. Come se il "periculum in mora" coincidesse con lo stesso rischio di escussione della fideiussione ...

Per quel che riguarda l'altro requisito per la concessione del provvedimento d'urgenza, cioè il "fumus boni iuris", nel 22 maggio 2020 il giudice veneziano ha ritenuto "che le vicende del contratto di affitto di ramo d'azienda oggetto di causa debbano essere valutate alla luce delle previsioni di cui all'art. 91 D.L. 17 marzo 2020 n. 18". Si tratta di una norma introdotta dal c.d. Decreto Cura Italia che prevede che "il rispetto delle misure di contenimento di cui presente decreto è sempre valutata 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". Il giudice, per quanto ci è dato capire dallo scarso provvedimento, parrebbe aver interpretato l'art. 91 nel senso di consentire al conduttore/affittuario di liberarsi dagli impegni contrattualmente assunti per il solo fatto di aver rispettato le "misure di contenimento", senza neanche esaminare in concreto se tali misure abbiano interferito con l'adempimento delle obbligazioni assunte (nel caso di specie, con l'obbligo di pagamento del canone, che - trattandosi di obbligazione pecuniaria - ci pare sia sempre possibile).

A proposito dell'art. 91 del Decreto Cura Italia, segnaliamo il diverso orientamento del Tribunale di Bologna che, nell'ordinanza dell'11 maggio 2020 (commentata in <https://www.diritto24.ilsole24ore.com/art/dirittoCivile/2020-05-20/inadempimento-e-rimedi-d-urgenza-tempo-covid-19-151826.php>), ha ritenuto che la norma si riferisca "non a una generica impossibilità di adempimento in conseguenza della pandemia, ma alla sopravvenuta impossibilità del debitore di adempiere a causa delle restrizioni su di lui gravanti in quanto impostegli dall'autorità" ed ha rigettato il ricorso del debitore volto a inibire l'escussione della fideiussione.

Attendiamo di leggere i provvedimenti che verranno emanati a conclusione della fase cautelare (quindi dopo lo scambio delle memorie e le udienze di discussione, che non ci risulta siano state ancora celebrate) per capire se al contrario i giudici veneziani abbiano inteso l'art. 91 come una generalizzata moratoria a favore dei debitori. Una soluzione che, magari, potrebbe rispondere a ragioni di equità, ma

Alert

Real Estate - Review

che non pare appoggiarsi sul alcun dato normativo. Forse il diritto delle obbligazioni sarà l'ennesima vittima del coronavirus?

10.06.2020

La presente Newsletter ha il solo scopo di fornire aggiornamenti e informazioni di carattere generale. Non costituisce pertanto un parere legale né può in alcun modo considerarsi come sostitutivo di una consulenza legale specifica.

Ruber Pescara, Partner
E: r.pescara@nmlex.it
T.: +39 02 657 5181

Andrea Presotto, Associate
E: a.presotto@nmlex.it
T.: +39 02 657 5181

Per chiarimenti o informazioni potete contattare gli autori oppure il Vostro Professionista di riferimento all'interno dello Studio

www.nunziantemagrone.it