

Cura Italia – le misure speciali

D.L. 17 marzo 2020 n.17 convertito in L. 24 aprile 2020 n.27 - G.U. 29.4.2020

Art. 95 Sospensione versamenti canoni per il settore sportivo

- FSN EPS ASD SSD
- canoni di locazione e concessori relativi all'affidamento di impianti sportivi pubblici dello Stato e degli enti territoriali.
- sospensione dal 17 marzo al 31 maggio 2020
- versamento: 30 giugno 2020 unica soluzione o in 5 rate mensili

Codice degli Appalti – art.165 comma 6

Il verificarsi di fatti non riconducibili al concessionario che incidono sull'equilibrio del piano economico finanziario può comportare la sua revisione da attuare mediante la rideterminazione delle condizioni di equilibrio. ... In caso di mancato accordo sul riequilibrio del piano economico finanziario, le parti possono recedere dal contratto

Cura Italia – le misure speciali

D.L. 17 marzo 2020 n.17 convertito in L. 24 aprile 2020 n.27 - G.U. 29.4.2020

Art. 65 Credito di imposta

- esercenti attività di impresa
- canoni di locazione negozi e botteghe (C1)
- 60 % del canone di marzo 2020

Rimedi tradizionali

Le regole del Codice civile

- **impossibilità sopravvenuta**
- **eccessiva onerosità sopravvenuta**
- **recesso**

Il contratto di locazione come contratto a carattere commutativo

Il locatore
deve garantire
il godimento
dell'immobile

il conduttore
deve pagare
il corrispettivo (canone)

➤ **art. 1464 c.c.**

Impossibilità parziale



riduzione del canone

➤ **art.1256 comma 2 c.c.**

impossibilità temporanea



sospensione del canone

accordi di riduzione del canone

- attribuzione data certa
- registrazione non obbligatoria
- registrazione possibile via mail:
 - accordo
 - modello 69
 - dichiarazione sostitutiva atto di notorietà con cui si attesta il possesso dell'originale dell'atto

accordi di riduzione del canone

- attribuzione data certa
- registrazione non obbligatoria
- registrazione possibile via mail:
 - accordo
 - modello 69
 - dichiarazione sostitutiva atto di notorietà con cui si attesta il possesso dell'originale dell'atto

art.1467 c.c. **risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta**

- squilibrio delle prestazioni
- evento straordinario e imprevedibile
- offerta di modifica delle condizioni

Recesso del conduttore (la disdetta)

- clausola contrattuale
- recesso *ex lege* per gravi motivi

art. 27 u.c. L.392/78



Cosa succede se non si trova un accordo e non si riesce a far fronte ai pagamenti?

I

Responsabilità del debitore

Risoluzione del contratto per inadempimento

Le clausole risolutive espresse contenute nel contratto

gli effetti del lockdown sul pagamento del canone

art.1218 c.c.

Responsabilità del debitore

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

- 1223 c.c.

Risarcimento del danno

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



art.91 co.1 D.L.18/20

Il rispetto delle misure di contenimento di cui al presente decreto

e' sempre valutato

ai fini dell'esclusione,

della responsabilita' del debitore,

anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti

Cosa succede se il locatore procede con lo sfratto per morosità?

- convalida, decreto ingiuntivo
- opposizione del conduttore

