



# STUDIO LEGALE CENTONZE

Avv. Ferruccio Centonze  
*Patrocinante in Cassazione*

Avv. Sara Ramundo  
Avv. Matteo De Blasio  
Avv. Vladimiro Sala  
Avv. Patrizia Nero  
Avv. Pietro Palumbo  
Dott. Mirko Santoro

*of counsel*  
Avv. Ugo Russo

Spett.li Clienti  
Loro Sedi

Monza, 24 marzo 2020

L'art. 91 del D.L. 17.3.2020, n. 18). **che**, per far fronte all'emergenza tutt'ora in corso, "*il rispetto delle misure di contenimento ... 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.*"

Per l'effetto, è ragionevole ritenere che lo stesso legislatore, comprendendo i rischi collegati all'imposizione della chiusura delle attività commerciali anche delle microimprese abbia ritenuto che la mancata realizzazione di introiti da parte del conduttore possa comportare l'impossibilità di pagare il canone e che questo non sia a lui imputabile.

Tale previsione si incrocia e coordina, pare a chi scrive, con quanto previsto dall'art. 1256 c.c. che statuisce: "*se l'impossibilità è solo temporanea, il debitore finché essa perdura, non è responsabile del ritardo nell'adempimento.*"

In tal senso, secondo **Cass. 22.8.2018**, "*ai sensi del binomio normativo degli [artt. 1218](#) e [1256 c.c.](#), il debitore è responsabile per l'inadempimento dell'obbligazione fino al limite estremo della possibilità della prestazione, presumendosi, fino a prova contraria, che l'impossibilità sopravvenuta, temporanea o definitiva, della prestazione stessa gli sia imputabile per colpa. La giurisprudenza di questa Corte è costante nel ritenere che l'impossibilità sopravvenuta che libera dall'obbligazione (se definitiva) o che esonera da responsabilità per il ritardo (se temporanea) deve **essere obiettiva, assoluta** e riferibile al contratto e alla prestazione ivi contemplata, e deve consistere non in una mera difficoltà, **ma in un impedimento, obiettivo ed assoluto, tale da non poter essere rimosso** (cfr. Cass. 20/05/2004 n. 9645; Cass. 16/07/1990, n. 8294; Cass. 11/06/1990 n. 5653).*"

Di conseguenza, coordinando fra loro le componenti oggettive e soggettive che regolano la responsabilità per inadempimento, l'impossibilità sopravvenuta della prestazione produce effetti estintivi o dilatori **se deriva da una causa avente natura esterna e carattere imprevedibile e imprevedibile secondo la diligenza media** (ancora Cass. 22.8.2018, n. 20908; Cass. 23/02/2000, n. 2059; Cass. 28/11/1998, n. 12093).

Va evidenziato, poi, che alla rideterminazione del canone soccorrono anche molti altri principi generali quali la buona fede nell'esecuzione del contratto (art. 1375 cod. civ.) e l'equità quale mezzo di integrazione dello stesso (art. 1374 cod. civ.) e che anche l'art. 1464 cod. civ. prevede che "quando la prestazione di una parte è divenuta solo parzialmente impossibile, l'altra ha diritto ad una corrispondente riduzione della prestazione da essa dovuta

Ora, a parere di chi scrive, fatte salva la disamina caso per caso delle singole posizioni, riteniamo che vi siano ampi margini per instaurare un percorso di confronto con i proprietari ai quali inoltrare le richieste di sospensione, con la consapevolezza che vi sono strumenti di tutela adeguati in casi di situazioni dalla natura eccezionale quale quella che, purtroppo, siamo tutti costretti ad affrontare.

Lo Studio rimane a completa disposizione per eventuali chiarimenti.

Cordiali saluti,

**Studio Legale Centonze**