

## COVID-19

### *“Vendita: casistica e soluzioni”*

*ATTENZIONE : Il presente documento ha un contenuto di carattere generale ed ha lo scopo di fornire al lettore le informazioni più rilevanti degli argomenti che si vanno a trattare, pertanto non può sostituirsi ad una consulenza o parere legale specifico.*

In questi mesi di emergenza sanitaria i concetti di *impossibilità sopravvenuta* ed *eccessiva onerosità* della prestazione sono diventati di uso comune in ambito contrattuale.

In molti, si sono infatti loro malgrado trovati a dover dare corso ad una prestazione divenuta più difficoltosa, eccessivamente onerosa od addirittura impossibile e ciò non per causa propria, si veda a riguardo il nostro articolo del 13 maggio 2020 – [qui](#) consultabile.

Tra le tipologie di contratti che più hanno risentito dell'effetto Covid-19 rientra senza ombra di dubbio il contratto di vendita in tutte le sue declinazioni operative.

Nel tentativo di contenere gli effetti dell'inadempimento incolpevole il Legislatore è intervenuto sui contratti di vendita:

- con **una normativa speciale** dedicata ai **contratti di soggiorno, ai contratti per l'acquisto di biglietti per spettacoli, musei e altri luoghi di cultura** <sup>(1)</sup> e ai **contratti di trasporto aereo, ferroviario, marittimo nelle acque interne e terrestre** <sup>(2)</sup> che ne ha previsto la **risoluzione di**

---

<sup>(1)</sup> L'art. 88 della L. n. 27 del 24 aprile 2020, di conversione del D.L. 18/2020, dispone che "1. A seguito dell'adozione delle misure di cui all'articolo 2, comma 1, lettere b) e d), del decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 8 marzo 2020 e a decorrere dalla data di entrata in vigore 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. 2. I soggetti acquirenti presentano, entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto (n.d.r.: 30 aprile 2020), ovvero dalla diversa data di cui al secondo periodo del comma 3, apposita istanza di rimborso al soggetto organizzatore dell'evento, anche per il tramite dei canali di vendita da quest'ultimo utilizzati, allegando il relativo titolo di acquisto. L'organizzatore dell'evento, verificata l'impossibilità sopravvenuta della prestazione e, conseguentemente, l'inutilizzabilità del titolo di acquisto oggetto dell'istanza di rimborso, provvede alla **emissione di un voucher di pari importo al titolo di acquisto, da utilizzare entro un anno dall'emissione**. 3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano fino alla data di efficacia delle misure previste dal decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 8 marzo 2020 e da eventuali ulteriori decreti attuativi emanati ai sensi dell'articolo 2, commi 1 e 2, del decreto-legge 25 marzo 2020, n. 19. In tali ultimi casi, il termine utile alla presentazione dell'istanza di cui al primo periodo del comma 2 decorre dalla data di entrata in vigore dei provvedimenti successivamente adottati".

<sup>(2)</sup> L'art. 88-bis della L. n. 27 del 24 aprile 2020, di conversione del D.L. 18/2020, stabilisce che "1. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1463 del codice civile, ricorre la sopravvenuta impossibilità della prestazione dovuta in relazione ai contratti di trasporto aereo, ferroviario, marittimo, nelle acque interne o terrestri, ai contratti di soggiorno e ai contratti di pacchetto turistico stipulati: a) dai soggetti nei confronti dei quali è stata disposta la quarantena con sorveglianza attiva ovvero la permanenza domiciliare fiduciaria con sorveglianza attiva da parte dell'autorità sanitaria competente, in attuazione dei provvedimenti adottati ai sensi dell'articolo 3 del decreto-legge 23 febbraio 2020, n. 6, convertito, con modificazioni, dalla legge 5 marzo 2020, n. 13, e dell'articolo 2 del decreto-legge 25 marzo 2020, n. 19, con riguardo ai contratti da eseguire nel medesimo periodo di quarantena o permanenza domiciliare; b) dai soggetti residenti, domiciliati o destinatari di un provvedimento di divieto di allontanamento nelle aree interessate dal contagio, come individuate dai decreti adottati dal Presidente del Consiglio dei ministri ai sensi dell'articolo 3 del decreto-legge 23 febbraio 2020, n. 6, convertito, con modificazioni, dalla legge 5 marzo 2020, n. 13, e dell'articolo 2 del decreto-legge 25 marzo 2020, n. 19, con riguardo ai contratti da eseguire nel periodo di efficacia dei predetti decreti; c) dai soggetti risultati positivi al virus COVID-19 per i quali è disposta la quarantena con sorveglianza attiva ovvero la permanenza domiciliare fiduciaria con sorveglianza attiva da parte dell'autorità sanitaria competente ovvero il ricovero presso le strutture sanitarie, con riguardo ai contratti da eseguire nel medesimo periodo di permanenza, quarantena o ricovero; d) dai soggetti che hanno programmato soggiorni o viaggi con partenza o arrivo nelle aree interessate dal contagio come individuate dai decreti adottati dal Presidente del Consiglio dei ministri ai sensi dell'articolo 3 del decreto-legge 23 febbraio 2020, n. 6, convertito, con modificazioni, dalla legge 5 marzo 2020, n. 13, e dell'articolo 2 del decreto-legge 25 marzo 2020, n. 19, con riguardo ai contratti da eseguire nel periodo di efficacia dei predetti decreti; e) dai soggetti che hanno programmato la partecipazione a concorsi pubblici o procedure di selezione pubblica, a manifestazioni o iniziative di qualsiasi natura, a eventi e a ogni forma di riunione in luogo pubblico o privato, anche di carattere culturale, ludico, sportivo e religioso, anche se svolti in luoghi chiusi aperti al pubblico, annullati, sospesi o rinviati dalle autorità competenti in attuazione dei provvedimenti adottati ai sensi dell'articolo 3 del decreto-legge 23 febbraio 2020, n. 6, convertito, con modificazioni, dalla legge 5 marzo 2020, n. 13, e dell'articolo 2 del decreto-legge 25 marzo 2020, n. 19, con riguardo ai contratti da eseguire nel periodo di efficacia dei predetti provvedimenti; f) dai soggetti intestatari di titoli di viaggio o acquirenti di pacchetti turistici, acquistati in Italia, aventi come destinazione Stati esteri, dove sia impedito o vietato lo sbarco, l'approdo o l'arrivo in ragione della situazione emergenziale epidemiologica da COVID-19. 2. I soggetti di cui al comma 1 comunicano al vettore o alla struttura ricettiva o all'organizzatore di pacchetti turistici il ricorrere di una delle situazioni di cui al medesimo comma 1 allegando la documentazione comprovante il titolo di viaggio o la prenotazione di soggiorno o il contratto di pacchetto turistico e, nell'ipotesi di cui alla lettera e) del comma 1, la documentazione attestante la programmata partecipazione ad una delle manifestazioni, iniziative o eventi indicati nella medesima lettera e). **Tale comunicazione è effettuata entro trenta giorni** decorrenti: a) dalla cessazione delle situazioni di cui al comma 1, lettere da a) a d); b) dall'annullamento, sospensione o rinvio del concorso o della procedura selettiva, della manifestazione, dell'iniziativa o dell'evento, nell'ipotesi di cui al comma 1, lettera e); c) dalla data prevista per la partenza,

diritto con conseguente obbligo di integrale rimborso a favore dei clienti in denaro o voucher di pari valore;

- **con una normativa generale** <sup>(3)</sup> per tutte le tipologie contrattuali che in rafforzamento delle disposizioni del codice civile prevede che il rispetto delle misure di contenimento anti-contagio sia causa di esonero del debitore da responsabilità, decadenze, penali, risarcimenti del danno connessi a omessi e/o ritardati adempimenti.

**Malgrado l'emergenza però non tutti gli inadempimenti contrattuali conseguenti al Covid-19 sono automaticamente giustificati**, va infatti accertata caso per caso l'effettiva incidenza della situazione di pandemia sull'eseguitività della prestazione-

Tra le casistiche più ricorrenti e discusse.

- **Compravendita Immobiliare: il Contratto Preliminare può essere risolto?**

In conseguenza dell'emergenza Covid-19 sempre più spesso i compratori stanno chiedendo il differimento della stipula degli atti di compravendita immobiliare o lo svincolo dai contratti preliminari sottoscritti prima della pandemia invocando la causa di forza maggiore.

In linea generale, e fermo restando le peculiarità che connotano il singolo caso, il promittente acquirente potrà invocare la **risoluzione del contratto preliminare**:

- **per impossibilità sopravvenuta** laddove successivamente alla stipulazione del contratto preliminare siano venute in essere condizioni che non permettono la stipulazione del definitivo. Se però al momento della stipula del contratto l'emergenza Covid-19 era già in atto o era lecito aspettarsi lo stravolgimento che ne è seguito, difficilmente potrà invocarsi la forza maggiore e ottenere la risoluzione.
- **per sopravvenuta eccessiva onerosità della prestazione** solo nell'ipotesi in cui la sopravvenienza abbia *“determinato una sostanziale alterazione delle condizioni soggettive ed oggettive del negozio originariamente convenuto tra le parti e della riconducibilità di tale alterazione a circostanze assolutamente imprevedibili”*.

- **Fornitura di beni: posso non pagare il prezzo della merce ordinata?**

Nel caso di contratti aventi ad oggetto la fornitura di beni mobili non sempre è possibile invocare una sopravvenuta impossibilità della prestazione ovvero una eccessiva onerosità della stessa.

In linea di massima si possono distinguere due ipotesi:

- se **il contratto è stato concluso prima del verificarsi della pandemia e il prodotto è già stato consegnato**: il compratore sarà tenuto all'obbligo del pagamento del prezzo ed al più, potrà concordare con il venditore una dilazione e/o convenire la restituzione della merce;

---

*nell'ipotesi di cui al comma 1, lettera f) . 3. Il vettore o la struttura ricettiva, entro trenta giorni dalla comunicazione di cui al comma 2, procedono al rimborso del corrispettivo versato per il titolo di viaggio e per il soggiorno ovvero all'emissione di un voucher di pari importo da utilizzare entro un anno dall'emissione. [...]”*

<sup>(3)</sup> L'art. 3, comma 6-bis, decreto-legge 23 febbraio 2020, n. 6, convertito con modificazioni dalla legge 5 marzo 2020, n. 13, stabilisce 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.”*

- se il prodotto è stato ordinato ma la merce non è ancora stata consegnata: il contratto rimarrà sospeso fino a quando il compratore non avrà più interesse a ricevere la merce. Nel caso specifico di prodotti con carattere di stagionalità ovvero deteriorabili il compratore decorso un certo lasso temporale **potrà ritenere risolto di diritto il contratto** per impossibilità sopravvenuta della prestazione.  
Allo stesso modo nel caso in cui in cui il compratore sia impossibilitato ad utilizzare il bene potrebbe legittimamente rifiutare la consegna della merce ed invocare la risoluzione del contratto per difetto di presupposizione ossia per il venire meno dei presupposti <rivendibilità> che erano stati presi in considerazione in sede di ordine.

➤ **Compravendita di prodotti agroalimentari: è legittima una certificazione “Covid free”?**

L'emergenza sanitaria in atto non ha risparmiato neppure il settore della vendita dei prodotti agroalimentari: soprattutto all'inizio dell'epidemia numerosi produttori italiani si sono visti limitare il proprio potere di vendita dalla richiesta di certificazione che i prodotti venduti fossero esenti dal rischio Covid-19.

Il Legislatore è quindi subito intervenuto <sup>(4)</sup> per tutelare il Made in Italy da eventuali pratiche commerciali scorrette sancendo che costituisce **pratica commerciale sleale** e perciò vietata nei rapporti tra acquirenti e fornitori la **subordinazione dell'acquisto** di prodotti agroalimentari, della pesca e dell'acquacoltura a **certificazioni non obbligatorie riferite al Covid-19** né indicate in accordi di fornitura per la consegna dei prodotti su base regolare antecedenti agli accordi stessi.

Tutela resa effettiva dalla previsione di rilevanti sanzioni pecuniarie a carico dei trasgressori.

\*



**PRIMA DI DECIDERE DI DARE ESECUZIONE E O RISOLVERE UN CONTRATTO DI VENDITA, SI CONSIGLIA DI :**

- *esaminare accuratamente le singole clausole contrattuali;*
- *verificare se a conclusione del contratto spetti una provvigione (ad un proprio agente commerciale o ad un'agenzia immobiliare) e quindi se la risoluzione vi tutela dall'onere di corrisponderla;*
- *comunicare tempestivamente il venir meno dell'interesse a ricevere una data prestazione;*
- *comunicare circostanziandola in modo preciso la sopravvenuta eccessiva onerosità della prestazione;*
- **EVITARE AUTOMATISMI: il COVID-19 non esenta sempre e comunque dall'obbligo di rendere una prestazione contrattualmente pattuita.**

Verona, 26 maggio 2020

**I Professionisti  
dello Studio Legale Beghini & Corazza**

<sup>(4)</sup> L'art. 78, comma 2-bis, della L. n. 27 del 24 aprile 2020 sancisce “Costituisce pratica commerciale sleale vietata nelle relazioni tra acquirenti e fornitori ai sensi della direttiva (UE) 2019/633 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 17 aprile 2019, la subordinazione di acquisto di prodotti agroalimentari, della pesca e dell'acquacoltura a certificazioni non obbligatorie riferite al COVID-19 né indicate in accordi di fornitura per la consegna dei prodotti su base regolare antecedenti agli accordi stessi”.