

SCUOLA FORENSE GERARDO GATTI DI PERUGIA

CORSO INTENSIVO 2020/2021

QUESITO DI DIRITTO CIVILE (LEZIONE DEL 6 maggio 2021 ore 14-15)

Avv. Francesca Brutti

Tempo per la risoluzione: 30 minuti

Consegna dello schema di lavoro su *Classroom*

TRACCIA (SUL CONTRATTO DI LOCAZIONE)

Mevio è conduttore di un complesso immobiliare in forza di un contratto di locazione ad uso commerciale da adibire ad Enoteca-Ristorante, al quale sono annesse anche alcune cantine, espressamente incluse nel contratto di locazione che il conduttore avrebbe poi adibito a deposito per i vini da degustazione utilizzati nell'attività di ristorazione.

Dopo circa un anno dall'avvio dell'attività di ristorazione e dall'inizio della locazione, in occasione di un controllo a sorpresa da parte delle autorità sanitarie, viene riscontrata dalla ASL l'assenza delle condizioni igienico-sanitarie per ottenere il certificato di utilizzabilità delle "cantine", così qualificate nel contratto di locazione.

Nell'ambito del suddetto controllo le autorità sanitarie specificano al conduttore **Mevio** che le cantine non potrebbero essere adibite alla funzione cui sono state destinate considerata la presenza, nelle immediate vicinanze, di alcuni scarichi di risulta di una vicina fabbrica, che andrebbero bonificati.

Non avendo più uno spazio dove conservare il rilevante quantitativo di vini pregiati **Mevio** si rivolge ad un legale per chiedere quali rimedi esperire per porre fine al contratto o per ottenere una riduzione del canone.

Il candidato, assunto la vesti del difensore di **Mevio**, dopo breve premessa sull'azione di nullità o annullabilità del contratto di locazione e degli istituti individuati (errore, vizi della cosa locata, obbligazioni principali del locatore) indichi quale sia il fondamento giuridico del diritto di Mevio e la strategia giudiziale per la tutela dello stesso precisando il rito applicabile e i mezzi di prova da proporre in giudizio.