

SCUOLA FORENSE GERARDO GATTI DI PERUGIA

CORSO INTENSIVO 2020/2021

1 QUESITO DI DIRITTO CIVILE (LEZIONE DEL 12 APRILE 2021)

Avv. Gabriele Minelli

Tempo per la risoluzione: 30 minuti

Consegna dello schema di lavoro su *Classroom*

ALFA s.r.l. è proprietaria di un immobile commerciale concesso in locazione ad uso non abitativo a BETA s.r.l.. Quest'ultima da anni detiene l'immobile esercitandovi attività di ristorazione. A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni, nell'interesse della ALFA s.r.l., veniva stipulata, contestualmente alla sottoscrizione della locazione, fideiussione bancaria a prima richiesta fino all'importo di € 100.000,00. Purtroppo, a causa dell'emergenza covid, la BETA s.r.l. non ha potuto svolgere l'attività di ristorazione da gennaio a marzo 2021 con conseguente perdita di fatturato ed impossibilità di pagare i canoni e le spese dell'affitto nella misura originariamente pattuita. La BETA s.r.l. sin da fine febbraio 2021 si attivava chiedendo alla proprietà di rinegoziare i canoni invitandola ad un tavolo per concordare l'adozione di misure idonee a consentire la prosecuzione del rapporto contemperando le reciproche esigenze. La proprietà rispondeva in un primo momento comunicando la disponibilità a concedere solo una mera dilazione del pagamento del canone e delle spese relative al primo trimestre 2021 e poi il 10.4.2021 con la messa in mora e intimazione di pagamento di complessivi € 60.000,00 (pari all'ammontare dei canoni di locazione da gennaio a tutto marzo 2021 oltre le spese condominiali del medesimo trimestre) entro e non oltre quindici giorni preannunciando, in difetto, la risoluzione del contratto e l'escussione della garanzia fideiussoria. La BETA s.r.l. si reca dall'Avvocato a cui chiede consigli sulle possibili iniziative processuali da intraprendere.

Il candidato, assunto le vesti del legale di BETA s.r.l., dopo aver brevemente illustrato le caratteristiche essenziali del contratto di locazione ad uso non abitativo, esprima le iniziative processuali da intraprendere, avendo cura di indicarne termini e modalità.