APPROFONDIMENTO CIVILE

Crisi d'impresa: tutela del locatore nei confronti del conduttore inadempiente prima e durante la composizione negoziata

Data pubblicazione: 10/01/2025

Autore: Avv. Roberto Francesco Iannone

Categoria: Civile

Contenuto

Composizione negoziata della crisi e impatti sui contratti di locazione

Con il Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza (D.lgs. 14/2019, "CCII"), il legislatore ha introdotto uno strumento per il superamento della crisi d'impresa basato sulla negoziazione tra l'imprenditore in crisi, i creditori e le parti coinvolte nel risanamento.

Ruolo dell'esperto e misure protettive

L'imprenditore in squilibrio patrimoniale o economico-finanziario può richiedere, tramite piattaforma telematica, la nomina di un esperto che agevoli le trattative tra le parti. L'art. 12 del CCII stabilisce che l'esperto può proporre la revisione dei contratti pendenti (es. contratti di locazione) in caso di eccessiva onerosità o alterazione dell'equilibrio contrattuale dovuta a circostanze sopravvenute.

Con l'istanza di nomina dell'esperto, l'imprenditore può anche richiedere misure protettive del patrimonio, valide per un massimo di 240 giorni, che impediscono ai creditori:

• di acquisire diritti di prelazione non concordati;

• di avviare o proseguire azioni esecutive e cautelari.

I creditori (es. locatori) non possono unilateralmente:

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

• risolvere o modificare contratti in danno dell’imprenditore;

• anticipare la scadenza dei contratti per il mancato pagamento di crediti anteriori alla pubblicazione dell’istanza.

Implicazioni per i locatori

Le misure protettive possono limitare significativamente i diritti dei locatori. Ad esempio:

• Sfratto per morosità: Non è possibile avviare procedure per canoni non pagati antecedentemente alla pubblicazione dell’istanza.

• Risoluzione del contratto: È consentita solo per inadempimenti diversi dal mancato pagamento del canone, ma con un iter più lungo rispetto al rito sommario per morosità.

Strategie per i locatori

Per i proprietari immobiliari, è cruciale:

1. Monitorare i primi segnali di crisi (es. ritardi nei pagamenti o mancata esecuzione di obblighi contrattuali).

2. Valutare un’azione giudiziale tempestiva per tutelare i propri diritti ed evitare accumuli di morosità.

La tutela giudiziale non esclude future trattative con l’imprenditore, una volta dimostrata la fattibilità del risanamento.

Conclusioni

Il contesto normativo introdotto dal CCII richiede ai locatori una gestione attenta e proattiva dei rapporti contrattuali. La tempestiva attivazione di strumenti di tutela può garantire una posizione più solida nelle negoziazioni e ridurre i rischi derivanti dall’applicazione delle misure protettive.

A cura dell’avv. Fabrizio Valerio Bonanni Saraceno

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati