



AREA DEL DIRITTO CIVILE, COMMERCIALE E DEL LAVORO

CASO IN MATERIA DI “L'EQUITÀ CORRETTIVA (ART. 1374 C.C.)”

31 gennaio 2022

Relatore: prof. avv. Gianluca Sicchiero

Ordinario di diritto privato nell'Università Ca' Foscari di Venezia

Il sig. Scarpa ha preso in affitto dal sig. Vianello un locale adibito a paninoteca, con tutti gli arredi.

Il contratto prevede che se il sig. Scarpa intenda rinnovare tutti gli interni, potrà farlo a proprie spese ma, al termine dell'affitto, dovrà o rimuovere tutto reinstallando gli arredi precedenti, oppure lasciare quelli che ha messo, ma senza alcun diritto al compenso, in quanto la proprietà non ha interesse alcuno a modificare i locali.

Il sig. Scarpa cambia completamente gli arredi investendo parecchio denaro per il quale ha ottenuto un finanziamento da una banca e nei primi mesi il locale attrae molti avventori.

Senonché, senza che la cosa fosse mai stata annunciata, poco tempo dopo il Comune decide di modificare la viabilità e di creare una “rotonda” al posto del semaforo che si trova poco prima della paninoteca, cambiando temporaneamente la viabilità e chiudendo quindi per sei mesi la strada dove la paninoteca si affaccia.

Stante la situazione, la paninoteca perde subito pressoché tutti i propri clienti e quindi il sig. Scarpa, che non incassa più quasi nulla e non riesce nemmeno a pagare le rate del finanziamento chiede al sig. Vianello di rinegoziare il canone di affitto per i 6 mesi in cui la strada



resterà chiusa.

Il sig. Vianello acconsente a rinegoziare e i contraenti discutono a lungo sulle reciproche posizioni, ma alla fine le parti non trovano alcun accordo, perché la riduzione domandata da Scarpa è molto distante da quella che Vianello è disponibile ad accordargli.

Come legali del sig. Scarpa, vi viene chiesto di rendere un parere con cui si valutano le possibilità di un'azione giudiziaria a sua tutela.

In alternativa: vi viene chiesto di predisporre un atto di citazione a tutela degli interessi del sig. Scarpa.