

CASI OPERATIVI

Penale contrattuale eccessiva: rimedi per il debitore

di EVOLUTION

DIGITAL Seminario di specializzazione

I CONTRATTI DI LOCAZIONE ALLA LUCE DELLE PROBLEMATICHE DEL COVID 19 – SOLUZIONI, RISCHI E CRITICITÀ

[Scopri di più >](#)

Nella stipula di un contratto locazione avente ad oggetto il godimento di un fabbricato industriale, le parti approvano una clausola penale a garanzia del pagamento dei canoni dovuti dal conduttore. Il canone mensile concordato è pari ad euro 1.800,00. La clausola prevede che, in caso di tardivo pagamento di una rata, il conduttore sia obbligato a corrispondere un importo fisso pari ad euro 8.000,00 (non imputabile in conto canone). Inoltre, laddove il ritardo si protragga per oltre 20 giorni, è prevista l'immediata restituzione del bene locato. Il conduttore può invocare il ridimensionamento della penale per eccessività della pretesa?

Nell'ambito dei contratti tra imprese sovente si ricorre all'apposizione di una clausola penale, che quantifichi *ex ante* l'ammontare massimo dell'indennizzo dovuto dal contraente che abbia colpevolmente omesso o ritardato la prestazione cui è vincolato.

Si tratta di una forma di predeterminazione dell'entità del risarcimento utile a prevenire l'insorgenza di controversie che muovono dal riscontro dell'inadempimento agli obblighi contrattuali.

La somma concordata a titolo di penale può talvolta essere eccessiva. La sproporzione può risultare dal raffronto tra la prestazione non adempiuta e il *quantum* forfettariamente dovuto in base alla clausola stessa, oppure, in altri casi, può essere inconfutabilmente eccessiva o, per usare il lessico del legislatore, "manifestamente" eccessiva (articolo 1384 cod.civ.).



[CONTINUA A LEGGERE...](#)