

Focus del 06.04.2020

FOCUS LOCAZIONI COMMERCIALI (DECRETO CURA ITALIA E NORME ULTERIORI)

Purtroppo l'emergenza sanitaria ha determinato un effetto domino neanche lontanamente preventivabile, contaminando settori ed aree di diversa tipologia, tra cui quello delle locazioni commerciali (e non).

Il Governo, con il primo provvedimento Cura Italia (decreto legge 17.03.2020), ha inciso con due previsioni:

- con l'art. 65 DL Cura Italia ha temporaneamente, e parzialmente, individuato un solo settore beneficiario di interventi "fiscali" in ambito di contratti di locazione: per gli affitti c.d. commerciali, purché il locale sia accatastato come C1, si beneficia di un credito di imposta pari al 60%;

- con l'art 91 DL Cura Italia ha introdotto un principio generale secondo cui *"il Giudice deve "sempre" valutare il rispetto delle misure di contenimento di cui al decreto al fine di valutare l'esclusione della responsabilità del debitore..."*. Insomma, un principio di estensione, per il caso Coronavirus, dell'impossibilità sopravvenuta incolpevole.

Ciò significa che, nel caso di ritardi o inadempimenti contrattuali (di qualsiasi tipo essi siano), derivanti dall'attuazione delle misure di contenimento della diffusione del Covid 19, e laddove vi sia un contenzioso (oggi è ancora presto), il Giudice dovrà "sempre" tenere in debita considerazione tale comportamento del debitore.

E' chiaro che tale principio è applicabile a tutti i casi in cui si rivesta la posizione di debitore e, dunque, non solo nel caso di locazioni.

POSSIBILI CONSEGUENZE PER LE LOCAZIONI COMMERCIALI

La normativa preesistente non è cambiata e tutti i contratti sono in forza; dunque, il proprietario potrà richiedere l'intero pagamento del canone, sia esso legato ad una locazione commerciale che abitativa.

E' evidente che da qui derivano molti spunti, richieste e, soprattutto, problemi, in particolar modo per il conduttore che, se sospende l'attività commerciale (e con essa la chiusura del locale stesso), non avrà possibilità di pagare. Ma come non pensare a chi l'attività ancora la può svolgere, ma non ha entrate!

Dunque, ricapitolando, in caso di locazione ad uso non abitativo (ad oggi per la sola categoria C1) si potrà fiscalmente beneficiare (per il mese di marzo, probabilmente prorogato ad aprile) di un credito di imposta del 60%. Si paga l'intero per beneficiare di un credito di imposta successivamente.

Quanto alle altre categorie e/o per gli affitti ad uso abitativo nulla è stato previsto, con la conseguenza che continuano ad esistere i "normali" rimedi legali previsti dal codice o dalla legge.

Infatti, oltre alle due previsioni del DL Cura Italia sopra indicate, continuerà a potersi applicare l'art. 1467 c.c. il quale prevede che, in caso eventi straordinari, imprevisti ed imprevedibili (come sicuramente potrebbe considerarsi questo periodo determinato dal Covid 19), che determinino una eccessiva onerosità sopravvenuta, si ha facoltà di chiedere la risoluzione del contratto.

Ulteriore strumento, sicuramente meno flessibile di quello sopra esposto, sarebbe fornito dall'art 27 della legge 382/1978 (legge equo canone) che esplicitamente prevede che *"Indipendentemente dalle previsioni contrattuali il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata"*.

Esisterebbero anche rimedi ulteriori, legati alla impossibilità temporanea o parziale di cui agli artt. 1256 e 1258 c.c., ma è chiaro che in una situazione del tutto emergenziale, la soluzione preferibile, solo nel caso in cui vi siano problemi effettivi di pagamento, trovare un accordo con il proprietario, riducendo temporaneamente il canone in caso di difficoltà.

Quest'ultima possibilità è ammessa a prescindere dalla tipologia di locazione (sia commerciale che abitativo). Dunque si potrà sempre trovare un accordo di riduzione, anche temporanea, del canone, registrandolo presso l'Agenzia delle Entrate ai fini della riduzione fiscale.



La registrazione non è soggetta né a imposta di bollo né di registro. La registrazione andrebbe fatta entro 30 giorni ma in questo periodo di Covid-19 è consentito, in virtù dell'art. 62 del “Salva Italia”, di sospendere fino al 30/6/2020 gli adempimenti tributari (quale la registrazione di cui si parla) che scadono tra l'8 marzo ed il 31/5/2020, per cui c'è il tempo anche per registrare di persona entro quella data senza alcuna sanzione.