

LOCAZIONICOSA FARE

Gentile cliente,

da più parti ci arrivano richieste di consulenza circa la possibilità di sospendere e/o chiedere una riduzione del canone di locazione per quegli immobili che, a causa delle misure per contenere l'epidemia da coronavirus, di fatto non possono essere utilizzati per l'attività, in quanto sospesa ex lege.

Il Governo ha previsto una forma di risarcimento nel solo caso di locazione di negozi e botteghe, la cui attività è stata sospesa, rientranti nella categoria catastale C/1, attribuendo un credito d'imposta pari al 60% del canone pagato, (ad oggi) per il solo mese di marzo.

Di fatto sono stati esclusi da questo "risarcimento" tutti quei soggetti, e sono molti, che di fatto svolgono l'attività in immobili rientranti in altre categorie catastali, ma che hanno visto, come per il caso precedente, la loro attività sospesa.

Occorre quindi capire in che modo si possa ricorrere ad una sorta di riequilibrio tra il canone dovuto da contratto e quello che sarebbe equo corrispondere nella situazione di emergenza in cui ci troviamo che ha causato una riduzione dei ricavi con corrispondente sofferenza in termini di liquidità.

Il Governo è intervenuto, nel DL "Cura Italia" n. 18 del 17.3.2020, stabilendo che *“il rispetto delle misure di contenimento ... è sempre valutato ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1218 e 1223 c.c., della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti”* (art. 91 del D.L. 17.3.2020, n. 18).

Di fatto il Governo ha voluto “giustificare”, sebbene la valutazione finale spetti al giudice adito, gli inadempimenti causati dalle conseguenze delle misure di contenimento dallo stesso imposti.



Quindi, le due parti, locatore e conduttore, cosa possono fare?

Il conduttore (locatario) che si trova in una condizione di obiettiva difficoltà ad adempiere al pagamento del canone dovuto è bene che informi il locatore di tale situazione avanzando una richiesta di sospensione del pagamento per il periodo in cui restano in vigore le misure di contenimento ed eventualmente richiedere una riduzione del canone di locazione.

A tale proposito in ns. Studio è in grado di predisporre la lettera da inviare al locatore.

Il locatore che si trova a ricevere una richiesta di sospensione e/o riduzione del canone, non è obbligato a concedere quanto richiesto ma dovrebbe sempre valutare l'opportunità di pervenire ad un accordo con il conduttore cercando di venire incontro alle richieste del conduttore verificandone preventivamente la loro ragionevolezza.

Di fatto si tratta di trovare un compromesso tra le due diverse esigenze delle parti, conduttore e locatore.

Laddove si dovesse addivenire ad una riduzione del canone, occorrerà stilare una scrittura privata di riduzione del canone che andrà registrata presso l'Agenzia delle Entrate.

Il nostro Studio si rende disponibile ad offrire una consulenza più mirata valutando il caso specifico.

Cordiali saluti.

Studio Mainini & Associati

L'elaborazione dei testi è stata curata con scrupolosa attenzione; tuttavia ciò potrebbe non escludere la presenza di eventuali involontari errori o inesattezze.