

NEWSLETTER N° 9/20**Support Team - novità legislative e misure d'emergenza COVID-19**

Milano, 22 aprile 2020

Oggetto: Approfondimenti DL Cura Italia: le locazioni immobiliari.

L'emergenza sanitaria che stiamo vivendo in questo delicato momento storico ha portato il legislatore ad adottare misure di contenimento per fronteggiare la diffusione del virus.

La chiusura di tutte le attività commerciali e produttive ritenute non essenziali, imposta con il DPCM dell'11 marzo 2020, ha inciso in maniera rilevante sulla situazione finanziaria dei titolari delle attività non consentite che potrebbero pertanto trovarsi - per l'obbligo di sospensione dell'attività commerciale - nell'impossibilità temporanea di onorare la propria obbligazione contrattuale di pagamento dei canoni di locazione.

Per specifiche richieste e chiarimenti, scrivete a: supporteam-covid19@eptalex.com

* * * * *

1. Norme specifiche

Tra le norme tese ad attenuare gli effetti del Covid-19, ve ne sono alcune che danno disposizioni puntuali con riferimento a:

CREDITO D'IMPOSTA L'art. 65, che ha sancito un **credito di imposta del 60%** dell'ammontare del canone di locazione relativo al **mese di marzo 2020** per i soggetti esercenti le attività d'impresa temporaneamente inibite e limitatamente agli immobili rientranti nella categoria catastale C/1 (negozi e botteghe);

[alcune delle ipotesi discusse in sede di conversione del decreto riguardano l'estensione del credito d'imposta anche al mese di aprile 2020 e un ampliamento delle categorie catastali beneficiarie della misura].

RESPONSABILITÀ DEL DEBITORE L'art. 91 che, in deroga alla disciplina posta dagli articoli 1218 e 1223 del Codice Civile, ha previsto **un'ipotesi di esclusione della responsabilità del debitore**, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti conseguenti al rispetto delle misure di contenimento di cui allo stesso Decreto. Si precisa che **l'esonero da responsabilità non è automatico**, ma deve essere valutato di volta in volta alla luce delle specificità del caso concreto e ha pertanto la valenza principale di criterio di valutazione da parte del giudice in un eventuale contenzioso, anche d'ufficio;

SFRATTI L'art. 103 comma 6, che ha sancito la **sospensione degli sfratti sino al 30.06.2020**.

(A titolo generale, si ricorda che fino sino all'11 maggio 2020, sono comunque sospesi tutti i termini processuali e dei rinvii d'udienza nei procedimenti civili, in corso o da iniziare)

Allo stato, si evince chiaramente **che non è stata introdotta per le locazioni alcuna moratoria come per i mutui prima casa**. Conseguentemente, **non vi è alcuna possibilità automatica o implicita per i conduttori di sospendere o autoridurre unilateralmente i canoni di locazione** in conseguenza del Covid-19.

2. Guida pratica

Si riportano di seguito alcune indicazioni pratiche per chi ha un contratto di locazione in essere, sulla base dei rimedi previsti dal codice civile in situazioni di difficoltà a causa dell'emergenza.

NOTA BENE

Si ricorda, tuttavia, che ogni singolo caso dovrà essere valutato in maniera approfondita, perché non esiste una soluzione unica applicabile indistintamente a tutti i contratti di locazione e alle situazioni specifiche di ciascun locatario o conduttore.

1. ANALIZZARE e VALUTARE

i seguenti aspetti

- contratto di locazione;
- attività esercitata dal conduttore;
- effetti concreti espliciti dalla normativa emergenziale;

2. IDENTIFICARE INTERESSE

INTERESSE	Mantenere in vita il rapporto	Interrompere il rapporto
NORMATIVA APPLICABILE	<p>Art. 1256 comma 2° C.c. Impossibilità sopravvenuta temporanea per causa non imputabile al debitore.</p> <p>Il conduttore, atteso il sopraggiungere di un evento imprevedibile a lui non imputabile (come l'emergenza in corso), che rende temporaneamente impossibile far fronte agli obblighi contrattuali (pagamento dei canoni di locazione), potrebbe essere giustificato a ritardare nell'adempimento.</p> <p>Ciò non toglie che venuta meno l'emergenza il conduttore dovrà</p>	<p>Art. 1467, primo comma, C.c.</p> <p>Nei contratti a esecuzione continuata o periodica ovvero a esecuzione differita, se la prestazione di una delle parti è divenuta eccessivamente onerosa per il verificarsi di avvenimenti straordinari e imprevedibili, la parte che deve tale prestazione può domandare la risoluzione del contratto senza preavviso.</p>

	<p>corrispondere al locatore gli importi non corrisposti senza che gli possano essere applicate eventuali decadenze e penali ex art. 91 del D.L. 18/2020.</p>	
	<p>Art. 1467 ultimo comma C.c. Eccessiva onerosità della prestazione a causa di avvenimenti straordinari e imprevedibili</p> <p>Il conduttore, atteso che la sua prestazione è divenuta eccessivamente onerosa per avvenimenti straordinari e imprevedibili, andando così a intaccare il sinallagma contrattuale, potrebbe invitare il locatore a rinegoziare temporaneamente o definitivamente il contratto di locazione.</p> <p>Il locatore potrebbe essere tenuto ad accettare un compromesso, in applicazione dell'art. 2 della Costituzione, che pone a carico dei consociati un generale obbligo di solidarietà, anche "economica", nonché dei principi che obbligano le parti a comportarsi con correttezza (art. 1175) e buona fede, anche nella fase esecutiva del contratto (art. 1375).</p> <p>La modifica contrattuale dovrà intervenire necessariamente in forma scritta per la registrazione, anche al fine di una riduzione delle imposte a carico del locatore.</p>	<p>Per le locazioni ad uso non residenziale, l'art. 27, ultimo comma, Legge 27 luglio 1978 n. 392 sul recesso del conduttore per "gravi motivi"</p> <p>Tale articolo consente, in qualsiasi momento, indipendentemente dalle previsioni contrattuali, il recesso del conduttore dal contratto di locazione mediante un preavviso di 6 mesi, laddove ricorrano gravi motivi. Tali gravi motivi devono collegarsi a fatti estranei alla volontà del conduttore, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto, come, previa verifica della concreta situazione, potrebbe ravvisarsi nell'emergenza in corso.</p>

3. CONTATTARE LA CONTROPARTE

[Si consiglia di definire la strategia negoziale con il proprio legale di fiducia per vagliare tutte le possibilità del caso specifico]

4. IN CASO DI ACCORDO

- Proporre via e-mail l'accordo modificativo per la riduzione del canone di locazione del contratto originario e attendere accettazione della controparte in forma scritta;
- L'accordo modificativo non rientra tra gli atti da assoggettare obbligatoriamente a registrazione, che tuttavia la registrazione è consigliata sia a tutela dell'inquilino sia del locatore;
- La registrazione della modifica è esente dalle imposte di registro e di bollo;
- Compilare il "modello 69", firmarlo, e inviarlo via pec all'AdE (senza certezza di riscontro) per lasciare "traccia" del fatto che ci si è attivati nel termine ordinario di 30 giorni dalla sottoscrizione;
- Procedere alla registrazione recandosi all'AdE nel mese di giugno 2020.

* * * * *

I nostri professionisti sono a Vs. disposizione per accompagnarVi in tutte le fasi del processo di rinegoziazione dei contratti, dalla fase preliminare di analisi e individuazione degli interessi fino alla registrazione dell'accordo presso l'AdE.

Per specifiche richieste, scrivete a: supporteam-covid19@eptalex.com

Restando a Vostra disposizione, porgiamo i nostri migliori saluti.

Support Team- Covid19

(Eptalex – Garzia Gasperi & Partners)