



STUDIO ASSOCIATO
LORENZO E RICCARDO PERINETTO
DOTTORI COMMERCIALISTI E CONSULENTI DEL LAVORO

Corso G. Matteotti, 44 – 10121 – Torino (TO) – ITALIA Tel. 0115155411 – Fax 0115624225
segreteria@studioperinetti.it - www.studioperinetti.it

Torino, li 8 aprile 2020

Comunicazione n. 11/2020

Oggetto: Covid 19 - gestione delle locazioni immobiliari.

Gentile Cliente,

è ormai del tutto evidente come la situazione emergenziale che stiamo vivendo stia determinando ripercussioni negative anche sul piano economico, oltre che su quello sanitario e sociale.

Per fronteggiare l'emergenza covid-19 il Governo sta adottando dei provvedimenti a sostegno delle piccole e medie imprese, in particolar modo sotto il profilo dell'accesso al credito.¹

Nell'attesa che tali provvedimenti si concretizzino in un auspicato aiuto per il settore economico, Vi segnaliamo qui di seguito alcune opzioni percorribili qualora a causa del covid-19 vi siate improvvisamente trovati nella difficoltà di corrispondere o percepire (a seconda che siate rispettivamente inquilini o proprietari) il canone di locazione di un immobile in modo esatto e puntuale.

1. Riduzione temporanea del canone di locazione: su comune accordo, le parti contrattuali possono concordare una riduzione del canone per un determinato periodo di tempo (per es. fino a dicembre 2020).

L'accordo deve essere comunicato all'Agenzia delle Entrate con Mod. 69 entro 30 giorni dalla stipula; non sono dovute spese di registrazione in quanto l'atto è esente da bollo ai sensi dell'art. 10 del D.L. 133/2014.

Tale opzione consente, da un lato, all'inquilino di dover far fronte ad un carico di spese ridotto, dall'altro lato, il proprietario - anziché rischiare di pagare imposte su canoni insoluti - pur vedendosi ridotta l'entrata mensile pagherà le imposte sul canone effettivamente riscosso.

Oltre a ciò, nulla vieta alle Parti di concordare con un'apposita scrittura un piano di rientro per il pagamento dei precedenti canoni insoluti.

2. Sospensione del contratto per sopravvenuta e temporanea impossibilità di adempiere la prestazione: ai sensi dell'art. art.1256, comma II, c.c., al conduttore penalizzato dagli effetti della pandemia è consentito differire i versamenti dovuti senza conseguenze negative, a condizione che sia ragionevolmente presumibile il nesso di causalità tra omesso pagamento e l'impatto del virus sull'attività svolta.

In altre parole, il conduttore in difficoltà può richiedere la sospensione dei canoni sino a quando l'emergenza non sarà terminata.

3. Risoluzione del contratto di locazione: il conduttore (inquilino) può domandare al Giudice la risoluzione del contratto facendo leva sulla straordinarietà ed imprevedibilità della situazione epidemica; ed infatti, ai sensi dell'art. 1467 c.c., *“se la prestazione di una delle parti è divenuta eccessivamente onerosa per il verificarsi di avvenimenti straordinari e imprevedibile, la parte che deve tale prestazione può domandare la risoluzione del contratto”*.

In sostanza, al conduttore viene riconosciuta tale facoltà laddove il protrarsi dell'emergenza e delle misure restrittive renda insostenibile il pagamento dei canoni di locazione.

La valutazione dell'eccessiva onerosità sopravvenuta è in ogni caso rimessa alla valutazione discrezionale del Giudice.

4. Recesso contrattuale: la disciplina speciale delle locazioni ad uso abitativo attribuisce al conduttore il diritto di recedere dal contratto qualora ricorrano gravi motivi e indipendentemente dalle pattuizioni contrattuali, ma con preavviso minimo di 6 mesi (art. 27 L. 392/78).

¹ Il “bonus locazioni” varato con il decreto “Cura Italia” non offre alcun contributo in termini di disponibilità immediate, trattandosi di un credito d'imposta (peraltro limitato agli immobili di categoria C/1) utilizzabile in compensazione con altri tributi che al momento sono sospesi e quindi, inidoneo a tamponare l'improvvisa crisi di liquidità.

5. Pagamento parziale del canone: nelle ipotesi di impossibilità parziale di eseguire la prestazione, ai sensi dell'art. 1464 c.c. il conduttore è liberato pagando il canone nella misura in cui gli è stato possibile. Specularmente, il locatore ha il diritto di percepire il canone ridotto in proporzione all'impossibilità sopravvenuta o, in alternativa, il diritto di recedere dal contratto se non ha interesse all'incasso parziale delle somme.

Per maggiori raggugli e per essere adeguatamente supportati nell'eventuale iter procedurale Vi invitiamo a contattare il nostro ufficio legale interno nelle persone degli avvocati Federica Capra (federica.capra@gmail.com) e Bruna Turbiglio (bruna.turbiglio@gmail.com).

Ci risentiamo sicuramente presto per il nuovo decreto del 6 aprile...appena avranno la bontà di pubblicarlo!

Lorenzo e Riccardo