

# CANONE DI LOCAZIONE: RINEGOZIARE O NON RINEGOZIARE ?

- note a cura dell'Avvocato Silvio Scarsi -

Cari Soci,

come certamente avrete appreso in questi giorni dagli organi di comunicazione, il Decreto Legge n. 18 del 17 marzo u.s. (c.d. decreto "cura Italia") ha introdotto due provvedimenti che riguardano da vicino il mercato della locazione:

- 1) ha riconosciuto ai soggetti esercenti attività d'impresa un credito d'imposta nella misura del 60% dell'ammontare del canone di locazione del mese di marzo 2020, di immobili rientranti nella categoria catastale C/1.
- 2) ha sancito la sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio di immobili (ad uso abitativo e non abitativo) fino al 30 giugno 2020.

Ora, premesso che come per legge il decreto dovrà essere convertito entro 60 giorni in Legge dello Stato e in tale sede potranno intervenire emendamenti e integrazioni anche significative alla disciplina attuale, così come non possiamo escludere, attesa la situazione emergenziale, che il Governo emani, *medio tempore*, ulteriori provvedimenti aventi natura legislativa o regolamentare, due brevi considerazioni si impongono:

- in primo luogo è prevista un'agevolazione di natura fiscale per i soli conduttori e non per i locatori, e con limiti significativi: solo per il mese di marzo e solo per le botteghe e i negozi e non anche uffici (categoria A/10) e laboratori per arti e mestieri (categoria C/3)  
- in secondo luogo non è previsto alcun "cuscinetto" in favore dei proprietari immobiliari per le ipotesi di morosità, ed è questo il nodo più spinoso.

Come avevamo già fatto presente al Governo (comunicato ASPPI Nazionale dell'11/03/2020) le misure necessarie a fronteggiare l'emergenza avrebbero dovuto essere almeno tre:

- 1) un contributo, direttamente riconosciuto al locatore, destinato a sostenere le aziende in difficoltà a pagare l'affitto per il periodo di blocco o di calo dell'attività.
- 2) l'esenzione dagli oneri fiscali delle somme non percepite dai locatori per morosità del conduttore.
- 3) un incremento del Fondo sociale di sostegno all'affitto e maggiore impiego dei fondi per la morosità incolpevole, che in molte realtà (vedi Milano) di fatto restano ancora non erogati se non in minima parte.

Come abbiamo visto, invece, ad oggi l'Esecutivo si è mosso in maniera molto felpata e molto poco attenta al mondo della proprietà.

Per parte nostra, nello stesso tempo, abbiamo ricevuto in questi giorni e stiamo continuamente ricevendo richieste di informazioni da parte dei nostri soci che ricevono domande dai loro conduttori di riduzione del canone o rinegoziazione del contratto.

Cerchiamo allora di fornire una risposta, segnalando tuttavia sin d'ora che, proprio in assenza di provvedimenti legislativi di natura nazionale, le decisioni sono in ultima analisi rimesse alla valutazione dei singoli.

Ipotesi:

**a) conduttore moroso, locazione abitativa**

Se il conduttore continua ad occupare l'immobile, *nulla quaestio*: deve continuare a pagare l'affitto (il quale potrà essere senz'altro oggetto di rinegoziazione, se vi è la volontà del locatore, mediante scrittura privata integrativa di contratto che andrà sottoscritta e registrata - ne parleremo anche dopo). Se non può più pagare l'affitto in quanto si trova in una situazione di morosità incolpevole, può accedere al Fondo attraverso l'Agenzia per la Casa di Milano (ente a ciò preposto); se si trova in cassa integrazione, potrà continuare a sostenere il pagamento del canone (eventualmente rimodulato). Se il conduttore (es: studente fuori sede) decide di non continuare a detenere il bene, può motivare legittimamente il recesso e consegnare le chiavi, corrispondendo il canone per il periodo di preavviso.

**b) conduttore moroso, locazione non abitativa**

Premesso che è sempre lecito ogni patto risolutivo del contratto sottoscritto dalle parti anche in deroga alle disposizioni contrattuali, se il conduttore non può esercitare l'attività o ha una contrazione d'impresa dovuta alla situazione emergenziale, può invocare l'impossibilità sopravvenuta della prestazione o l'eccessiva onerosità di essa per c.d. "*factum principis*" ovvero il provvedimento dell'Autorità che impone la chiusura dell'esercizio (rimedi previsti dal Codice Civile) e domandare la risoluzione del contratto.

Veniamo all'ipotesi che maggiormente ci interessa, ovvero la richiesta di rinegoziazione dell'importo del canone, qui il nostro consiglio è quello di accedere alla richiesta (ove si voglia proseguire nel rapporto, sia ben chiaro) e sottoscrivere appunto una scrittura integrativa di contratto, indicando il nuovo importo, il periodo (chiaramente evidenziato) per il quale il minor canone verrà corrisposto, e decorso il quale tornerà a regime. Tale scrittura andrà registrata. A questo proposito ci viene segnalato che l'Agenzia Entrate non accetta la registrazione per via telematica delle scritture di cui stiamo parlando, quindi andrà spedita per posta raccomandata o via pec, se gli uffici restano chiusi. Da informazioni ottenute in via informale con l'Agenzia, l'ufficio dice che consentirà una moratoria per la ritardata registrazione (ovviamente ci aspettiamo un provvedimento formale). Vi segnaliamo che in questi casi provvederemo noi a stendere il testo dell'accordo integrativo e alla relativa richiesta di registrazione, con tariffe al 50% di sconto.

Speriamo che il Governo sia maggiormente sensibile alle nostre istanze e che, anche dal punto di vista squisitamente fiscale, faccia maggiore chiarezza.

Restiamo sempre a vostra disposizione per ogni ulteriore chiarimento.