

## Immobili in locazione e provvedimenti coronavirus.

Anche il settore delle locazioni è colpito dagli effetti della crisi e in modo devastante. Prima di addentrarci nell'aspetto legato al mancato pagamento del canone occorre, anche se sommariamente, fare una sintesi delle più comuni tipologie di contratti di locazione. Si distinguono le locazioni di immobili urbani adibiti **ad uso abitativo**, regolate dalla legge 431/98, a parte le eccezioni previste per alcune tipologie catastali di immobili (A/1, A/8 e A/9) o per particolari soggetti (alloggi di edilizia residenziale pubblica) o per specifiche finalità (alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche)<sup>1</sup>, dalle **locazioni ad uso diverso da quello** abitativo a cui sono applicate le disposizioni di cui agli artt. 27 ss.<sup>2</sup> della legge 392/78 (equo canone), non abrogate dalla L. n. 431/98.

### <sup>1</sup> Legge 431/ Art. 1. *Ambito di applicazione*

1. I contratti di locazione di immobili adibiti ad uso abitativo, di seguito denominati "contratti di locazione", sono stipulati o rinnovati, successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge, ai sensi dei commi 1 e 3 dell'articolo 2.
2. Le disposizioni di cui agli articoli 2, 3, 4, 4-bis, 7, 8 e 13 della presente legge non si applicano:
  - a) ai contratti di locazione relativi agli immobili vincolati ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089, o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, che sono sottoposti esclusivamente alla disciplina di cui agli articoli 1571 e seguenti del codice civile qualora non siano stipulati secondo le modalità di cui al comma 3 dell'articolo 2 della presente legge;
  - b) agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ai quali si applica la relativa normativa vigente, statale e regionale;
  - c) agli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche. <sup>(1)</sup>
3. Le disposizioni di cui agli articoli 2, 3, 4, 4-bis, 7 e 13 della presente legge non si applicano ai contratti di locazione stipulati dagli enti locali in qualità di conduttori per soddisfare esigenze abitative di carattere transitorio, ai quali si applicano le disposizioni di cui agli articoli 1571 e seguenti del codice civile. A tali contratti non si applica l'articolo 56 della legge 27 luglio 1978, n. 392. <sup>(1)</sup>
4. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, per la stipula di validi contratti di locazione è richiesta la forma scritta.

### <sup>2</sup> Legge 392/78 Art. 27 *Durata della locazione*

- [1] La durata delle locazioni e sublocazioni di immobili urbani non può essere inferiore a sei anni se gli immobili sono adibiti ad una delle attività appresso indicate: 1) industriali, commerciali e artigianali; 2) di interesse turistico comprese tra quelle di cui all'art. 2 L. 236/68.
- [2] La disposizione di cui al comma precedente si applica anche ai contratti relativi ad immobili adibiti all'esercizio abituale e professionale di qualsiasi attività di lavoro autonomo.
- [3] La durata della locazione non può essere inferiore a nove anni se l'immobile, anche se ammobiliato, è adibito ad attività alberghiere.
- [4] Se è convenuta una durata inferiore o non è convenuta alcuna durata, la locazione si intende pattuita per la durata rispettivamente prevista nei commi precedenti.
- [5] Il contratto di locazione può essere stipulato per un periodo più breve qualora l'attività esercitata o da esercitare nell'immobile abbia, per sua natura, carattere transitorio.
- [6] Se la locazione ha carattere stagionale, il locatore è obbligato a locare l'immobile, per la medesima stagione dell'anno successivo, allo stesso conduttore che gliene abbia fatta richiesta con lettera raccomandata prima della scadenza del contratto. L'obbligo del locatore ha la durata massima di sei anni consecutivi o di nove se si tratta di utilizzazione alberghiera.
- [7] E' in facoltà delle parti consentire contrattualmente che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.
- [8] 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.

Le locazioni solo regolate dalla disciplina generale del codice civile( art. 1571 e seguenti) hanno ad oggetto immobili urbani non compresi o esclusi dalle ipotesi elencate dalla L. n. 431/98 e dalla L. n. 392/78.

### 1. **Locazioni Commerciali** (negozi, uffici, capannoni ecc.).

I contratti di immobili ad uso diverso dalla abitazione sono regolati tuttora dalle disposizioni di cui agli artt. 27 ss. Legge 392/8 (Equo canone non abrogate dalla L. n. 431/98).

Le locazioni commerciali le possiamo distinguere in due grandi categorie tutte regolate dalla legge 392 del 1978, ma con disciplina in parte diversa:

- a) **i negozi**, sono attività a diretto contatto con il pubblico dei consumatori, per essi è prevista, a certe condizioni, il diritto ad una indennità di avviamento<sup>3</sup> o della prelazione in caso di vendita<sup>4</sup>.
- b) **locazioni commerciali diverse** adibite ad ufficio o attività artigianale o industriale o commerciale non a diretto contatto con il pubblico; per essi non è prevista la prelazione e l'indennità di avviamento.

---

#### <sup>3</sup> **Legge 392/78 Art. 34 - Indennità per la perdita dell'avviamento**

[1] In caso di cessazione del rapporto di locazione relativo agli immobili di cui all'art. 27, che non sia dovuta a risoluzione per inadempimento o disdetta o recesso del conduttore o a una delle procedure previste dal R.D. n. 267/42, il conduttore ha diritto, per le attività indicate ai nn. 1) e 2) dell'art. 27, ad una indennità pari a 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto; per le attività alberghiere l'indennità è pari a 21 mensilità.

[2] Il conduttore ha diritto ad una ulteriore indennità pari all'importo di quelle rispettivamente sopra previste qualora l'immobile venga, da chiunque, adibito all'esercizio della stessa attività o di attività incluse nella medesima tabella merceologica che siano affini a quella già esercitata dal conduttore uscente ed ove il nuovo esercizio venga iniziato entro un anno dalla cessazione del precedente.

[3] l'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile è condizionata dall'avvenuta corresponsione dell'indennità di cui al primo comma. l'indennità di cui al secondo comma deve essere corrisposta all'inizio del nuovo esercizio.

[4] Nel giudizio relativo alla spettanza ed alla determinazione dell'indennità per la perdita dell'avviamento, le parti hanno l'onere di quantificare specificatamente la entità della somma reclamata o offerta e la corresponsione dell'importo indicato dal conduttore o in difetto, offerto dal locatore o comunque risultante dalla sentenza di primo grado consente, salvo conguaglio all'esito del giudizio, l'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile.

#### <sup>4</sup> **Legge 392/78 Art. 38 Diritto di prelazione**

[1] Nel caso in cui il locatore intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato, deve darne comunicazione al conduttore con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario.

[2] Nella comunicazione devono essere indicati il corrispettivo, da quantificare in ogni caso in denaro, le altre condizioni alle quali la compravendita dovrebbe essere conclusa e l'invito ad esercitare o meno il diritto di prelazione.

[3] Il conduttore deve esercitare il diritto di prelazione entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione con atto notificato al proprietario a mezzo di ufficiale giudiziario, offrendo condizioni uguali a quelle comunicategli.

[4] Ove il diritto di prelazione sia esercitato, il versamento del prezzo di acquisto, salvo diversa condizione indicata nella comunicazione del locatore, deve essere effettuato entro il termine di trenta giorni decorrenti dal sessantesimo giorno successivo a quello dell'avvenuta notificazione della comunicazione da parte del proprietario, contestualmente alla stipulazione del contratto di compravendita o del contratto preliminare.

[5] Nel caso in cui l'immobile risulti locato a più persone, la comunicazione di cui al primo comma deve essere effettuata a ciascuna di esse.

[6] Il diritto di prelazione può essere esercitato congiuntamente da tutti i conduttori, ovvero, qualora taluno vi rinunci, dai rimanenti o dal rimanente conduttore.

[7] l'avente titolo che, entro trenta giorni dalla notificazione di cui al primo comma, non abbia comunicato agli altri aventi diritto la sua intenzione di avvalersi della prelazione, si considera avere rinunciato alla prelazione medesima.

[8] Le norme del presente articolo non si applicano nelle ipotesi previste dall'art. 732 CC, per le quali la prelazione opera a favore dei coeredi, e nella ipotesi di trasferimento effettuato a favore del coniuge o dei parenti entro il secondo grado.

Per i contratti non abitativi vige il principio generale della libertà della forma (salvo che per gli ultra novennali) a differenza di quelli abitativi per i quali la forma scritta è prevista a pena di nullità (comma 4 art. 1 legge 431/98). Vale, con tutti i dubbi del caso, per i contratti ad uso diverso, la conseguenza legata alla mancata registrazione di cui all'art. 1, comma 346, della L. n. 311/2004 (l'accordo nullo, ma sanabile con effetti ex tunc attraverso la registrazione tardiva)

## 2. Locazioni ad uso abitativo

Le locazioni abitative sono regolate dalla legge 431/98 che si limita ad indicare la durata del contratto e della cessazione lasciando libere le parti nella determinazione del canone, salvo le eccezioni che consentono, a fronte di contratti stipulati nel rispetto degli accordi territoriali (D.L.17/01/16), di prevedere una durata inferiore ai quattro anni oltre anche a benefici fiscali. **Per questa ultima tipologia di contratti una riduzione del canone sotto i minimi contrattuali potrebbe porre dei problemi giuridici e fiscali.**

Restano fuori dalla regolamentazione della legge 431, come su ricordato, i contratti con finalità turistica.

## 3. Il fisco e il mancato pagamento dei canoni negli immobili commerciali

Il mancato pagamento del canone di locazione da parte del conduttore costituisce una violazione del contratto e fa sorgere il diritto del locatore ad agire nei suoi confronti al fine di conseguire quanto a lui dovuto e nei casi di più grave morosità può derivare la risoluzione del contratto.

Va premesso che le cause che consentono il recesso del conduttore sono solo quelle previste dal contratto e dal comma 8 dell'art. 27 legge 392/78 (***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***).

Non è applicabile nel caso di mancata corresponsione del canone derivante dalla crisi economica la fattispecie della impossibilità sopravvenuta di cui all'art. 1256 c.c.<sup>5</sup>, né quanto previsto nell'art. 1218 c.c.<sup>6</sup>, mancandone i presupposti oggettivi e non essendo validi solo quelli soggettivi legati alla impossibilità di svolgere quella particolare tipo di attività. Ciò nonostante il pasticcio giuridico creato con gli articoli 88 e 91<sup>7</sup> del DL. 18/20 in particolare dal comma 1 dell'art.

<sup>5</sup> **Art. 1256 c.c. Impossibilità definitiva e impossibilità temporanea.**

[1] L'obbligazione si estingue quando, per una causa non imputabile al debitore, la prestazione diventa impossibile.

[2] Se l'impossibilità è solo temporanea, il debitore, finché essa perdura, non è responsabile del ritardo nell'adempimento. Tuttavia l'obbligazione si estingue se l'impossibilità perdura fino a quando, in relazione al titolo dell'obbligazione o alla natura dell'oggetto il debitore non può più essere ritenuto obbligato a eseguire la prestazione ovvero il creditore non ha più interesse a conseguirla.

<sup>6</sup> **Art. 1218 c.c. Responsabilità del debitore.**

Il debitore che non esegue esattamente la prestazione dovuta è tenuto al risarcimento del danno, se non prova che l'inadempimento o il ritardo è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile.

**7 DL 18/20 Art. 91** Disposizioni in materia ritardi o inadempimenti contrattuali derivanti dall'attuazione delle misure di contenimento e di anticipazione del prezzo in materia di contratti pubblici)

1. All'articolo 3 del decreto – legge 23 febbraio 2020, n. 6, convertito con modificazioni dalla legge 5 marzo 2020, n. 13, dopo il comma 6, è inserito il seguente: “6-bis. Il rispetto delle misure di contenimento di cui presente decreto è sempre valutata ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1218 e 1223 c.c., della responsabilità del

**91 : “ Il rispetto delle misure di contenimento di cui presente decreto è sempre valutata 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.”.**

Le agevolazioni, solo fiscali, a favore del conduttore e non del locatore, sono previste nell'art. 65 del D.l. 18 /20<sup>8</sup> e si tratta di un credito di imposta.

Le agevolazioni fiscali **sono previste solo per i negozi**, cat. C1, (circa ottocentomila quelli dati in locazione), di cui il Dpcm 11 marzo 2020 ne ha disposto la chiusura con alcune eccezioni (alimentari, tabacchi, edicole, farmacie, parafarmacie, ristoranti bar, parrucchieri ecc.). Successivamente, con il Dpcm 22 marzo 2020, vengono chiuse, salvo limitate eccezioni, le attività industriali per le quali però non sono previste agevolazioni. L'agevolazione prevista per i negozi è nella misura del 60 per cento dell'ammontare del **canone di locazione relativo al solo mese di marzo 2020**.

**L'unico aiuto ad oggi concesso dal governo riguarda quindi solo i negozi, restano esclusi circa 1.700.00 mila immobili commerciali della categorie A10 , Uffici, C3 Laboratori e C2 Magazzini.**

**Resta esclusa dal beneficio inoltre la locazione di azienda.**

Come si vede è un provvedimento non solo insufficiente e di modesta entità, ma i cui effetti sono legati alla esistenza di un debito di imposta. L'utilizzo può avvenire ai sensi dell'art. 17 Dlgs 241/97 in compensazione con altri tributi.

**Per i locatori, soprattutto piccoli proprietari, che non incassano la situazione i canoni diventa drammatica in particolare per quelli per i quali il canone costituiva una fonte integrativa del modesto reddito di cui disponeva.**

Molte attività chiuderanno per fallimento, tra pochi mesi la crisi del settore turistico, ma anche quella del semplice consumo nel settore commerciale, sarà devastante e i fallimenti si susseguiranno distruggendo attività sane, risorse e beni strumentali.

**Qualche proprietario vorrebbe dare una mano ai locatori ritardando la riscossione dei canoni o addirittura proponendo una riduzione sostanziosa.**

E' un scelta che vive della speranza che il conduttore, finita la crisi, si riprenda ben sapendo che se chiude non sarà facile rilocare. Ma in questo caso bisogna superare degli ostacoli fiscali. I canoni non riscossi costituiscono reddito e quindi anche sul canone non percepito il proprietario dovrà pagare le imposte, almeno sino allo sfratto per morosità.

---

debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti.”.

All'articolo 35, comma 18, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, e successive modificazioni, dopo le parole: “L'erogazione dell'anticipazione” inserire le seguenti: “, consentita anche nel caso di consegna in via d'urgenza, ai sensi dell'articolo 32, comma 8, del presente codice,”.

<sup>8</sup> **D.L. n. 18 del 17/02/20 Art. 65 (Credito d'imposta per botteghe e negozi)**

**1.**Al fine di contenere gli effetti negativi derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19, ai soggetti esercenti attività d'impresa è riconosciuto, per l'anno 2020, un credito d'imposta nella misura del 60 per cento dell'ammontare del canone di locazione, relativo al mese di marzo 2020, di immobili rientranti nella categoria catastale C/1.

**2.**Il credito d'imposta non si applica alle attività di cui agli allegati 1 e 2 del decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 11 marzo 2020 ed è utilizzabile, esclusivamente, in compensazione ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241.

**3.**Agli oneri derivanti dal presente articolo si provvede ai sensi dell'articolo 126.

Per le locazioni abitative per non pagare o recuperare le imposte sui canoni non riscossi bisogna arrivare alla conclusione del procedimento di sfratto per morosità, tempi lunghi e costi certi che spesso superano i benefici fiscali. Per le locazioni ad uso diverso le imposte si pagano tutte sino alla risoluzione del contratto anche quindi per canoni non riscossi.

Per essere realistici con la moria di imprese commerciali e la lungaggine delle procedure, per uno sfratto commerciale, potrebbe volerci alcuni anni. Il che significa che, ipotizzando un canone di 10 mila euro annui, e 24 mesi per ottenere lo sfratto, con una aliquota del 37 %, il proprietario verserà al fisco, solo di Irpef, 7.200,00 euro su canoni non riscossi. A ciò si aggiungono utenze non pagate, condominio ecc.

#### 4. Le ipotesi per ridurre il danno a legislazione invariata

**Esistono delle soluzioni tecniche per ridurre il danno:**

- a) **Risoluzione anticipata**, ma occorre l'accordo delle parti (proprietario e conduttore), ipotesi traumatica che immette il locatore nel possesso dell'immobile, difficile da ricollocare, ma gli evita i costi e i tempi della giustizia. Ovviamente l'accordo va registrato pagando la relativa imposta e bollo.
- b) **Riduzione consensuale** del canone per un periodo determinato

Questa seconda ipotesi è possibile solo se l'inquilino prevede di poter superare la crisi e non solo di ritardare l'agonia.

E' possibile concordare una riduzione del canone ai sensi del comma 1-Bis dell'art. 19 D.L. 133/2014 e della circolare n. 12/16 dell'Agenzia delle entrate: la comunicazione dell'accordo alla Agenzia delle Entrate non è soggetta a imposta di registro e bollo<sup>9</sup>, in verità non ci sarebbe neanche necessità della registrazione, ma essendo necessario dare prova certa<sup>10</sup> dell'avvenuto accordo è opportuno effettuare questo adempimento, oltretutto senza oneri fiscali.

Da una indagine del Sole 24 Ore ( pag. 15 del 03/04/20) in Lombardia non dovrebbe più aprire il 30% dei negozi, mi sembra tra l'altro una ipotesi ottimistica.

**Questo alle ore 12 del 6 aprile 2020: solo 22 ordinanze della Protezione Civile, 4 Delibere e Ordinanze CDM, 7 DL e Leggi di conversione, 9 Dpcm, 104 Ordinanze ministero della salute. Totale 234 provvedimenti normativi 1.039 pagine.**

Dr. Vincenzo Vecchio

<sup>9</sup> **La registrazione dell'accordo di riduzione del canone di locazione va effettuata presentando agli uffici dell'Agenzia delle Entrate:**

- il modello numero 69 compilato
- due originali, o un originale e una copia, dell'accordo da registrare

Come stabilito a partire dalla legge di stabilità 2014 per la registrazione dell'accordo di riduzione canone locazione non sono dovute l'imposta di registro e l'imposta di bollo.

<sup>10</sup> **Art. 2704 c.c. Data della scrittura privata nei confronti dei terzi.**

[1] La data della scrittura privata della quale non è autenticata la sottoscrizione non è certa e computabile riguardo ai terzi se non dal giorno in cui la scrittura è stata registrata o dal giorno della morte o della sopravvenuta impossibilità fisica di colui o di uno di coloro che l'hanno sottoscritta o dal giorno in cui il contenuto della scrittura è riprodotto in atti pubblici o, infine, dal giorno in cui si verifica un altro fatto che stabilisca in modo egualmente certo l'anteriorità della formazione del documento.

[2] La data di scrittura privata che contiene dichiarazioni unilaterali non destinate a persona determinata può essere accertata con qualsiasi mezzo di prova.

[3] Per l'accertamento della data nelle quietanze il giudice, tenuto conto delle circostanze, può ammettere qualsiasi mezzo di prova.