

Norme & Tributi

Alt forzato di imprese e negozi: due vie per rivedere l'affitto

EMERGENZA COVID-19

LOCAZIONI



Il conduttore può chiedere di rinviare il pagamento senza interessi o penalità

È consigliabile trattare la riduzione dei canoni almeno fino alla riapertura

Augusto Ciria

Iniziano a manifestarsi i segnali della grave crisi economica che il Covid-19 sta provocando in tutta Italia. Tra questi le difficoltà di molti a far fronte al pagamento dei canoni di locazione. Un problema che accomuna chi ha dovuto, perché obbligato, chiudere l'esercizio commerciale o sospendere l'attività a chi si è trovato improvvisamente in colpevolezza, senza lavoro o introiti professionali.

Il coronavirus rappresenta un evento di forza maggiore che sta imponendo a entrambe le parti, locatore e conduttore, l'obbligo di ragionare sulle sorti future del contratto, che in molti casi non potrà proseguire alle medesime condizioni.

L'iniziativa spetta al conduttore, essendo lui il primo interessato a trovare soluzioni che possano soddisfare le sue nuove mutate esigenze. Innanzitutto, prima di prendere in considerazione le possibilità offerte dalla legge per far fronte alla situazione, è opportuno che il conduttore contatti il locatore per valutare con lui la migliore soluzione. È infatti da escludere che il conduttore possa sospendere il pagamento dei canoni di locazione: si tratterebbe di una decisione arbitraria, che giustificerebbe azioni drastiche da parte del locatore.

Il conduttore potrebbe invece chiedere al locatore di prorogare la scadenza del pagamento, senza addebito di interessi o di altre penalità. Tale istanza trova peraltro supporto nella legge: l'articolo 1456 del Codice civile, trattando dell'impossibilità temporanea della prestazione dovuta a obiettivi impedimenti, esonera il debitore da ogni responsabilità sino a quando cesserà l'impedimento. Le parti possono quindi concordare una proroga solo per un determinato pe-

riodo, decorso il quale verrà eseguito il versamento del dovuto.

La durata dell'emergenza Covid-19 non è per il momento prevedibile e, di conseguenza, per chi è in difficoltà a causa dell'allarme può non essere facile ottemperare in tempi brevi all'obbligo del pagamento.

In alternativa, il conduttore può richiedere la riduzione del canone per tutto il periodo in cui resterà in vigore le limitazioni imposte all'apertura degli esercizi pubblici o alla ripresa delle attività.

È probabile però che le conseguenze della crisi non cesseranno con la fine dell'emergenza sanitaria. Commercianti, artigiani e imprenditori potrebbero dover fare i conti nell'immediato futuro con capacità reddituali ridotte, incompatibili con i canoni concordati prima del Covid-19. Potrebbe quindi essere opportuno pattuire con il locatore già da oggi una definitiva riduzione del corrispettivo della locazione: o fino alla scadenza legale del contratto in corso, o con la stipula di un nuovo contratto. Anche questa richiesta avanzata dal conduttore trova fondamento nella legge: l'articolo 1467 del Codice civile, che prevede la possibilità di domandare la risoluzione del contratto se è diventato troppo oneroso per avvenimenti straordinari e imprevedibili, va ben vedendo in soccorso del locatore, consentendogli di offrire migliori condizioni per mantenere in vita il contratto.

Dato l'attuale momento critico, non è consigliabile per i locatori respingere le proposte di "soddisfatti" che provengono dal loro conduttore. Il rischio, infatti, è di ritrovarsi con un immobile sfitto, per cui comunque occorre pagare imposte e spese condominiali. Inoltre, potrebbe non essere così facile trovare un altro conduttore alle stesse condizioni contrattuali.

D'altro canto, se i locatori rifiutano la trattativa, non è detto che basti a evitare la richiesta di risoluzione da parte del conduttore il solo credito d'imposta pari al 60% del canone di marzo (previsto dall'articolo 65 del Dl 18/2020 per i soli locali in C/1 e, secondo la circolare 8/E, di venerdì scorso, condizionato al pagamento del canone). Tutto ciò al netto di eventuali altri interventi con l'annuncio "decreto Aprile".

Resta il problema degli immobili residenziali, per i quali non si può facilmente scegliere di risolvere il contratto: si ristabilisce consensualmente tra le parti l'equilibrio contrattuale rovinato, o saranno indispensabili altri provvedimenti governativi.

GLI ADEMPIMENTI FISCALI

Slittano registrazioni di contratti e tagli di canone

Il «cura Italia» non rinvia il pagamento dell'imposta di registro annuale

Luigi Lovencio

Il termine per registrare i contratti di locazione e accordi di rinnezoazione beneficia della proroga fine giugno. Al contrario, il termine per il pagamento dell'imposta di registro annuale è escluso dalla sfera operativa dell'articolo 66, Dl 18/2020. La conferma giunge dalla circolare 8/E/2020 delle Entrate di venerdì scorso.

Per l'articolo 66 citato, tutti gli adempimenti tributari, diversi dal pa-

gamento di imposte e dall'effettuazione delle ritenute - in scadenza tra l'8 maggio e il 31 maggio - possono essere effettuati entro mese di giugno. La stessa norma, inoltre, differisce a giugno i versamenti delle ritenute sui redditi di lavoro dipendente, dell'Iva e dei contributi previdenziali e assistenziali. Non ci sono dunque previsioni per le imposte sui trasferimenti.

Una prima ipotesi riguardava la registrazione dei contratti di locazione. Il termine ordinario è il 30 giugno della stipula del contratto. Entro lo stesso termine deve essere pagata l'imposta di registro (se dovuta).

L'adempimento della registrazione può senz'altro fruire della proroga, unitamente all'eventuale opzione per

I PRECEDENTI



1. Il luogo dell'attività
Nelle locazioni non residenziali, le ragioni che consentono di recedere dal contratto devono essere determinate da eventi estranei alla volontà del conduttore, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto, che ne rendano oltremodo gravosa la prosecuzione. La Cassazione (sentenza 23639/2019) ha considerato motivo legittimo di recesso la gravità della crisi economica in relazione alla collocazione geografica dell'attività commerciale svolta nell'immobile locato.

2. La «riduzione» della struttura
Nella locazione commerciale, per il Tribunale di Udine (1175/2018), integra grave motivo che giustifica il recesso dal contratto un andamento della congiuntura economica sopravvenuto e non prevedibile al tempo della stipula del contratto, che obblighi il conduttore a ridurre la struttura aziendale tanto da rendergli particolarmente gravosa la persistenza del rapporto; l'imprevedibilità della congiuntura economica va provata in concreto e in relazione ai fattori che ne hanno determinato l'andamento, tra i quali non possono essere compresi "rischi d'impresa".

L'IPOTESI ESTREMA

Sì al recesso per gravi motivi se non si trova un accordo

La crisi da coronavirus è evento di forza maggiore imprevedibile e inevitabile

I commercianti, gli imprenditori e gli artigiani costretti a chiudere dal provvedimento governativo e quindi in difficoltà a pagare il canone possono decidere di recedere dal contratto per gravi motivi. È una possibilità estrema, da utilizzare se le trattative con il locatore per il rinvio o la riduzione del canone non vanno a buon fine.

Il conduttore di un immobile a uso diverso dall'abitazione ha infatti la facoltà di recedere dal contratto in ogni momento durante il corso della locazione in presenza di gravi motivi. Tale facoltà gli spetta anche se non è prevista nel contratto di locazione, che potrebbe anche escluderla. Per esercitarla occorre inviare al locatore, almeno 30 mesi prima della data alla quale l'incasso dovrà avere effetto, un preavviso che indichi i gravi motivi, a pena di validità del recesso stesso (articolo 27 legge 392/1978).

I gravi motivi devono essere determinati da avvenimenti estranei all'attività del conduttore, imprevedibili e non sopravvenuti, al punto da rendere estremamente difficile o assai onerosa la prosecuzione del contratto. I fatti devono pre-

sentare una connotazione oggettiva, non possono cioè dipendere da una unilaterale valutazione del conduttore circa la convenienza o meno di continuare il rapporto. In altri termini, il requisito dell'estraneità implica che il comportamento deve essere convenevolmente a fattori obiettivi e peraltro non volenziani (Cassazione, 5803/2009).

Così, il recesso anticipato del conduttore non può essere giustificato da fatti preesistenti alla conclusione del contratto e già da lui al tempo conosciuti o comunque conoscibili.

Le interpretazioni da parte dei giudici dei "gravi motivi" non sono state univoche: ad esempio, è stato configurato grave motivo l'eccessiva onerosità nel proseguimento della locazione in relazione alla situazione economica complessiva del conduttore (Cassazione, 23639/2019) o all'eventuale necessità di quest'ultimo di modificare la propria struttura aziendale (Cassazione, 6090/2006), mentre l'incasso dovrà avere effetto, un preavviso che indichi i gravi motivi, a pena di validità del recesso stesso (articolo 27 legge 392/1978).

La legge tutela dunque l'ipotesi in cui inverte, da un lato, uno squilibrio tra le prestazioni, non previsto al momento della conclusione del contratto e, dall'altro, la riconducibilità di tale squilibrio a eventi straordinari e impre-

vedibili, che non rientrano nell'ambito della normale alea contrattuale. Il Covid-19 può rappresentare un evento di forza maggiore in presenza del quale, in quanto imprevedibile e inevitabile, può trovare giustificazione e accoglimento la facoltà concessa al conduttore di recedere dal contratto di locazione. Si può infatti addurre, quale grave motivo, il carattere di straordinaria oggettività del fenomeno, tale da rendere notevolmente gravosa la prosecuzione del contratto: sempre che questo sia stato stipulato prima dei provvedimenti governativi di "serrata".

Soccorre peraltro a sostegno di simile ipotesi, seppur con caratteristiche diverse, l'articolo 1256 del Codice civile, secondo cui l'obbligazione si estingue quando, per motivi non imputabili al debitore, la prestazione diventa impossibile. Così, se l'attività del conduttore non è più in grado di riprendersi al termine della pandemia, diventa per lui impossibile sostenere i canoni e quindi legittimamente può recedere dal contratto o risolverlo.

Al locatore interessato a mantenere il contratto, resta in ogni caso l'alternativa ex articolo 1467 del Codice: offrire al conduttore un'equa modifica delle condizioni del contratto, sempre nei limiti segnati dal criterio della ordinaria diligenza e buona fede.

-A.L.C.

Ctr Lombardia
Sport dilettanti: il direttivo può rispondere in solido al Fisco

Rosanna Acierno - a pag. 18

Licenziamenti
Se si assiste un disabile stop alla giusta causa fino al 30 aprile

Daniele Colombo - a pag. 19

LE INIZIATIVE DEL GRUPPO

ACCESSO GRATUITO AGLI STRUMENTI ONLINE

Dal Sole 24 Ore un aiuto in più per i professionisti

Al fianco dei lettori. Al fianco dei professionisti. Il Gruppo 24 Ore lancia due iniziative per offrire a tutti il meglio dell'informazione di qualità e per sostenere i professionisti nello svolgimento delle loro attività. Tutti possono accedere all'intero patrimonio informativo del Sole 24 Ore con un'offerta di abbonamento prova per un mese a soli 9,90 euro, scegliendo una delle formule descritte all'indirizzo abbonamenti.issole24ore.com.

In più, professionisti e operatori hanno gratuitamente a disposizione alcuni dei prodotti top del Gruppo, per avere sempre gli strumenti giusti per superare le difficoltà del momento e per gestire la ripresa delle attività, quando ci saranno le condizioni per poterlo fare. Un'opportunità modellata sulla base delle esigenze di ogni famiglia professionale, dai commercialisti agli avvocati, dai consulenti del lavoro ai notai, dagli amministratori di condominio ai funzionari della P.A., come illustrato su 24ore.professionale.com/alfiancodeiprofessionisti.

In particolare, si potrà accedere, sino al 3 maggio, a Norme e Tributi Plus Fisco, le nuove pagine digitali rivolte ai professionisti del fisco, e a tutti gli altri quotidiani digitali: il Quotidiano del Lavoro; il Quotidiano del Diritto; il Quotidiano del Sole 24 Ore Condominio; il Quotidiano Enti Locali & PA; il Quotidiano del Sole 24 Ore Edilizia e Territorio. Inoltre, sarà gratuito anche l'accesso alle versioni digitali dei periodici specializzati: Settimana Fiscale; Guida al Lavoro; Guida al Diritto.

Si tratta di due iniziative che integrano e completano gli sforzi fatti dal Gruppo 24 Ore dall'inizio dell'emergenza, con un'informazione puntuale e tempestiva. Un sforzo premiato con la crescita a tre cifre degli utenti che hanno navigato a marzo sul sito del Sole 24 Ore e del prodotto professionale, rispetto al periodo pre-emergenza (+16,5% nella 1ª settimana di marzo, +20,7% nella 2ª e +18,7% nella 3ª settimana, Fonte Auditweb WebCis) e con il riconoscimento del magazine Reputation Review, che ha visto collocare il Sole 24 Ore, carta/digital, primo classificato tra i quotidiani italiani e terza testata in generale (dopo Tv, Sky, Tg24 e Ansa), fra le più attendibili. Sono risultati che premiano tutto il Gruppo 24 Ore, che si è schierato al fianco del suo pubblico per supportarlo nell'affrontare l'emergenza di oggi e le sfide di domani. Lo ha fatto con il sito issole24ore.com, punto di riferimento in real time per gli sviluppi della cronaca e gli approfondimenti di 24 ore. Lo ha fatto con il quotidiano che ogni giorno dedica un'attenzione speciale all'impatto del coronavirus, con analisi e approfondimenti sulle misure prese dal Governo. Con le testate professionali, l'agenzia di stampa Radiocor e Radio 24. Con le Guide speciali sul coronavirus, i Focus sull'emergenza sanitaria oltre a quelli sulla scuola e lavoro a distanza (in versione digitale sul sito issole24ore.com). E con gli inserti normativi sul decreto Cura Italia e il filo diretto con i lettori attraverso il Forum dell'Esperto Risponde, attingendo da "valore aggiunto" di una squadra di esperti, autori e collaboratori davvero agguerrita.

REPUBBLICAZIONE SOLO SU

PER TUTTE LE INFORMAZIONI
Il Sole 24 Ore digital abbonamenti@issole24ore.com i professionisti@issole24ore.com



VIDEOFORUM SU SITO FB E LINKEDIN

Lavoro: dalle 12 alle 13.30 risposte in diretta web

Nuovo appuntamento del Sole 24 Ore con i video degli esperti sull'emergenza coronavirus. Oggi, lunedì, dalle ore 12.00 alle 13.30 - all'interno della rubrica "Il Sole Risponde", sul sito issole24ore.com - sarà Enzo De Fusco, esperto del Sole 24 Ore e di Guida al Lavoro, a ritornare sulle tematiche relative al lavoro.

Linkate la diretta - che sarà trasmessa anche sulle pagine LinkedIn e Facebook del Sole 24 Ore - De Fusco si soffermerà, in particolare, sull'applicazione delle misure di tutela previste per aziende, lavoratori e famiglie nei provvedimenti varati dal governo: dagli ammortizzatori sociali, con le diverse forme di cassa integrazione, alle misure di sostegno alle partite Iva, con il bonus del 600 euro, dalla disciplina di permessi e assenze alle regole sul lavoro a distanza fino a tutte le altre forme di tutela messe in campo dall'esecutivo, anche per le famiglie.

È possibile inviare un quesito a Enzo De Fusco scrivendo a isolerisponde@issole24ore.com. Il quesito potrà essere selezionato e ricevere risposta durante la diretta.

Gli appuntamenti video con gli esperti proseguiranno anche durante le prossime settimane.