



DI MEO Antonello
LATTANZI Loredana

LAPORTA Nicoletta
CONTALDO Sarah
OLIVIERI Maria
ROBERTO Maria

Contrada Alento, 5/D - 66023 Francavilla al Mare (CH)
Corso Federico II, 58 - 67100 L'Aquila
Via Amicis, 69 - 67017 Pizzoli (AQ)

Tel. 085 4465702 / 7996232
Fax 085 4408553
info@studiodimeo.net
www.studiodimeo.net

Contratto di Locazione

Gentile cliente,

l'emergenza Covid-19 ha portato alla luce numerose problematiche tra le quali troviamo il pagamento delle locazioni abitative e commerciali.

Fino ad ora l'esecutivo politico ha affrontato il problema marginalmente in quanto, nel DL Cura Italia, ha previsto in capo ai conduttori imprenditori soltanto un credito d'imposta pari al 60% del canone pagato relativo al mese di marzo 2020.

Il credito d'imposta è previsto dall'art. 65 del Decreto Cura Italia e sulla sua applicazione è già intervenuta l'Agenzia delle Entrate con la Circolare 8/E. Cosa prevede la norma:

- 1) È pari al 60% del canone pagato per il mese di marzo 2020;
- 2) Riguarda gli immobili accatastati "C1" quindi solo negozi/botteghe e, di conseguenza, sono esclusi gli immobili di tipo C2 magazzini, C6 garage, C3 laboratori, D6 palestre, D7 capannoni industriali, D8 capannoni ad uso commerciale e A10 uffici;
- 3) Il tipo di contratto deve essere precisamente una Locazione quindi, sono esclusi contratti di altra natura quali Fitto d'azienda, Fitto di ramo d'azienda o Gestione di reparto, fitto di cabina ecc...;
- 4) È riferito unicamente alle attività sospese da specifico provvedimento quindi sono escluse le attività cosiddette << essenziali >> indicate negli allegati 1 e 2 del DPCM 11 marzo 2020 che non hanno interrotto l'attività;
- 5) Possono utilizzare il credito coloro che esercitano attività d'impresa e gli Enti del terzo settore titolari di P.IVA che hanno oltre all'attività istituzionale anche quella d'impresa ancorché non sia prevalente;
- 6) Il credito si può utilizzare a partire dal 25 marzo, come ha chiarito l'Agenzia delle Entrate nella Circolare 13/E, inserendo l'importo che spetta nella sezione credito dell'F24 utilizzando il codice tributo 6914.

Nel caso in cui l'azienda non abbia liquidità per pagare l'affitto, il codice civile fissa delle tutele in capo al conduttore ma non sono propriamente applicabili alla tematica del Coronavirus.

La normativa settoriale e il codice civile fissano:

- L'impossibilità parziale sopravvenuta (art. 1464 c.c.);
- L'eccessiva onerosità sopravvenuta (art. 1467 c.c.);
- La possibilità di recesso anticipato (art. 27 L.392/78 detta Legge equo canone);
- L'impossibilità temporanea della prestazione (art.1256 c.c.).

Il problema purtroppo non ha una soluzione giuridica *tout court* da poter usare occorrerà, dunque, trovare il giusto equilibrio tra le esigenze del locatore, che vuole trarre vantaggio mettendo a reddito l'immobile di proprietà, e il conduttore, che si trova a dover pagare un canone a fronte dell'impossibilità di svolgere l'attività nel negozio con l'impossibilità di avere incassi.

Questa situazione può essere superata solo scendendo a compromessi sottoscrivendo un accordo tra le parti per la riduzione del canone, affinché le controparti siano parzialmente soddisfatte e, mantenendo in vita il contratto d'affitto.

L'accordo si dovrà formalizzare in una scrittura privata redatta in carta libera non soggetta al bollo da inviare tramite posta elettronica (anche ordinaria, non è necessaria la PEC) all'agenzia delle entrate, oppure attendendo la riapertura degli uffici. In quest'ultimo caso, si andrebbe oltre i 30 giorni previsti per la registrazione, ma nella Circolare n. 8/E del 3 Aprile 2020 l'Agenzia delle Entrate chiarisce che lo slittamento dei termini a causa dell'emergenza sanitaria riguarda anche la registrazione degli atti quindi non ci sono problemi.

Per la registrazione dell'accordo sarà necessario compilare il Modello 69, disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate, riportando i dati identificativi del contratto di locazione registrato, ed inviarlo, assieme all'accordo sottoscritto, al medesimo Ufficio presso il quale era stata fatta la prima registrazione del contratto.

Una volta finita l'emergenza sanitaria occorrerà, in ogni caso, depositare l'originale dell'atto presso l'ufficio competente.

Lo studio

