

## Locazioni commerciali e Coronavirus: approfondimenti e chiarimenti interpretativi

27 Aprile 2020

Veronica Locatelli, Lorenzo Pispero

### Indice

1. Le diverse opinioni degli esperti: una panoramica
2. La circolare n. 8/E dell’Agenzia delle Entrate e il presupposto del pagamento del canone
3. Le proposte di Confedilizia e Aspesi
4. Il ruolo della giurisprudenza
5. La rinegoziazione dei contratti di locazione all’insegna della solidarietà

### 1. Le diverse opinioni degli esperti: una panoramica

Nelle ultime settimane hanno proliferato su riviste specializzate, siti d’informazione e quotidiani, anche non giuridici, contributi, articoli e approfondimenti relativi agli **effetti dei provvedimenti governativi adottati per fronteggiare l’emergenza epidemiologica sui rapporti di locazione immobiliare** e, in particolare, alla **possibilità o meno per il conduttore (in particolare, per il conduttore commerciante) di esigere la sospensione o la riduzione del canone di locazione dell’immobile non utilizzato o non pienamente utilizzato**, a causa della sospensione della propria attività d’impresa.

Ce ne siamo già occupati anche noi su questa Rivista con un articolo ([Le locazioni immobiliari al tempo del coronavirus](#)) nel quale abbiamo **presentato e analizzato gli istituti giuridici e le disposizioni normative rilevanti, anche alla luce degli orientamenti giurisprudenziali più consolidati**, per concludere che **l’unica soluzione praticabile dal conduttore è la ricerca di un accordo con il locatore per la sospensione e/o la riduzione del canone mensile**.

Fra le altre opinioni espresse, riteniamo di particolare interesse e segnaliamo l’articolo *I Canoni? Sono sempre dovuti*, a firma dell’Avvocato Gianfranco Di Rago, pubblicato sul quotidiano *ItaliaOggi* il 14 aprile 2020. Pur ritenendo inammissibile il ricorso agli istituti giuridici dell’**impossibilità parziale sopravvenuta** (articolo 1464 Codice Civile) e dell’**eccessiva onerosità sopravvenuta** (articolo 1467 Codice Civile), in ragione del **difetto del carattere della definitività della situazione sopravvenuta che ha causato l’alterazione del sinallagma contrattuale** (sebbene in tempi a oggi non certi, la situazione emergenziale che stiamo vivendo è infatti pur sempre destinata a terminare), l’Autore ventila invece l’ipotesi di posticipare il pagamento dei canoni invocando l’**impossibilità temporanea della prestazione prevista dall’articolo 1256, comma 2 del Codice Civile**.

L'impossibilità temporanea esonera il debitore-conduttore da responsabilità per il ritardo nell'adempimento della prestazione di pagamento del canone di locazione, fermo restando comunque l'obbligo – una volta venuta meno la situazione di temporanea impossibilità – di versare i canoni scaduti e non versati. Peraltro lo stesso Autore mette in guardia sul fatto che, nel caso di specie, l'istituto dell'impossibilità temporanea è frutto di un'interpretazione azzardata, restando comunque preferibile la ricerca di un accordo con il locatore.

Nel precedente [articolo](#), pur evocandola, avevamo escluso **tale eventuale soluzione ritenendola non pienamente condivisibile**, in quanto è **difficilmente ipotizzabile una situazione in cui sia impossibile, anche solo parzialmente, l'obbligazione pecuniaria**, potendosi al più verificare una **situazione di (soggettiva) impotenza economica del conduttore**, comunque estranea all'ambito applicativo dell'articolo 1256, comma 2, del Codice Civile.

Di avviso opposto è l'autore dell'articolo apparso recentemente sul *Sole24Ore*, *Affitti dei negozi, sospendere il canone è possibile*, l'Avvocato Claudio Cocuzza, a parere del quale la “*situazione di impossibilità, quale è quella attuale, del conduttore di utilizzare l'immobile per le finalità per cui le parti si sono determinate a stipulare il contratto*” costituisce “*un'impossibilità temporanea ex articolo 1256 c.c. per il locatore di assolvere all'obbligo di mettere a disposizione del conduttore il bene immobile di sua proprietà*”. Detta **impossibilità della prestazione del locatore** – pur non colpevole – inciderebbe comunque sull'equilibrio contrattuale determinando di riflesso **il diritto del conduttore di ottenere una riduzione del corrispettivo** ai sensi dell'articolo 1464 del Codice Civile.

**Il canone di locazione non sarebbe pertanto dovuto per tutto il periodo di chiusura dell'attività del conduttore, essendo venuta meno la funzione per la quale l'immobile è stato locato, seppur a causa dell'ordine dell'autorità.**

**Si tratta di un'interpretazione delle disposizioni normative che non convince: appare infatti arduo (a nostro parere una vera e propria forzatura) ritenere integrato l'inadempimento del locatore, nella situazione attuale: l'impossibilità del conduttore di esercitare l'attività d'impresa non dipende, infatti, dalle caratteristiche dell'immobile locato, bensì dalla natura dell'attività ivi esercitata aperta al pubblico o, comunque, attività non essenziale in considerazione dei beni prodotti e dei servizi resi.**

L'attività è vietata di per sé e lo sarebbe in qualsiasi altro immobile su tutto il territorio nazionale, nulla potendosi pertanto imputare né all'immobile né – tantomeno – all'incolpevole locatore.

**2. La circolare n. 8/E dell'Agenzia delle Entrate e il presupposto del pagamento del canone**

Uno degli argomenti a sostegno della tesi della imprescindibilità del pagamento del canone per i mesi di chiusura dell'esercizio commerciale era la lettura del Decreto Cura Italia (Decreto Legge 17 marzo 2020, n. 18), in particolare dell'articolo 65 che prevede a favore del conduttore un **credito d'imposta per l'anno 2020 pari al 60% del canone di locazione di immobili appartenenti alla categoria catastale C/1 relativo al mese di marzo 2020**.

La disposizione trova espressa applicazione alla locazione di immobili di categoria catastale C/1, ossia proprio quelle "botteghe e negozi" all'interno dei quali vengono svolte le attività di *retail* oggi sospese, ed **è volta a ristorare il conduttore del costo del canone di locazione (inutilmente) versato per il mese di marzo, durante il quale l'attività non è stata esercitata**.

Tale interpretazione è stata accolta dalla [Circolare n. 8/E del 3 aprile 2020](#) con cui l'Agenzia delle Entrate si è espressa in merito alla necessità o meno del pagamento del canone di locazione per la mensilità di marzo al fine di beneficiare del credito di imposta di cui al citato articolo 65, affermando che:

*"L'agevolazione in esame ha la finalità di contenere gli effetti negativi derivanti dalle misure di contenimento dell'emergenza epidemiologica nei confronti dei soggetti esercitanti attività d'impresa nell'ambito della quale risulta condotto in locazione un immobile in categoria catastale C/1. Ancorché la disposizione si riferisca, genericamente, al 60 per cento dell'ammontare del canone di locazione, la stessa ha la finalità di ristorare il soggetto dal costo sostenuto costituito dal predetto canone, sicché in coerenza con tale finalità il predetto credito maturerà a seguito dell'avvenuto pagamento del canone medesimo".*

**In conclusione, la fruizione del beneficio fiscale, in quanto volta a compensare almeno parzialmente il costo della locazione, è subordinata all'effettivo versamento del canone di locazione di marzo, anche se in ritardo.**

Meno comprensibile appare la scelta del Legislatore di **limitare la concessione del beneficio in oggetto esclusivamente alla locazione degli immobili rientranti nella categoria catastale C/1**, ossia botteghe e negozi, e non anche a quelli accatastati come D/3 (teatri, sale cinema), D/6 (palestre), D/7 (capannoni industriali) o in altre categorie, nelle quali vengono esercitate molte attività economiche interessate dalla interruzione.

Anche su questo punto si è espressa l'Agenzia delle Entrate, sempre con la [Circolare n. 8/E del 3 aprile 2020](#), **confermando l'interpretazione letterale della norma che limita la concessione del credito d'imposta alle sole locazioni degli immobili classificati nella categoria catastale C/1**.

### **3. Le proposte di Confedilizia e Aspesi**

Appare, dunque, evidente come le misure messe in campo dal Governo in questo ambito siano del tutto **insoddisfacenti a garantire un reale aiuto per gli esercenti** che, in questa difficile situazione, vedono la propria attività commerciale sospesa.

Da più parti sono state avanzate, dunque, una serie di proposte che il Governo potrebbe adottare nei provvedimenti economici già annunciati.

In particolare, la proposta avanzata da Confedilizia (Confederazione Italiana Proprietà Edilizia) e Aspesi (Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare) è quella di:

- estendere il credito d'imposta** di cui all'articolo 65 del Decreto Cura Italia a tutti i conduttori di immobili la cui attività economica è stata sospesa, indipendentemente dalla categoria catastale dell'immobile locato;
- **attribuire detto beneficio ai locatori**, qualora abbiano previsto la sospensione del pagamento dei canoni di locazione;
  - **estendere l'applicazione** della disposizione di cui sopra anche alla **mensilità di aprile** e, eventualmente, a quelle successive, per tutta la durata dei provvedimenti restrittivi;
  - **estendere** a tutte le locazioni non abitative la **cedolare secca**;
  - **ridurre il carico di imposte sugli immobili** (es. Imu) ed **eliminare l'imputazione dei canoni non percepiti dalle imposte reddituali** (Irpaf, Ires) dei soggetti proprietari di immobili commerciali locati.

#### 4. Il ruolo della giurisprudenza

Se l'inquadramento giuridico non è, dunque, favorevole ai conduttori in difficoltà, un ruolo fondamentale lo svolgerà la giurisprudenza che avrà certamente modo di pronunciarsi sulla questione e di interpretare la normativa, probabilmente arrivando a dare ai conduttori l'aiuto che sinora è mancato dallo Stato.

Al momento si ha notizia della **pronuncia adottata il 14 aprile dal Tribunale di Venezia** in un procedimento cautelare ex art. 700 c.p.c., nel quale il ricorrente/conduttore di un locale a uso commerciale – che aveva invocato l'impossibilità sopravvenuta della prestazione per porre termine a un contratto di locazione sottoscritto appena prima dei provvedimenti restrittivi connessi all'emergenza pandemica – chiedeva un provvedimento di urgenza per impedire l'escussione della fideiussione rilasciata al locatore a garanzia del pagamento dei canoni locatizi.

Il Giudice ha prudenzialmente e sibillantemente ritenuto *“opportuno attendere, prima di disporre per il prosieguo, lo stato della normativa all'esito delle memorie delle resistenti, visto che essa è in continua evoluzione e segue l'andamento dell'epidemia”* (con ciò riferendosi, riteniamo, alle disposizioni in materia di sospensione dei procedimenti) e, nelle more, **ha ordinato alla banca di non pagare quanto richiesto dal beneficiario della fideiussione.**

Questa seppure sibillina pronuncia, è conferma del fatto che, verosimilmente, i giudici adotteranno un **atteggiamento estremamente cauto** e, comunque, **esiteranno a pronunciarsi in maniera netta a svantaggio dei conduttori messi in difficoltà dalle misure di prevenzione e contenimento del Coronavirus e dai loro effetti.**

Il tutto a evidente nocimento degli infelici proprietari.

#### 5. La rinegoziazione dei contratti di locazione all'insegna della solidarietà

In conclusione, appare evidente come **l'eccezionalità e la straordinarietà dell'emergenza in corso non possa essere risolta con gli ordinari strumenti giuridici previsti dall'ordinamento.**

Peraltro, l'assenza di misure economiche concrete rischia di mettere in ginocchio attività produttive e di *retail* che, in queste settimane vedono ridotti quando non azzerati i ricavi e, contemporaneamente, erose le proprie disponibilità economiche dalla necessità di sostenere le “spese fisse”.

**Non possiamo che ribadire, anche in questa sede, che la rinegoziazione dei contratti di locazione, volta a distribuire tra le parti contrattuali i costi di questa emergenza, appare l'unica soluzione idonea e in concreto praticabile con vantaggio reciproco per conduttori e locatori, per evitare il recesso dal rapporto contrattuale da parte del conduttore per gravi motivi.**

Precisiamo che, sebbene facoltativa, la registrazione di eventuali accordi tra le parti sulla riduzione dei canoni di locazione è sempre consigliabile, è esente da bollo e imposta di registro e **beneficia peraltro della proroga del termine di registrazione, che deve avvenire entro il 30 giugno 2020.**

**TAG:** *coronavirus, Covid-19, locazione, inadempimento, risoluzione del contratto, Agenzia delle Entrate*

---

#### **Avvertenza**

*La pubblicazione di contributi, approfondimenti, articoli e in genere di tutte le opere dottrinarie e di commento (ivi comprese le news) presenti su Filodiritto è stata concessa (e richiesta) dai rispettivi autori, titolari di tutti i diritti morali e patrimoniali ai sensi della legge sul diritto d'autore e sui diritti connessi (Legge 633/1941). La riproduzione ed ogni altra forma di diffusione al pubblico delle predette opere (anche in parte), in difetto di autorizzazione dell'autore, è punita a norma degli articoli 171, 171-bis, 171-ter, 174-bis e 174-ter della menzionata Legge 633/1941. È consentito scaricare, prendere visione, estrarre copia o stampare i documenti pubblicati su Filodiritto nella sezione Dottrina per ragioni esclusivamente personali, a scopo informativo-culturale e non commerciale, esclusa ogni modifica o alterazione. Sono parimenti consentite le citazioni a titolo di cronaca, studio, critica o recensione, purché accompagnate dal nome dell'autore dell'articolo e dall'indicazione della fonte, ad esempio: Luca Martini, La discrezionalità del sanitario nella qualificazione di reato perseguibile d'ufficio ai fini dell'obbligo di referto ex. art 365 cod. pen., in "Filodiritto" (<https://www.filodiritto.com>), con relativo collegamento ipertestuale. Se l'autore non è altrimenti indicato i diritti sono di Inforomatica S.r.l. e la riproduzione è vietata senza il consenso esplicito della stessa. È sempre gradita la comunicazione del testo, telematico o cartaceo, ove è avvenuta la citazione.*