

# Coronavirus: la sospensione del canone di locazione commerciale

di Studio Pederzoli & Associati

La diffusione del Coronavirus sull'intero territorio nazionale ha generato non solo una grave emergenza sanitaria, ma anche economica. La pandemia in corso ha portato alla chiusura forzata di molti negozi, laboratori e capannoni.

Nell'ambito dei contratti di locazione aventi ad oggetto immobili commerciali sedi principali di attività, la domanda ricorrente che i conduttori rivolgono a noi consulenti è:

*Posso legittimamente sospendere il pagamento del canone di locazione dell'immobile ove esercito l'attività a causa della chiusura dettata dal COVID-19?*

Specularmente, i locatori ci chiedono come devono comportarsi a fronte delle richieste dei vari conduttori.

Preme precisare che l'impossibilità di svolgere l'attività non è imputabile a nessuna delle parti (né conduttore né il locatore) ma è dovuta ad una emergenza straordinaria di tutela della salute costituzionalmente garantita.

Pertanto, il locatore, in assenza del pagamento dei canoni, sarebbe legittimato ad agire per recuperare i crediti e per promuovere un procedimento di sfratto per morosità (seppur i termini giudiziali siano sospesi e l'ottenimento di un'ordinanza di rilascio per morosità potrebbe avere tempi ancora più lunghi di quanto, purtroppo, siamo già abituati).

*L'incertezza della situazione, allora, impone un'attenta analisi da effettuarsi caso per caso, al fine di raggiungere una soluzione dettata principalmente dal buon senso.*

A vantaggio dei conduttori in periodo di Covid-19 è intervenuto il decreto Cura Italia che prevede, seppur con alcune limitazioni, un credito d'imposta del 60% del canone versato. Per ora tale misura è relativa al solo mese di marzo 2020 ma sono al vaglio ipotesi di prolungamento.

*Come funziona? Il conduttore adempiente può usufruire del credito d'imposta del 60% per compensare le imposte a debito.*

Insieme al consulente di fiducia, occorre valutare se l'esigenza di sospendere (o anche solo di ridurre) il pagamento del canone sia temporanea, ovvero se il conduttore abbia la necessità di continuare ad avere la disponibilità dell'immobile per ricominciare a svolgere la propria attività al termine dell'emergenza, oppure sia definitiva, nel caso in cui preveda di non essere più in grado di sostenere un canone così oneroso.

1. Nel primo caso, considerando le minori entrate conseguite, il conduttore può richiedere al locatore di formalizzare la riduzione temporanea con successivo ripristino del canone originario. Questa scrittura privata andrà registrata in Agenzia Entrate così che il locatore eviti il pagamento d'imposte sui canoni non riscossi;
2. Nel secondo caso, altresì, il conduttore può tentare una rinegoziazione contrattuale, al fine di concordare una riduzione definitiva del canone, sempre con l'obbligo di formalizzare e registrare l'atto in Agenzia Entrate. In caso di mancato accordo, i rimedi previsti dal Codice civile sono il recesso (da parte del conduttore) o la risoluzione del contratto (consensuale), da formalizzarsi tramite registrazione in Agenzia Entrate.

Se state affrontando la problematica quivi descritta, siamo a disposizione per valutare la soluzione più conveniente per le parti coinvolte a fronte di una valutazione di opportunità. Contattate la Dott.ssa Maria Elena Pederzoli per maggiori informazioni.