

## CONSIDERAZIONI SULLA SITUAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE SANITARIA ATTUALE

Le drastiche misure di contenimento disposte, a più riprese ed in termini sempre più incisivi, dalle decretazioni d'urgenza legate all'epidemia da Covid-19 alimentano le comprensibili preoccupazioni di quegli operatori economici che, a causa di dette misure, sono costretti ad operare in maniera ridotta o non possono operare affatto.

Si pensi, ad esempio, ai negozianti al dettaglio che sono obbligati a restare chiusi. Per molti di essi, si pone oggi il problema del pagamento degli affitti dei locali commerciali, così come delle forniture già ordinate. Rispetto a questi profili, gli stessi decreti d'urgenza hanno preso posizione, nel modo di seguito esposto.

In particolare, quanto ai canoni di locazione dovuti per il mese di marzo, da parte dei soggetti esercenti attività di impresa, relativi a immobili rientranti nella categoria catastale C1, l'articolo 65 del DL 18/2020 ha riconosciuto la spettanza di un credito d'imposta pari al 60% del relativo ammontare, spendibile in compensazione mediante F24 con riguardo alle imposte dovute per l'anno 2020. Sono tuttavia esclusi da tale beneficio i titolari di quelle attività commerciali che non sono state sospese: ovvero quelle di vendita di generi alimentari, di necessità e di servizi alla persona di cui agli Allegati I e II del Decreto Presidente Consiglio dei Ministri (DPCM) datato 11 marzo 2020. Per questi motivi, ad esempio, i commercianti al dettaglio di articoli di profumeria, di ferramenta, o le lavanderie, non potranno comunque godere di tale bonus fiscale.

Il realtà, il tema del pagamento dei canoni di locazione commerciale per i mesi interessati dalle misure urgenti, così come delle forniture ordinate o consegnate, resta più ampio rispetto alla misura del credito d'imposta qui commentata, di primo aiuto. La vastità della platea dei soggetti coinvolti, così come l'ampiezza, ad oggi indefinita, dell'arco temporale di validità delle misure di contenimento ed anche del periodo necessario per poter rientrare in un regime di normale operatività, inducono a ragionamenti di più ampio respiro che prescindono dal piano strettamente fiscale e accedono a quello civilistico.

È evidente che l'emergenza legata al Covid-19 rappresenta una situazione anomala di assoluta eccezionalità, inquadrabile come "causa di forza maggiore". Secondo le regole generali di cui all'articolo 1256 del codice civile, dalla presenza di una "causa di forza maggiore" (che per definizione non è imputabile al debitore) la quale renda il pagamento del dovuto temporaneamente impossibile, deriva che il debitore non risponde per il ritardo nell'adempimento e che non è tenuto a risarcire alcun danno al suo creditore: né in termini di perdite subite, né di mancato guadagno (articolo 1218 codice civile). In questo senso lo stesso Decreto 18/2020 conferma, al suo articolo 91, che il rispetto delle misure di contenimento è sempre valutato ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1218 e 1223 codice civile, della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti.

Se dunque eventuali ritardi o omessi pagamenti non potranno dare titolo a richieste di risarcimento danni o di penali, da parte dei creditori, tuttavia è da avere chiaro che il pagamento di quanto dovuto, da parte del debitore, resta dovuto, anche se con ritardo: e questo perché l'emergenza da Covid-19 si caratterizza, al momento, per essere un'emergenza di carattere transitorio ed in questo senso l'intera normazione di emergenza, che rallenta o impedisce lo svolgimento della normale attività commerciale, si qualifica come temporanea. Per questi motivi, il pagamento dei canoni di locazione commerciale e dei corrispettivi delle forniture appaiono essere, al più, temporaneamente impossibili ma non impossibili *tout court*.

E del resto, è da considerare che l'eccezionalità degli eventi che impattano gravemente sull'economia della nazione rende le prestazioni impossibili, o estremamente difficoltose, da parte di entrambe le parti e senza colpa di nessuna. Ad esempio, nella locazione commerciale, è evidente che l'impossibilità per il negoziante di accedere ai locali di svolgimento della sua attività di impresa non è oggi ascrivibile alla colpa del proprietario dei locali stessi (così come, ad esempio, la mancata consegna di date forniture entro dati termini può tranquillamente, oggi, non essere ascrivibile al fornitore).

In questo quadro assolutamente eccezionale può essere opportuno, per salvaguardare gli interessi economici e i diritti di tutte le parti coinvolte, nonché il comune interesse alla

prosecuzione dei rapporti d'affari in essere, valutare la riduzione ad equità dei contratti continuativi, o ad esecuzione continuata e periodica, in corso. Ai sensi dell'articolo 1467 comma 3 del codice civile, è infatti possibile, in tali rapporti, proporre una rimodulazione dei canoni o dei prezzi, a fronte degli avvenimenti straordinari e imprevedibili che rendono eccessivamente onerosa la prestazione di una delle parti. In questa prospettiva, anche la parte creditrice (locatore o fornitore) può avere interesse a ridurre temporaneamente le proprie pretese e a concedere dilazioni di pagamento, per conservare la continuità dei rapporti, sapendo di non poter avere diritto né a risarcimenti, né a penali (e di non poter contare su decadenze a suo favore).

Con specifico riguardo ai contratti di locazione, in particolare, è utile ricordare che la temporanea riduzione del canone dovuto, per effetto di una pattuizione aggiuntiva rispetto al contratto originario, può essere sempre registrata presso l'Agenzia delle Entrate: con la conseguenza che la parte proprietaria si vedrà tassato l'importo ridotto del canone di locazione in luogo di quello originario. La registrazione, effettuabile anche per via telematica o con il Modello 69 X, non comporta pagamento né di bollo né di imposta di registro, viste le norme di esenzione in questo senso disposte dal DL 133/2014 "Sblocca Italia"; ed è adempimento attualmente da porsi in essere entro il 30 giugno 2020 (stante la sospensione degli adempimenti tributari ancora per tutto il mese di maggio 2020: art. 63 DL 18/2020).

Alla luce di quanto sopra, resta sempre e comunque valutabile l'opzione della risoluzione del contratto in essere (ad esempio, di locazione o di fornitura) a causa dell'eccessiva onerosità sopravvenuta, ai sensi dell'articolo 1467 codice civile, derivante dal perdurare delle misure straordinarie ed eccezionali disposte a tutela della salute pubblica del Paese.

Commissione Fisco Collegio dei Geometri e G.L. della Provincia di Cuneo

04.04.2020