**FAC-SIMILE di richiesta di riduzione del canone di locazione**

 Spett.le – Egr.

 YYY

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

RICHIESTA DI RIDUZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

La sottoscritta società (o impresa individuale, o altri soggetti) XXX, con sede in ... via ... n. ..., in persona del legale rappresentante signor ... nato a ... il ..., espone e chiede quanto segue.

Premesso:

-che con contratto di locazione (di immobile diverso dall’abitazione) stipulato in data ...., registrato all’Agenzia delle Entrate di ... in data ... al n. ... serie ..., la società XXX (o impresa individuale, o altri soggetti) ha preso in locazione un immobile sito in ... via ... n. ..., di proprietà di YYY (può seguire breve descrizione dell’immobile);

-che ... (indicare eventuali altri patti successivi alla stipula del contratto originario, tipo precedenti accordi per la riduzione del canone di locazione a seguito della crisi economica, o accordi in relazione a lavori da eseguirsi nell’immobile ecc., ovviamente accordi oggetto di scritture debitamente registrate);

-che nell’immobile è svolta l’attività ... della società XXX (o impresa individuale, o altri soggetti);

-che alla data attuale (aprile 2020) il canone mensile pagato dalla società XXX (o impresa individuale, o altri soggetti) è pari ad € ... (eventualmente indicare più I.v.a. se il canone è soggetto al regime I.v.a.);

ciò premesso e confermato

la società XXX (o impresa individuale, o altri soggetti):

-vista la situazione emergenziale legata all’epidemia Covid-19, che costituisce indubbiamente una causa di forza maggiore ex art. 1256 codice civile;

-tenuto conto che per effetto delle disposizioni limitative connesse alla citata situazione emergenziale ...

(in questo punto occorre segnalare se l’attività è stata interrotta totalmente o parzialmente per effetto delle disposizioni di legge, precisando bene la situazione caso per caso) ...

-preso atto che l’attività della società XXX (o impresa individuale, o altri soggetti) ha subito, e sta subendo, nei mesi di marzo-aprile 2020, e presumibilmente anche per i mesi di maggio/giugno/luglio 2020, una contrazione del ... per cento (%) con evidente grave ed irreversibile danno economico per la società XXX (o impresa individuale, o altri soggetti);

-per i motivi sopra esposti la società XXX (o impresa individuale, o altri soggetti)

c h i e d e

a codesta spett.le YYY, un’opportuna riduzione del canone di locazione al fine di ricondurlo ad equità, essendo divenuto eccessivamente oneroso, ai sensi dell’art. 1467 comma 3 codice civile.

La società XXX (o impresa individuale, o altro soggetto) propone, per i mesi di marzo, aprile, maggio, giugno e luglio 2020, una riduzione del canone di locazione attualmente pagato pari al ... per cento, riduzione da effettuarsi con apposita scrittura privata di riduzione del canone di locazione da registrarsi nei termini (attualmente entro il 30.06.2020 per lo spostamento dei termini ex D.L. 18/2020).

Si resta in attesa di cortese e celere riscontro alla presente.

\*\*

Il punto finale della scrittura (la proposta di riduzione del canone) è ovviamente da decidere caso per caso, con estrema attenzione; ci può essere l’attività che ha subito una contrazione percentuale del volume d’affari per chiusura parziale dell’attività (ad esempio un locale bar-tabacchi-giornali ha chiuso l’attività di bar, ma può proseguire con le altre attività); c’è sicuramente l’attività che per effetto della chiusura totale ha subito l’annullamento del volume d’affari (tanti esercizi commerciali, studi professionali ecc.); c’è l’attività che avrebbe potuto continuare ma che per scelta personale il titolare ha invece deciso di chiudere, in tal caso diventerà più complicata la riduzione del canone in quanto non imposta dalla legge ma esercitata per scelta personale; insomma ogni situazione deve essere esaminata con il dovuto riguardo, sia per tutelare gli interessi del conduttore che quelli del proprietario locatore, in quanto tutti e due gli interessi devono essere salvaguardati per le rispettive esigenze.

\*\*\*

La citata scrittura privata di riduzione del canone di locazione potrebbe essere del seguente tenore.

SCRITTURA PRIVATA DI RIDUZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

Tra le sottoscritte parti (di seguito: le Parti):

- dati del locatore (con codice fiscale);

- dati del conduttore (con codice fiscale).

Premesso che

tra le parti è in essere un contratto di locazione immobiliare (ad uso diverso dall’abitazione) stipulato in data ... registrato presso l’Agenzia delle Entrate in data …, relativo all’immobile sito in ... (segue breve descrizione);

tale contratto prevedeva il pagamento del canone annuo nella misura di Euro … da pagarsi in dodici rate mensili anticipate (o bimestrali, o trimestrali, ecc.);

a causa della situazione emergenziale legata all’epidemia Covid-19, che le parti riconoscono essere causa di forza maggiore ex art. 1256 cod. civ., appare opportuno ricondurre ad equità il canone di locazione sopra indicato mediante una sua riduzione, ai sensi dell’art. 1467 comma 3 cod. civ.,

le Parti convengono e stipulano quanto segue

-che il canone mensile dovuto per i mesi di …. è ridotto ad Euro … mensili;

-che i canoni dei mesi di … saranno pagati alle seguenti scadenze e/o con le seguenti modalità (anche pagamento rateale) ...;

-che il ritardo nel pagamento dei canoni dei mesi di … non dà titolo a risarcimento danni, né a penali, né a decadenze a favore del creditore, ex art. 91 DL 18/2020.

Invariate le restanti clausole contrattuali.

Luogo, data Firma del locatore e firma del conduttore

\*\*

Si precisa, in relazione al tema della possibile riduzione dei canoni di locazione per effetto dell'emergenza Covid-19, che l'accordo di riduzione (ovvero la soprariportata scrittura privata di riduzione) può riguardare anche il canone del mese di marzo (e può essere retroattivo, cioè l'accordo può essere stipulato oggi – aprile 2020 - con effetto a partire da marzo).

Si ricorda che per i canoni di locazione relativi agli immobili accatastati in categoria catastale C/1, resta sempre la possibilità (per il Conduttore) di usufruire del credito d'imposta del 60% dell'importo del canone, anche ridotto a seguito di accordi, ex art 65 Dl 18/2020.

La circolare dell’Agenzia Entrate n. 8/E/2020 ha precisato che il credito d'imposta (per il mese di marzo 2020) spetta se il canone è stato effettivamente corrisposto: dunque non spetta se il canone è annullato del tutto (a seguito di accordi) o non pagato. Il pagamento del canone di marzo 2020 deve essere effettuato con modalità tracciabili, allo scopo di poter dimostrarne l'effettivo pagamento e, per questa via, la spettanza del beneficio (credito d’imposta); è possibile che altre disposizione di legge istituiscano poi anche il credito d’imposta (per il Conduttore) per altri mesi successivi a marzo 2020, pertanto la tracciabilità dei pagamenti è condizione essenziale per usufruire del credito d’imposta.