



Martedì 05/05/2020

COVID-19: L'ACCORDO PER LA RIDUZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE - Fac simile e procedura

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

L'emergenza sanitaria legata alla diffusione del virus Covid-19 sta avendo effetti significativi nell'economia in generale e il prolungarsi del lockdown sta portando in primo piano le tensioni per i contrapposti interessi di proprietari di immobili e conduttori/affittuari.

Pur a fronte della chiara e conclamata emergenza, fatta salva la possibilità, per alcune specifiche attività, di usufruire di un credito d'imposta in misura pari al 60% del canone di locazione del mese di marzo (articolo 65 del decreto legge 18/2020), ma solo per i locali C1 (botteghe e negozi), non esiste però al momento, nel nostro ordinamento legislativo, una norma che permette al conduttore di ottenere la riduzione del canone di locazione, ancorché si verificano eventi straordinari.

Il conduttore, pur a fronte di un evidente stato di necessità riconducibile ad una causa di forza maggiore:

- non può ottenere in automatico una riduzione del canone di locazione
- può richiedere/ottenere la risoluzione del contratto
- può sospendere il pagamento del canone sino a quando l'emergenza non sarà rientrata, procrastinando legittimamente l'esecuzione senza ulteriori conseguenze economiche a suo carico.

Ciò non toglie che chiunque abbia in essere un rapporto di locazione, sia di natura abitativa che per uso diverso e indipendentemente dal regime fiscale scelto possa liberamente concordare delle modifiche contrattuali finalizzate a ridurre o sospendere i canoni previsti dal contratto.

E' un'operazione che richiede comunque attenzione anche per consentire al proprietario di pagare le imposte per i canoni effettivamente percepiti nella misura concordata e non invece nella misura maggiore teoricamente prevista per il contratto ordinario non rinegoziato.

Abbiamo pubblicato un modello di rinegoziazione con la relativa procedura.