

Decreto “Rilancio”: sui canoni di locazione commerciale si ripropone una soluzione ancora insufficiente

Con il Decreto cd. Rilancio (decreto legge n. 34 del 19 maggio 2020) si è dettata una disciplina, a nostro modesto avviso, ancora una volta insufficiente in materia di locazioni commerciali, in quanto, con l'art. 28, si è rinnovata – con poche modifiche – per i mesi di marzo, aprile e maggio, la soluzione già prevista dalla normativa emergenziale precedente, ossia il Decreto Cura Italia.

In particolare, si è attribuito al conduttore un credito d'imposta pari al 60 % dell'ammontare mensile del canone di locazione, di *leasing* o di concessione, effettivamente versato (quindi eventualmente da calcolare su quello ridotto in caso di accordo in tal senso) purché vengano rispettati alcuni requisiti:

- gli immobili cui si riferisce il contratto devono essere destinati allo svolgimento dell'attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo;
- nel 2019 i ricavi o i compensi del conduttore non devono essere stati superiori ad Euro 5 milioni, ad eccezione di coloro che operano nelle strutture alberghiere e agrituristiche per i quali il credito di imposta spetta indipendentemente dal volume di affari registrato;
- il conduttore deve avere subito una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi nel mese di riferimento di almeno il 50 % rispetto allo stesso mese del 2019.

Il beneficio sopra menzionato non spetterà (in quanto non cumulabile) a coloro che già hanno beneficiato dell'agevolazione prevista dal Decreto Cura Italia (*i.e.* conduttori di immobili di categoria catastale C/1), mentre sarà ridotto al 30 % nel caso in cui l'immobile rientri in un contratto di affitto di azienda.

Altra novità è la possibilità di cedere il credito di imposta; pertanto, il soggetto avente diritto al credito d'imposta, in luogo dell'utilizzo diretto dello stesso, può



optare per la sua cessione al locatore o al concedente o ad altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari.

La cessione del credito al locatore è possibile solamente nel momento in cui il canone sia stato effettivamente corrisposto, a differenza di quanto era previsto nella bozza dell'articolo circolata nei giorni antecedenti alla pubblicazione, nella quale si prevedeva, come per i *bonus* fiscali, la possibilità di addivenire alla cessione a fronte di uno sconto di pari ammontare sul canone da versare.

Tuttavia, come abbiamo avuto occasione di affermare in una serie di pubblicazioni avvenute a seguito dell'emanazione del Decreto "Cura Italia" e della sua conversione in legge, il credito di imposta rappresenta(va) una misura troppo timida per lenire le rilevanti conseguenze derivanti dal cd. *lockdown* e non solo perché limitato agli immobili della sola categoria catastale C/1.

È emerso nella pratica quotidiana come tale strumento non sia stato sufficiente per invogliare i locatori ed i conduttori a trovare una soluzione conciliativa volta alla riduzione dei canoni per i mesi di chiusura forzata, di qui l'inevitabile contenzioso che, superato il momento emergenziale attuale, sicuramente ne deriverà.

In particolare, se da una parte il conduttore per poter beneficiare del credito di imposta deve effettivamente corrispondere il canone pur nel concreto non avendo alcuna entrata, dall'altra il proprietario/locatore si trova nell'impossibilità di concedere delle riduzioni a cuor leggero, non essendosi prevista alcuna agevolazione in suo favore ed essendo molto spesso creditore dei canoni dei mesi precedenti (tra l'altro con l'impossibilità di eseguire lo sfratto per morosità sino al 1 settembre 2020 e considerati i tempi della giustizia italiana lo sfratto potrebbe essere effettivamente conseguito, in media, solo dopo 9 o 12 mesi).

In quest'ultimo senso infatti, nonostante fosse stato invocato da più parti, non si è intervenuti con l'introduzione della cd. cedolare secca, oppure prevedendo che i canoni non percepiti non siano oggetto di imposizione fiscale né si sono eliminati o ridotti i tributi locali (tra cui, per primo, l'IMU, la cui prima rata relativa all'anno 2020 è stata eliminata dall'art. 177 del Decreto Rilancio solamente per i possessori di immobili classificati nella categoria catastale D/2 e immobili degli agriturismo, dei villaggi turistici, degli ostelli della gioventù, dei rifugi di

montagna, delle colonie marine e montane, degli affittacamere per brevi soggiorni, delle case e appartamenti per vacanze, dei *bed & breakfast*, dei *residence* e dei campeggi, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate e per gli stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali nonché quelli termali).

Da ultimo si evidenzia che in una disposizione del Decreto Rilancio (*i.e.* art. 216, comma 3) in materia di canoni di locazione di palestre, piscine ed impianti sportivi, il legislatore ha effettuato un'incursione rilevante nell'autonomia privata.

La norma prevede che vista la sospensione delle attività sportive disposta con i vari D.P.C.M. che si sono susseguiti, il conduttore ha diritto, limitatamente alle cinque mensilità del periodo marzo 2020 - luglio 2020, ad una corrispondente riduzione del canone che, salva la prova di un diverso ammontare a cura del locatore, si presume pari al 50 % del canone contrattualmente stabilito.

Sicuramente da evitare (in quanto preclusa per legge) sarà un'applicazione analogica della suddetta disposizione, in quanto determinerebbe uno squilibrio fortissimo a sfavore dei locatori, spostando su di essi il rischio d'impresa gravante fisiologicamente sui conduttori e addossando in capo a loro un onere della prova quasi diabolico.

Infatti, seppure possa sembrare una soluzione utile ad arginare un numero elevatissimo di contenziosi che potrebbero riversarsi sui tribunali (come minacciato dalle associazioni di categoria di commercianti ed albergatori che, in audizione alla Camera dei Deputati, hanno chiesto l'estensione di tale previsione a tutti i contratti di locazione), la determinazione in astratto ed in via presuntiva della riduzione del canone, a fronte dell'assenza di qualunque intervento a favore dei locatori, sarebbe una soluzione slegata del tutto da ogni logica di buona fede nell'esecuzione del rapporto contrattuale con un ulteriore e spropositato aggravio a carico del locatore.

Infine, le pronunce rese in fase cautelare da alcuni Tribunali italiani (Venezia, Rimini, Bologna) non legittimano assolutamente i conduttori a rifiutare il pagamento dei canoni, riferendosi le stesse all'inibitoria (momentanea ed in un momento antecedente al procedimento in contraddittorio con il locatore)

all'incasso delle garanzie bancarie sui canoni non corrisposti. Tuttavia, un *trend* di questo genere non depone sicuramente a favore di una pacifica risoluzione delle potenziali controversie, vista l'assenza di un intervento normativo effettivamente di aiuto.

Non si possono che ribadire gli stessi dubbi già manifestati ad esito della pubblicazione della normativa emergenziale precedente, ossia che solamente con un intervento volto ad incentivare entrambe le parti del rapporto contrattuale (o con un *bonus* fiscale del 100% come annunciato in un primo momento dal Ministro dell'Economia) si sarebbe potuti addivenire, nell'ottica dell'esecuzione in buona fede, a degli accordi stragiudiziali che sarebbero stati un toccasana sia per i protagonisti del rapporto sia per gli uffici giudiziari.

Ivana Magistrelli

Luigi Nassivera