

EMERGENZA CORONAVIRUS

Le risposte ad alcune domande in relazione agli effetti del Covid-19 su alcuni settori,
aggiornate alla data del 18 marzo 2020

LOCAZIONE E AFFITTO

1) È possibile sospendere il pagamento dei canoni di locazione/affitto a causa dell'emergenza dovuta al Covid-19?

Le locazioni e gli affitti non sono stati oggetto dei provvedimenti di urgenza adottati nelle ultime settimane e, pertanto, si può ritenere che:

- a) nel caso in cui il contratto di affitto/locazione contenga una clausola che regola i casi di forza maggiore (istituto da tempo riconosciuto anche nell'ordinamento italiano):
 - è possibile richiedere la sospensione del pagamento dei canoni a condizione che tali immobili siano adibiti ad attività colpita dai provvedimenti governativi che ne hanno disposto la chiusura totale (ad esempio le discoteche, le palestre e i centri sportivi, gli istituti scolastici e di formazione, musei, teatri e altri luoghi di cultura);
 - non è possibile sospendere o ridurre i canoni di locazione/affitto se gli immobili non sono adibiti ad attività colpite dal provvedimento d'emergenza;
- b) nel caso in cui il contratto di affitto/locazione non contenga una clausola che regola i casi di forza maggiore e la situazione di emergenza si protragga per un periodo eccessivamente prolungato:

- nel caso in cui l'attività a cui è adibito l'immobile sia stata colpita dai provvedimenti governativi:
 - può essere invocata l'impossibilità sopravvenuta e ottenere la risoluzione del contratto ove sia stata disposta la chiusura totale dell'immobile;
 - può essere invocata l'eccessiva onerosità sopravvenuta e ottenere, in alternativa, la rinegoziazione delle condizioni contrattuali oppure la risoluzione del contratto ove sia stata disposta la chiusura parziale dell'immobile (si pensi al caso di una pizzeria costretta a limitarsi alle consegne a domicilio).

Ovviamente, nel caso in cui l'attività a cui è adibito l'immobile non sia stata colpita dai provvedimenti governativi, non è possibile né sospendere il pagamento dei canoni né ricorrere agli altri suindicati rimedi.

2) Quali agevolazioni prevede il Decreto "Cura Italia" per i soggetti esercenti attività d'impresa?

Il Decreto "Cura Italia" riconosce ai soggetti esercenti attività d'impresa un credito d'imposta per l'anno 2020 nella misura del 60% dell'ammontare del canone di locazione, relativo al mese di marzo 2020, di immobili rientranti nella categoria catastale C/1.

Il credito d'imposta non si applica ai soggetti indicati agli allegati 1 e 2 del decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 11 marzo 2020, ossia ai soggetti che svolgono attività di commercio al dettaglio (a titolo esemplificativo: i supermercati, le farmacie, i giornalai, etc.) e di servizi per la persona (a titolo esemplificativo: lavanderia, pompe funebri e attività connesse, etc.).

Il predetto credito è utilizzabile, esclusivamente, in compensazione ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241.

3) *Le società e le associazioni sportive dilettantistiche possono differire il pagamento del canone di locazione?*

Il Decreto “Cura Italia” dispone che:

- a) le federazioni sportive nazionali,
- b) gli enti di promozione sportiva,
- c) le società e associazioni sportive, professionistiche e dilettantistiche,

possano usufruire di una sospensione, per il periodo intercorrente dal 17 marzo 2020 al 31 maggio 2020, dei termini per il pagamento dei canoni di locazione e concessionari relativi all'affidamento di impianti sportivi pubblici dello Stato e degli enti territoriali.

I predetti versamenti sospesi sono effettuati, senza applicazione di sanzioni ed interessi, in un'unica soluzione entro il 30 giugno 2020 o mediante rateizzazione fino a un massimo di cinque rate mensili di pari importo a decorrere dal mese di giugno 2020.