



AI SIGNORI CLIENTI LORO SEDI

Bologna, 17 aprile 2020

CIRCOLARE N. 23

OGGETTO: COVID-19: accordo per la riduzione del canone di locazione.

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 permetta al conduttore di ottenere la riduzione del canone di locazione, ancorché si verifichino 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' una 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.

Lo studio resta a disposizione per ogni approfondimento.

Con i migliori saluti.

Studio Crabilli & Monari srl

Dott.ssa Rina Crabilli
Dott.ssa Licia Monari
Rag. Simona Cavicchi
Dott. Giuseppe De Lillo
Dott.ssa Linda Furlan
Dott.ssa Valentina Muzzioli
Dott.ssa Serena Tinarelli
Dott. Vincenzo Valente

STUDIO CRABILLI & MONARI SRL

Via Rodolfo Audinot, 34 - 40134 Bologna
Telefono +39 051 338911 r.a / +39 051 583978
Fax +39 051 338919
C.F./P.Iva 03705530370 - REA BO-311291 - C.S. Euro 10.400,00 i.v.
www.studiocrabillimonari.it
info@studiomonari.it - segreteria@studiocrabilli.it

