



ASSOFRANCHISING
ASSOCIAZIONE ITALIANA FRANCHISING



LONGO & BARELLI
STUDIO LEGALE ASSOCIATO

Foro Buonaparte 20 – 20121 – Milano - +39 02 76281577 – +39 02 91630885

E mail segreteria@longobarelli.com



**LA RINEGOZIAZIONE DEI
CONTRATTI DI LOCAZIONE:
Le strategie
alla luce dell'evoluzione normativa**

INDICE

PARTE TEORICO- NORMATIVA

- **Premessa:**
Effetti delle norme
emergenziali sui contratti di
locazione commerciale e sui
contratti di affitto di ramo
d'azienda
- **Normativa:**
Dai principi generali del
Codice Civile alla normativa
emergenziale
- **Approfondimento:**
Novità e confronti tra D.L.
Cura Italia, Rilancio, Ristori,
Ristori bis -ter e Sostegni

PARTE PRATICA E GIURISPRUDENZIALE

- **Premessa**
- **L'Attuale contesto giurisprudenziale:
Evoluzione dalle prime sentenze cautelari
fino alle ultime pronunce**
- **La centralità del principio di BUONA
FEDE nell'esecuzione del contratto**
- **La Relazione n. 56/2020 della Corte di
Cassazione**
- **Le soluzioni e strategie nell'ambito
stragiudiziale e giudiziale Rinegoziazione
e Mediazione**
- **Peculiarità del contratto di affitto di
ramo d'azienda**



Le prospettive sugli effetti dell'emergenza epidemiologica sui contratti di locazione commerciale

- A distanza di oltre un anno dall'inizio della pandemia, analizziamo problematiche e soluzioni emerse nei rapporti di locazione e di affitto di ramo d'azienda.
- Gli interventi normativi emergenziali si sono sviluppati soprattutto nel senso di concedere sgravi fiscali agli imprenditori attraverso il meccanismo del credito d'imposta, ma il Legislatore non è intervenuto con l'auspicata indicazioni della corretta applicazione dei principi giuridici di merito, finalizzata ad indirizzare le Parti nella risoluzione delle controversie insorte in modo più organico.
- I Tribunali hanno dato applicazione ad alcuni principi generali, ma con fatica si stanno delineando alcuni orientamenti, soggetti ad un'evoluzione non sempre agevole da prevedersi.
- In questo contesto risultati positivi sono stati raggiunti da coloro che hanno intrapreso iniziative di dialogo e trattativa tra le Parti, nel rispetto delle istanze ed interessi di Conduttori e Locatori.



NORMATIVA

Dai principi generali del Codice Civile...

...alla normativa emergenziale per i contratti di locazione commerciale

Disciplina generale

CODICE CIVILE

- Art. 1256 c.c.: Impossibilità definitiva e impossibilità temporanea
- Art. 1258 c.c.: Impossibilità parziale
- Art. 1375 c.c.: Esecuzione del contratto seconda buona fede
- Art. 1463 c.c.: Impossibilità totale
- Art. 1464 c.c.: Impossibilità parziale
- Art. 1467 c.c.: Contratto con prestazioni corrispettive

Disciplina Emergenziale

D.L. «CURA ITALIA» Conv. in L. 24 aprile 2020 n. 27

- Art. 65 D.L. 17 marzo 2020, n. 18
- Art. 91 D.L. 17 marzo 2020, n. 18



D.L. «RILANCIO» Conv. In L. 17 luglio 2020 n. 77

- Art. 28 D.L. 19 maggio 2020, n. 34
- Art. 122 D.L. 19 maggio 2020, n. 34
- Art. 216 D.L. 19 maggio 2020, n. 34

D.L. «RISTORI e D.L RISTORI *bis*»

- Art. 8 D.L. 28 ottobre 2020, n. 137
- Art. 4 D.L. 9 novembre 2020, n. 149

D.L. «RISTORI-*ter*»

- Art. 1 D.L. 23 novembre 2020, n. 154

D.L. «SOSTEGNI»

... Le Basi normative poste dal Decreto “Cura Italia”

I PRESUPPOSTI FATTUALI...



...fanno sorgere un QUESITO SOSTANZIALE...



... MA, l'introduzione di alcune nuove misure e l'utilizzo delle norme ordinarie appaiono SOLO PARZIALMENTE RISOLUTIVE

Le restrizioni governative imposte a livello di organizzazione logistica e di interruzione delle attività produttive non strettamente ricollegabili alla filiera di beni e servizi essenziali, hanno comportato l'impossibilità per imprenditori, artigiani e professionisti **di adempiere alle obbligazioni contratte per poter esercitare la propria attività**, in particolare di far fronte alle obbligazione di **pagamento dei canoni di locazione degli immobili** in cui ha sede la propria attività o dei canoni relativi all'affitto di ramo d'azienda.

È possibile sospendere il pagamento dei canoni di locazione o di affitto di ramo d'azienda, o quantomeno pretenderne la riduzione?

LOCAZIONI COMMERCIALI

PREVISIONE SPECIFICA SULLE LOCAZIONI:
ex. ART. 65 D.L. 18 del 17/03/2020

PREVISIONE GENERALE SUGLI INADEMPIMENTI CONTRATTUALI:
ex. ART. 91 D.L. 18 del 17/03/2020

(segue) PREVISIONE SPECIFICA SULLE LOCAZIONI: ART. 65 D.L. 18 del 17/03/2020

“ *CREDITO D’IMPOSTA PER BOTTEGHE E NEGOZI* “

Profilo Soggettivo: SOGGETTI

- soggetti esercenti attività d’impresa
- esclusi gli esercenti le attività di cui agli allegati 1 e 2 del D.P.C.M. 11 marzo 2020, ossia esclusi coloro che esercitano quelle attività di prima necessità che non sono state sospese (vendita al dettaglio di generi alimentari, farmacie ecc.)

Profilo Oggettivo: CATEGORIE DI IMMOBILI

- Immobili rientranti nella categoria catastale C/1

Credito d’Imposta: entità e periodo di riferimento

- 60% dell’ammontare del canone di locazione relativo al mese di marzo 2020

POI, Con la Conversione in Legge del decreto Cura Italia intervenuto con la L. 24 aprile 2020, n.27

sono state apportate delle modifiche all’art. 65 mediante l’introduzione di nuovi commi, i quali dispongono quanto segue:

- Co. 2-bis: il credito d’imposta non concorre alla formazione del reddito ai fini dell’imposta regionale sulle attività produttive e non rileva ai fini del rapporto di cui agli art. 61,109 del testo unico delle imposte sui redditi;
- Co. 2-ter: al fine di accelerare l’erogazione delle risorse attribuite per ridurre il disagio abitativo si stabilisce il riparto tra le regioni delle risorse assegnate per l’anno 2020 al fondo nazionale per il sostegno all’accesso alle abitazioni in locazione
- Co. 2-quater: nel termine di 30gg dalla data di entrata in vigore della legge di conversione al decreto Cura Italia, le regioni attribuiscono ai comuni le regioni assegnate

(segue) **PREVISIONE GENERALE SUGLI
INADEMPIMENTI CONTRATTUALI:**
ex. ART. 91 D.L. 18 del 17/03/2020

“Disposizioni in materia ritardi o inadempimenti contrattuali derivanti dall’attuazione delle misure di contenimento e di anticipazione del prezzo in materia di contratti pubblici”

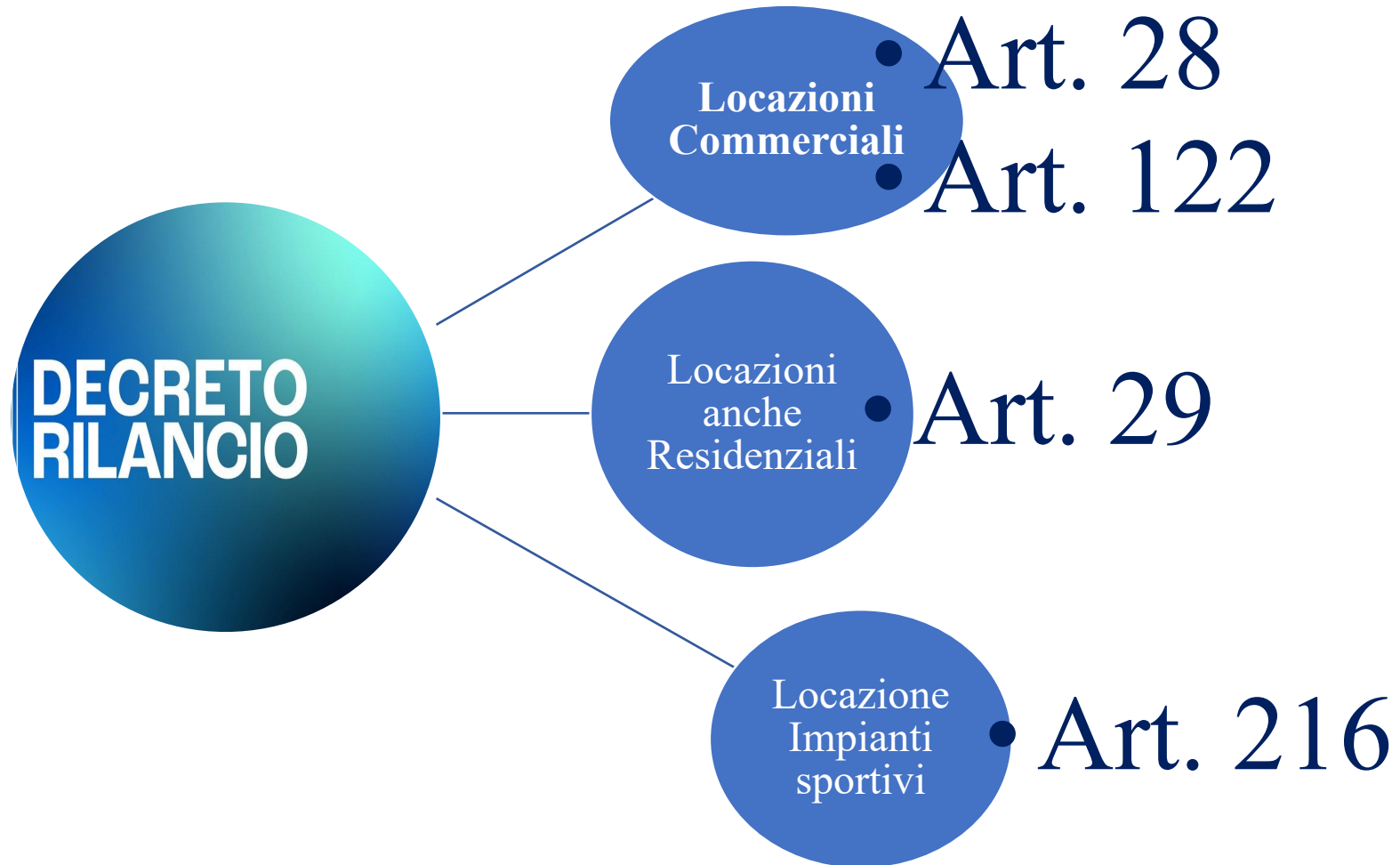
L’art. 91 prevede che il rispetto delle misure di contenimento del contagio sia sempre valutato ai fini dell’esclusione, ai sensi degli artt. 1218 e 1223 c.c., della responsabilità del debitore, anche relativamente all’applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardi o omessi adempimenti.



Introduce una «*sorta di moratoria di carattere generale*», tesa ad escludere che il debitore che incorre nell’inadempimento per causa a lui non imputabile debba sostenere il risarcimento del danno, comprendente tanto la perdita quanto il mancato guadagno subiti dal creditore. Pertanto, si impone, al Giudice, di tener conto di tale aspetto qualora si trovasse a dover decidere una controversia tra Conduttore e Locatore per mancato pagamento dei canoni. Tale previsione non è di per sé idonea a sostenere che il Conduttore possa legittimamente non adempiere dell’obbligo di provvedere al pagamento del canone.

(segue) **NORMATIVA**

... **D.L. "RILANCIO"**





ART. 28 co. 1,2,3,4

“Credito d’imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d’azienda“

CREDITO D’IMPOSTA	OGGETTO:TIPOLOGIA DI IMMOBILI / CONTRATTI	SOGGETTI INTERESSATI	MESI DI RIFERIMENTO
<p>60% dell’ammontar e dei canoni di:</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Contratti di locazione → Contratti di leasing → Contratti di concessione <p>Di immobili ad uso non abitativo destinato alla svolgimento dell’attività industriale, commerciale, artigianale, agricola di interesse turistico o all’esercizio abituale e professionale dell’attività di lavoro autonomo.</p>	<ul style="list-style-type: none"> a) i soggetti esercenti attività d’impresa, arte o professione, con ricavi o compensi non superiori a 5 milioni di euro nell’anno precedente (2019) e salvo il riferimento al fatturato nei mesi interessati al blocco dell’attività. b) le strutture alberghiere e agrituristiche, indipendentemente dal volume di ricavi e compensi registrato nel periodo d’imposta precedente, salvo il riferimento al fatturato nei mesi interessati al blocco dell’attività. c) gli enti non commerciali, (terzo settore, enti religiosi riconosciuti, ecc.) per gli immobili ad uso non abitativo destinati allo svolgimento dell’attività istituzionale. 	<ul style="list-style-type: none"> • Per i soggetti sub. a-c) il credito d’imposta matura per i mesi di marzo, aprile e maggio • Per i soggetti sub. b) qualora svolgano attività solo stagionale, i mesi di riferimento sono aprile, maggio e giugno.
<p>30% dell’ammontar e dei canoni di:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Contratti di servizi a prestazioni complesse - Contratti di affitto d’azienda <p>i quali contengano il godimento di almeno un immobile a uso non abitativo destinato allo svolgimento dell’attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all’esercizio abituale e professionale dell’attività di lavoro autonomo</p>	<ul style="list-style-type: none"> a) i soggetti esercenti attività d’impresa, arte o professione, con ricavi o compensi non superiori a 5 milioni di euro nell’anno precedente (2019) e salvo il riferimento al fatturato nei mesi interessati al blocco dell’attività. b) le strutture alberghiere e agrituristiche indipendentemente dal volume di ricavi e compensi registrato nel periodo d’imposta precedente, salvo il riferimento al fatturato nei mesi interessati al blocco dell’attività. 	



(Segue)

DECRETO
RILANCIO

Locazioni
Commerciali

ART. 28 co.5,6,7,8

“Credito d’imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d’azienda”

DIMINUZIONE DEL REDDITO DEL 50% PER OGNI MESE

Il comma 5 prescrive che:

“... il credito d'imposta spetta a condizione che abbiano subito una **diminuzione del fatturato** o dei corrispettivi nel mese di riferimento di **almeno il cinquanta per cento** rispetto allo stesso mese del periodo d'imposta precedente”.

Elemento previsto solo per i soggetti esercenti attività economica e non anche per gli enti non commerciali

MECCANISMO DEL CREDITO D’IMPOSTA O COMPENSAZIONE

Il comma 6 prescrive che:

- a) il credito d'imposta di cui ai commi precedenti è utilizzabile nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa, quindi nella dichiarazione dei redditi che si presenterà il prossimo anno;
- b) ovvero in compensazione, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241 (redditi, ritenute IVA, contributi previdenziali, assicurativi), successivamente all'avvenuto pagamento dei canoni.

ULTERIORI SPECIFICAZIONI:

- a) il credito d’imposta non concorre alla formazione del reddito ai fini dell’imposta sui redditi e del valore della produzione ai fini dell’imposta regionale sulle attività produttive;
- b) al credito d'imposta qui previsto non si applica il limite di euro 250.000,00 euro previsto dall'articolo 1, comma 53, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, e di cui all'articolo 34 della legge 23 dicembre 2000, n. 388;
- c) il credito d'imposta non è cumulabile con il credito d'imposta di cui all'articolo 65 del decreto cura Italia (D.L. 18/20).



DECRETO
RILANCIO

Locazioni
Commerciali

ART. 122

“Cessione dei crediti d'imposta riconosciuti da provvedimenti emanati per fronteggiare l'emergenza da COVID-19”

I SOGGETTI
BENEFICIARI
DEI
SEGUENTI
CREDITI
D'IMPOSTA:

- a) credito d'imposta per botteghe e negozi di cui all'articolo 65 del decreto legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27;
- b) credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda di cui all'articolo 28;
- c) credito d'imposta per l'adeguamento degli ambienti di lavoro di cui all'articolo 120;
- d) credito d'imposta per sanificazione degli ambienti di lavoro e l'acquisto di dispositivi di protezione di cui all'articolo 125.

Possono:

Entro il 31
dicembre 2021

**Avvalersene e utilizzarli
direttamente e personalmente**

**Optare per la cessione, anche
parziale dei gli stessi ad altri
soggetti (c.d. cessionari), ivi
inclusi istituti di credito e altri
intermediari finanziari**

I SOGGETTI
CESSIONARI

Possono:

- Utilizzare il credito ceduto anche in compensazione
- Usufruire del credito d'imposta con le medesime modalità con le quali sarebbe stato utilizzato dal soggetto cedente

La quota di credito non utilizzata nell'anno non può essere utilizzata negli anni successivi, e non può essere richiesta a rimborso



**DECRETO
RILANCIO**

Locazione
Impianti
sportivi

ART. 216

“Disposizioni in tema di impianti sportivi”

Il comma 2 prescrive che:

“...le parti di un qualunque tipo di contratto di concessione di impianti sportivi pubblici possono concordare, ove il concessionario ne faccia richiesta, la revisione dei rapporti in scadenza entro il 31 luglio 2023, mediante la rideterminazione delle condizioni di equilibrio economico-finanziarie originariamente pattuite, anche attraverso la proroga della durata del rapporto, in modo da favorire il graduale recupero dei proventi non incassati e l'ammortamento degli investimenti effettuati o programmati”.



IN CASO DI MANCATO ACCORDO:



LE PARTI POSSONO RECEDERE DAL CONTRATTO

MA, stante l'onere a carico al gestore-concessionario di accollarsi l'esecuzione di opere di ingente valore economico sulla struttura concessa.

La norma prevede che in caso di recesso dal contratto “il concessionario ha diritto al rimborso del valore delle opere realizzate più gli oneri accessori, al netto degli ammortamenti, ovvero, nel caso in cui l'opera non abbia ancora superato la fase di collaudo, dei costi effettivamente sostenuti dal concessionario, nonché delle penali e degli altri costi sostenuti o da sostenere in conseguenza dello scioglimento del contratto”.

DECRETO
RILANCIO

Locazione
Impianti
sportivi

ART. 216

“Disposizioni in tema di impianti sportivi”

Il comma 3 prescrive che:

“... La sospensione delle attività sportive, disposta con i decreti del Presidente del Consiglio dei ministri attuativi dei citati decreti legge 23 febbraio 2020, n. 6, e 25 marzo 2020, n. 19, è sempre valutata, ai sensi degli articoli 1256, 1464, 1467 e 1468 del codice civile, e a decorrere dalla data di entrata in vigore degli stessi decreti attuativi, quale fattore di sopravvenuto squilibrio dell'assetto di interessi pattuito con il contratto di locazione di palestre, piscine e impianti sportivi di proprietà di soggetti privati”.

IN RAGIONE DI TALE SQUILIBRIO :

Il conduttore **HA DIRITTO**, limitatamente alle cinque mensilità da marzo 2020 a luglio 2020, ad una corrispondente **RIDUZIONE DEL CANONE LOCATIZIO** che, salva la prova di un diverso ammontare a cura della parte interessata, **SI PRESUME** pari al **50%** del canone contrattualmente stabilito.

POSSIBILE APPLICAZIONE IN VIA ANALOGICA ANCHE ALLE ALTRE CATEGORIE IN QUANTO NON RICONDUCIBILE ALLA TIPOLOGIA DI NORME SPECIALI?

Utilizzo del parametro del 50% quale limite massimo per elaborare dei format di applicazione di scaglioni di percentuali progressivamente inferiori stabilendo le condizioni di applicazione

(segue)

GLI AGGIORNAMENTI ED INTEGRAZIONI I DECRETI LEGGE

«RISTORI e RISTORI-bis»



ASSOFRANCHISING
ASSOCIAZIONE ITALIANA FRANCHISING



CREDITO D'IMPOSTA	OGGETTO: TIPOLOGIA DI IMMOBILI / CONTRATTI	SOGGETTI INTERESSATI	MESI DI RIFERIMENTO
60% dell'ammontare dei canoni di:	<ul style="list-style-type: none">- Contratti di locazione ad uso diverso dall'abitativo- Contratti di leasing- Contratti di concessione	a) * Imprese operanti nei settori di cui all' <u>Allegato 1</u> del D.L. 137/2020 (ossia, <i>settori della ricettività alberghiera, della ristorazione e della somministrazione di cibi e bevande, del turismo, dello sport e dello spettacolo, del benessere fisico, della cultura e dell'organizzazione di fiere e altri eventi</i>) e limitate ad opera del DPCM 24.10.2020 → ovunque abbiano la sede operativa ;	<ul style="list-style-type: none">• Per i soggetti interessati per i mesi di Ottobre, Novembre e Dicembre 2020.• INDIPENDENTEMENTE dal volume di ricavi e compensi registrati nel periodo di imposta precedente
30% dell'ammontare dei canoni di:	<ul style="list-style-type: none">- Contratti di servizi a prestazioni complesse- Contratti di affitto d'azienda		
50% dell'ammontare dei canoni di:	<ul style="list-style-type: none">- Contratti di affitto d'azienda, comprensivi di almeno un immobile a uso non abitativo destinato alle attività turistico-ricettive; inoltre, se in relazione alla medesima struttura turistico-ricettiva sono stipulati due contratti distinti, uno relativo alla locazione dell'immobile e uno relativo all'affitto d'azienda, il credito spetta per entrambi i contratti.	b) ** Imprese operanti nei settori di cui all' <u>Allegato 2</u> D.L. 149/2020 come modificato dall'art. 1 co.2 D.L. 154/2020, nonché alle imprese che svolgono le attività di agenzia viaggio o tour operato, a condizione che abbiano la sede operativa nelle c.d. «zone rosse»	<ul style="list-style-type: none">• MA A CONDIZIONE che abbiano subito una diminuzione del fatto o dei corrispettivi nel mese di riferimento di almeno il 50% rispetto al periodo d'imposta relativo allo stesso mese



Allegato 1 (Articolo 1)

(nuova tabella richiamata dall'articolo 1 del decreto-legge n 137 del 2020)

Codice ATECO	%
493210 - Trasporto con taxi	100,00%
493220 - Trasporto mediante noleggio di autovetture da rimessa con conducente	100,00%
493901 - Gestioni di funicolari, ski-lift e seggiovie se non facenti parte dei sistemi di transito urbano o suburbano	200,00%
522190 - Altre attività connesse ai trasporti terrestri NCA	100,00%
551000 - Alberghi	150,00%
552010 - Villaggi turistici	150,00%
552020 - Ostelli della gioventù	150,00%
552030 - Rifugi di montagna	150,00%
552040 - Colonie marine e montane	150,00%
552051 - Affittacamere per brevi soggiorni, case ed appartamenti per vacanze, bed and breakfast, residence	150,00%
552052 - Attività di alloggio connesse alle aziende agricole	150,00%
553000 - Aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte	150,00%
559020 - Alloggi per studenti e lavoratori con servizi accessori di tipo alberghiero	150,00%
561011 - Ristorazione con somministrazione	200,00%
561012 - Attività di ristorazione connesse alle aziende agricole	200,00%
561030 - Gelaterie e pasticcerie	150,00%
561041 - Gelaterie e pasticcerie ambulanti	150,00%
561042 - Ristorazione ambulante	200,00%
561050 - Ristorazione su treni e navi	200,00%
562100 - Catering per eventi, banqueting	200,00%
563000 - Bar e altri esercizi simili senza cucina	150,00%
591300 - Attività di distribuzione cinematografica, di video e di programmi televisivi	200,00%
591400 - Attività di proiezione cinematografica	200,00%
749094 - Agenzie ed agenti o procuratori per lo spettacolo e lo sport	200,00%

773994 - Noleggio di strutture ed attrezzature per manifestazioni e spettacoli: impianti luce ed audio senza operatore, palchi, stand ed addobbi luminosi	200,00%
799011 - Servizi di biglietteria per eventi teatrali, sportivi ed altri eventi ricreativi e d'intrattenimento	200,00%
799019 - Altri servizi di prenotazione e altre attività di assistenza turistica non svolte dalle agenzie di viaggio nca	200,00%
799020 - Attività delle guide e degli accompagnatori turistici	200,00%
823000 - Organizzazione di convegni e fiere	200,00%
855209 - Altra formazione culturale	200,00%
900101 - Attività nel campo della recitazione	200,00%
900109 - Altre rappresentazioni artistiche	200,00%
900201 - Noleggio con operatore di strutture ed attrezzature per manifestazioni e spettacoli	200,00%
900209 - Altre attività di supporto alle rappresentazioni artistiche	200,00%
900309 - Altre creazioni artistiche e letterarie	200,00%
900400 - Gestione di teatri, sale da concerto e altre strutture artistiche	200,00%
920009 - Altre attività connesse con le lotterie e le scommesse (comprende le sale bingo)	200,00%
931110 - Gestione di stadi	200,00%
931120 - Gestione di piscine	200,00%
931130 - Gestione di impianti sportivi polivalenti	200,00%
931190 - Gestione di altri impianti sportivi nca	200,00%
931200 - Attività di club sportivi	200,00%
931300 - Gestione di palestre	200,00%
931910 - Enti e organizzazioni sportive, promozione di eventi sportivi	200,00%
931999 - Altre attività sportive nca	200,00%
932100 - Parchi di divertimento e parchi tematici	200,00%
932910 - Discoteche, sale da ballo night-club e simili	400,00%
932930 - Sale giochi e biliardi	200,00%
932990 - Altre attività di intrattenimento e di divertimento nca	200,00%
949920 - Attività di organizzazioni che perseguono fini culturali, ricreativi e la coltivazione di hobby	200,00%
949990 - Attività di altre organizzazioni associative nca	200,00%
960410 - Servizi di centri per il benessere fisico (esclusi gli stabilimenti termali)	200,00%
960420 - Stabilimenti termali	200,00%
960905 - Organizzazione di feste e cerimonie	200,00%
493909 - Altre attività di trasporti terrestri di passeggeri nca	100,00%
503000 - Trasporto di passeggeri per vie d'acqua interne (inclusi i trasporti lagunari)	100,00%
619020 - Posto telefonico pubblico ed Internet Point	50,00%
742011 - Attività di fotoreporter	100,00%
742019 - Altre attività di riprese fotografiche	100,00%
855100 - Corsi sportivi e ricreativi	200,00%
855201 - Corsi di danza	100,00%
920002 - Gestione di apparecchi che consentono vincite in denaro funzionanti a moneta o a gettone	100,00%
960110 - Attività delle lavanderie industriali	100,00%
477835 - Commercio al dettaglio di bomboniere	100,00%
522130 - Gestione di stazioni per autobus	100,00%
931992 - Attività delle guide alpine	200,00%
743000 - Traduzione e interpretariato	100,00%
561020 - Ristorazione senza somministrazione con preparazione di cibi da asporto	50,00%
910100 - Attività di biblioteche ed archivi	200,00%
910200 - Attività di musei	200,00%
910300 - Gestione di luoghi e monumenti storici e attrazioni simili	200,00%
910400 - Attività degli orti botanici, dei giardini zoologici e delle riserve naturali	200,00%
205102 - Fabbricazione di articoli esplosivi	100,00%

Attenzione...

Alcune indicazioni pratiche:

- **Versamento del canone:** la fruizione del credito d'imposta è subordinato al pagamento del canone di locazione. Pertanto, il credito è riconosciuto al momento del pagamento stesso;
- **Cessione del credito al locatore:** il credito d'imposta può essere ceduto al locatore a titolo di pagamento del canone. In questo caso, al momento del pagamento verrà effettuata una decurtazione dal canone di locazione dovuto dell'importo corrispondente al credito d'imposta;



Accesso al credito d'imposta ovunque abbiano la sede operativa





Allegato 2 (Articolo 2)

(tabella dei codici ATECO a cui è destinato il nuovo contributo a fondo perduto)

Codice ATECO	Descrizione	%
47.19.10	Grandi magazzini	200%
47.19.90	Empori ed altri negozi non specializzati di vari prodotti non alimentari	200%
47.51.10	Commercio al dettaglio di tessuti per l'abbigliamento, l'arredamento e di biancheria per la casa	200%
47.51.20	Commercio al dettaglio di filati per maglieria e merceria	200%
47.53.11	Commercio al dettaglio di tende e tendine	200%
47.53.12	Commercio al dettaglio di tappeti	200%
47.53.20	Commercio al dettaglio di carta da parati e rivestimenti per pavimenti (moquette e linoleum)	200%
47.54.00	Commercio al dettaglio di elettrodomestici in esercizi specializzati	200%
47.64.20	Commercio al dettaglio di natanti e accessori	200%
47.78.34	Commercio al dettaglio di articoli da regalo e per fumatori	200%
47.59.10	Commercio al dettaglio di mobili per la casa	200%
47.59.20	Commercio al dettaglio di utensili per la casa, di cristallerie e vasellame	200%
47.59.40	Commercio al dettaglio di macchine per cucire e per maglieria per uso domestico	200%
47.59.60	Commercio al dettaglio di strumenti musicali e spartiti	200%
47.59.91	Commercio al dettaglio di articoli in legno, sughero, vimini e articoli in plastica per uso domestico	200%
47.59.99	Commercio al dettaglio di altri articoli per uso domestico nca	200%
47.63.00	Commercio al dettaglio di registrazioni musicali e video in esercizi specializzati	200%
47.71.10	Commercio al dettaglio di confezioni per adulti	200%
47.71.40	Commercio al dettaglio di pellicce e di abbigliamento in pelle	200%
47.71.50	Commercio al dettaglio di cappelli, ombrelli, guanti e cravatte	200%
47.72.20	Commercio al dettaglio di articoli di pelletteria e da viaggio	200%
47.77.00	Commercio al dettaglio di orologi, articoli di gioielleria e argenteria	200%
47.78.10	Commercio al dettaglio di mobili per ufficio	200%
47.78.31	Commercio al dettaglio di oggetti d'arte (incluse le gallerie d'arte)	200%
47.78.32	Commercio al dettaglio di oggetti d'artigianato	200%
47.78.33	Commercio al dettaglio di arredi sacri ed articoli religiosi	200%
47.78.35	Commercio al dettaglio di bomboniere	200%
47.78.36	Commercio al dettaglio di chincaglieria e bigiotteria (inclusi gli oggetti ricordo e gli articoli di promozione pubblicitaria)	200%
47.78.37	Commercio al dettaglio di articoli per le belle arti	200%
47.78.50	Commercio al dettaglio di armi e munizioni, articoli militari	200%
47.78.91	Commercio al dettaglio di filatelia, numismatica e articoli da collezionismo	200%
47.78.92	Commercio al dettaglio di spaghi, cordami, tele e sacchi di juta e prodotti per l'imballaggio (esclusi quelli in carta e cartone)	200%
47.78.94	Commercio al dettaglio di articoli per adulti (sexy shop)	200%
47.78.99	Commercio al dettaglio di altri prodotti non alimentari nca	200%
47.79.10	Commercio al dettaglio di libri di seconda mano	200%
47.79.20	Commercio al dettaglio di mobili usati e oggetti di antiquariato	200%
47.79.30	Commercio al dettaglio di indumenti e altri oggetti usati	200%
47.79.40	Casa d'asta al dettaglio (escluse aste via internet)	200%
47.81.01	Commercio al dettaglio ambulante di prodotti ortofruttili	200%
47.81.02	Commercio al dettaglio ambulante di prodotti ittici	200%

Attenzione...

Indicazione pratiche:

Come si calcola il calo del fatturato? :

- Premesso che per le aziende costituite dopo il 1° gennaio 2019 non è richiesta la dimostrazione del calo del fatturato.
- L'Agenzia delle Entrate, con la risposta all'interpello n. 256 del 16 aprile 2021, ha precisato che la società che ha ceduto l'attività con riserva, per poi riacquisirla successivamente - ai fini della verifica del calo di fatturato mensile del 50% - dovrà considerare la quota del fatturato derivante dall'azienda oggetto di trasferimento, per i mesi di riferimento.
- In generale, invece, il calcolo prende a riferimento le operazioni eseguite nei mesi di marzo ed aprile e fatturate o certificate e che hanno partecipato alla liquidazione periodica nel mese di marzo 2019 (rispetto al marzo 2020), cui vanno sommati i corrispettivi relativi alle operazioni effettuate nei suddetti mesi. Si tenga conto che, tutte le fatture differite ed emesse nei citati mesi (entro il giorno 15) relative ad operazioni di febbraio 2019 e 2020 andranno escluse; mentre, saranno incluse le fatture differite emesse entro il giorno 15 di marzo 2020 e 2019.

47.81.03	Commercio al dettaglio ambulante di carne	200%
47.81.09	Commercio al dettaglio ambulante di altri prodotti alimentari e bevande nca	200%
47.82.01	Commercio al dettaglio ambulante di tessuti, articoli tessili per la casa, articoli di abbigliamento	200%
47.82.02	Commercio al dettaglio ambulante di calzature e pelletterie	200%
47.89.01	Commercio al dettaglio ambulante di fiori, piante, bulbi, semi e fertilizzanti	200%
47.89.02	Commercio al dettaglio ambulante di macchine, attrezzature e prodotti per l'agricoltura; attrezzature per il giardinaggio	200%
47.89.03	Commercio al dettaglio ambulante di profumi e cosmetici; saponi, detersivi ed altri detergenti per qualsiasi uso	200%
47.89.04	Commercio al dettaglio ambulante di chincaglieria e bigiotteria	200%
47.89.05	Commercio al dettaglio ambulante di arredamenti per giardino; mobili; tappeti e stuoie; articoli casalinghi; elettrodomestici; materiale elettrico	200%
47.89.09	Commercio al dettaglio ambulante di altri prodotti nca	200%
47.99.10	Commercio al dettaglio di prodotti vari, mediante l'intervento di un dimostratore o di un incaricato alla vendita (porta a porta)	200%
96.02.02	Servizi degli istituti di bellezza	200%
96.02.03	Servizi di manicure e pedicure	200%
96.09.02	Attività di tatuaggio e piercing	200%
96.09.03	Agenzie matrimoniali e d'incontro	200%
96.09.04	Servizi di cura degli animali da compagnia (esclusi i servizi veterinari)	200%
96.09.09	Altre attività di servizi per la persona nca	200%

A condizione che abbiano la sede operativa nelle c.d. «zone rosse»

AREA GIALLA

Vietato circolare dalle ore 22 alle ore 5 del mattino, salvo comprovati motivi di lavoro, necessità e salute. Raccomandazione di non spostarsi se non per motivi di salute, lavoro, studio, situazioni di necessità.

Chiusura dei centri commerciali nei giorni festivi e prefestivi ad eccezione delle farmacie, parafarmacie, punti vendita di generi alimentari, tabaccherie ed edicole al loro interno.

Chiusura di musei e mostre.

Didattica a distanza per le scuole superiori, fatta eccezione per gli studenti con disabilità e in caso di uso di laboratori; didattica in presenza per scuole dell'infanzia, scuole elementari e scuole medie. Chiusa le università, salvo alcune attività per le matricole e per i laboratori.

Riduzione fino al 50% per il trasporto pubblico, ad eccezione dei mezzi di trasporto scolastico.

Sospensione di attività di sale giochi, sale scommesse, bingo e slot machine anche nei bar e tabaccherie.

Chiusura di bar e ristoranti alle ore 18. L'apporto è consentito fino alle ore 22. Per la consegna a domicilio non ci sono restrizioni.

Restano chiuse piscine, palestre, teatri, cinema. Restano aperti i centri sportivi.

AREA ARANCIONE

Vietato circolare dalle ore 22 alle ore 5 del mattino, salvo comprovati motivi di lavoro, necessità e salute.

Vietati gli spostamenti in entrata e in uscita da una Regione all'altra e da un Comune all'altro, salvo comprovati motivi di lavoro, studio, salute, necessità. Raccomandazione di evitare spostamenti non necessari nel corso della giornata all'interno del proprio Comune.

Chiusura di bar e ristoranti, 7 giorni su 7. L'apporto è consentito fino alle ore 22. Per la consegna a domicilio non ci sono restrizioni.

Chiusura dei negozi, fatta eccezione per supermercati, beni alimentari e di necessità.

Restano aperte edicole, tabaccherie, farmacie e parafarmacie, lavanderie, parrucchiere e barbieri. Chiusi i centri estetici.

Didattica a distanza per la scuola secondaria di secondo grado, per le classi di seconda e terza media. Restano aperte, quindi, solo le scuole dell'infanzia, le scuole elementari e la prima media. Chiusa le università, salvo specifiche eccezioni.

Sono sospese tutte le competizioni sportive salvo quelle riconosciute di interesse nazionale dal CONI e CIP. Sospese le attività nei centri sportivi. Rimane consentito svolgere attività motoria nei pressi della propria abitazione e attività sportiva solo all'appello in forma individuale.

Sono chiusi musei e mostre; chiusi anche teatri, cinema, palestre, attività di sale giochi, sale scommesse, bingo, anche nei bar e nelle tabaccherie. Per i mezzi di trasporto pubblico è consentito il riempimento solo fino al 50%, fatta eccezione per i mezzi di trasporto scolastico.

AREA ROSSA

È vietato ogni spostamento, anche all'interno del proprio Comune, in qualsiasi orario, salvo che per motivi di lavoro, necessità e salute; vietati gli spostamenti da una Regione all'altra e da un Comune all'altro.

Chiusura di bar e ristoranti, 7 giorni su 7. L'apporto è consentito fino alle ore 22. Per la consegna a domicilio non ci sono restrizioni.

Chiusura dei negozi, fatta eccezione per supermercati, beni alimentari e di necessità.

Restano aperte edicole, tabaccherie, farmacie e parafarmacie, lavanderie, parrucchiere e barbieri. Chiusi i centri estetici.

Didattica a distanza per la scuola secondaria di secondo grado, per le classi di seconda e terza media. Restano aperte, quindi, solo le scuole dell'infanzia, le scuole elementari e la prima media. Chiusa le università, salvo specifiche eccezioni.

Sono sospese tutte le competizioni sportive salvo quelle riconosciute di interesse nazionale dal CONI e CIP. Sospese le attività nei centri sportivi. Rimane consentito svolgere attività motoria nei pressi della propria abitazione e attività sportiva solo all'appello in forma individuale.

Sono chiusi musei e mostre; chiusi anche teatri, cinema, palestre, attività di sale giochi, sale scommesse, bingo, anche nei bar e nelle tabaccherie. Per i mezzi di trasporto pubblico è consentito il riempimento solo fino al 50%, fatta eccezione per i mezzi di trasporto scolastico.



ASSOFRANCHISING
ASSOCIAZIONE ITALIANA FRANCHISING

(segue) **RIASSUMENDO**

... Sul «**BONUS AFFITTI**» o **CREDITO D'IMPOSTA**



D.L. «CURA ITALIA»	D.L. «RILANCIO»	D.L. «AGOSTO»	D.L. «RISTORI»	D.L. «RISTORI-bis»	D.L. «RISTORI-ter»
Platea di aventi diritto ridotta e limitazione di categoria immobiliare	Accesso a quasi tutte le ragioni sociali ed a qualsiasi immobile con alcuni paletti reddituali	Ha prorogato il provvedimento assunto con il D.L. «RILANCIO» estendendolo anche al mese di giugno .	Ha rinnovato la formula prevedendo tale misura a supporto delle attività soggette a restrizioni (individuate tramite codice ATECO). Viene altresì eliminato il vincolo dei ricavi e compensi ma rimane il riferimento alla diminuzione del fatturato	Ha esteso l'accesso alle imprese individuate nell'allegato 2 ed alle attività come Agenzie di viaggi e Tour operator con sede operativa nelle aree del territorio individuate come zona rossa.	Ha aggiunto all'allegato 2 del precedente decreto le attività di commercio al dettaglio di calzature e accessori, sempre a condizione che la sede operativa si trovi in zona rossa.



(segue) ...IPOTESI E PROSPETTIVE

D.L. SOSTEGNI

Si prevede un contributo a fondo perduto:

- **Beneficiari:** i soggetti titolari di partita IVA che svolgono attività d'impresa, arte o professione, nonché per gli enti non commerciali e del terzo settore;
- **Limiti:** senza più alcuna limitazione settoriale o vincolo di classificazione delle attività economiche interessate. Vengono quindi eliminati i codici ATECO che avevano caratterizzato i decreti Ristori.
- **Requisiti:** i soggetti che abbiano subito perdite di fatturato, tra il 2019 e il 2020, pari ad almeno il 30%, calcolato sul valore medio mensile. Il nuovo meccanismo ammette le imprese con ricavi fino a 10 milioni di euro, a fronte del precedente limite di 5 milioni di euro.
- **Stanziamento complessivo per tali interventi:** ammonta a oltre 11 miliardi di euro.
- **Determinazione dell'importo del contributo a fondo perduto:** in percentuale in base a 5 fasce di indennizzo, salvo precisare che tale importo non potrà essere inferiore a 1.000 euro per le persone fisiche e a 2.000 euro per gli altri soggetti e non potrà essere superiore a 150mila euro. Anche le startup possono accedere ai ristori.

- 60% per i soggetti con ricavi e compensi non superiori a 100mila euro;
- 50% per i soggetti con ricavi o compensi da 100 mila a 400mila euro;
- 40% per i soggetti con ricavi o compensi superiori a 400mila euro e fino a 1 milione di euro;
- 30% per i soggetti con ricavi o compensi superiori a 1 milione e fino a 5 milioni di euro;
- 20% per i soggetti con ricavi o compensi superiori a 5 milioni e fino a 10 milioni di euro.

- **Modalità di erogazione:** tramite bonifico bancario direttamente sul conto corrente intestato al beneficiario o come credito d'imposta, da utilizzare esclusivamente in compensazione.



NOVITA' DEL D.L. «SOSTEGNI-bis» BONUS AFFITTO CONFERMATO!

- ❑ **Misura:** 60% dei canoni di locazione; 30% dei canoni versati per l'affitto di azienda
- ❑ **Periodo:** copre 5 mesi, da gennaio a maggio 2021;
- ❑ **Platea di beneficiari:** ampliata, in particolare *“ai soggetti beneficiari del contributo a fondo perduto, esercenti attività d'impresa, arte o professione, con ricavi o compensi non superiori a 10 milioni di euro, nonché agli enti non commerciali, compresi gli enti del terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti.”*
- ❑ **Requisiti di accesso:** accesso ai contributi a fondo perduto; calo del fatturato passa dal 50% al 30%. Non si basa più sulla diminuzione del 50% dei corrispettivi rispetto all'anno precedente, ma sul calo pari almeno al 30% registrato nel confronto tra ammontare medio mensile del 2020 e quello del 2019; sale il limite di ricavi o compensi che viene portato da 5 a 10 milioni di euro. Questi requisiti non sono richiesti ai soggetti che hanno iniziato l'attività a partire dal 1° gennaio 2010
- ❑ Inoltre, confermata per un altro mese anche l'agevolazione prevista per le imprese turistico-ricettive, le agenzie di viaggio e i tour operator (il beneficio per il settore del turismo era stato stabilito fino al 30 aprile, ma è stato prolungato al 31 maggio 2021).



Le indicazioni fornite sul nuovo Decreto Sostegni-bis si basano sulla versione in bozza del provvedimento che risulta in ancora in fase di approvazione definitiva prevista per metà maggio 2021



L'ATTUALE CONTESTO GIURISPRUDENZIALE

- Trascorso oltre un anno dall'inizio della pandemia, è possibile fare un primo bilancio degli orientamenti giurisprudenziali e delle risposte che i Tribunali hanno dato alle istanze di Conduttori e Locatori di fronte al problema degli effetti delle normative emergenziali ed in generale della pandemia in merito all'adempimento dei contratti.
- In generale, abbiamo visto prevalere l'accoglimento, da parte dei **Tribunali**, delle azioni volte a far valere da parte del Conduttore l'**eccessiva onerosità sopravvenuta del contratto**; soluzione che, tuttavia, comporta la facoltà per il solo Locatore di ricondurre ad equità il contratto offrendo una modifica delle condizioni dello stesso.
- I Giudice per primi hanno rilevato l'assenza di normative emergenziali volte a disciplinare la problematica dello squilibrio contrattuale; da ciò è derivata un'evoluzione nelle pronunce giurisprudenziali.
- In sostanza dunque assistiamo alla presenza di pronunce molto disomogenee tra loro, nelle quali si rileva un unico comune denominatore, ovvero, la **valutazione caso per caso** delle sussistenze di elementi probatori certi da cui possa desumersi che il contratto di locazione non abbia più l'equilibrio economico iniziale, circostanza che può condurre a soluzioni che accolgano anche solo parzialmente le **istanze di riduzione del canone dei Conduttori**.
- Altro elemento tenuto in considerazione, sono le valutazioni rese dalla **Corte di Cassazione con la Relazione n. 56 del 8 luglio 2020** che, considerando quale obiettivo primario il mantenimento in vita del rapporto contrattuale, considera sussistente un obbligo per le parti di rinegoziare il contratto che impone:

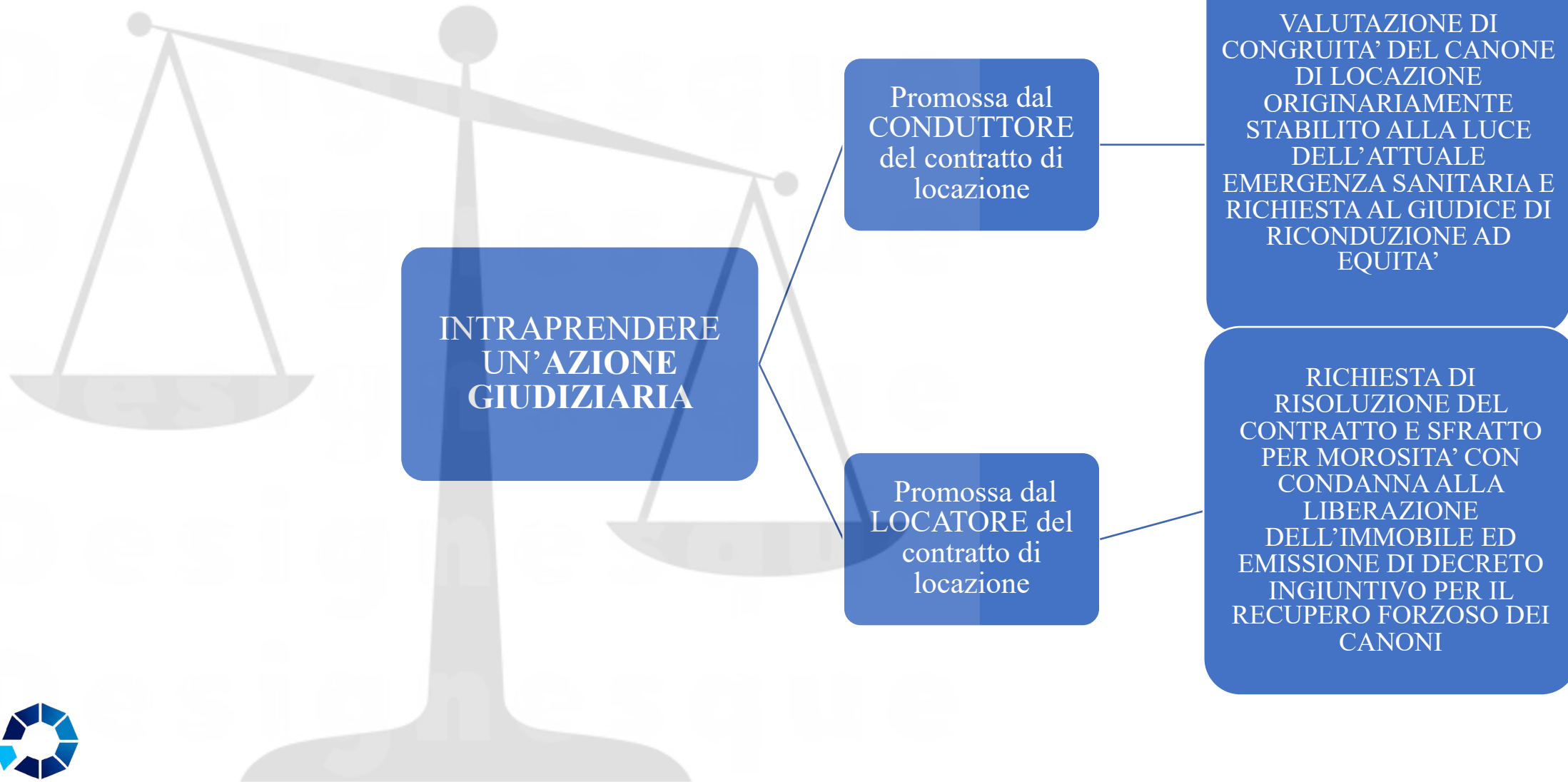
- *l'obbligo di intavolare nuove trattative e di condurle in buona fede*

- *ma non l'obbligo di concludere un accordo che sia lesivo degli interessi economici di una delle parti*



Alla luce di tali premesse

Cosa si può fare?



(segue) Le specificità e obiettivi del procedimento

CONDIZIONE DI PROCEDIBILITA' (ex. Art. 5 del D.lgs. 28/2010)

È prevista la **MEDIAZIONE OBBLIGATORIA** per chi intenda esercitare in giudizio un'azione relativa a una controversia in materia di locazioni; che si svolge e viene esperita davanti all'Organismo di Mediazione. Può costituire un'opportunità soprattutto nel caso del Conduttore che intenda promuovere in via preventiva l'azione di riduzione del canone, potendosi in questa sede trovare l'accordo che in via stragiudiziale è mancato.

Promossa dal **CONDUTTORE** del contratto di locazione

OBIETTIVO:
Riconduzione ad equità del canone di locazione

MEZZO:
Azione ordinaria di merito volta al ricondurre il canone ad equità

DOMANDA GIUDIZIALE

Promossa dal **LOCATORE** del contratto di locazione

Possibili Conseguenze giudiziarie in caso di mancato accordo con proprietà

1) Azione di recupero del credito

Escussione fideiussione

Opposizione con obbligo di ricostituire nel frattempo

Decreto ingiuntivo

Opposizione

2) Risoluzione contratto

Sfratto morosità

Opposizione

In caso di presumibile successo dell'azione (ad es per ragioni connesse con l'art. 91 del DL 18/2020, l'azienda non avrà alcuna conseguenza, se in fase di opposizione l'esecuzione dello sfratto per morosità è stata sospesa





...IN VIA CAUTELARE ex. Art. 700 c.p.c.

Tribunale di Venezia del 14.04.2020

• **FATTISPECIE:** L'ordinanza ha ad oggetto un ricorso promosso dalla titolare di un esercizio di vendita al dettaglio di prodotti in pelle operante a Venezia che ha provveduto a comunicare al locatore la risoluzione, con effetto immediato, del contratto di locazione vigente, a seguito della quale ha restituito l'immobile alla proprietà, deducendo l'impossibilità della prestazione per causa non imputabile al debitore (art. 1256 cod. civ.), nonché la sussistenza di una causa di forza maggiore e la sopravvenuta eccessiva onerosità, per effetto del verificarsi di avvenimenti qualificati come straordinari ed imprevedibili. La questione controversa, in relazione alla quale la ricorrente ha reputato necessario avviare il procedimento cautelare, è originata dalla diversa prospettazione di parte resistente che – nel ritenere comunque dovuto il preavviso semestrale – si è attivata per escutere la fidejussione bancaria rilasciata a garanzia delle obbligazioni della conduttrice. Di qui il ricorso finalizzato, in via principale, ad ottenere l'ordine alla banca di sospendere il pagamento della fidejussione e l'inibizione alla stessa di liquidare i titoli conferiti dalla locataria, in pegno, al momento della costituzione della garanzia.

• **DECISIONE:** Emissione di un decreto inaudita altera parte con ordine alla banca di non pagare quanto richiesto dalla locatrice e, comunque, di non rivalersi sull'attrice, anche in considerazione del fatto che, nell'attuale momento, la rivalsa interverrebbe "... a mezzo realizzo dei titoli in tempi non favorevoli".

Tribunale di Bologna del 12.05.2020

• **FATTISPECIE:** L'ordinanza ha ad oggetto il pagamento di canoni locatizi di immobile ad uso non abitativo e adibito a «Centro Fitness ed Estetica», il quale era garantito con assegni bancari.

Alla luce dell'impossibilità a procedere al pagamento atteso da parte della ricorrente, dovuto all'applicazione delle misure restrittive per il contrasto alla pandemia da Covid19 che hanno, altresì, imposto la chiusura dell'attività imprenditoriale.

• **DECISIONE:** Emissione di un decreto inaudita altera parte, ordinando ed inibendo al locatore l'incasso degli assegni bancari dati a garanzia. Il Tribunale ha ritenuto sussistenti il periculum in mora, rappresentato dagli "effetti pregiudizievoli che potrebbe subire [la conduttrice] qualora i titoli vengano posti all'incasso e non pagati per effetto della provvista, quali la segnalazione al CAI" "il divieto di stipulare nuove convenzioni di assegno e il divieto di emettere assegni, nonché l'iscrizione del protesto da parte del pubblico ufficiale"; mentre, sotto il profilo del fumus boni iuris, ha ritenuto determinante l'allegazione da parte della conduttrice ricorrente della "pendenza di concrete trattative con la trasmissione da parte della conduttrice di una proposta transattiva consistente nella pattuizione di una temporanea riduzione del canone locatizio nel periodo da aprile a settembre 2020".

Tribunale di Rimini del 25.05.2020

• **FATTISPECIE:** L'ordinanza ha ad oggetto il pagamento del canone di locazione afferente al contratto di affitto di azienda (con riferimento ad un hotel e quindi al settore alberghiero), il quale è inadempito da parte del locatario a causa della sopravvenuta inattività della struttura a fronte della chiusura forzata (per l'emergenza sanitaria Covid19). Pertanto, parte ricorrente chiede l'inibitoria all'incasso degli assegni post datati e privi di data rilasciati a garanzia del pagamento.

• **DECISIONE:** Emissione di decreto inaudita altera parte, ordinando ed inibendo l'emissione all'incasso degli assegni bancari, considerando che sussiste il fumus boni iuris (alla luce delle disposizioni emergenziali e della situazione di fatto di inattività della struttura turistica) e della sussistenza del periculum in mora in quanto, nonostante l'avanzamento di proposte transattive, la parte resistente, ha dichiarato di voler procedere con l'incasso dell'assegno.

Tribunale di Genova del 01.06.2020

• **FATTISPECIE:** L'ordinanza ha ad oggetto il pagamento di un canone di affitto di ramo d'azienda, il quale era stato concordato con pagamenti rateali garantiti da ipoteca. Alla luce del sopraggiunto lockdown, l'affittuario non aveva più la liquidità per onorare i canoni mensili dell'accordo, pertanto era concreta la possibilità che il proprietario dell'immobile mettesse le cambiali in garanzia all'incasso innescando, potenzialmente, una situazione di esposizione debitoria aggravante dello status dell'imprenditore.

• **DECISIONE:** emissione di un decreto inaudita altera parte, ordinando ed inibendo il proprietario dell'immobile dall'incasso dei titoli cambiari in suo possesso.

...Un processo instabile ed in continuo cambio di rotta

Tribunale di Milano del 24.07.2020

- La valutazione degli effetti giuridici delle misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica sui rapporti contrattuali in corso di esecuzione non può prescindere dall'esame degli interventi legislativi in materia, da cui emerge che il Legislatore ha avuto ben presente il problema del pagamento dei canoni di locazioni commerciali nel periodo da marzo a maggio 2020 ed ha ritenuto di intervenire disciplinando eccezionalmente solo talune ipotesi.

Tribunale di Roma del 09.09.2020

- In materia di locazioni, è da escludere che la grave situazione epidemiologica in essere ed i provvedimenti limitativi della libertà di iniziativa economica emanati per effetto della diffusione del virus Covid 19 possano configurare un caso di impossibilità sopravvenuta, e ciò sia con riferimento all'obbligazione di pagamento del canone della conduttrice (un'obbligazione di pagamento non può diventare oggettivamente impossibile, attesa la natura di bene fungibile del denaro mentre i mancati pagamenti riferibili, come quelli qui in esame, a condizioni soggettive dell'obbligato, quali la sua incapienza patrimoniale, non possono essere ritenuti rilevanti ai fini dell'impossibilità sopravvenuta), sia con riferimento all'impossibilità per la stessa conduttrice di utilizzare, in tutto o in parte, la prestazione della locatrice (cioè la messa a disposizione dell'immobile locato, trattandosi di impedimento non definitivo ma temporaneo)

Tribunale di Roma del 16.12.2020

- L'esistenza di una emergenza sanitaria non è di per sé condizione intrinsecamente impediente -in termini assoluti - del godimento di un bene concesso in locazione. La limitazione ai diritti fondamentali e costituzionalmente garantiti che si è verificata nel periodo di emergenza sanitaria è dovuta all'adozione "esterna" di provvedimenti di varia natura (normativi e amministrativi) i quali, sul presupposto della esistenza di una emergenza sanitaria, hanno compresso o addirittura eliminato alcune tra le libertà fondamentali dell'Uomo, così come riconosciute sia dalla Carta Costituzionale che dalle Convenzioni Internazionali. Un simile impianto provvedimentale è illegittimo e caducabile mediante l'esperimento dei rimedi previsti dall'ordinamento. L'inerzia della parte nel rimuovere il danno da attività provvedimentale (e non "da emergenza sanitaria") preclude l'applicabilità degli strumenti giuridici astrattamente invocabili per far fronte alle alterazioni del sinallagma contrattuale (artt. 1256, 1258, 1463, 1464, 1467 c.c.). Il magistrato non può correggere la volontà delle parti, quand'anche le scelte di queste gli appaiano incongrue, limitandosi, negli eccezionali casi in cui la legge l'ammetta, a colmare le lacune riscontrate, inserendo regole ulteriori e coerenti con il programma concordato delle parti. Laddove ha voluto, il Legislatore, è intervenuto dettando disposizioni specifiche per rimediare alle alterazioni di alcuni rapporti contrattuali. Se ne ricava che alla generalità dei casi non contemplati restano inapplicabili gli istituti civilistici generali volti a far fronte all'alterazione sopravvenuta del sinallagma contrattuale, altrimenti non avrebbe senso la normativa evocata.

Tribunale di Biella del 17.03.2020

- La domanda di tutela anticipatoria della richiesta di modifica del contenuto di un contratto di locazione, causa Covid, non è accoglibile. Il Giudice non può modificare, in assenza di previsioni normative o pattizie, il contenuto del contratto stipulato dalle parti. Gli effetti della diffusione della pandemia incidono sul bene locato; pertanto, è da escludere che possa applicarsi l'art. 1578 c.c.. Sebbene la diffusione del Covid costituisca fatto notorio, è comunque onere di chi assuma di aver subito danni alla propria attività di dare rigorosa prova del nesso di causalità.

- L'insufficienza delle risposte normative non può essere colmata dalla giurisprudenza.
- In questa nuova fase post-emergenziale i Tribunali per accogliere le istanze di modifica dello squilibrio contrattuale valutano:
 - ciascuna situazione **caso per caso** considerando le reali condizioni economiche di Locatore e Conduttore ed in contesto contrattuale;
 - indispensabile per il Conduttore fornire **rigorosa prova** di:



- *mancato godimento del bene immobile (indicazione dettagliata dei periodo di chiusura);*
- *calo del fatturato;*
- *effettiva presenza di gravi motivi*
- *totalità o meno del mancato pagamento dei canoni.*

- Resta attuale la centralità del **principio di buona fede** nell'esecuzione del contratto, ma questo deve trovare applicazione nei confronti di entrambe le parti
- In particolare il Conduttore:
 - in qualità di debitore, risponde delle proprie obbligazioni con tutti i suoi beni (art. 2740 c.c.);
 - deve adempiere alle obbligazioni con diligenza, ai esempio dimostrando di essere adoperato per conseguire gli aiuti di Stato (art. 1176 c.c.);
- In questo contesto i Giudici assumono decisioni valutando la rigorosa presenza de requisiti previsti dalle norme dell'ordinamento, ma l'eventuale riequilibrio delle obbligazioni del contratto (riduzione del canone) **non può essere disposto anche per il futuro**, in quanto le sentenze si pronunciano esclusivamente alla situazione attuale sottoposta.
- **Anche i Tribunali, dunque, caldegiano soluzioni conciliative che prevedano una rinegoziazione dei canoni con riassetto futuro.**



ASSOFRANCHISING
ASSOCIAZIONE ITALIANA FRANCHISING



In conclusione PANORAMA GIUDIZIARIO

Imprevedibile

Intempestivo

Mutevole

Contraddittorio



NOTE PROCESSUALI

... Alcuni rilievi di carattere processuale che possono influire attivamente sull'approccio delle Parti alle trattative

- E' bene considerare che la *notifica dell'intimazione di sfratto* è sufficiente a condurre alla risoluzione del contratto di locazione. Ciò, salvo che – alla luce dell'esame concreto – l'inadempimento del Conduttore non sia considerato «scusabile» ai sensi dell'art. 91 D.L. 18/2020. Sul punto, restano, in ogni caso, da valutare le norme caratterizzanti il contratto di locazione, onde verificare la sussistenza di eventuali clausole di salvezza in favore del Locatore.
- Il D.L. Cura Italia ha previsto la *sospensione dell'esecuzione degli sfratti* di immobili, anche ad uso non abitativo, per le procedure di sfratto già convalidate e con prossima esecuzione coattiva da parte dell'Ufficiale Giudiziario, ma non la possibilità per il Locatore di agire giudizialmente per ottenere l'ordinanza di convalida.
- L'esecuzione dei provvedimenti di rilascio per morosità è sospesa **fino al 30 giugno 2021**
- **Aggiornamento dell'ultima ora**: emendamento in sede di conversione del D.L. 41/2021:
 - ↳ Dispone la sospensione:
 - fino al 30 settembre 2021 per i provvedimenti di rilascio adottati dal 28 febbraio 2020 al 30 settembre 2020
 - fino al 31 dicembre 2021 per i provvedimenti di rilascio adottati dal 1 ottobre 2020 al 30 giugno 2021





Soluzioni e strategie in sede giudiziale stragiudiziale

- L'andamento incerto delle pronunce giurisprudenziali avvalorata la correttezza della tesi per cui occorre gestire l'attuale crisi del mondo locatizio mediante una rinegoziazione dei termini del contratto di locazione commerciale o di affitto di ramo d'azienda considerati nella loro interezza, in applicazione del principio di buona fede contrattuale che deve condizionare la condotta delle parti, non solo nella fase di trattativa (art. 1337 c.c.) – propedeutica alla stipulazione – ma anche nella fase di esecuzione del contratto (art. 1375 c.c.).
- Ciò sulla scorta del presupposto che la sopravvenienza dell'epidemia e delle relative misure di contenimento hanno modificato, in misura significativa, l'equilibrio originario delle obbligazioni delle parti, facendo sorgere *un «dovere» di cooperazione* per rinegoziare il contratto, in modo da renderne il contenuto più congruo rispetto alla nuova realtà economica attuale.
- Non si tratta pertanto di procedere con una mera richiesta di riduzione del canone nei mesi di chiusura, ma una *rivisitazione del contratto considerato nella sua interezza*, considerando come la rinegoziazione in buona fede costituisca una strada preferibile rispetto alla cessazione del contratto.
- L'esigenza di rinegoziazione sorge dalla considerazione per cui il mercato nella sua interezza risulta oggi mutato, rendendo evidente la necessità di un riequilibrio degli interessi economici che tenga conto di molteplici aspetti.



**Regimi delle sopravvenienze
(ossia di impossibilità
sopravvenuta della
prestazione ed eccessiva
onerosità sopravvenuta) e
dell'inadempimento**



Rimedi che utilizzano
strumenti di carattere
ablatorio, con conseguente
caducazione dell'operazione
economica nel suo complesso
e scioglimento del vincolo
negoziale



Vs.

**Fase avanzata e
dinamica del rapporto**



**Attività di rinegoziazione
per per la conservazione
del contratto e del
rapporto negoziale**



- ❖ **Panorama Internazionale:** utilizzo delle c.d. clausole di «*hardship*», le quali fanno riferimento ad una serie di circostanze sopravvenute alla stipulazione del contratto che ne alterano l'originario equilibrio e ne rendono difficoltosa l'esecuzione. Questa clausola appronta degli specifici rimedi tra i quali vi rientra proprio la rinegoziazione.
- ❖ **Un esempio di disciplina nazionale:** a titolo esemplificativo nei contratti di appalto e per quelli di affitto si applicano gli artt. 1664-1623c.c. che in caso di variazione del corrispettivo di oltre un decimo a causa di circostanze imprevedibili, ammette la revisione del prezzo originariamente pattuito e che, in materia di affitti riconosce la possibilità per le parti di rivedere il canone quando una disposizione di legge od un provvedimento abbiano modificato notevolmente i termini del contratto.

TRATTATIVA PRIVATA volta alla
RICHIESTA DI RINEGOZIAZIONE del
canone di locazione o di affitto di ramo d'azienda, per
ricondurre ad equità il medesimo in applicazione del
principio di buona fede nell'esecuzione del contratto.
La condotta di buona fede deve caratterizzare *in primis*
l'atteggiamento del Conduttore stesso che dovrà
adoperarsi per una trattativa seria, formulando proposte
che non siano finalizzate unicamente ad attribuire al
Locatore - a sua volta incolpevole - il peso degli effetti
negativi delle norme emergenziali. La prova dell'aver
instaurato la trattativa con controparte ha costituito
elemento di valutazione positiva anche nelle pronunce
interventive in via cautelare.
Lo sforzo di ricerca di un nuovo equilibrio contrattuale
deve riguardare entrambe le Parti.

- ✓ **RINEGOZIAZIONE DEL CANONE PER UN PERIODO LIMITATO** (ad es. con riferimento ai mesi nei quali è stato disposto il c.d. *lockdown* totale)
- ✓ **RINEGOZIAZIONE A LUNGO TERMINE** che tenga in considerazione l'interesse di continuità e prosecuzione del rapporto contrattuale, rimodulando gli equilibri contrattuali con determinazione di un nuovo canone di locazione per un determinato lasso di tempo (ad esempio per un anno dopo la fine del *lockdown*) oppure anche fino alla naturale estinzione degli effetti del contratto.



La rinegoziazione si basa sulla decurtazione, stabilita in termini percentuali, all'originario canone di locazione.
MA, tale **%** si basa necessariamente sulle specificità del singolo caso concreto e, pertanto, non è possibile predeterminarne l'entità in senso assoluto ed *ab origine*.

Alcuni SPUNTI per gli accordi di rinegoziazione



Quali possono essere degli elementi da utilizzare e mettere sul tavolo delle trattative?

- Riduzione del canone
- Previsione di canoni di locazione in progressivo aumento nel tempo
- Dilazioni di pagamento
- Differimento della scadenza contrattuale
- Canoni crescenti nel tempo
- Nuove garanzie

I margini per condurre una trattativa sono ampi, ma devono tenere conto dei **limiti** imposti dall'art. 79, L. 392/78 (*E' nulla ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto o ad attribuire al locatore un canone maggiore rispetto a quello previsto dagli articoli precedenti ovvero ad attribuirgli altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della presente legge. Ma per attività con canone annuo superiore ad € 250.000,00, è facoltà delle parti concordare contrattualmente termini e condizioni in deroga a tali disposizioni*).

L'accordo di rinegoziazione dei canoni è soggetto a registrazione ed è esente dalle imposte di registro e di bollo

MEDIAZIONE: L. 13/2020: Il preventivo esperimento del procedimento di mediazione costituisce condizione di procedibilità della domanda - Può essere un'ulteriore opportunità per la parti di intraprendere una trattativa.



GLI ACCORDI DI RIDUZIONE DEL CANONE NEI CONTRATTI DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA

Qualora la sospensione della attività rendesse impossibile la messa a disposizione del complesso di beni e rapporti giuridici organizzati per lo svolgimento di un'attività d'impresa da parte dell'affittante, l'affittuario *potrà sospendere il pagamento del canone* convenuto, senza essere ritenuto inadempiente al contratto.

Per quanto concerne i contratti di affitto di ramo d'azienda, *la sospensione forzata delle attività incide direttamente, rendendola di fatto impossibile, sulla prestazione principale dell'affittante*, consistente appunto nella messa a disposizione di un complesso di beni e rapporti giuridici organizzati per lo svolgimento di un'attività di impresa.

Pertanto i provvedimenti governativi legati all'emergenza Covid-19 hanno fatto venir meno l'utilità funzionale che costituisce la prestazione principale; divenendo quest'ultima impossibile ed impedendo l'utilizzo dell'azienda oggetto del contratto di affitto.

Da ciò ne può discendere:

OBBLIGO DI RINEGOZIAZIONE



**DIRITTO DELL'AFFITTUARIO AD UNA
RIDETERMINAZIONE DEL CANONE E
CORRISPONDENTE RIDUZIONE**



RECESSO DAL CONTRATTO
**Qualora non abbia più interesse
all'adempimento parziale (a titolo
esemplificativi ciò potrebbe accadere ove la
sospensione dell'attività dovesse protrarsi per
lungo tempo)**

Art. 1623 c.c. «Modificazioni sopravvenute del rapporto contrattuale»: Se, in conseguenza di una disposizione di legge, di una norma corporativa o di un provvedimento dell'autorità riguardanti la gestione produttiva, il rapporto contrattuale risulta notevolmente modificato in modo che le parti ne risentano rispettivamente una perdita e un vantaggio, può essere richiesto un aumento o una diminuzione del fitto ovvero, secondo le circostanze, lo scioglimento del contratto [1467].

(segue..)In conclusione sul CANONE NEI CONTRATTI DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA

Il fatto che la sospensione delle attività imposta dai divieti dei DPCM incida direttamente sulla prestazione principale oggetto del contratto comporta

una maggiore FORZA CONTRATTUALE

in capo all'affittuario che, a differenza di quanto accade nei contratti di locazione commerciale, potrà far leva su questo aspetto per imporre una rideterminazione del canone che tenga conto delle difficoltà e della totale impossibilità sopravvenuta – dovuta a ragioni estranee e non integranti i profili della colpa – del godimento dei beni e rapporti giuridici organizzati oggetto del ramo d'azienda



Attenzione...

Indicazioni tecniche:

L'accordo tra le parti che intervenga esclusivamente a riduzione del canone pattuito, non sconta l'imposta di registro e non deve essere **obbligatoria**mente registrato.





ASSOFRANCHISING
ASSOCIAZIONE ITALIANA FRANCHISING



LONGO & BARELLI
STUDIO LEGALE ASSOCIATO

Avv. Massimo Longo
Avv. Assunta Sassi
Avv. Vanessa Amati
Avv. Emanuela Cappuccini
Avv. Stefano Turetti
Dott.ssa Giada Di Raimondo

Avv. Andrea Antonio Enrico Barelli
Avv. Laura Turla
Avv. Valentina Marullo
Avv. Michela Amodei
Avv. Giovanna Minardi
Dott.ssa Martina Morini
Dott.ssa Elena Piras