

## **Imprese e COVID-19 – Il tema dei contratti di locazione**

Spunti di riflessione e proposte per superare la crisi

Il Governo con il D.L. Cura Italia ha messo in campo una serie di misure ad ampio spettro per “tentare” di fornire i primi aiuti alle imprese ed evitarne un rapido fallimento.

Pur apprezzando lo sforzo compiuto, con particolare riferimento alla possibilità di accedere alla Cassa integrazione in deroga onde evitare licenziamenti di massa ed alla “sospensione” dei mutui/leasing pluriennali per le strutture produttive, è risultato subito evidente che tali misure possano alleviare solo in parte i problemi degli imprenditori.

In questi giorni, infatti, si moltiplicano le richieste di informazioni per sapere come debbano essere gestiti i contratti di locazione degli immobili, locati per scopi diversi da quelli abitativi, a fronte della “sospensione” delle attività di cui al D.P.C.M. del 22.03.20.

Orbene, alla data odierna, l'unica norma relativa ai contratti di locazione prevede in favore dei soggetti esercenti attività di impresa, *“un credito d'imposta nella misura del 60 per cento dell'ammontare del canone di locazione, relativo al mese di marzo 2020, di immobili rientranti nella categoria catastale C/1”*<sup>1</sup>, con esclusione delle attività di cui agli allegati 1 e 2 del D.P.C.M. 11 marzo 2020, utilizzabile **esclusivamente in compensazione** ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241.

Meglio di niente, senz'altro, ma certamente troppo poco per consentire alle attività commerciali, le cui attività sono state “sospese” per evitare la diffusione del Virus COVID-19, di guardare al futuro con un minimo di speranza.

La misura infatti, non solo risulta limitata ai locali di categoria catastale C/1 (negozi e botteghe), con conseguente esclusione, tra gli altri, dei locali C/2 (magazzini e locali di deposito) e C/3 (laboratori per arti e mestieri), per non parlare degli Uffici (A/10), ma addirittura presuppone il

---

<sup>1</sup> cfr. art. 65 D.L. Cura Italia del 18.03.20 (Credito d'imposta per botteghe e negozi).

versamento del **canone di locazione pieno**, salvo poi ottenere un credito di imposta del 60% (per il solo canone di marzo) da compensare oltre un anno dopo.

Gli imprenditori, a modesto parere di chi scrive, hanno invece bisogno di poter avere un aiuto concreto, immediato, e soprattutto di certezze che consentano di programmare il superamento della crisi con un progetto di durata almeno semestrale.

Se il modo di procedere del Governo é stato fino ad oggi quello di legittimare con il Decreto Legge n. 19 del 25.03.20 (in G.U. n. 79 del 25.03.20) la successiva emissione di futuri D.P.C.M. provvisori, allo scopo di poter intervenire con maggiore flessibilità e reagire più velocemente alla evoluzione del contagio da COVID-19, appare evidente che tale *iter* non possa facilitare il compito delle imprese che, in un momento di crisi senza precedenti quale quello che stiamo vivendo, hanno disperato bisogno di poche, ma granitiche, certezze.

Ecco allora che, probabilmente, consentire di ridurre da subito (aprile 2020) il canone di locazione dei locali commerciali e uffici attualmente chiusi per Decreto, senza distinzione di categoria catastale, in misura dal 20 al 43% fino al mese di settembre 2020 (compreso), garantendo ai locatori il corrispondente sgravio fiscale al momento della dichiarazione dei redditi, potrebbe determinare una iniezione di liquidità immediata, almeno per le imprese più virtuose.

A ben vedere, infatti, la compressione dei diritti dei proprietari degli immobili (pur esistente) risulterebbe tutto sommato relativa, poiché a fronte di una riduzione degli incassi nei prossimi sei mesi si vedrebbero riconoscere una riduzione, in misura corrispondente, del pagamento delle imposte sui redditi che in ogni caso avrebbero dovuto corrispondere successivamente.

Del resto, al di là delle valutazioni relative al concetto di comunità e/o di cooperazione ai fini del superamento della crisi dell'intero Paese, non si deve sottovalutare il fatto che il sistema generale non possa trarre alcun beneficio dal fallimento delle imprese conduttrici degli immobili commerciali (se non in ipotesi remote o trascurabili).

In un momento di crisi come quello attuale, oltretutto, sembrerebbe per il locatore meglio ridurre l'importo del canone di locazione piuttosto che perderlo del tutto, a fronte del possibile fallimento della impresa conduttrice dei locali, e per lo Stato meglio finanziare a costo zero per i prossimi 12 mesi le imprese, tentando di evitarne il fallimento, con conseguentemente aumento della disoccupazione e (nel medio periodo) delle entrate tributarie generate sia dai contratti di locazione, sia dalle stesse attività di impresa.

-



In sostanza, interessi che sembrerebbero contrastanti, finiscono per diventare coincidenti se visti dalla prospettiva comune della sopravvivenza.

Si ritiene dunque auspicabile un intervento del Legislatore che, superate le misure emergenziali prese dal Governo con il D.L. Cura Italia del 18.03.20, provveda ad allocare le risorse disponibili in maniera corretta, aiutando le imprese ed i lavoratori ad avere una “visione” positiva per uscire dalla crisi.

Avv. Emanuele Parrilli