



FEDERAZIONE
ITALIANA
PUBBLICI
ESERCIZI



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA

PUBBLICI ESERCIZI AL TEMPO DEL COVID

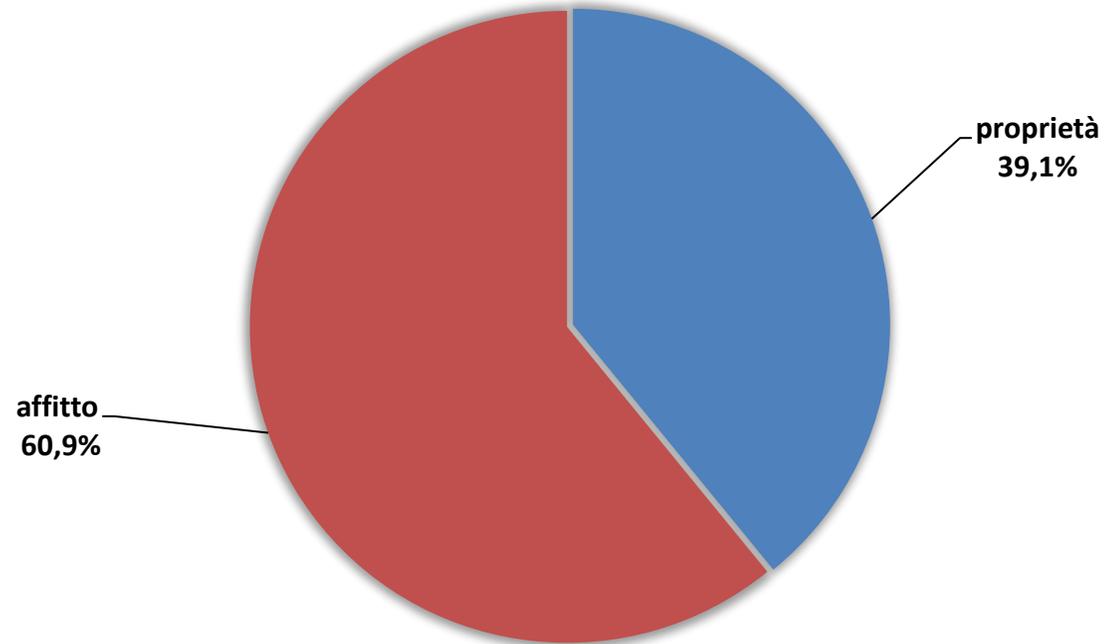
LOCAZIONI COMMERCIALI

Roma, 23 settembre 2020



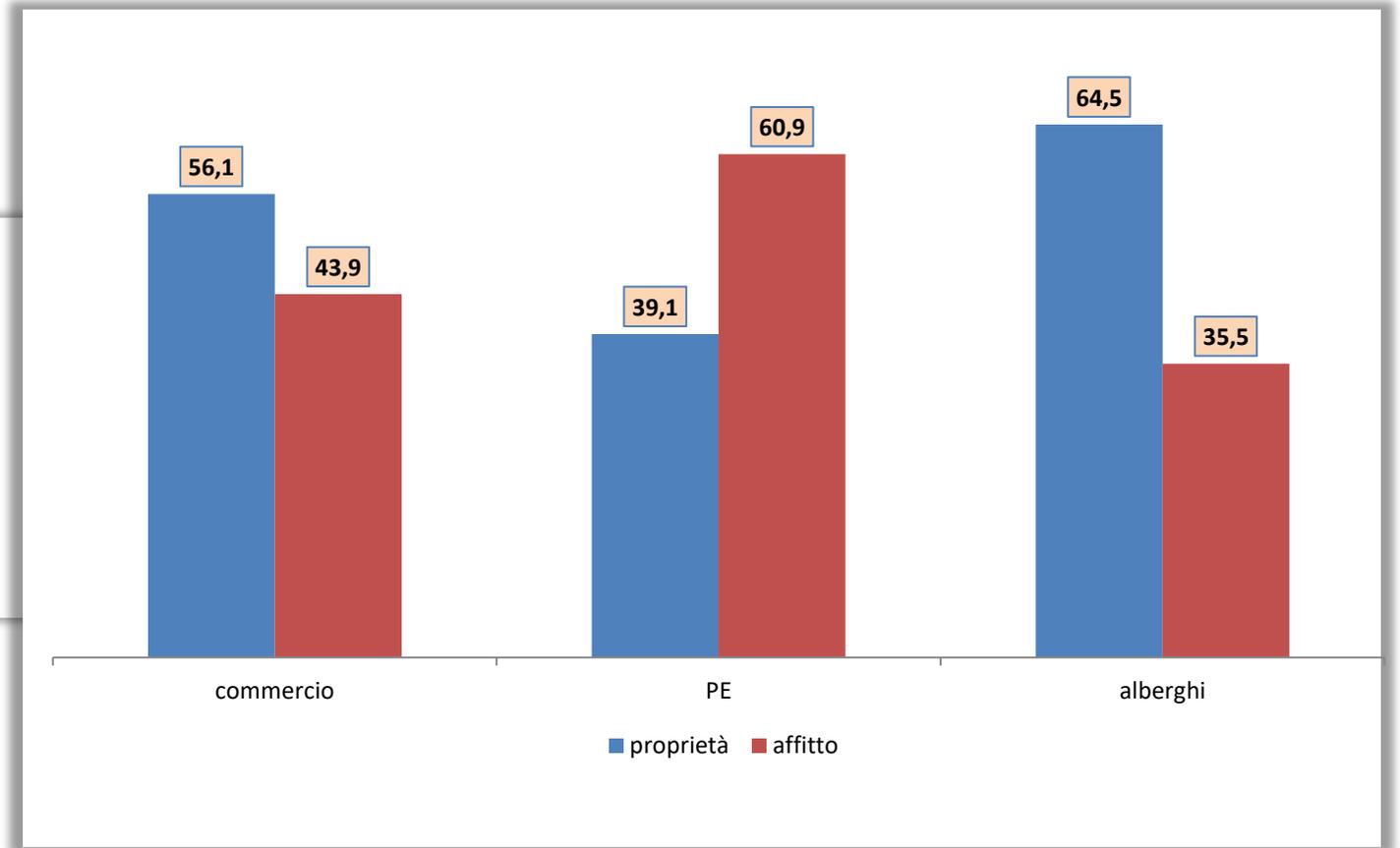


PUBBLICI ESERCIZI: distribuzione delle imprese per disponibilità dei locali





DISPONIBILITÀ DEI LOCALI: confronto tra settori

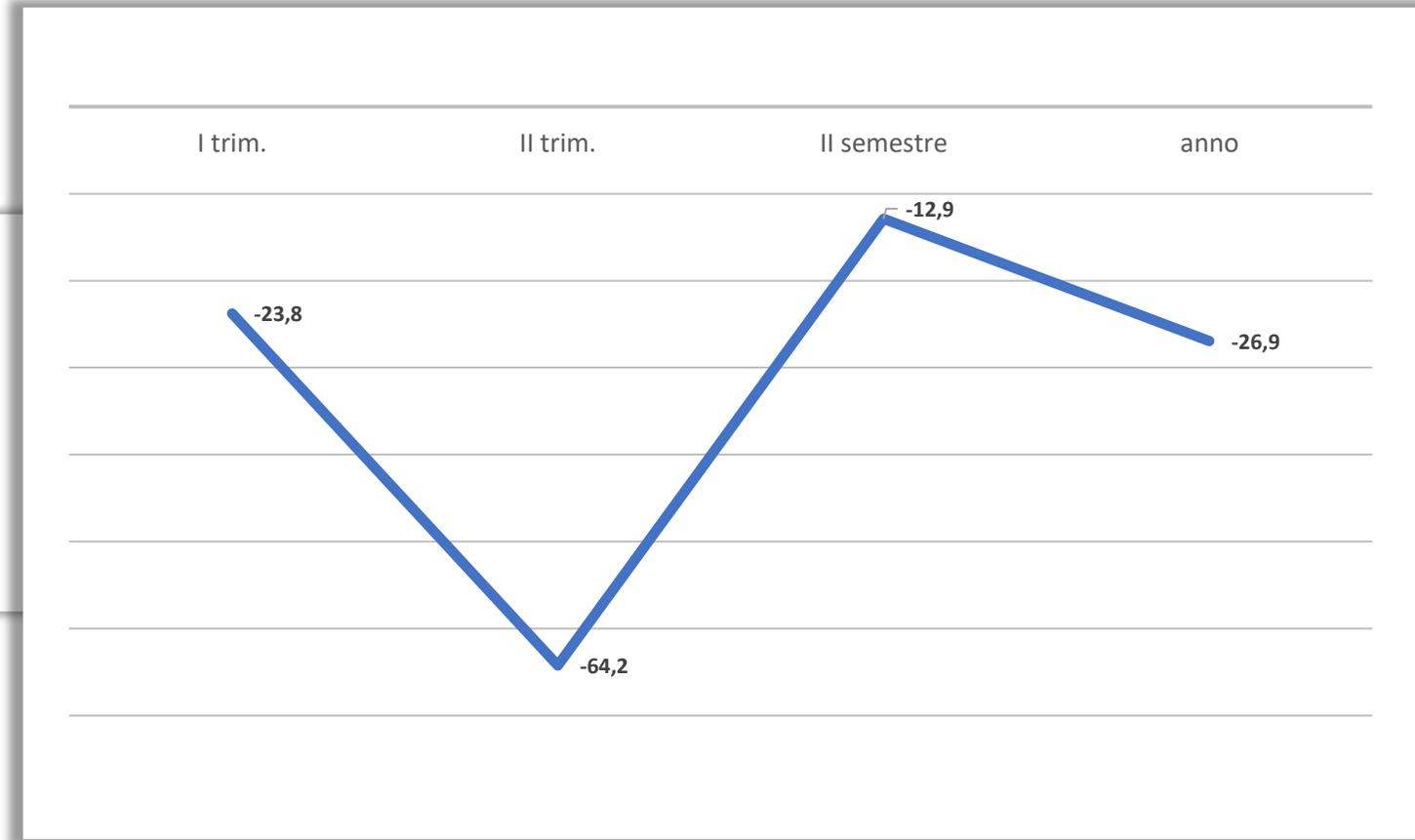




RISTORAZIONE:

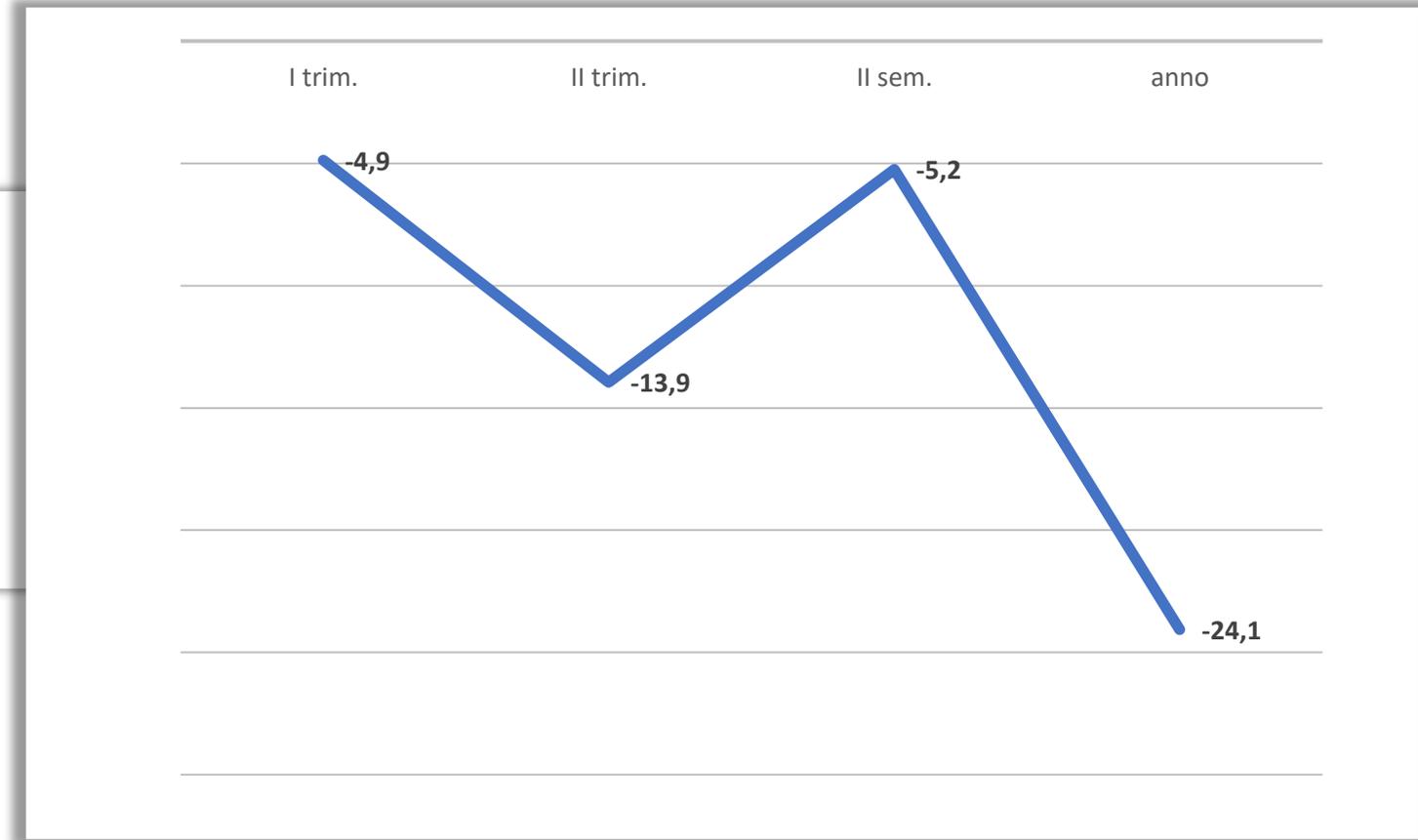
perdita fatturato

(var. % sul periodo corrispondente- anno 2020)

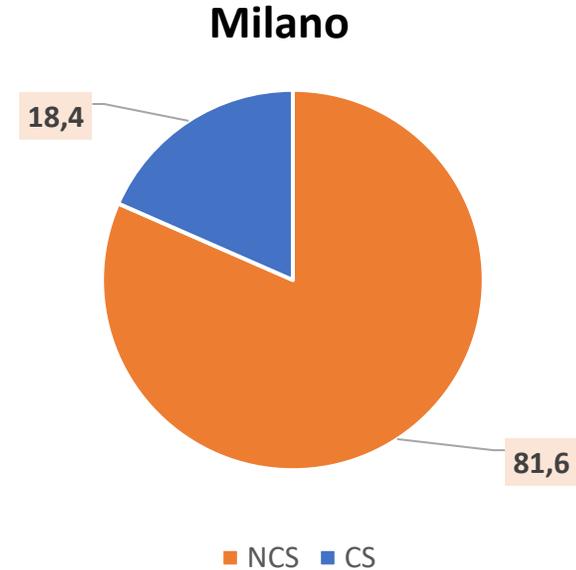
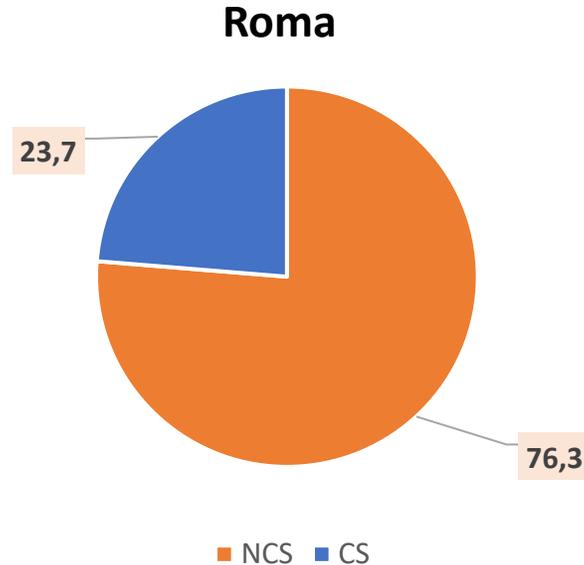
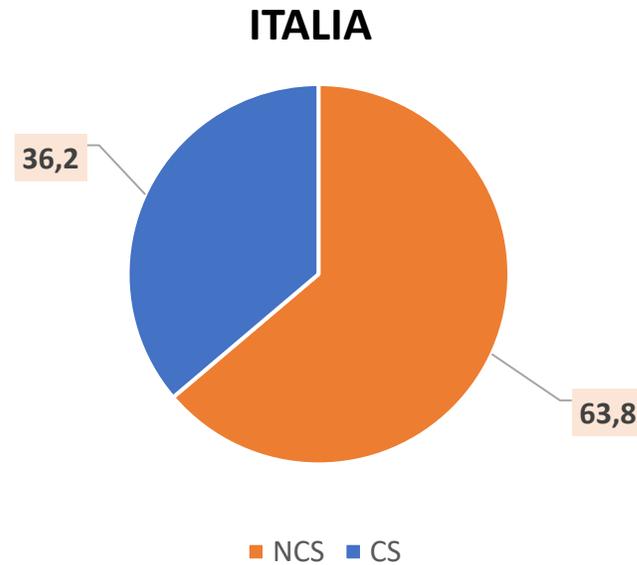




RISTORAZIONE: perdita fatturato (mld. di euro – anno 2020)



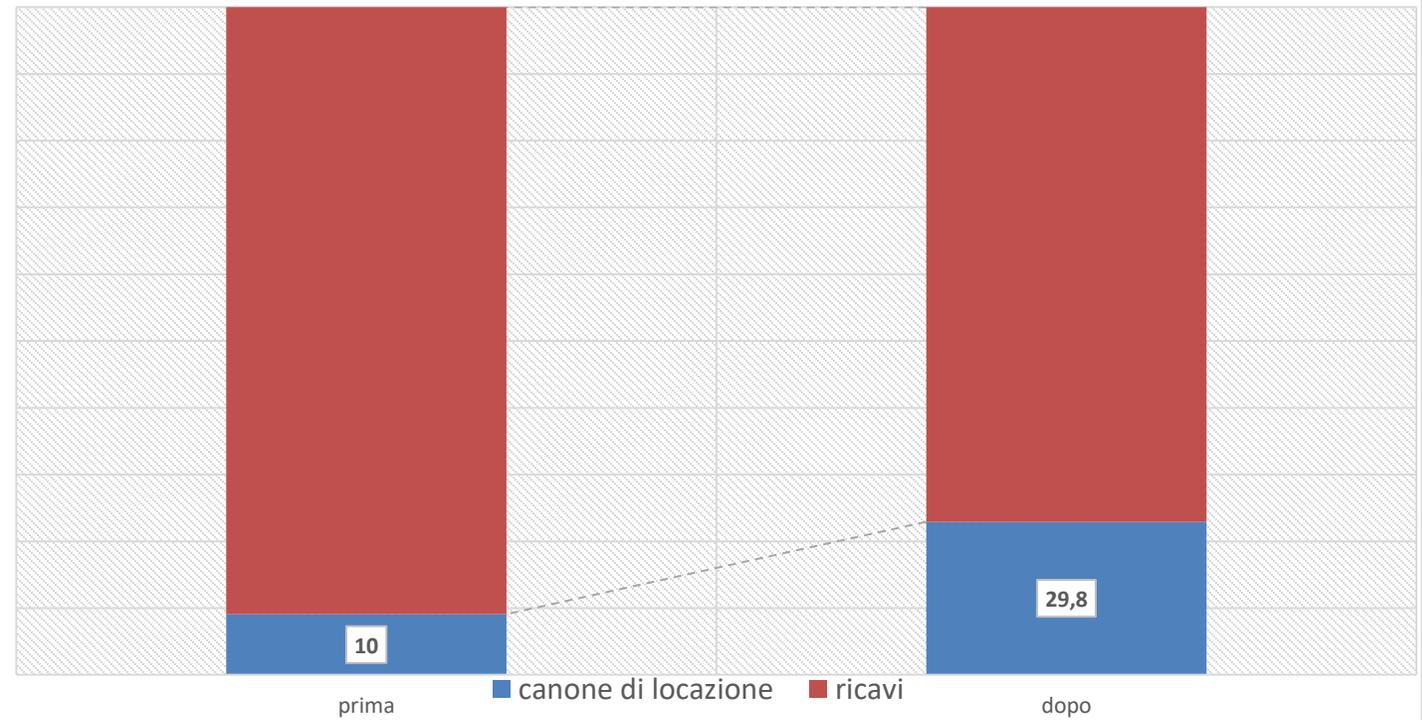
Distribuzione delle imprese per localizzazione (val. %)





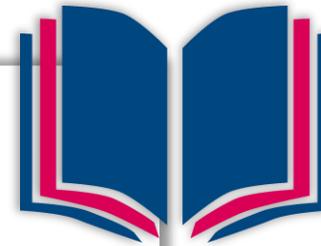
PUBBLICI ESERCIZI:

incidenza sul CE dei canoni di locazione prima e dopo il Covid (val. %)





AGENDA



- Scenario economico
- Quotazioni immobiliari
- Azioni della Federazione e provvedimenti emergenziali
- Giurisprudenza





AZIONI DELLA FEDERAZIONE A SOSTEGNO DEI CONDUTTORI



- ✓ Lettera per la sospensione e rideterminazione canone
- ✓ Credito d'imposta negozi e botteghe
- ✓ Esonero responsabilità per inadempimenti contrattuali derivanti dall'attuazione delle misure emergenziali
- ✓ Estensione credito d'imposta dei canoni di locazione
- ✓ Sospensione esecuzione provvedimenti di rilascio immobili





RICHIESTE

1. Sospendere il pagamento dei canoni di locazione durante la chiusura obbligatoria imposta dal Governo (11 marzo -18 maggio 2020), con esclusione di ogni responsabilità da parte del conduttore
2. Rideterminare le condizioni contrattuali, riportando il canone di locazione ad equità

FEDERAZIONE ITALIANA PUBBLICI ESERCIZI
FIPE

COMMERCIO

pec/mas

Oggetto: contratto di locazione immobiliare ad uso commerciale

Sig. _____/Egregio locatore,

Con riferimento al contratto di locazione immobiliare ad uso commerciale tra noi stipulato, si informa che, come noto, in forza della decretazione d'urgenza emanata per contrastare e contenere la diffusione dell'emergenza epidemiologica di rilevanza nazionale da COVID-19 (v. in particolare DL n. 18 del 08.03.2020, convertito in Legge n. 13/2020 e dei successivi DPCM attuativi) – la mia attività commerciale è stata temporaneamente limitata e, poiché l'attività è stata sospesa, ragione per cui non è possibile rispettare i termini di pagamento dell'ordinaria attività. Le misure restrittive, che hanno determinato il risultato di cui sopra, sono state emanate sino al 03.04.2020 ma, stante l'evoluzione della situazione di emergenza, sono verosimilmente prorogate per un periodo allo stato attuale.

A causa del verificarsi di tali gravi ed eccezionali eventi, che hanno imposto improvvisamente la chiusura dell'azienda con conseguente inutilizzabilità dei locali in questione, mi trovo, mio malgrado, nell'impossibilità di adempiere al pagamento del canone di locazione.

Il mancato rispetto dei termini di pagamento per il periodo in cui resteranno in vigore le straordinarie misure adottate dal Governo, evidentemente, non è a me imputabile. Anzitutto perché la stessa decretazione d'urgenza emanata per far fronte all'emergenza tutt'ora in corso ha espressamente stabilito che *“il rispetto delle misure di contenimento ... è sempre valutato ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1218 e 1223 c.c., della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti”* (art. 91 del D.L. 17.3.2020, n. 18). Dunque, è ragionevole ritenere che lo stesso legislatore, comprendendo i rischi collegati all'imposizione della chiusura delle attività commerciali anche delle microimprese, ha considerato che la mancata realizzazione di introiti da parte del conduttore possa comportare l'impossibilità di pagare il canone e che questo non sia a lui imputabile.

Tuttavia, anche nel caso in cui non fosse stata introdotta questa specifica disposizione, è comunque presente nel nostro ordinamento una norma di carattere generale. L'art. 1256, co. 2, cod. civ., stabilisce infatti che l'impossibilità sopravvenuta, anche se temporanea, da intendersi anche come impossibilità di utilizzo della prestazione altrui [così interpretato recentemente anche Cass., 10 luglio 2018, n. 18047] configura l'assenza di responsabilità nel ritardo ad adempiere alla propria. In altri termini ciò significa che l'oggettiva impossibilità di utilizzo dell'immobile del locatore, di carattere necessariamente temporaneo, giustifica per la durata di tale periodo che il conduttore possa sospendere il pagamento del canone. Non vi è dubbio, al riguardo, che il divieto dell'Autorità Amministrativa sia stato un evento imprevedibile e insuperabile, oltre che totalmente estraneo alla volontà delle parti.

Ma vi è di più. L'oggettiva impossibilità di svolgere l'ordinaria attività nei locali citati, ha comportato e sta comportando la sopravvenuta eccessiva onerosità del canone di locazione contrattuale, non consentendo, allo stato, di realizzare lo scopo perseguito dal contratto, vale a dire l'utilizzo dei beni locati per svolgere l'attività d'impresa propria di questa azienda. E' indubbio, infatti, che l'impossibilità di aprire i locali al pubblico ha comportato un sopravvenuto squilibrio tra le prestazioni originariamente pattuite che richiede un intervento negoziale che consenta di riportarle ad equità.

In particolare viene in considerazione l'art. 1467 cod. civ. laddove si prevede che il verificarsi di avvenimenti straordinari e imprevedibili – come oggettivamente quelli in corso – può comportare che la prestazione di una delle parti, nel nostro caso quella del conduttore, diventi eccessivamente onerosa. Se il rimedio principale previsto per questa fattispecie è la risoluzione, strumento che in questo caso non si ha interesse ad azionare, vi è altresì la possibilità di far continuare lo stesso modificandone *“equamente le condizioni”*. Va evidenziato che alla rideterminazione del canone soccorrono anche molti altri principi generali quali la buona fede nell'esecuzione del contratto (art. 1375 cod. civ.) e l'equità quale mezzo di integrazione dello stesso (art. 1374 cod. civ.). Del resto anche l'art. 1464 cod. civ. prevede che *“quando la prestazione di una parte è divenuta solo parzialmente impossibile, l'altra ha diritto ad una corrispondente riduzione della prestazione da essa dovuta”*.

In forza di quanto sopra esposto, non essendo possibile al momento prevedere fino a quando resteranno in vigore le notorie misure restrittive adottate dal Governo, riservata ogni tutela di legge, per tutte le ragioni sopra esposte si chiede la sospensione del versamento del canone di locazione, finché non sarà possibile per legge riprendere l'attività ordinaria e, in ogni caso, la rinegoziazione delle condizioni contrattuali per riequilibrarle equamente.

Distinti saluti.

Luogo e data _____

_____ Firma

CONF
TURISMO

Piazza G. G. Belli, 2 - 00153 ROMA
Tel. +39 06.58.39.21 - Fax +39 06.581.86.82
www.fipec.it - segreteria@fipec.it

Socio fondatore
Fondo Est
fondazione per la cultura





1. **Credito d'imposta botteghe e negozi:** agli esercenti attività d'impresa è stato riconosciuto un **credito d'imposta pari al 60%** dell'ammontare canone di locazione di **marzo 2020** degli immobili rientranti nella categoria catastale C1 (art. 65 «Cura del Italia»), ad eccezione delle attività autorizzate a rimanere aperte.

2. **Sospensione dal 23 febbraio 2020 al 31 dicembre 2020** esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo (art. 103 "Cura Italia").

Il termine originario del 1° settembre 2020 è stato prorogato ad opera dell'art. 17 bis del Rilancio

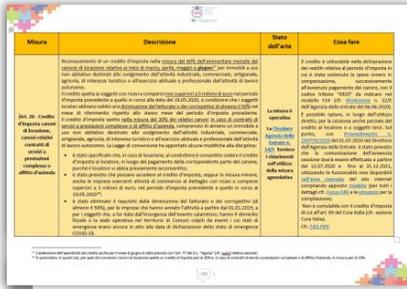
Misura	Descrizione	Stato dell'arte	Cosa fare
Art. 72 bis - Abolire lo favore dei beneficiari di mutui agevolati nei Comuni in "zona rossa"	Sospensione di 12 mesi delle rate dei mutui agevolati conosciuti da INVITALIA a favore di imprese ubicate nei Comuni ex "zona rossa" ¹⁰⁰ con scadenza non successiva al 31.12.2020, con corrispondente allungamento della durata dei piani di ammortamento.	La misura è operativa	INVITALIA, su richiesta dei soggetti beneficiari (che deve essere stata inoltrata entro il 04.03.2020), procede alla registrazione del debito, comprensivo di sorte capitale e interessi, da rimborsare ai titoli di interesse legale e con rate semestrali posticipate.
Art. 73 - Semplificazione in materia di organi collegiali	Fino al 31.10.2020 ¹⁰¹ le associazioni private anche non riconosciute e le fondazioni, nonché le società cooperative ed i consorzi, che non abbiano regolamentato modalità di svolgimento delle sedute in adempimento, possono rinviare secondo tali modalità, nel rispetto di criteri di trasparenza e tracciabilità, preventivamente fissati, purché siano individuati sistemi che consentano di identificare con certezza i partecipanti nonché adeguati pubblici delle sedute, ove previsti, secondo le modalità individuate da ciascun ente.	La misura è operativa	Per maggiori informazioni rivolgersi alla notizia Associazione territoriale a 16.pdf
Art. 91 - Disposizione in materia di ritardi o inadempimenti contrattuali derivanti dall'attuazione delle misure di contenimento	La disposizione prevede che il rispetto delle misure di contenimento stabilite con la decretazione d'emergenza per fronteggiare l'emergenza Covid-19 debba sempre essere valutato in fro dell'esclusione della responsabilità del debitore (ai sensi degli artt. 1218 e 1223 c.c.) anche in relazione all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti ¹⁰² .	La misura è operativa	Per maggiori informazioni rivolgersi alla notizia Associazione territoriale a 16.pdf

3. **Il rispetto delle misure di contenimento** stabilite con la decretazione d'emergenza per fronteggiare l'emergenza Covid-19, è sempre valutato ai fini dell'esclusione della **responsabilità del debitore** (ex artt. 1218 e 1223 c.c.) anche con riferimento all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti



TRA GLI INTERVENTI APPORTATI IN SEDE DI CONVERSIONE

1. al conduttore è espressamente consentito **cedere il credito d'imposta anche al locatore**, in luogo del pagamento della corrispondente parte del canone, purché lo stesso vi abbia previamente acconsentito;
2. è stato **eliminato il requisito della diminuzione del fatturato o dei corrispettivi (di almeno il 50%)**, per le imprese che:
 - abbiano avviato l'attività a partire dal 1° gennaio 2019
 - per i soggetti che, a far data dall'insorgenza dell'evento calamitoso, abbiano il domicilio fiscale o la sede operativa nel territorio di Comuni colpiti da eventi i cui stati di emergenza erano ancora in atto alla data di dichiarazione dello stato di emergenza COVID-19



Misure	Descrizione	Stato dell'atto	Cosa fare
Decreto del Presidente del Consiglio del 23 aprile 2020	Decreto del Presidente del Consiglio del 23 aprile 2020, art. 1, comma 1, lett. a), punto 1)	Decreto del Presidente del Consiglio del 23 aprile 2020, art. 1, comma 1, lett. a), punto 1)	Decreto del Presidente del Consiglio del 23 aprile 2020, art. 1, comma 1, lett. a), punto 1)



Decreto Legge "RILANCIO" convertito con legge 17 luglio 2020 n. 77

Misura	Descrizione	Stato dell'arte	Cosa fare
Art. 17 bis - Proroga della sospensione dell'esecuzione degli sfratti di immobili ad uso abitativo e non abitativo	La disposizione interviene in modifica dell'art. 103 del D.L. "Cura Italia" (cfr. sezione Cura Italia), prorogando la sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche a uso non abitativo, fino al 31.12.2020 (in luogo del 01.09.2020).	La misura è operativa	Per maggiori informazioni rivolgiti alla nostra Associazione Territoriale a te più vicina
Art. 24 - Cancellazione saldo IRAP 2019 e prima rata 2020	Le imprese con un volume di ricavi non superiore a 250 milioni ¹⁾ , e i lavoratori autonomi con un corrispondente volume di compensi, non sono tenute al versamento del saldo dell'IRAP per il 2019, né della prima rata pari al 40% dell'acconto per il 2020. Rimane fermo l'obbligo di versamento degli acconti per il periodo di imposta 2019. La norma non si applica alle banche e agli altri enti e società finanziari nonché alle imprese di assicurazione, Amministrazioni ed Enti pubblici.	La misura è operativa	All'azienda non è richiesto alcun adempimento

1) Nel periodo d'imposta precedente a quello in corso alla data del 31 maggio 2020

Proroga della sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche a uso non abitativo, fino al 31 dicembre 2020

Il termine originario del 1° settembre 2020 previsto nell'art. 103 del "Cura Italia" è stato modificato dall'art. 17 bis del Rilancio



Misura	Descrizione	Stato dell'arte	Cosa fare
Art. 76, legge n. 104 del 28/02/2018, art. 10, comma 1, lett. a)	Modifica dell'art. 10 del D.L. n. 34 del 19/02/2015, relativo alla misura di sostegno del credito d'imposta del 36% per le imprese del settore turistico e del settore del credito d'imposta del 36% per le imprese del settore turistico e del settore del credito d'imposta del 36% per le imprese del settore turistico.	La misura è operativa	Per maggiori informazioni rivolgetevi al vostro consulente fiscale.
Art. 28, legge n. 104 del 28/02/2018, art. 10, comma 1, lett. b)	Modifica dell'art. 28 del D.L. n. 34 del 19/02/2015, relativo alla misura di sostegno del credito d'imposta del 36% per le imprese del settore turistico e del settore del credito d'imposta del 36% per le imprese del settore turistico.	La misura è operativa	Per maggiori informazioni rivolgetevi al vostro consulente fiscale.

L'ART. 77 DEL DL "AGOSTO"

1. Modifica il credito d'imposta previsto dall'art. 28 del Rilancio, *inter alia*, estendendone il periodo in cui farlo valere con l'**inclusione anche del mese di giugno** (oltre a marzo, aprile e maggio), mentre per le strutture turistico ricettive con attività solo stagionale, il periodo da prendere in considerazione deve ora comprendere, oltre a aprile, maggio e giugno, anche quello di luglio.
2. Per le imprese del comparto turistico è prevista una **proroga al 31 marzo 2021 della moratoria straordinaria limitatamente al pagamento delle rate dei mutui** in scadenza prima del 30 settembre 2020





- Sgravi fiscali nel caso di riduzione dei canoni di locazione
- Improcedibilità sfratto per morosità in caso di pagamento dei canoni scaduti
- Proroga sospensione esecuzione sfratti al 31 dicembre 2021



IL CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE E IL COVID

Sui contratti di locazione di immobili ad uso commerciale con carattere generale vale la pena segnalare

- **prestazioni sinallagmatiche** (funzione di scambio) ➔ godimento dell'immobile in cambio di un determinato corrispettivo;
- un contratto di **durata**;
- **buona fede (oggettiva)** ➔ anche nelle trattative (1337 c.c.) e nell'esecuzione dello stesso (1375 c.c.)
“dovere delle parti contraenti di comportarsi con correttezza e lealtà”

I rimedi adottati dal Governo per il contenimento del Covid (lock down e successive restrizioni tutt'ora in vigore) hanno avuto forti **ripercussioni sull'equilibrio originario delle prestazioni** contrattuali e sulla **solvibilità dei debitori**

Come vanno ripartite le ripercussioni finanziarie causate dal Covid, posto che risultano al di fuori dell'ordinaria alea che caratterizza l'attività imprenditoriale?



RINEGOZIAZIONE

SFRATTO





Configurabilità di un dovere di tentare la rinegoziazione del contratto

Nei **contratti di durata** ogni volta che si verifichi una **sopravvenienza perturbatrice dell'assetto giuridico - economico** entra in gioco l'assoluta centralità della "(...) la **buona fede oggettiva** nella fase esecutiva del contratto ex art. 1375 c.c., (...) **postulando la rinegoziazione come cammino necessitato di adattamento del contratto alle circostanze ed esigenze sopravvenute** ”

- *Relazione tematica n. 56 dell'Ufficio del Massimario della Corte di Cassazione* -

Quindi il principio *pacta sunt servanda* (i patti devono essere rispettati) trova il suo contemperamento nel principio *rebus sic stantibus*, conseguentemente, qualora si verifichino **eventi straordinari ed imprevedibili che modificano in misura significativa la proporzionalità delle prestazioni** originariamente pattuite, sorge un dovere di **leale cooperazione delle parti di rinegoziare il contratto**, rendendo il **contenuto più congruo alle mutate circostanze**.

E come può tutelarsi il conduttore dal rifiuto del locatore di rinegoziare le condizioni originariamente pattuite?

Può chiedere la tutela, anche attivando un procedimento d'urgenza ex art. 700 c.p.c., che si sta affermando nelle prime pronunce giurisprudenziali





LA GIURISPRUDENZA SULLA RINEGOZIAZIONE

N.R.G. 29683 ANNO 2020



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
- Sezione VI civile -

A scioglimento della riserva assunta in data 18.8.2020, il giudice dott.ssa
ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

nel giudizio R.G. 29683/2020

TRA

€ Il s.r.l. (cod. fisc.), in persona del legale rappresentante pro tempore,
elettivamente domiciliata in Roma, via presso lo studio degli avv.ti
ed che la rappresentano e difendono;

E

..... s.r.l., (cod. fisc. (.....)), in persona dell'Amministratore Unico e legale
rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in Roma, via presso
lo studio dell'avv., che la rappresenta e difende;

Il giudice, nel procedimento cautelare, ha ritenuto di poter intervenire nel rapporto contrattuale, accogliendo la domanda di riduzione in via equitativa dei canoni di locazione, in ragione del rifiuto di rinegoziarli secondo buona fede e correttezza. (1) E' stata evocata la buona fede "con funzione integrativa cogente" possibile "nei casi in cui si verificano dei fattori sopravvenuti ed imprevedibili, non presi in considerazione dalle parti al momento della stipulazione del rapporto, che *sospingano allo squilibrio negoziale oltre l'alea normale del contratto*".

Inoltre, è stata configurata (2) un'impossibilità della prestazione del locatore parziale e temporanea (il locale non poteva essere utilizzato per le sue finalità principali ma era pur sempre nella disponibilità del conduttore, che ne usufruiva quantomeno per custodire i propri beni) cui consegue una riduzione del canone corrispondente alla perdita parziale dell'utilità della prestazione





P.Q.M.

Alla luce delle superiori considerazioni il giudice, in via cautelare:

- 1) accoglie la domanda cautelare disponendo la riduzione dei canoni di locazione del 40% per i mesi di aprile e maggio 2020 e del 20 % per i mesi da giugno 2020 a marzo 2021; dispone la sospensione della garanzia fideiussoria fino ad un'esposizione debitoria di 30.000 euro;
- 2) compensa integralmente tra le parti le spese del presente giudizio.

Roma, 27 agosto 2020

Il Giudice

Dott.ssa

La riduzione dei canoni secondo il criterio dell'impossibilità parziale e temporanea della prestazione del locatore è stata condivisa anche dall'Ordinanza del Trib. di Roma – Sez V – rg n. 18779/2020





LA GIURISPRUDENZA SULLO SFRATTO PER COVID

Premessa

Nelle locazioni commerciali il mancato pagamento anche solo di un canone scaduto, legittima il locatore a intimare lo sfratto

Dall'analisi della prima giurisprudenza, emerge che i **conduttori divenuti morosi esclusivamente per i canoni relativi ai mesi di lockdown**, opponendosi alla convalida dello sfratto possono ragionevolmente attendersi anche di non veder pronunciata l'ordinanza di rilascio, a maggior ragione qualora abbiano parzialmente sanato la morosità o ripreso almeno in parte a pagare i canoni successivi.

In questi casi sarà **disposto il mutamento del rito ex art. 667 c.p.c.** ove sarà valutata **la gravità dell'inadempimento per la risoluzione del contratto**, creandosi anche l'occasione per trattare il tema della **rinegoziazione del canone** (domanda riconvenzionale)

Il pagamento (anche parziale) dei canoni scaduti, dimostra la buona fede del conduttore e la volontà di conservare il rapporto contrattuale





LA GIURISPRUDENZA SULLO SFRATTO PER COVID



RG n. 44823/2020

Tribunale Ordinario di Roma

Sezione Sesta Civile

Verbale di udienza

l'eccezionalità del contesto e l'obbligo per il Giudice di tenere
in adeguata considerazione la possibilità di escludere la responsabilità del
debitore che abbia rispettato le misure di contenimento (ergo, abbia dovuto
interrompere l'attività produttiva di competenza), può avere l'effetto di
impedire l'assunzione del provvedimento provvisorio di rilascio nel
procedimento di sfratto





TRIBUNALE DI VENEZIA
SEZIONE PRIMA CIVILE

N. 5480/2020 R.G.

Il Giudice,

a scioglimento della riserva assunta in data 23.7.2020

premesso che ha intimato al BAR

S.N.C. intimazione di sfratto per morosità con riferimento al contratto di locazione avente ad oggetto un immobile ad uso commerciale situato in Venezia Marghera, alla via (...), lamentando il mancato versamento di canoni di locazione per un ammontare complessivo di € 6.800,00;

nel giudizio di merito, almeno con riferimento al periodo da marzo a maggio, sarà necessario determinare l'*an* e il *quantum* della riduzione del canone di locazione (non appare in discussione la volontà di parte intimata di proseguire il rapporto);

ritenuto che la sussistenza della morosità, più che ad una reale volontà di non adempiere, sia dovuta all'effettiva contingenza derivante dall'emergenza sanitaria e dalla connessa normativa restrittiva; richiamato quanto previsto dall'art. 91 del d.l. n. 18/2020;

osservato che, alla luce di quanto si è sopra rilevato in merito alla regolarità dei pagamenti effettuati dall'intimata, alla reale origine della morosità nonché alla necessità di determinare nel pieno contraddittorio delle parti l'eventuale percentuale di riduzione del canone, sussistono gravi motivi ostativi all'emissione dell'ordinanza di rilascio, anche in ragione della necessità di preservare la continuità dell'attività aziendale, che sino all'inizio dell'emergenza sanitaria era ben avviata, e i posti di lavoro;





LA GIURISPRUDENZA SULLO SFRATTO PER COVID



TRIBUNALE DI NAPOLI

IX Sezione Civile

Rgn° 12292/2020

rilevato, sotto tale profilo, che sussistono gravi motivi ostativi all'emanazione del richiesto provvedimento di rilascio;
evidenziato, in particolare, che parte intimata ha corrisposto parte dei canoni intimati in citazione dopo la notifica dell'atto introduttivo e che **va attentamente valutata la particolare situazione di crisi economica sociale dovuta alla nota Pandemia da Covid 19 che ha portato la chiusura di tutte le attività economiche per un periodo di tempo apprezzabile in parte coincidente con le mensilità non pagate;**

*I giudici tendono a non ritenere responsabile il conduttore per il mancato pagamento dei canoni relativi ai mesi di lockdown
(applicazione art. 91 del Cura Italia)*





Premessa

E' prassi che nei contratti i contraenti prevedano la concessione di una fideiussione a garanzia del pagamento di uno o più canoni scaduti e non pagati dal conduttore

Le prime decisioni giurisprudenziali sembrano considerare **fondata la richiesta del conduttore di *sospendere l'escussione della fideiussione***.

Conseguentemente, qualora la morosità riguardi **canoni di locazione relativi ai mesi in cui è stato disposto il *lock down***, il conduttore può ragionevolmente evitare sia l'ordinanza di rilascio che l'escussione della fideiussione.





GRAZIE DELL' ATTENZIONE

