

**L'INTERVENTO DELL'UNIONE GIOVANI COMMERCIALISTI.** Il primo beneficio che si può ottenere è il credito d'imposta introdotto dal "Cura Italia"

# Affitti di negozi e botteghe: ecco come si può ridurli

## Il "fai da te" non funziona: possibili diverse vie d'accordo col locatario

**Valentina Dal Maso\***  
**Serena Chiarello\*\***

In tema di locazioni ad uso commerciale il decreto "Cura Italia" prevede un'agevolazione (il cosiddetto bonus affitti) in favore di tutti i conduttori costretti a chiudere le loro attività per rispettare le misure restrittive volte a limitare il contagio da Covid-19. È un credito di imposta (da usa-

re in compensazione nel modello F24 con il codice tributo 6914) pari al 60% del canone di locazione dovuto e pagato per il marzo 2020: riguarda gli immobili che rientrano nella categoria catastale C1, ovvero negozi e botteghe. Possono ottenere il beneficio del credito d'imposta le attività di impresa che sono state interessate dalla sospensione quali attività di commercio al dettaglio (esclusi quindi i

generi alimentari e di prima necessità) e le attività inerenti i servizi alla persona quali ad esempio parrucchieri, barbieri ed estetisti.

Il conduttore potrebbe poi richiedere al locatore una legittima sospensione del pagamento dei canoni di affitto per tutto il tempo in cui saranno in vigore le limitazioni di cui alla decretazione d'urgenza, posta la sopravvenuta impossibilità di utilizzazione della prestazione. Ne discende che, fintanto che perduri l'emergenza, il ritardo nel pagamento dei canoni non dovrebbe configurare una re-

sponsabilità in capo al conduttore, il quale però, al momento della cessazione dello stato emergenziale e a seguito della ripresa del proprio fatturato, dovrà provvedere a corrispondere quanto non versato, senza però essere tenuto a versare alcun interesse. Altra possibilità è invitare il locatore a rinegoziare le condizioni economiche del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta. Il locatore potrà pertanto essere invitato a rinegoziare, temporaneamente o definitivamente il contratto di locazione, fino al perdurare della crisi.

Chi non è più interessato alla continuazione del rapporto di affitto può invece contemplare il recesso per gravi motivi ai sensi dell'art. 27 sull'Equo canone. In questo caso si è tuttavia chiamati a pagare le sei mensilità previste a titolo di preavviso e ciò appare dunque poco conveniente. Appare allora più utile per il conduttore non più interessato a mantenere in vita il rapporto di locazione ricorrere alla risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta ai sensi del codice civile, posto l'accadimento di eventi straordinari

e non prevedibili al momento della conclusione del contratto. In ogni caso, qualunque sia la strada che si voglia percorrere, è opportuno cercare, in primis, una soluzione concordata con il locatore, attivandosi subito e formulando per iscritto una proposta a quest'ultimo. È da ricordare infatti che l'"autoriduzione" del canone o la sua sospensione non condivisa espone il conduttore ad un'azione di sfratto per morosità. •

\*Presidente Unione giovani commercialisti Vicenza

\*\*Avvocata, Montebello Vicentino



Nuove ipotesi per gli affitti

### THIENE - Casari

RILEVAZIONI COMITATO  
SALA CONTRATTAZIONI  
27/04/2020 in Euro

Burro aff. al kg.	3,41-3,42
Zangolato al kg.	1,66-1,67
Asiago Pressato	4,75-4,95
Allevio 3 mesi	5,55-5,70
Allevio 6 mesi	6,35-6,75
Allevio 12 mesi	7,50-8,00
Grana P.10m.	6,60-6,70
Grana P.>15m.	7,95-8,25
Siero ind. ton.	12,00-13,00
Siero zoot. ton.	5,00-5,80
Latticello zoot. t.	2,80-3,80

