

La parola all'esperto Con l'epidemia si moltiplicano le richieste di riduzione dei canoni. Torniamo a occuparci di un tema molto delicato

La locazione di immobili ai tempi del Covid-19: esigenze a confronto

que
sito/1

Il conduttore di un ufficio adibito ad agenzia pubblicitaria, mi ha scritto chiedendo la "sospensione" del versamento del canone di locazione, avendo avuto una riduzione di lavoro, e quindi di reddito perché obbligato a chiudere. Come devo comportarmi?

que
sito/2

Ho affittato l'appartamento a tre studenti universitari che non potendo frequentare l'università a causa dell'emergenza Covid 19 mi hanno chiesto di non pagare l'affitto, essendo tornati alle rispettive residenze. Non so come regolarmi.

di **Antonella Maestri***

■ Le richieste dei due lettori si riferiscono a situazioni differenti che come tali vanno valutate separatamente.

Al locatore di un'unità immobiliare ad uso diverso dall'abitazione si può consigliare - si parla di consigli, perché l'attuale situazione non trova indicazioni specifiche nei provvedimenti normativi che si sono susseguiti dallo scorso 11 Marzo fino ad oggi - di fare innanzitutto alcune considerazioni pratiche riguardo al rapporto di locazione in corso.

Mi riferisco alla pluriennale durata del rapporto contrattuale, al comportamento tenuto dal conduttore precedentemente al Marzo 2020; alla sua puntualità nell'effettuare i pagamenti, sia del canone di locazione che degli oneri accessori (quali per es. spese condominiali, rimborso tasse di registro); all'effettivo versamento del deposito a garanzia dell'adempimento degli obblighi contrattuali ed al suo ammontare rispetto al canone annuo.

Se il contratto è di recente conclusione, vi sarà solo l'ultimo elemento (versamento ed ammontare del deposito a garanzia) a poter essere considerato unitamente agli ulteriori aspetti connessi all'emergenza sanitaria, qui di seguito indicati e che interessano comunque anche i contratti di vecchia data.

Ossia bisognerà che il locatore valuti se l'attività esercitata nell'immobile è tra quelle che hanno subito l'interruzione fin dall'inizio. Sono tali per esempio i bar, i parrucchieri, i centri estetici. O se invece è stata possibile la prosecuzione del suo esercizio, anche parziale, mantenendo l'apertura al pubblico, magari mediante consegne a domicilio, o ancora, per gli uffici, avvalendosi dell'opportunità di operare con lavoro "da remoto" (il cosiddetto smart working). Ciò sarà utile infatti per avere un'idea dell'effettivo danno a carico del conduttore a causa della forzata riduzione dell'attività e conseguentemente del possibile "sconto" sul canone, sia temporaneo che permanente, da accordare.

A tal fine è anche consigliabile che vengano quantificati da parte del locatore quelli che impropriamente si potrebbero definire "costi fissi", cioè le "passività" che gravano sul canone annuo percepito, quali ad esempio le spese anche condominiali a carico del locatore, la tassazione, gli oneri per il mantenimento del buono stato locativo dell'unità immobiliare.

Sarebbe poi auspicabile che in caso di richiesta di sospensione/proroga del termine di scadenza del pagamento di una o più rate mensili del canone, il conduttore desse fin da subito l'indicazione dei nuovi termini di pagamento ipotizzati e dell'ammontare delle singole rate, in modo da completare entro l'anno il pagamento dell'intero canone.

E' infine consigliabile che la richiesta di riduzione venga accompagnata dall'indicazione della sua durata, semmai prendendo come riferimento temporale la data del provvedimento normativo che andrà a disporre la riapertura dell'attività a tutti gli effetti.

In questo modo, il locatore avrà a disposizione tutte le informazioni necessarie per poter prendere una decisione.



In conclusione, nell'ottica di un ragionevole bilanciamento degli interessi contrapposti, in un limitato orizzonte temporale, il buon senso da un lato vorrebbe che i locatori non respingessero le ragionevoli e oggettive richieste dei conduttori, proprio perché anche loro, in caso di risoluzione definitiva del contratto si troverebbero con un locale sfitto e le tasse da pagare. Ma dall'altro lato, lo stesso buon senso non vorrebbe che il locatore debba rinunciare a tutto o parte di un reddito sul quale aveva fatto affidamento, trovandosi magari a sua volta in difficoltà nell'adempimento di precedenti obblighi contrattuali tempo per tempo assunti.

Si impone quindi di volta in volta un'analisi attenta e circostanziata delle rispettive esigenze e posizioni contrattuali.

Quanto alle locazioni abitative per studenti, la situazione è diversa, poiché in estrema sintesi, alla totale o parziale chiusura delle attività lavorative imposta dall'emergenza sanitaria non è a mio parere paragonabile l'interruzione dell'attività didattica delle Università.

In questo caso non è stata infatti impedita al conduttore la possibilità di abitare nell'appartamento e di trarre quindi dal bene oggetto del contratto in essere tutte le dirette utilità che gli sono proprie.

Tuttavia, nell'ipotesi in cui il locatore ritenesse di agevolare comunque parte conduttrice, vale anche in questo caso il suggerimento di effettuare una valutazione complessiva del passato andamento del rapporto contrattuale e di tener conto dell'ammontare delle spese fisse a carico del locatore ai fini della quantificazione di un'eventuale riduzione, che si suggerisce di limitare nel tempo, considerando che nei mesi estivi l'attività didattica dell'Università è sempre sospesa.

* Avvocato

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Inviare le vostre domande su fisco, lavoro, casa, previdenza a esperto@gazzettadiparma.net



PRIVACY
GDPR

AMBIENTE

Autorizzazioni ambientali - Consulenza

IGIENE E SICUREZZA ALIMENTARE

Manuale HACCP - ISO 2200 - BRC - IFS

MS
Consulting

Consulenza aziendale e formazione qualificata

SICUREZZA SUL LAVORO

Rspg esterno - Dvr - Valutazioni specifiche
Duvri - Pos - Piani di Emergenza

SISTEMI DI GESTIONE INTEGRATI

ISO 45001 - OHSAS 18001 - ISO 14001
ISO 9001 - MOD 231

ASSESSMENT

Audit di sistema di prima e seconda parte
Audit di conformità legislativa

FORMAZIONE

Lavoratori - Preposti - RSPP - Antincendio - Primo Soccorso - Spazi Confinati - Pes Pav - Attrezzature
Servizio per la gestione in outsourcing della formazione

MS Consulting, esperienza, professionalità, approccio innovativo, un unico partner con cui gestire la sicurezza in azienda.

Sede operativa: Via Europa, 1 - Basilicogioiano - Parma • Tel.0521.641296 • info@msconsultingweb.com • www.msconsultingweb.com

