

# Clever Desk

il tuo supporto interattivo

[www.bgt-grantthornton.it/clever-desk1/](http://www.bgt-grantthornton.it/clever-desk1/)

**Visit our website page "Clever Desk" to discover more**



# Covid-19 e inadempimenti contrattuali

**Clever Desk webinar**

Avv. Carlo Giuseppe Saronni



# L'inadempimento nel codice civile

- **Art. 1218 c.c.:** responsabilità del debitore
- **Art. 1223 c.c.:** il risarcimento del danno da inadempimento o da ritardo ricomprende sia il danno emergente che il lucro cessante
- **Art. 1256 I comma c.c.:** l'impossibilità definitiva estingue l'obbligazione
- **Art. 1256 II comma c.c.:** l'impossibilità temporanea (ritardo) estingue l'obbligazione quando essa non possa più considerarsi doverosa per il debitore o utile per il creditore

# Inadempimento, impossibilità della prestazione e Covid-19

**Art. 91 del dl 17 marzo 2020 “Cura Italia”:** l’attuazione delle norme di contenimento costituisce impossibilità che esclude l’inadempimento e il ritardo

*Il testo dell’art. 91: “il rispetto delle misure di contenimento di cui presente decreto è sempre valutata 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”*

# Le locazioni commerciali e l'art. 91

- L'art. 91 del DL Cura Italia consente al conduttore di sospendere il pagamento del canone finché dura la situazione emergenziale senza dovere corrispondere spese, penali, interessi e senza incorrere in decadenze
- L'art. 91 del DL Cura Italia non legittima l'estinzione dell'obbligazione di pagare il canone in tutto o in parte perché l'obbligazione principale del conduttore è una obbligazione di genere
- La modifica del canone richiede un (auspicabile) specifico accordo fra le parti
- 
- L'accordo di riduzione del canone non va registrato, ma semplicemente comunicato all'Agenzia delle entrate

# I rimedi estremi: recesso per gravi motivi e per eccessiva onerosità sopravvenuta

- **Art. 27 u.c. della legge 27 luglio 1978 n. 392 (equo canone):** indipendentemente dalle previsioni contrattuali il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto con un preavviso di sei mesi per gravi motivi
- **Art. 1467 I comma c.c.:** nei contratti a prestazioni continuate la parte può risolvere, senza preavviso, il contratto se la prestazione è divenuta eccessivamente onerosa per avvenimenti straordinari o imprevedibili
- **Art. 1467 II comma del codice civile:** il locatore può evitare la risoluzione offrendo di modificare il canone in misura equa

# Gli aiuti del governo ai conduttori di immobili

- **Art. 65 del DL Cura Italia:** agli imprenditori che conducono in locazione immobili rientranti nella categoria catastale c/1 è riconosciuto un credito di imposta in compensazione nella misura del 60% del canone corrisposto per il mese di marzo 2020
- **Art. 28 del DL 19 maggio 2020 “rilancio”:** a tutti gli imprenditori, professionisti, autonomi, enti religiosi riconosciuti ed enti del terzo settore è riconosciuto un credito di imposta per le locazioni di immobili industriali, commerciali, artigianali, agricoli, turistici o destinati alle attività di lavoro autonomo

# Gli aiuti del governo ai conduttori di immobili (segue)

## *A chi spetta l'aiuto?*

- Non spetta alle imprese o alle attività professionali con ricavi superiori a € 5.000.000 nell'anno 2019 eccetto attività alberghiere e agrituristiche per cui non vi è limite
- Spetta alle imprese che abbiano subito una riduzione dei ricavi, rispetto ai corrispondenti mesi del periodo di imposta precedente, pari ad almeno il 50%

## *Misura dell'aiuto:*

- 60% del canone totale corrisposto per i mesi di marzo, aprile e maggio 2020
- 30% del canone totale corrisposto per i medesimi mesi in caso di contratti di servizi complessi o affitti di azienda comprensivi di almeno un immobile

# Gli aiuti del governo ai conduttori di immobili (segue)

## *Modalità di utilizzo:*

- nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo di imposta in cui è stata sostenuta la spesa
- in compensazione successivamente al pagamento dei canoni
- mediante cessione (art. 122 del DL) al locatore o a istituti di credito o intermediari finanziari

# Q&A

**Visit our website page "Clever Desk" to discover more**

*[www.bgt-grantthornton.it/clever-desk1/](http://www.bgt-grantthornton.it/clever-desk1/)*

