

STUDIO LEGALE

Avv. MARIO MOSSALI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. ANDREA R. VETTURI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. MARIATERESA SORTE
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. ALBERTO SBRIGLIONE
Avv. GIORGIO VENTURATI

E-MAIL: INFO@STUDIOMVS.IT
E-MAIL: MOSSALI@STUDIOMVS.IT
P.E.C.: MARIO.MOSSALI@BERGAMO.PECAVOCATI.IT

24126 BERGAMO – VIA G. FALCONE N. 15
TEL. 035/330670 – FAX 035/322674

24047 TREVIGLIO (BG) – PIAZZA INSURREZIONE N. 6
TEL. 0363/344997 – FAX 0363/598872

24011 ALME' (BG) – VIA LOCATELLI N. 49
TEL. 035/545100 – FAX 035/636459



PARTNER
VIA TARAMELLI N. 11 20025 LEGNANO (MI)
TEL. 0331/452183 – FAX 0331/593008

BERGAMO, 15 luglio 2020

A mezzo e mail a: info@appice.it

Spett.le
A.P.P.I.C.E.
Associazione Piccoli Proprietari
Infrastrutture Comunicazione
Elettronica
Piazza della Repubblica n. 32
20124 MILANO

OGGETTO: Parere *pro veritate* in tema di locazione ad uso non abitativo e contratti di ospitalità al tempo della crisi economica derivante dall'emergenza sanitaria da Covid – 19.

Spett.le A.P.P.I.C.E.,

come da Voi evidenziato, nell'ultimo periodo, concomitante e successivo al lockdown imposto per la nota emergenza sanitaria da Covid – 19, è emerso come molti associati abbiano ricevuto da parte dei conduttori, ospiti presso le postazioni radiotelevisive di loro proprietà, richieste di sconto sull'importo dovuto a titolo di canone locatizio ovvero istanze di rinegoziazione dell'importo di locazione pattuito.

Stante poi la perdurante emergenza sanitaria, è emersa l'esigenza di comprendere come comportarsi e quali soluzioni giuridiche adottare nell'eventualità di cui in precedenza, ma anche nell'ipotesi in cui il conduttore non adempia alle proprie obbligazioni contrattuali e non provveda a versare il canone di locazione contrattualizzato ovvero decida di recedere dal contratto di locazione anzitempo.

Dopo aver verificato la normativa di riferimento e le disposizioni di legge promulgate in fase emergenziale, sono a fornire le seguenti delucidazioni.

Il presente parere prenderà in considerazione sia l'ipotesi in cui il conduttore, causa pandemia, decida di recedere dal contratto, sia il caso in cui non versi i canoni di locazione oppure richieda la rinegoziazione temporanea o a tempo indeterminato del corrispettivo previsto a titolo di locazione.

La presente trattazione è da ritenersi valevole sia per i contratti di ospitalità sia per i contratti di locazione di terreni su cui insista una postazione di comunicazioni elettroniche e/o traliccio. Per i primi, come già evidenziato in precedente parere, è controverso in giurisprudenza la normativa applicabile e, in specie, se il contratto di ospitalità debba essere considerato un contratto di locazione *tout court* ovvero un contratto misto e/o atipico di servizi. La soluzione del quesito è rilevante quanto ad applicabilità della relativa normativa. Infatti, se il contratto di ospitalità venisse considerato un contratto di locazione puro e semplice, opererebbe la disciplina della locazione di immobili ad uso commerciale. Per cui, per fare un esempio, a prescindere dalla durata di efficacia contrattualizzata, si verificherebbe un'ipotesi di eterointegrazione contrattuale *ex lege* per cui il contratto avrebbe durata di sei (6) anni,

Avv. MARIO MOSSALI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. ANDREA R. VETTURI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. MARIATERESA SORTE
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. ALBERTO SBRIGLIONE
Avv. GIORGIO VENTURATI

E-MAIL: INFO@STUDIOMVS.IT
E-MAIL: MOSSALI@STUDIOMVS.IT
P.E.C.: MARIO.MOSSALI@BERGAMO.PECAVOCATI.IT

24126 BERGAMO – VIA G. FALCONE N. 15
TEL. 035/330670 – FAX 035/322674

24047 TREVIGLIO (BG) – PIAZZA INSURREZIONE N. 6
TEL. 0363/344997 – FAX 0363/598872

24011 ALME' (BG) – VIA LOCATELLI N. 49
TEL. 035/545100 – FAX 035/636459



PARTNER
VIA TARAMELLI N. 11 20025 LEGNANO (MI)
TEL. 0331/452183 – FAX 0331/593008

rinnovabili di pari tempo. Discorso diverso se il contratto di ospitalità venisse considerato un contratto misto e/o atipico di servizi, perché accanto all'obbligazione di locare una porzione del traliccio e del manufatto per il ricovero delle strumentazioni elettroniche, risulterebbero contrattualizzati in capo al locatore ulteriori obblighi di *facere* (es. fornire elettricità per il funzionamento degli apparati installati e/o assicurare manutenzione ordinaria e straordinaria alla predette apparecchiature tecnologiche in caso di malfunzionamento e/o necessità). In quest'ultima eventualità la normativa applicabile sarebbe mutuabile dalla disciplina di settore in materia di locazione e dalle norme regolanti i contratti di appalto (artt. 1655 e ss c.c.) e/o di somministrazione (artt. 1559 e ss c.c.). Quale poi in particolare sia la disciplina da applicare dipenderebbe dalla prevalenza dell'una tipologia di contratto rispetto all'altra nel complessivo sistema negoziale di specie, anche in riferimento alla problematica in concreto insorta.

i) Il recesso del conduttore.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, ultimo comma, della L. n. 392/1978 *“il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei (6) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione”*.

Secondo il consolidato indirizzo della giurisprudenza, i gravi motivi che legittimano il conduttore a liberarsi dal vincolo contrattuale devono essere determinati da fatti estranei alla volontà del conduttore, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto e tali da rendergli oltremodo gravosa la sua prosecuzione (Cass. civ. Sez. III, 28/02/2019, n. 5802; Cass. civ. Sez. III Sent., 24/09/2019, n. 23639; Tribunale Termini Imerese Sent., 29/10/2019; Tribunale Firenze Sez. II, 18/07/2016).

Ad avviso della giurisprudenza di merito e di legittimità, nell'ipotesi di attività d'impresa, può ritenersi motivo grave, idoneo a consentire al conduttore di recedere dal contratto, la grave ed imprevista crisi economica, tale da determinare un sopravvenuto squilibrio delle prestazioni originarie ed incidere sull'andamento dell'azienda (Cass. civ. Sez. III Sent., 24/09/2019, n. 23639). Pertanto, nell'ipotesi di imprevedibile crisi economica, il conduttore imprenditore commerciale è legittimato ad operare scelte di adeguamento strutturale della propria azienda, ampliandola o riducendola, al fine di renderla rispondente alle sopravvenute esigenze di economicità e produttività (Cass. civ. Sez. III, 28/02/2019, n. 5802). *“Diversamente si negherebbe al conduttore/imprenditore, che si trovasse dinanzi un grave ed imprevista crisi economica, la facoltà di esercitare il recesso sino a quando non venga a trovarsi in stato di decozione, con conseguente frustrazione dello scopo della norma, che è quella di prevenire la crisi del conduttore”* (Cass. civ. Sez. III, Sent. 14/07/2016, n. 14365).

Sempre ad avviso della giurisprudenza, però, *“la gravosità della prosecuzione, che deve avere una connotazione oggettiva, non potendo risolversi nella unilaterale valutazione effettuata dal conduttore in ordine alla convenienza o meno di continuare il rapporto locativo, deve essere non solo tale da eccedere l'ambito della normale alea contrattuale, ma deve, altresì, consistere in un sopravvenuto squilibrio tra le prestazioni originarie tale da incidere significativamente sull'andamento dell'azienda del conduttore globalmente considerata”* (Tribunale Teramo, 07/06/2016).

Avv. MARIO MOSSALI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. ANDREA R. VETTURI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. MARIATERESA SORTE
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. ALBERTO SBRIGLIONE
Avv. GIORGIO VENTURATI

E-MAIL: INFO@STUDIOMVS.IT
E-MAIL: MOSSALI@STUDIOMVS.IT
P.E.C.: MARIO.MOSSALI@BERGAMO.PECAVOCATI.IT

24126 BERGAMO – VIA G. FALCONE N. 15
TEL. 035/330670 – FAX 035/322674

24047 TREVIGLIO (BG) – PIAZZA INSURREZIONE N. 6
TEL. 0363/344997 – FAX 0363/598872

24011 ALME' (BG) – VIA LOCATELLI N. 49
TEL. 035/545100 – FAX 035/636459



PARTNER
VIA TARAMELLI N. 11 20025 LEGNANO (MI)
TEL. 0331/452183 – FAX 0331/593008

Ne discende che “*i gravi motivi*” a sostegno del recesso non sono lasciati al libero apprezzamento del conduttore, ma devono rivestire un carattere di obiettività e imprevedibilità sopravvenuta alla stipula del contratto di locazione.

Infatti, non potrebbe recedere validamente colui che avesse stipulato il contratto nella consapevolezza della propria situazione debitoria, adducendo come motivo proprio l'aggravamento di tale situazione: mancherebbe il requisito dell'imprevedibilità e farebbe ricondurre in capo al conduttore un comportamento colpevole (Tribunale Firenze Sez. II, Sent., 18-07-2016)

I gravi motivi inoltre, non solo devono essere enunciati nella comunicazione di recesso dal conduttore, con impossibilità di successiva integrazione quanto alle motivazioni (Cass. civ. Sez. III, 30/06/2015, n. 13368), ma, nel caso in cui il locatore ne contesti l'effettiva sussistenza, devono essere oggetto di adeguata dimostrazione da parte dello stesso conduttore (Trib. Bari Sez. III, 14/07/2015).

Considerata la citata giurisprudenza, l'emergenza in atto può certamente considerarsi come un “*grave motivo*”, tale da legittimare il recesso del conduttore ex art. 27, L. n. 392/1978, trattandosi di un evento non prevedibile e indipendente dalla volontà del conduttore, sempre che abbia avuto ripercussioni pesantemente negative nella sfera del conduttore.

In ogni caso, il conduttore, come detto, dovrà enunciare i gravi motivi a fondamento del recesso nella relativa comunicazione e, in caso di contestazione da parte del locatore, darne adeguata prova.

➤ I rimedi in capo al locatore

In caso di recesso per gravi motivi da parte del conduttore, il locatore, laddove abbia elementi che sconfessino gli effetti negativi della crisi derivante dall'emergenza Covid – 19 per come paventati dal conduttore ovvero nutra dubbi in merito, potrà contestare i motivi addotti, chiedendo che il conduttore dia prova di quanto asserisce.

In ogni caso, il conduttore sarà tenuto a versare, sino alla maturazione della data di recesso e quindi per almeno ulteriori sei (6) mesi dalla comunicazione, il canone locatizio, oltre a tutti i canoni maturati in precedenza.

Laddove il conduttore non ottemperi alle obbligazioni di pagamento, ma, nel termine, liberi il bene condotto in locazione, il locatore potrà adire l'autorità giudiziaria competente territorialmente, affinché venga ordinato al conduttore, con Decreto Ingiuntivo, il pagamento dei canoni di locazione impagati e, nell'ipotesi di omesso spontaneo versamento, potrà agire esecutivamente per il recupero. Trattasi di azioni giudiziarie che, anche alla luce della crisi emergenziale e del fermo dei Tribunali, non avrà immediata soluzione, ma richiederà le tempistiche opportune.

Nella diversa eventualità in cui il conduttore, pur avendo comunicato il recesso, non asporti i propri impianti trasmettenti dal traliccio nell'ipotesi di contratto di ospitalità, salvo il caso di specifica contrattualizzazione e di previsione di rimozione degli apparati da parte del locatore, ovvero non liberi il fondo occupato, il locatore potrà agire avanti al Tribunale territorialmente competente per ottenere lo sfratto per morosità. Procedura anche quest'ultima che richiede un certo lasso di tempo, soprattutto nel caso in cui il conduttore, anche dopo l'ordine di sfratto

Avv. MARIO MOSSALI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. ANDREA R. VETTURI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. MARIATERESA SORTE
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. ALBERTO SBRIGLIONE
Avv. GIORGIO VENTURATI

E-MAIL: INFO@STUDIOMVS.IT
E-MAIL: MOSSALI@STUDIOMVS.IT
P.E.C.: MARIO.MOSSALI@BERGAMO.PECAVOCATI.IT

24126 BERGAMO – VIA G. FALCONE N. 15
TEL. 035/330670 – FAX 035/322674

24047 TREVIGLIO (BG) – PIAZZA INSURREZIONE N. 6
TEL. 0363/344997 – FAX 0363/598872

24011 ALME' (BG) – VIA LOCATELLI N. 49
TEL. 035/545100 – FAX 035/636459



PARTNER
VIA TARAMELLI N. 11 20025 LEGNANO (MI)
TEL. 0331/452183 – FAX 0331/593008

impartito dal Giudice, non ottemperi spontaneamente e debba essere necessario richiedere l'intervento coattivo degli Ufficiali Giudiziari.

Contestualmente alla procedura di sfratto per morosità sarà possibile chiedere l'Ingiunzione di pagamento dei canoni scaduti non versati e di quelli a scadere, sino all'effettiva liberazione del bene condotto in locazione.

ii) L'obbligo del conduttore di versare i canoni di locazione e la normativa vigente.

E' opportuno sin da subito evidenziare che, allo stato, non esiste alcuna normativa, anche avente natura emergenziale, che legittima il conduttore a non versare il canone di locazione ovvero a ridurre l'importo in via autonoma, nell'eventualità di forzosa chiusura per il periodo di lockdown ovvero di riduzione degli introiti derivanti dall'attività economica esercitata.

Il Governo, nei diversi provvedimenti che si sono succeduti da marzo 2020 ad oggi, non ha mai ritenuto di regolamentare i rapporti privatistici derivanti dai contratti di locazione ad uso non abitativo nel periodo di emergenza da Covid - 19.

Il predetto ha però:

- a) stabilito all'art. 91, comma 1, del D.L. n. 18 del 17/03/2020, c.d. Cura Italia, che *"il rispetto delle misure di contenimento di cui al presente decreto è sempre valutato ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1218 e 1223 del codice civile, della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti"*;
- b) riconosciuto all'art. 28 del D.L. n. 34 del 19/05/2020, c.d. Decreto rilancio, un credito d'imposta pari al 60 % dei canoni di locazione degli immobili ad uso non abitativo ovvero del 30% dei canoni per contratti di servizi a prestazione complesse comprensivi di almeno un immobile ad uso non abitativo, dei mesi di marzo, aprile e maggio 2020. Detto credito d'imposta spetta, per quanto oggetto di interesse, ai soggetti esercenti attività d'impresa, con ricavi o compensi non superiori a 5 milioni di euro nel periodo d'imposta precedente, che abbiano subito una diminuzione di fatturato o di corrispettivi nel mese di riferimento ai almeno il 50% rispetto allo stesso mese del periodo d'imposta precedente.

Nel precisare che l'argomento del credito d'imposta sarà oggetto di approfondita disamina nel paragrafo successivo, quanto ai rimedi esperibili dal conduttore al fine di evitare il pagamento del canone locatizio per come contrattualizzato o di ridurre unilateralmente l'ammontare, occorre evidenziare che le soluzioni adottabili dovranno sempre avere il preventivo assenso e accordo del locatore.

Infatti i diversi rimedi codicistici che alcuni commentatori hanno paventato come applicabili, non lo sono in concreto, soprattutto e a maggior ragione nell'ipotesi dei contratti di ospitalità ovvero di locazione di terreni su cui insistono postazioni, perché trattasi di attività che, per loro natura, non hanno subito gli effetti negativi, diretti ed immediati, della chiusura forzosa. Seppur la crisi economica derivata dall'emergenza sanitaria possa avere colpito anche il settore delle telecomunicazioni, i contratti oggetto di disamina, in quanto non presuppongono un'attività di apertura al pubblico ovvero di contatto diretto con esso, non hanno comportato il blocco totale dell'attività da parte del conduttore per il periodo di lockdown.

Avv. MARIO MOSSALI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. ANDREA R. VETTURI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. MARIATERESA SORTE
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. ALBERTO SBRIGLIONE
Avv. GIORGIO VENTURATI

E-MAIL: INFO@STUDIOMVS.IT
E-MAIL: MOSSALI@STUDIOMVS.IT
P.E.C.: MARIO.MOSSALI@BERGAMO.PECAVOCATI.IT

24126 BERGAMO – VIA G. FALCONE N. 15
TEL. 035/330670 – FAX 035/322674

24047 TREVIGLIO (BG) – PIAZZA INSURREZIONE N. 6
TEL. 0363/344997 – FAX 0363/598872

24011 ALME' (BG) – VIA LOCATELLI N. 49
TEL. 035/545100 – FAX 035/636459



PARTNER
VIA TARAMELLI N. 11 20025 LEGNANO (MI)
TEL. 0331/452183 – FAX 0331/593008

Nello specifico sono stati richiamati gli istituti dell'impossibilità sopravvenuta ex art. 1463 c.c. ovvero dell'impossibilità parziale sopravvenuta ex art. 1464 c.c., ma, nel caso di specie, il locatore non può ritenersi totalmente o parzialmente inadempiente perché il bene oggetto di locazione ha sempre continuato ad essere occupato e nella disponibilità del conduttore, anche nel periodo di lockdown. Per quanto attiene al conduttore, esso può invocare l'impossibilità sopravvenuta totale o parziale al pagamento dei canoni di locazione, solo nell'ipotesi di scuola in cui i mezzi di pagamento (denaro, moneta elettronica, bonifico, assegni, cambiali, rid etc) vengano ritirati e non siano più utilizzabili; il che non è mai accaduto né nel suddetto periodo né ora.

Analogamente il conduttore non può invocare l'estinzione della obbligazione di pagamento sul medesimo incumbente per impossibilità definitiva o temporanea a causa della chiusura delle attività commerciali di cui al DPCM dell'11 marzo 2020. Detto rimedio, secondo alcuni commentatori, a cui il sottoscritto ritiene di aderire, non risulta di certo esperibile per i conduttori che non abbiano subito la forzosa chiusura conseguente ad una disposizione normativa, ma non lo è neppure per coloro che hanno subito il fermo, perché il divieto di esercitare l'attività commerciale non ha privato il conduttore della possibilità di utilizzare l'immobile locato, rimasto nella sua disponibilità, e la conseguente mancanza di incassi non determina l'impossibilità di adempiere alla propria obbligazione di pagamento, atteso che il periodo limitato di lockdown non è tale da esulare dal c.d. rischio d'impresa.

Da ultimo, neppure il rimedio dell'eccessiva onerosità sopravvenuta ex art. 1467 c.c. può trovare applicazione, atteso che l'onerosità deve attenersi ad aspetti obiettivi e non a condizioni soggettive (perdita di reddito per esempio). Nel caso di specie, infatti, va considerata la non definitività della situazione di crisi che determina l'eccessiva onerosità ed il periodo di tempo limitato, tale da far ritenere correttamente che si verta nell'ipotesi di ordinario rischio d'impresa, gravante sul conduttore.

➤ I rimedi in capo al locatore.

Nell'eventualità in cui il conduttore ometta il pagamento dei canoni di locazione, come evidenziato in precedenza, il locatore potrà adire l'autorità giudiziaria competente per chiedere lo sfratto per morosità e contestualmente ottenere Decreto Ingiuntivo per i canoni non versati, ovvero, nell'ipotesi in cui il conduttore abbia già liberato i locali omettendo il versamento del dovuto, Decreto Ingiuntivo per i canoni di locazione maturati.

In entrambi i casi, però, il conduttore potrebbe opporsi e ritenere applicabili i rimedi codicistici sopra evidenziati (impossibilità sopravvenuta ex artt. 1463 e 1464 c.c., impossibilità per causa non imputabile ex art. 1256 c.c., eccessiva onerosità sopravvenuta ex art. 1467 c.c.).

In queste eventualità si instaurerebbe un vero e proprio giudizio e la decisione definitiva verrebbe rimessa al Giudice, il quale, dal canto suo, potrebbe applicare l'art. 91, comma 1, del D.L. n. 18 del 17/03/2020, c.d. Cura Italia, e considerare esclusa la responsabilità del debitore nell'omissione del pagamento dei canoni di locazione. Soluzione quest'ultima prospettabile, a mio avviso, nell'ipotesi in cui l'attività d'impresa del conduttore sia stata interessata dalla chiusura forzosa (il che non è nel caso delle ipotesi contrattuali esaminate) e, in generale, nel caso in cui i canoni omessi coincidano con i mesi da marzo a maggio 2020. Il Giudice, fermo restando l'obbligo di pagamento dei canoni di locazione, salvo particolari contestazioni ed eccezioni, potrebbe infatti ritenere non convalidabile lo sfratto per morosità, laddove la morosità

Avv. MARIO MOSSALI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. ANDREA R. VETTURI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. MARIATERESA SORTE
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. ALBERTO SBRIGLIONE
Avv. GIORGIO VENTURATI

E-MAIL: INFO@STUDIOMVS.IT
E-MAIL: MOSSALI@STUDIOMVS.IT
P.E.C.: MARIO.MOSSALI@BERGAMO.PECAVOCATI.IT

24126 BERGAMO – VIA G. FALCONE N. 15
TEL. 035/330670 – FAX 035/322674

24047 TREVIGLIO (BG) – PIAZZA INSURREZIONE N. 6
TEL. 0363/344997 – FAX 0363/598872

24011 ALME' (BG) – VIA LOCATELLI N. 49
TEL. 035/545100 – FAX 035/636459



PARTNER
VIA TARAMELLI N. 11 20025 LEGNANO (MI)
TEL. 0331/452183 – FAX 0331/593008

non sia pregressa alla crisi e sia limitata nel tempo e concomitante o successiva al lockdown, sempre che il debitore dimostri che sia stato proprio il rispetto delle misure di contenimento ad avergli impedito l'esecuzione della prestazione. Ovviamente lo stesso Giudicante dovrebbe valutare il numero dei canoni di locazione omessi che non integrano responsabilità del debitore, e quando la morosità non possa più essere ritenuta giustificabile.

Premesso quanto sopra, nell'ipotesi in cui il conduttore non paghi i canoni di locazione, soprattutto nel periodo incriminato del lockdown, ovvero insista per la riduzione del medesimo rappresentando motivazioni che risultino fondate e non pretestuose, al fine di evitare un contenzioso lungo, incerto negli esiti e oneroso, quanto a costi legali, il suggerimento è di valutare caso per caso uno sconto temporaneo ovvero una riduzione del canone stesso, con rinegoziazione del contratto.

Infatti, il nostro ordinamento prevede una serie di principi, che ben possono trovare applicazione anche allorquando il contratto diventi squilibrato tra le parti.

In primo luogo l'obbligo di comportarsi secondo buona fede e correttezza contrattuale ex art. 1175 e 1375 c.c., espressione del più generale principio solidaristico (art. 2 Cost), costituzionalmente garantito.

Corollario dei detti principi risultano essere l'art. 1374 c.c., che tratteggia l'intervento diretto del Giudice su un contratto squilibrato e l'eterointegrazione correttiva del medesimo secondo equità, e l'art. 1467 c.c., che, a fronte della risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta, consente alla parte contrattuale contro cui è stata chiesta la risoluzione, di evitarlo offrendo di modificare equamente le condizioni contrattuali.

Lo scrivente ritiene che i contratti oggetto di disamina, considerato che pertengono ad attività imprenditoriali non a diretto contatto con il pubblico, non avranno nell'immediato ripercussioni negative importanti. Il problema diversamente si porrà in futuro e sarà strettamente connesso alla durata della crisi economica e all'incidenza della medesima sul settore radiotelevisivo, soprattutto in punto pubblicità. Per cui la questione non sarà tanto connessa all'economicità o meno del singolo contratto, ma all'andamento generale, dal punto di vista economico, dell'azienda conduttrice.

Sotto questo profilo, il credito d'imposta e l'extra gettito RAI 2018, di cui si disquisirà nel prosieguo, potranno essere valide argomentazioni che il locatore potrà richiamare e ricordare al conduttore, per avviare al richiesto sconto o alla dedotta rinegoziazione *in pejus*.

iii) Il credito d'imposta dei canoni di locazione per i mesi di marzo, aprile e maggio 2020, previsto dal c.d. Decreto rilancio.

Ai sensi dell'art. 28, comma 1, del D.L. n. 34 del 19/05/2020 "ai soggetti esercenti attività d'impresa, arte o professione, con ricavi o compensi non superiori a 5 milioni di euro nel periodo d'imposta precedente a quello in corso alla data di entrata in vigore del presente decreto, spetta un credito d'imposta nella misura del 60 per cento dell'ammontare mensile del canone di locazione, di leasing o di concessione di immobili ad uso non abitativo destinati allo svolgimento dell'attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo".

Il comma 2 stabilisce che "il credito d'imposta...in caso di contratti di servizi a prestazioni complesse...comprensivi di almeno un immobile a uso non abitativo destinato allo svolgimento dell'attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o

Avv. MARIO MOSSALI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. ANDREA R. VETTURI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. MARIATERESA SORTE
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. ALBERTO SBRIGLIONE
Avv. GIORGIO VENTURATI

E-MAIL: INFO@STUDIOMVS.IT
E-MAIL: MOSSALI@STUDIOMVS.IT
P.E.C.: MARIO.MOSSALI@BERGAMO.PECAVOCATI.IT

24126 BERGAMO – VIA G. FALCONE N. 15
TEL. 035/330670 – FAX 035/322674

24047 TREVIGLIO (BG) – PIAZZA INSURREZIONE N. 6
TEL. 0363/344997 – FAX 0363/598872

24011 ALME' (BG) – VIA LOCATELLI N. 49
TEL. 035/545100 – FAX 035/636459



PARTNER
VIA TARAMELLI N. 11 20025 LEGNANO (MI)
TEL. 0331/452183 – FAX 0331/593008

all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo, spetta nella misura del 30 per cento dei relativi canoni".

Per gli effetti del comma 5 della citata norma il suddetto credito d'imposta è commisurato all'importo versato nel periodo d'imposta 2020 con riferimento a ciascuno dei mesi di marzo, aprile e maggio e spetta ai soggetti locatari esercenti attività economica a condizione che abbiano subito una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi nel mese di riferimento di almeno il cinquanta per cento rispetto allo stesso mese del periodo d'imposta precedente.

Con la circolare n. 14/E del 6/06/2020 l'Agenzia delle Entrate (c.d. Ufficio) ha chiarito l'ambito applicativo del credito d'imposta previsto dal citato art. 28 del Decreto Rilancio.

In particolare:

- a) Quanto ai soggetti ammessi, per quanto di interesse, ne possono beneficiare: 1. gli imprenditori individuali e le società in nome collettivo e in accomandita semplice che producono reddito d'impresa indipendentemente dal regime contabile adottato e 2. gli enti e società indicati nell'articolo 73, comma 1, lettere a) ossia "le società per azioni e in accomandita per azioni, le società a responsabilità limitata, le società cooperative e le società di mutua assicurazione, nonché le società europee di cui al regolamento (CE) n. 2157/2001 e le società cooperative europee di cui al regolamento (CE) n. 1435/2003 residenti nel territorio dello Stato" e b), ossia "gli enti pubblici e privati diversi dalle società, nonché i trust, residenti nel territorio dello Stato, che hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali" del TUIR (pag. 2).
- b) Quanto all'ambito oggettivo di applicazione, il credito d'imposta è stabilito in relazione 1. ai canoni di locazione di immobili ad uso non abitativo destinati allo svolgimento dell'attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo e 2. ai contratti di servizi a prestazioni complesse, comprensivi di almeno un immobile ad uso non abitativo destinato allo svolgimento dell'attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo.

L'Ufficio ha chiarito che i canoni devono essere relativi a contratti di locazione di cui all'art. 1571 e ss. c.c., la cui disciplina è regolata dalla L. n. 392/1978.

In particolare, quanto ai contratti di servizi a prestazioni complesse, l'Agenzia delle Entrate ha specificato che "si tratta di tutte quelle ipotesi in cui, accanto a un'attività di gestione passiva che si manifesta con la mera percezione di canoni di locazione/affitto relativi a una pluralità di immobili, si ponga in essere un'attività consistente nell'esecuzione di una serie di servizi complementari e funzionali alla utilizzazione unitaria del complesso immobiliare, con finalità diverse dal mero godimento dello stesso" (pag. 9).

- c) Quanto ai requisiti per ottenere il beneficio: diminuzione del fatturato o dei corrispettivi di almeno il 50% nei mesi di marzo, aprile e maggio 2020.

L'Ufficio ha precisato che il calo deve essere verificato mese per mese. Quindi può verificarsi il caso, ad esempio, che spetti il credito d'imposta solo per uno dei mesi indicati (pag. 13).

Avv. MARIO MOSSALI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. ANDREA R. VETTURI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. MARIATERESA SORTE
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. ALBERTO SBRIGLIONE
Avv. GIORGIO VENTURATI

E-MAIL: INFO@STUDIOMVS.IT
E-MAIL: MOSSALI@STUDIOMVS.IT
P.E.C.: MARIO.MOSSALI@BERGAMO.PECAVOCATI.IT

24126 BERGAMO – VIA G. FALCONE N. 15
TEL. 035/330670 – FAX 035/322674

24047 TREVIGLIO (BG) – PIAZZA INSURREZIONE N. 6
TEL. 0363/344997 – FAX 0363/598872

24011 ALME' (BG) – VIA LOCATELLI N. 49
TEL. 035/545100 – FAX 035/636459



PARTNER
VIA TARAMELLI N. 11 20025 LEGNANO (MI)
TEL. 0331/452183 – FAX 0331/593008

- d) Quanto alla misura del credito: 1. 60% del canone di locazione degli immobili ad uso abitativo e 2. 30% del canone nel caso di contratti di servizi a prestazioni complesse.

L'Agenzia delle ha precisato che è necessario che il canone sia stato corrisposto per poter fruire del credito. Nel caso in cui il canone non sia stato corrisposto, la possibilità di utilizzare il credito d'imposta resta sospesa fino al momento del pagamento ed è fruibile successivamente.

L'ufficio ha evidenziato come sia possibile per il conduttore cedere il credito d'imposta al locatore a titolo di pagamento del canone (pag. 14).

- e) Quanto alle modalità di utilizzo del credito: 1. in compensazione, 2. nella Dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa, ovvero 3. tramite cessione al locatore o al concedente o a altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari (pag. 15).

Ad avviso di chi scrive, attesa la definizione offerta dall'Ufficio di contratti di servizi a prestazioni complesse, il credito d'imposta potrebbe essere usufruibile anche nelle ipotesi di contratto di ospitalità, sempre che sussistano poi gli ulteriori requisiti soggettivi, di reddito e di calo di fatturato.

E' possibile verificare direttamente e scaricare la Circolare richiamata sul sito dell'Agenzia delle Entrate al seguente link: https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/2522866/Circolare+14+del+6+giugno+2020+_Credito+Imposta+locazioni+DLRilancio+.pdf/06ca2faa-319d-f4dc-1b4b-0683e6152133.

- iv) L'extra gettito RAI 2018 e le graduatorie 2019 per i contributi finanziati dal Fondo per il pluralismo e l'innovazione dell'informazione (D.P.R. n. 146/2017).*

La Divisione V della DGSCERP ha reso noto che sta procedendo alla erogazione dei contributi per un importo complessivo pari a euro 41.614.431 derivanti dall'extra gettito RAI 2018, spettanti alle emittenti locali televisive e radiofoniche cui sono stati concessi i contributi per l'annualità 2018 ai sensi del DPR 146/2017.

Con diversi decreti direttoriali tra il settembre e l'ottobre 2019, sono state approvate le graduatorie definitive e l'elenco degli importi dei contributi per l'annualità 2018, da assegnare alle RADIO a carattere commerciale, alle RADIO a carattere comunitario, alle TV commerciali e alle TV comunitarie.

Il comunicato e le rispettive graduatorie a seconda del gruppo di beneficiari, con l'indicazione delle società destinatarie e gli importi spettanti, sono consultabili e scaricabili liberamente sul sito del MiSE al seguente link:

<https://www.mise.gov.it/index.php/it/incentivi/comunicazioni/contributi-alle-emittenti-locali/graduatorie>

Scorrere in basso la pagina web sino a:

1. Radio → Radio Commerciali → anno 2018;
2. Radio → Radio Comunitarie → anno 2018;
3. Televisione → Tv Commerciali → anno 2018;

STUDIO LEGALE

Avv. MARIO MOSSALI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. ANDREA R. VETTURI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. MARIATERESA SORTE
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. ALBERTO SBRIGLIONE
Avv. GIORGIO VENTURATI

E-MAIL: INFO@STUDIOMVS.IT
E-MAIL: MOSSALI@STUDIOMVS.IT
P.E.C.: MARIO.MOSSALI@BERGAMO.PECAVOCATI.IT

24126 BERGAMO – VIA G. FALCONE N. 15
TEL. 035/330670 – FAX 035/322674

24047 TREVIGLIO (BG) – PIAZZA INSURREZIONE N. 6
TEL. 0363/344997 – FAX 0363/598872

24011 ALME' (BG) – VIA LOCATELLI N. 49
TEL. 035/545100 – FAX 035/636459



PARTNER
VIA TARAMELLI N. 11 20025 LEGNANO (MI)
TEL. 0331/452183 – FAX 0331/593008

4. Televisione →Tv Comunitarie → anno 2018.

Per quanto riguarda l'annualità 2019, nel mese di aprile 2020, sono state pubblicate le graduatorie definitive delle domande ammesse al contributo con gli elenchi degli importi da assegnare alle emittenti televisive e radiofoniche locali a carattere commerciale beneficiarie.

I decreti, le graduatorie definitive e gli importi spettanti alle singole emittenti, suddivise per tipologia (Radio e TV), sono consultabili e scaricabili liberamente sul sito del MiSE al link in precedenza indicato.

Scorrere in basso la pagina web sino a:

- 1 Radio → Radio Commerciali → anno 2019;
- 2 Radio → Radio Comunitarie → anno 2019;
- 3 Televisione → Tv Commerciali → anno 2019;
- 4 Televisione →Tv Comunitarie → anno 2019.

A disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, porgo cordiali saluti.

Avv. Mario Mossali