

In riferimento all'emergenza epidemiologica da COVID-19, il Governo e le Regioni hanno adottato una serie di misure urgenti che hanno prima fortemente limitato le attività commerciali, poi impedito ai titolari la stessa possibilità di esercitarle.

Ciò ha comportato per gli operatori commerciali titolari di attività gestite quali conduttori di immobili in locazione commerciale gravi difficoltà economiche, in relazione alle quali il Governo, con DL n. 18/2020, ha riconosciuto solo ad alcune categorie di imprese un credito d'imposta nella misura del 60 per cento dell'ammontare del canone di locazione relativo al mese di marzo 2020, e limitatamente gli immobili rientranti nella categoria catastale C/1.

La Confesercenti, si è già, adoperata per chiedere l'estensione di tale istituto per un periodo più lungo, e ad altre categorie di imprese e catastali.

Abbiamo, in attesa di nuovi provvedimenti, predisposto una lettera-tipo che il titolare dell'esercizio condotto in locazione di immobile o in affitto d'azienda potrà eventualmente utilizzare, per chiedere al locatore la sospensione del pagamento del canone.

Inoltre, la lettera vale a richiedere la disponibilità del proprietario dei locali a rinegoziare il canone, alla luce della situazione che si è creata.

Con la lettera si vuole comunque mantenere integro il rapporto tra le parti, dandole come effetto non la risoluzione del contratto, ma una sua revisione consensuale per ciò che concerne i termini economici, finalizzata al superamento senza "strappi" del presente gravissimo periodo di crisi.

"Egregio locatore,

con riferimento al contratto di locazione immobiliare ad uso commerciale *ovvero al contratto di affitto/ramo d'azienda* tra noi in essere, siamo purtroppo costretti ad evidenziare che, a causa dell'emergenza da COVID-19, l'attività, all'inizio già fortemente limitata per le evidenze legate all'epidemia, è stata poi necessariamente *o parzialmente, nei casi di interruzione di una parte dell'attività, se promiscua* sospesa per effetto dei provvedimenti d'urgenza emessi dal Governo per contrastare e contenere il contagio.

L'esercizio dell'attività, che costituisce causa del contratto, non è stato dunque possibile, per ragioni straordinarie, imprevedibili e non a noi imputabili, a far data dalla

sospensione disposta d'imperio con i DPCM emessi nel mese di marzo e continuerà a non esserlo almeno fino al 03.04.2020, anche se, stante l'evoluzione dell'emergenza sanitaria, si può verosimilmente attendere la proroga della sospensione per un periodo allo stato attuale non prevedibile.

A causa di tali gravi ed eccezionali eventi, che lo stesso Governo ha considerato nell'evidenziare (DL n. 18/2020, art. 91) che *“il rispetto delle misure di contenimento è sempre valutato ai fini dell'esclusione della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti”*, e che rendono impossibile *o solo parzialmente possibile* l'uso dell'immobile locato/*la gestione dell'azienda/ramo d'azienda in fitto*, ci troviamo dunque, nostro malgrado, nell'impossibilità di adempiere al pagamento del canone di locazione/*affitto*; pertanto, Vi chiediamo gentilmente di contattarci appena possibile per concordare la sospensione temporanea del pagamento del canone medesimo durante il periodo di emergenza e di vigenza delle restrizioni imposte.

*[in alternativa, in caso di uso limitato dell'immobile locato/gestione parziale dell'azienda in fitto:*

*per concordare una deroga temporanea al pagamento del canone contrattualmente stabilito, riducendolo a un importo che possa ricondurlo ad equità durante il periodo di emergenza e vigenza delle restrizioni imposte.]*

La presente vale anche al fine di richiedere la rinegoziazione delle condizioni contrattuali, per riequilibrarle equamente, alla chiusura del periodo dell'emergenza, considerata comunque la prevedibile eccessiva onerosità della prestazione a nostro carico alla ripresa dell'attività ordinaria.

Certi di poter superare insieme questa fase così difficile per tutti, Vi informiamo che, in difetto, dovremo comunque, nostro malgrado, assumere ogni necessaria iniziativa a tutela della nostra posizione, confermando in ogni caso che siamo pronti a riprendere il regolare pagamento del canone, auspicabilmente ed opportunamente ridotto, non appena saremo nelle concrete condizioni di riavviare normalmente l'attività.

Ringraziando per la comprensione e in attesa di un cortese e positivo riscontro, inviamo i nostri più cordiali saluti.”