

Riduzione del canone nel contratto di locazione ad uso abitativo: La redazione dell'accordo ed il modello 69

Autore: giordano maddaloni

In: Diritto civile e commerciale

L'attuale stato di emergenza sanitaria, come previsto, ha portato con sé correlate problematiche di natura economica. Ed invero, la mancanza di liquidità se in alcuni ha causato lievi disagi, in altri, purtroppo, si è tradotta in una lesione dei diritti primari garantiti dalla Costituzione.

Appare chiaro che in un sistema fondato sul riconoscimento e sul rispetto dei diritti fondamentali dell'uomo sia "doveroso impedire che delle persone possano rimanere prive di abitazione"[1] in quanto "il diritto all'abitazione rientra infatti, fra i requisiti essenziali caratterizzanti la socialità cui si conforma lo Stato democratico voluto dalla Costituzione"[2].

Invero, l'obbligo di corrispondere il canone al proprietario non viene meno, tout court, per l'insorgere delle difficoltà economiche relative alla pandemia.

Gli interessi in gioco, a ben vedere, sono tutti privati e la materia, sebbene sembri richiederlo, appare prestarsi mal volentieri ad un intervento da parte del legislatore. La panacea richiesta del congelamento delle suddette obbligazioni, appare utopistica ed iniqua, ciò, invero, non farebbe altro che favorire i conduttori a danno dei proprietari, alimentando il gioco di accorciare una coperta che sembra sempre più corta.

Gli interventi messi in campo dal legislatore

Seppur limitati e limitanti meritano di essere menzionati quegli interventi legislativi che hanno tentato di fornire una risposta alle esigenze in commento. In particolare, la previsione di cui all'art. 65 del c.d. "Decreto Cura Italia" in materia di locazioni di immobili ad uso commerciale riconosce **ai soggetti esercenti attività di impresa, per l'anno 2020, un credito di imposta nella misura del 60%** dell'ammontare del canone di locazione relativo al mese di marzo 2020, ciò per gli immobili di categoria catastale c/1. In proposito, l'Agenzia delle Entrate[3] ha chiarito che il credito riconosciuto ha ad oggetto solo i canoni effettivamente pagati.

Degno di nota, inoltre, è anche l'art. 91 del medesimo decreto legge, il quale impone al giudice di valutare

la crisi da corona virus nel contenzioso, relativamente alla mancata corresponsione dei canoni di locazione. In altri termini, laddove omettendo il pagamento dei canoni si venga chiamati a risponderne davanti al Tribunale, il giudice non potrà non tener conto dello stato emergenziale di fondo.

Volume consigliato

L'autonomia negoziale delle parti e la riduzione del canone di locazione

Riassumendo, alla luce di quanto innanzi esposto, il conduttore non è autorizzato a sospendere il canone di locazione. Tuttavia ai sensi dell'art. 1322 c.c. è riservata all'autonomia delle parti la possibilità di prevedere una sospensione o riduzione del canone di locazione.

In tal senso, l'inquilino potrà trovare un accordo con il proprietario per ridurre l'importo del canone di locazione per un periodo concordato dalle stesse parti. Sebbene un siffatto meccanismo soccorra esclusivamente alle difficoltà del conduttore, il proprietario potrà limitare le perdite registrando l'accordo presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate dove è stato registrato il contratto di locazione. Tale opzione è applicabile alla generalità dei contratti, aventi ad oggetto sia abitazioni che locali commerciali o professionali e indipendentemente dalla categoria catastale dell'immobile.

Il contenuto dell'accordo da sottoporre all'Ufficio Territoriale competente

I termini della stipula modificativa, che assumerà la forma di una **scrittura privata**, sono demandati alle parti. **Queste potranno decidere tanto di sospendere quanto di ridurre il canone dovuto**, per il periodo di tempo che riterranno necessario.

La registrazione dell'accordo deve essere effettuata entro 30 giorni dalla stipula ed è totalmente gratuita, non richiedendosi il pagamento né di bollo o imposta di registro; ciò in quanto l'accordo raggiunto non costituisce una novazione del contratto originario.

Vista l'impossibilità di recarsi personalmente presso la sede territoriale dell'Agenzia delle Entrate, **è stata prevista la possibilità di inviare la documentazione necessaria anche via mail**. L' Ufficio

tributario provvederà alla registrazione, tuttavia resterà a carico del richiedente l'onere di consegnare la documentazione in originale, quando ciò sarà possibile.

A tal proposito ed in considerazione delle modalità, telematiche, di invio della richiesta di registrazione appare necessario allegare anche una **dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà**, resa ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000, nella quale **si dichiari il possesso dell'atto in originale e della conformità a questo della copia inviata** all'ufficio competente, con contestuale assunzione dell'impegno a depositare l' originale al termine del periodo emergenziale. Va da sé che nel caso in cui si rediga l'accordo sottoscrivendolo con firma digitale le predette formalità non saranno necessarie.

In ogni caso il legislatore ha provveduto a sospendere fino al 30/6/2020 gli adempimenti tributari che scadono anteriormente al 31/5/2020,[4] perciò, come detto, a seguito dell'invio telematico si potrà attendere la fine del Lock Down per recarsi presso l'Agenzia e registrare l'atto.

Il Modello 69

Unitamente all'accordo sottoscritto dalle parti dovrà essere allegato il modello 69 reperibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate, di facile compilazione. **Da completare saranno esclusivamente i riquadri A-B-D** concernenti i dati identificativi delle parti, i riferimenti del contratto di locazione originario ed i dati catastali dell'immobile. Infine, è da segnalare che sulla medesima pagina web è presente una guida alla compilazione del modello 69. Completato l'iter di cui sopra, **non sarà necessario comunicare nuovamente all'Agenzia delle Entrate il ripristino delle condizioni originarie**, facendo fede quanto dichiarato nell'accordo di riduzione.

Si legga anche:"**Riduzione canone locazione per covid-19**"

Prospettive de iure condendo

In conclusione si rileva come la disciplina anzi esposta comporti certamente un beneficio ad entrambe le parti in causa; da un lato il conduttore, che ha visto ridurre gli introiti a causa del periodo emergenziale, potrà contenere i costi e le spese che incidono sul suo bilancio patrimoniale, dall'altro il locatore, solidale verso il proprio locatario, si avvarrà egli stesso una riduzione del peso fiscale nella propria dichiarazione del reddito.

In verità è con rammarico che si deve constatare che l'esecutivo non possa e non debba affidarsi, così spesso, al buon cuore e al buon senso dei cittadini, e ciò anche alla luce della scarsità, rectius irreperibilità, di risorse economiche in grado di incidere concretamente sul contesto economico sociale. Ed invero, adottare una tale impostazione significa accettare il rischio di sacrificare i diritti fondamentali della persona, affidando la loro tutela agli stessi consociati.

Volume consigliato

Note

[1]Corte Costituzionale, sent. n. 49/1987

[2]Corte Costituzionale, sent. n. 217 del 1988)

[3]Ag. Entrate, circ. 3 aprile 2020, n. 8/E

[4] Art. 62 del D.L. n. 18 del 17.3.2020

<https://www.diritto.it/riduzione-del-canone-nel-contratto-di-locazione-ad-uso-abitativo-la-redazione-dellaccordo-ed-il-modello-69/>