

mark-up.it

Affitti dei punti di vendita: in assenza di ricavi si può sospendere il canone?

Roberto Pacifico

8-11 minuti



Fipe e Confimprese chiedono al Governo la sospensione degli affitti o un regime transitorio di abbassamento dei canoni

Se un negozio è costretto a chiudere, anche temporaneamente, per cause di forza maggiore come quella attuale, deve continuare a pagare un affitto? Il tema è purtroppo attuale, vista la situazione di stallo delle attività generata dall'emergenza coronavirus: associazioni

rappresentative della ristorazione e dei pubblici esercizi (come Fipe) e dei retailer come Confimprese, chiedono al Governo la sospensione degli affitti o un regime transitorio di abbassamento dei canoni. Confimprese auspicherebbe una moratoria di 6 mesi, anche per i retailer che operano nei centri commerciali, che notoriamente sono soggetti a un quadro contrattuale diverso dal tradizione contratto di locazione.

Secondo alcuni studi legali, come Fdl, non esistono norme che impongono al locatore di rinegoziare il contratto in caso di gravi emergenze, come quella che stiamo vivendo in Italia, a causa del coronavirus. "Nei contratti di locazione/affitto ramo azienda è difficile trovare clausole che obblighino a rinegoziare il contratto in casi di forza maggiore -precisa **Maria Adele De Luca**, partner di FDL- anche se alcuni articoli del codice civile, come il 1463, 1464, 1467 e anche il 1.623, consentono la possibilità di adeguare le clausole divenute onerose per il ristabilire il sinallagma contrattuale".

Le proprietà dei centri commerciali tendono a introdurre agevolazioni nelle modalità di pagamento dei canoni: per esempio **Eurocommercial Properties**, proprietaria di alcuni dei più grandi shopping centre italiani, come I Gigli a Campi Bisenzio e Carosello a Carugate (Mi), ha deciso per il secondo trimestre 2020 il pagamento mensile e non per trimestre anticipato, com'è prassi.

Il principale nodo della questione riguarda la possibilità o no di estendere il credito d'imposta, come agevolazione al pagamento dei canoni, anche ai retailer che operano con il contratto di affitto di ramo d'azienda. "Il commercio è in ginocchio con vendite pari a zero, costi fissi e nessuna

prospettiva di ripresa a breve termine - commenta **Mario Resca**, presidente di Confimprese-. A una situazione insostenibile si aggiunge l'articolo 65 del Cura Italia che riconosce a botteghe e negozi un credito d'imposta del 60% sui canoni solo per contratti di locazione immobiliare e categoria catastale C1, ma esclude l'applicabilità ai contratti di affitto di ramo d'azienda utilizzati dai centri commerciali nei confronti dei commercianti".

"Pur comprendendo che le risorse a disposizione sono limitate –aggiunge **Mario Resca**– riteniamo che la scelta discrimini tra retailer che operano con contratto di ramo d'azienda, che generalmente applicano i proprietari dei centri commerciali, e coloro che operano nelle città con un contratto che permette di accedere al credito d'imposta. Riteniamo che la norma vada emendata tenendo conto che il commercio, che è già in ginocchio, non abbia bisogno di fare distinzioni tra chi opera in un centro commerciale e chi nei centri cittadini".

Confimprese ritiene che tutti i retailer dovrebbero fruire di queste agevolazioni e non solo i negozi con tradizionale contratto di locazione commerciale. Questa diversità di trattamento crea una discriminazione all'interno di un settore, lasciando spazio solo a iniziative volontaristiche da parte dei landlord, come hanno fatto, per ora, Eurocommercial Properties, e più decisamente **Ingka Centres**, e **Scalo Milano**, primo operatore nel settore outlet italiano a sospendere temporaneamente i canoni.

Alla voce di Confimprese e Fipe, si aggiunge quella di Confindustria Moda. Il presidente, **Claudio Marenzi**, ha inviato una lettera firmata da oltre 50 aziende tra le più

importanti sistema italiano, fra le quali **Casadei, Corneliani, Dainese, F.lli Rossetti, Gallo, Calzedonia, Herno, Moncler, Roberto Cavalli, Ferragamo, Trussardi e Valentino.**

Il timore espresso da Marenzi è che la riapertura dei negozi venga posticipata rispetto al 3 aprile attualmente in vigore e che le aziende continuino, quindi, a non vendere, dovendo comunque versare l'intero canone di locazione. Per questo motivo, “per la salvaguardia dell'intero settore, nonché in applicazione del principio di buona fede contrattuale”, Marenzi invoca “la collaborazione e la comprensione di tutti i locatori” nell'accogliere la richiesta di “sospendere la corresponsione dei canoni sino alla riapertura dei negozi e mostrare disponibilità a rinegoziare le condizioni economiche dei contratti di locazione e affitto fino a quando i normali flussi commerciali, turistici e residenziali non si saranno del tutto ristabiliti”.

Confindustria Moda raggruppa le imprese associate a **Sistema Moda Italia (Smi), Assocalzaturifici, Assopellettieri, Associazione Italiana Pellicceria (Aip), Associazione Nazionale Fabbricanti Articoli Ottici (Anfao), Federorafi e Unione Nazionale Industria Conciaria (Unic)** e rappresenta circa 66.000 imprese del made in Italy, che generano un fatturato di 95,5 miliardi di euro e che danno lavoro a oltre 580.000 lavoratori.

Anche **Stefano Beraldo**, ad di Ovs, ha evidenziato al Governo la grave situazione in cui versano grandi e piccole realtà italiane dell'abbigliamento e degli accessori. Il decreto Cura Italia, secondo Beraldo, non ha degnato di particolare tutela questo mondo. “Le aziende hanno visto azzerarsi gli incassi per l'obbligo di chiusura – scrive Beraldo – ma mentre

alberghi, ristoranti e bar potranno sospendere gli acquisti di materie prime cristallizzando la loro situazione, le nostre realtà non potranno bloccare la maggiore voce di costo, ossia gli acquisti o la manifattura dei prodotti per la stagione primavera/estate”.

La conseguenza è “una condizione di totale squilibrio finanziario: anche sospendendo molti pagamenti, la scadenza delle lettere di credito relative alle merci prodotte e acquistate non può essere fronteggiata da alcuna fonte di incasso”.

La richiesta di Beraldo è di inserire il comparto “all’interno delle filiere in crisi, con le medesime disposizioni di tutela” e di far slittare i versamenti fiscali e contributivi da maggio a (almeno) settembre 2020. Beraldo sollecita, inoltre, la rimozione di “una grave anomalia del sistema impositivo che ci penalizza enormemente e in modo ingiusto, ossia il pagamento dell’Iva in dogana. Nei mesi scorsi e nei prossimi le aziende del nostro settore hanno versato e verseranno Iva su merci che non sono state e non saranno vendute. Occorre sospendere immediatamente questo meccanismo, che in tempi normali funziona bene, ma che in quelli attuali è perverso”.

Infine, Beraldo ritiene necessario uno slittamento verso fine anno di tutte le scadenze fiscali e contributive, oltre a un periodo di grazia fino a settembre, “per evitare che azioni esecutive senza speranza portino a una catena di fallimenti, che non andrebbe a vantaggio di nessuno, tantomeno dello stesso creditore”.

Rivedere i canoni di affitto è uno degli obiettivi a breve anche

di **Ovs** che sta discutendo con i proprietari degli immobili che ospitano i negozi del gruppo, e che sono stati chiusi in seguito al decreto governativo emesso per limitare il diffondersi della pandemia di Coronavirus.

La questione affitti non riguarda solo il nostro paese. In Germania, [H&M e Adidas hanno annunciato la sospensione dei pagamenti](#). Una decisione, sembra unilaterale, che ha sollevato un dibattito politico. “È indecente e inaccettabile che le società finanziariamente forti smettano di pagare gli affitti”, è il commento (riportato da pambianconews) del ministro della giustizia tedesco **Christine Lambrecht**, cui hanno fatto eco quelle del ministro delle finanze **Olaf Scholz**: “È irritante quando le grandi aziende annunciano semplicemente una sospensione del pagamento dell’affitto”.

La chiusura obbligata dei negozi nei centri urbani e nei centri commerciali senza una prospettiva temporale certa in termini di riapertura, ha provocato pesanti riduzioni nei ricavi. Fin qui siamo nell'ovvietà. Anche se il trade off rappresentato dal forte incremento degli acquisti online potrebbe aprire un nuovo file, interessante più per i landlord che per i retailer.

ALCUNI ESEMPI DI AGEVOLAZIONI PRO RETAILER NEL SETTORE DEI CENTRI COMMERCIALI

Azienda/Gruppo	tipologia di intervento
Ingka Centres	sospensione del canone totale per due mesi
Eurocommercial Properties	sospensione della richiesta di anticipo trimestrale con passaggio al mensile

Affitti dei punti di vendita: in assenza di ricavi si può sospendere il canone?

Scalo Milano	sospensione dei canoni di aprile e differimento di maggio e giugno a dicembre 2020