



Gatti Pavesi Bianchi

COVID-19 Update
REAL ESTATE

23 marzo 2013

EMERGENZA COVID-19: LE PRINCIPALI QUESTIONI RELATIVE AL SETTORE IMMOBILIARE

Come noto, l'evolversi dell'emergenza legata al diffondersi del Covid-19 ha reso necessaria l'adozione da parte del Governo di misure restrittive per fronteggiare la diffusione del virus.

Di seguito si riporta una breve panoramica delle principali questioni emerse nel settore immobiliare, anche a seguito delle misure adottate dal Governo e con riferimento a (A) attività commerciali; (B) cantieri edili; (C) immobili; (D) strutture ricettive, e (E) procedure di rilascio degli immobili.

A. Le attività commerciali

Tramite decreto del Presidente del Consiglio dei ministri dell'11 marzo 2020 – in vigore dal 12 marzo 2020 – sono state introdotte rilevanti restrizioni applicabili su tutto il territorio nazionale. In particolare, l'art.1, comma 1, prevede la sospensione fino al 25 marzo 2020 delle seguenti attività: (i) attività commerciali al dettaglio (con la sola eccezione delle attività di vendita di generi alimentari e di prima necessità), sia nell'ambito degli esercizi commerciali di vicinato, sia nell'ambito della media e grande distribuzione, anche ricomprese nei centri commerciali; (ii) attività dei servizi di ristorazione (fra cui bar, pub, ristoranti, gelaterie, pasticcerie); e (iii) attività inerenti ai servizi alla persona, fra cui parrucchieri, barbieri, estetisti (con la sola di alcune attività, tra cui lavanderie e servizi di pompe funebri).

Tale provvedimento ha generato l'immediata e comprensibile reazione degli operatori del settore della vendita al dettaglio e delle associazioni di categoria, con richieste di sospensione e differimento del pagamento dei canoni di locazione e riduzione degli stessi. Si veda, ad esempio, il caso della Confartigianato Imprese di Milano-Monza-Brianza, che ha tempestivamente chiesto al Governo di disporre l'immediata interruzione del pagamento dei canoni di locazione per tutte le attività commerciali e produttive interessate dai decreti del Governo.

Dall'altro lato, anche i proprietari si trovano – altrettanto comprensibilmente – in una situazione di difficoltà, dovendo a loro volta far fronte a costi e spese, tra cui i costi di natura tributaria e finanziaria.

Di conseguenza, i proprietari hanno, in larga misura, adottato un approccio prudentiale di attesa, nelle more dell'adozione di ulteriori provvedimenti governativi che potrebbero prevedere nuovi incentivi per il settore e, auspicabilmente, fare

chiarezza proprio sul pagamento dei canoni, anche al fine di evitare l'insorgere di numerosissime, inevitabili, vertenze.

Il Comune di Milano, per esempio, tramite l'ordinanza n. 10 129135/2020 dell'11 marzo 2020, ha differito al 30 settembre 2020 i termini per il pagamento delle prime tre rate dei canoni di locazione relativi agli immobili locati di proprietà dello stesso Comune.

Tramite il Decreto Legge n.18 del 17 marzo 2020, il Governo ha introdotto un pacchetto di misure e di aiuti di carattere economico, che prevede, *inter alia*, (i) per gli esercenti attività d'impresa interessati dal decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 11 marzo 2020, il riconoscimento di un credito d'imposta pari al 60% del canone di locazione dovuto per il mese di marzo 2020, a condizione che i locali condotti in locazione rientrino nella categoria catastale C1 (art. 65); e (ii) per i soggetti esercenti attività d'impresa, arte o professione, il riconoscimento di un credito d'imposta pari al 50% delle spese di sanificazione degli ambienti e degli strumenti di lavoro sostenute (fino ad un massimo di Euro 20.000) (art. 64).

Tuttavia, occorre evidenziare come il credito d'imposta a favore dei conduttori di cui al punto (i) sopra non è applicabile alla maggior parte dei centri commerciali italiani, e ciò in quanto la disposizione del Decreto non sembra applicarsi anche ai contratti di affitto di ramo d'azienda, ovvero lo schema contrattuale normalmente adottato nei centri commerciali (che, peraltro, non rientrano normalmente nella categoria catastale C1). Non è dunque escluso che, in sede di conversione in legge, siano considerate e apportate alcune modifiche al Decreto anche in questo senso.

Infine, l'emergenza legata alla diffusione del Covid-19 è in continua evoluzione ed è verosimile che il Governo adotti ulteriori misure e disposizioni. A tale proposito, è già stata annunciata dal Governo, per il prossimo aprile 2020, l'adozione un nuovo Decreto Legge con ulteriori misure di carattere economico.

B. I cantieri edili

Tramite decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 22 marzo 2020, in vigore dal 23 marzo al 3 aprile 2020, il Governo ha introdotto ulteriori rilevanti misure applicabili su tutto il territorio nazionale e volte a contenere il contagio da Covid-19. L'art. 1, comma 1 a) del Decreto impone la sospensione obbligatoria di tutte le attività produttive industriali e commerciali, ad eccezione di alcune attività ritenute "essenziali" (elencate nel relativo allegato I).

Le attività dei cantieri edili "privati" sono state così sospese (con la sola eccezione di (i) attività di installazione di impianti elettrici, idraulici ed altre installazioni; e (ii) attività funzionali a quelle essenziali (*i.e.* allestimento ospedali da campo), che

possono continuare ad essere esercitate previa comunicazione al Prefetto competente).

Per vero, si segnala che le attività dei cantieri edili “privati” erano già state sospese dalle Regioni Lombardia (tramite ordinanza 21 marzo 2020, n.514), Piemonte (tramite decreto 21 marzo 2020, n.34) e Campania (tramite ordinanza 20 marzo 2020, n.19). Quanto alla Regione Lombardia, la sospensione è stata disposta fino al 15 aprile 2020.

C. Gli immobili

Nonostante le misure finora adottate dal Governo non riguardino direttamente la gestione degli immobili, i proprietari “*monotenant*” e “*multitenant*” si sono interrogati sui relativi obblighi e responsabilità legati all'emergenza COVID-19.

In generale, il proprietario dell'immobile non è responsabile del rispetto da parte del conduttore delle norme in materia di salute e sicurezza e delle prescrizioni imposte dalle autorità pubbliche al medesimo, in relazione ai dipendenti o ai clienti/ospiti. È solo nel caso in cui tali norme e prescrizioni riguardino l'immobile e i relativi impianti e sistemi che in capo al proprietario residua un dovere generale di controllo sull'uso dell'immobile da parte del conduttore.

Nel caso di proprietà “*multitenant*”, in cui il proprietario dell'immobile (locatore) gestisce aree comuni e servizi comuni, lo stesso ha l'obbligo di adottare tutte le misure prescritte dalla normativa e regolamentazione nazionale e locale e dalle autorità competenti. Tuttavia, laddove la gestione delle aree comuni e dei servizi comuni sia affidata ai *property managers* e/o a società di gestione immobiliare, in capo al proprietario residua il dovere di (i) monitorare le attività dei *property managers* e/o delle società di gestione (anche attraverso rapporti settimanali); e (ii) intervenire tempestivamente in caso di violazione di tali normative, regolamenti e prescrizioni.

Al riguardo, la circolare del Ministero della salute n.5443 del 22 febbraio 2020 raccomanda, *inter alia*, l'adozione di specifiche misure di pulizia e decontaminazione per i locali dove abbiano soggiornato casi confermati di COVID-19 prima di essere stati ospedalizzati. Inoltre, tramite il Decreto Legge n.18 del 17 marzo 2020, il Governo ha riconosciuto ai soggetti esercenti attività d'impresa, arte o professione un credito d'imposta pari al 50% delle spese di sanificazione degli ambienti e degli strumenti di lavoro sostenute (fino ad un massimo di Euro 20.000) (art. 64).

D. Le strutture ricettive

Al fine di fronteggiare l'emergenza derivante dal diffondersi del virus COVID-19 e far fronte alle improrogabili esigenze connesse a tale emergenza, l'art. 6, commi 7 e 8 del Decreto Legge n. 18 del 17 marzo 2020 consente al Prefetto (ovvero al

Commissario Straordinario, ai sensi dell'art. 122 del medesimo Decreto), su proposta del Dipartimento della protezione civile e sentito il Dipartimento di prevenzione territorialmente competente, di procedere alla requisizione in uso di strutture alberghiere ovvero di altri immobili aventi caratteristiche analoghe di idoneità, per ospitarvi le persone in sorveglianza sanitaria e isolamento fiduciario o in permanenza domiciliare, laddove tali misure non possano essere attuate presso il domicilio della persona interessata.

Al proprietario è riconosciuta una indennità per ogni mese o frazione di mese di effettiva durata della requisizione. Tale indennità è liquidata nello stesso decreto del Prefetto in misura corrispondente allo 0,42% del valore di mercato dell'immobile requisito o del valore di mercato di immobili aventi caratteristiche analoghe.

Quanto alla durata, il Decreto precisa che la requisizione degli immobili può protrarsi fino al 31 luglio 2020 ovvero fino al termine al quale sia stata ulteriormente prorogata la durata dello stato di emergenza. Il decreto che dispone la requisizione dell'immobile indica la durata della stessa; tuttavia, nel caso in cui il decreto non indichi alcun termine, la requisizione si presume efficace fino al 31 luglio 2020 (o fino al termine al quale sia stata ulteriormente prorogata la durata dell'emergenza).

Infine, il Decreto precisa che, in caso di contestazione, anche in sede giudiziale, dei provvedimenti di requisizione, l'esecutorietà degli stessi non può essere sospesa.

Si segnala infine che, le misure finora adottate dal Governo non dispongono la chiusura delle strutture ricettive e la sospensione delle relative attività, ma alcune Regioni hanno adottato misure più restrittive al riguardo. Infatti, tramite l'ordinanza n.514 del 21 marzo 2020, successivamente modificata tramite l'ordinanza n.515 del 22 marzo 2020, la Regione Lombardia ha disposto la chiusura di tutte le strutture ricettive fino al 15 aprile 2020, con la sola eccezione delle strutture e alloggi per studenti universitari, le strutture per il soggiorno ai fini assistenziali e solidaristici e delle strutture che attualmente sono coinvolte nella gestione dell'emergenza (ed esempio per il pernottamento del personale sanitario, l'isolamento dei pazienti, ecc.). Tramite il decreto n.34 del 21 marzo 2020, anche la Regione Piemonte ha disposto la chiusura delle attività ricettive fino al 3 aprile 2020.

E. Le procedure di rilascio degli immobili

A sensi dell'art. 103, comma 6 del Decreto Legge n.18 del 17 marzo 2020, l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo, è sospesa fino al 30 giugno 2020.

TEAM



Equity Partner
Rocco Ferrari
rocco.ferrari@gplex.it



Partner
Guido Sagliaschi
guido.sagliaschi@gplex.it

Lo Studio offre una specifica esperienza nel settore immobiliare assistendo alcuni tra i principali operatori – istituzionali e non – italiani e stranieri. Lo Studio si occupa di operazioni straordinarie di acquisto e/o cessione di asset e/o di società immobiliari, accordi di *joint venture*, operazioni di sviluppo e di *sale and leaseback*, con particolare riguardo ai settori *retail* e centri commerciali, turistico-alberghiero, logistica, uffici e residenze.

Lo Studio si occupa inoltre di tutta la contrattualistica di settore, dagli appalti “chiavi in mano” alle grandi locazioni. In tale contesto, lo Studio offre anche assistenza in materia di diritto amministrativo, su tematiche afferenti l’edilizia, la regolamentazione urbanistica, la disciplina del commercio, le autorizzazioni ambientali, la prevenzione incendi, la normativa antisismica, come pure i procedimenti amministrativi in generale e le procedure ad evidenza pubblica per la stipula di contratti pubblici, concessioni e accordi di partenariato pubblico-privato.

Disclaimer This publication is provided by Gatti Pavesi Bianchi Studio Legale Associato and has been duly and professionally drafted. However, the information contained therein is not a legal advice and cannot be considered as such. Gatti Pavesi Bianchi Studio Legale Associato cannot accept any liability for the consequences of making use of this issue without a further cooperation and advice is taken.

