



GIULIO PETRI

COVID-19

RIDUZIONE DEL CANONE E REGOLE SULLA LOCAZIONE

GUIDA TEORICO-PRATICA ALLA TUTELA LEGALE
DEL CONDUTTORE DI UN IMMOBILE
IN TEMPI DI CORONAVIRUS



WEBAPP INCLUSA
CON AGGIORNAMENTO AUTOMATICO


GRAFILL

Giulio Petri

COVID-19 – RIDUZIONE DEL CANONE E REGOLE SULLA LOCAZIONE

Ed. I (05-2020)

ISBN 13 978-88-277-0154-6

EAN 9 788827 701546

Collana **COME FARE PER** (17), versione eBook

© **GRAFILL S.r.l.** Via Principe di Palagonia, 87/91 – 90145 Palermo

Telefono 091/6823069 – Fax 091/6823313 – Internet <http://www.grafill.it> – E-Mail grafill@grafill.it

**CONTATTI
IMMEDIATI**



ProntoGRAFILL
Tel. 091 226679



Chiamami
chiamami.grafill.it



Whatsapp
grafill.it/whatsapp



Messenger
grafill.it/messenger



Telegram
grafill.it/telegram

Edizione destinata in via prioritaria ad essere ceduta nell'ambito di rapporti associativi.

Tutti i diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica e di riproduzione sono riservati. Nessuna parte di questa pubblicazione può essere riprodotta in alcuna forma, compresi i microfilm e le copie fotostatiche, né memorizzata tramite alcun mezzo, senza il permesso scritto dell'Editore. Ogni riproduzione non autorizzata sarà perseguita a norma di legge. Nomi e marchi citati sono generalmente depositati o registrati dalle rispettive case produttrici.

SOMMARIO

➤	INTRODUZIONE	p.	7
1.	GLI AIUTI GOVERNATIVI AL 16 APRILE 2020 E L'AUTONOMIA DELLE PARTI	"	9
2.	I SOGGETTI POTENZIALMENTE INTERESSATI	"	11
2.1.	Commercianti la cui attività è stata interdetta dai provvedimenti governativi.....	"	11
2.2.	Commercianti, professionisti, imprenditori la cui attività non è stata interdetta dai provvedimenti governativi.....	"	11
2.3.	Enti del terzo settore (associazioni, comitati...) che non hanno potuto utilizzare la propria sede.....	"	12
2.4.	Privati cittadini impossibilitati ad utilizzare immobili ad uso abitativo diversi da quello di residenza	"	12
2.5.	Studenti universitari o lavoratori fuori sede con contratti di natura transitoria.....	"	13
3.	LE RICHIESTE DA RIVOLGERE AL LOCATORE	"	15
3.1.	La richiesta di sospensione del canone: cosa prevede la legge.....	"	16
3.2.	La richiesta di riduzione del canone: cosa prevede la legge.....	"	17
3.3.	La richiesta di risoluzione del contratto ex art. 1467 c.c.: cosa prevede la legge	"	18
3.4.	La comunicazione di recesso: cosa prevede la legge.....	"	19
4.	IN CASO DI ACCORDO	"	21
5.	IN CASO DI MANCATO ACCORDO	"	23

6. CONCLUSIONI E VALUTAZIONI NECESSARIE	p.	24
↳ MODELLI DI COMUNICAZIONE	"	27
– Modello 1 – Per i commercianti la cui attività è stata interdetta dai provvedimenti governativi – richiesta di sospensione del canone	"	29
– Modello 2 – Per i commercianti la cui attività è stata interdetta dai provvedimenti governativi – richiesta di riduzione del canone.....	"	31
– Modello 3 – Per i commercianti la cui attività è stata interdetta dai provvedimenti governativi – richiesta di sospensione e riduzione del canone	"	33
– Modello 4 – Per i commercianti la cui attività è stata interdetta dai provvedimenti governativi – richiesta di risoluzione ex art. 1467 c.c.....	"	36
– Modello 5 – Per i commercianti, professionisti, imprenditori la cui attività non è stata interdetta dai provvedimenti governativi – richiesta di sospensione del canone	"	38
– Modello 6 – Per i commercianti, professionisti, imprenditori la cui attività non è stata interdetta dai provvedimenti governativi – richiesta di riduzione del canone	"	40
– Modello 7 – Per i commercianti, professionisti, imprenditori la cui attività non è stata interdetta dai provvedimenti governativi – richiesta di sospensione e riduzione del canone.....	"	42
– Modello 8 – Per gli Enti del terzo settore (associazioni, comitati...) che non hanno potuto utilizzare la propria sede – richiesta di sospensione del canone	"	45
– Modello 9 – Per gli Enti del terzo settore (associazioni, comitati...) che non hanno potuto utilizzare la propria sede – richiesta di riduzione del canone.....	"	47
– Modello 10 – Per gli Enti del terzo settore (associazioni, comitati...) che non hanno potuto utilizzare la propria sede – richiesta di sospensione e riduzione del canone	"	49

–	Modello 11 – Per i privati cittadini impossibilitati ad utilizzare immobili ad uso abitativo diversi da quello di residenza – richiesta di riduzione del canone	p.	52
–	Modello 12 – Per gli studenti universitari con contratti di natura transitoria – richiesta di riduzione del canone	”	54
–	Modello 13 – Per gli studenti universitari con contratti di natura transitoria – richiesta di risoluzione ex art. 1467 c.c.	”	56
–	Modello 14 – Per i lavoratori in trasferta con contratti di natura transitoria – richiesta di sospensione del canone.....	”	58
–	Modello 15 – Per i lavoratori in trasferta con contratti di natura transitoria – richiesta di riduzione del canone	”	60
–	Modello 16 – Per i lavoratori in trasferta con contratti di natura transitoria – richiesta di sospensione e riduzione del canone	”	62
–	Modello 17 – Per i lavoratori in trasferta con contratti di natura transitoria – richiesta di risoluzione ex art. 1467 c.c. ..	”	65
–	Modello 18 – Il recesso per gravi motivi	”	67
–	Modello 19 – L’accordo sulla riduzione del canone di locazione	”	68
–	Modello 20 – Richiesta di registrazione e adempimenti successivi (Modello 69 dell’Agenzia delle Entrate)	”	69
↳	LA WEBAPP INCLUSA	”	72
–	Contenuti della WebApp.....	”	72
–	Requisiti hardware e software	”	75
–	Utilizzo della piattaforma WEBAPP GRAFILL.....	”	75
–	Assistenza tecnica (TicketSystem).....	”	76

INTRODUZIONE

A partire dal febbraio 2020 l'Italia è stata colpita dall'emergenza Covid-19, virus che, con la sua esplosione a macchia d'olio, a partire dalle regioni del nord, ha messo in ginocchio il sistema sanità.

Il pericolo per la salute pubblica è divenuto subito evidente e le contromisure restrittive per limitare quanto più possibile il moltiplicarsi dei contagi ne sono stati la naturale conseguenza.

Dall'inizio di marzo 2020, infatti, sono stati emanati una serie di provvedimenti governativi che, da un lato, hanno imposto divieti allo svolgimento delle attività commerciali ed imprenditoriali non ritenute «essenziali», dall'altro, hanno obbligato i cittadini a rimanere presso la propria residenza ed a poterne uscire solo nei casi di necessità, tassativamente previsti da tali provvedimenti.

Durante la stesura di questa guida le Autorità nazionali stanno auspicando di poter passare ad una «fase due», in cui, dopo il rallentamento della diffusione del virus, potranno essere allentate le maglie dei vincoli che sono stati imposti e, con le dovute precauzioni, potrà essere rimessa in moto l'economia nazionale ed essere concessa una maggiore libertà di spostamento ai cittadini in generale.

L'avvio di questa fase è stata innescata con la pubblicazione del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri datato 26 aprile 2020.

I principi di diritto contenuti in questa guida rimangono naturalmente validi anche in caso di allentamento dei vincoli visto che, purtroppo, gli effetti delle limitazioni imposte hanno già prodotto, ed inevitabilmente produrranno anche nel prossimo futuro, i loro effetti.

In questa breve guida cercherò di prendere in considerazione, nella maniera più pratica possibile, la singole fattispecie in cui soggetti imprenditoriali e privati, nella loro qualità di conduttori di fondi commerciali o ad uso abitativo, hanno avuto danni e disagi di vario genere dalla situazione che si è creata.

Oltre al disagio di natura personale, questi soggetti si sono trovati ad essere gravati da un canone di locazione, senza per contro poter godere dell'immo-

GLI AIUTI GOVERNATIVI AL 16 APRILE 2020 E L'AUTONOMIA DELLE PARTI

Gli interventi governativi in materia locatizia, fino ad oggi, si sono limitati a disporre agevolazioni fiscali in favore di chi eserciti attività di impresa commerciale.

Con l'articolo 65 del «Decreto Curatalia» (decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18) è stato concesso un credito d'imposta pari al 60% del canone di locazione per negozi e botteghe (immobili appartenenti alla categoria catastale C/1), pagato per il mese di marzo 2020.

L'Agenzia delle Entrate, con la circolare del 3 aprile 2020, n. 8/E, ha chiarito che tale credito sarà riconosciuto solo sui canoni effettivamente pagati.

La misura in oggetto è stata però destinata alle sole attività commerciali ritenute «non essenziali», il cui esercizio è stato coattivamente vietato dai Decreti Ministeriali. Tutte le attività commerciali a cui non è stato imposto lo stop e che quindi hanno potuto «normalmente» proseguire la propria attività sono state escluse dal godimento del beneficio fiscale.

Sono in ogni caso stati esclusi gli immobili destinati ad uso ufficio (cat. A/10) ed a laboratorio (cat. C/3).

Appare evidente come la misura di sostegno offerta fino ad oggi in tema di locazione sia estremamente ridotta sia dal punto di vista dei soggetti beneficiari, sia per il riferimento temporale al solo mese di marzo. Nulla vieta che lo stesso decreto venga esteso in sede di conversione in legge ordinaria né che i prossimi provvedimenti governativi amplino la portata dell'aiuto in riferimento ai mesi successivi.

In assenza di aiuto statale diretto ed in assenza di qualsiasi strumento di legge che consenta di intervenire unilateralmente, in via automatica, sull'obbligo contrattuale di pagamento, la possibilità di modificare il canone di locazione è quindi interamente demandata alle parti.

Le opzioni che verranno presentate nella Guida risulteranno valide indipendentemente dalla destinazione dell'immobile, sia essa ad uso abitativo, sia ad uso commerciale.

I SOGGETTI POTENZIALMENTE INTERESSATI

Come vedremo nel capitolo successivo, le motivazioni di diritto che potrebbero legittimare una richiesta nei confronti del locatore, potrebbero applicarsi a una molteplicità di fattispecie. Analizzeremo qui di seguito le categorie che potrebbero essere interessate.

2.1. *Commercianti la cui attività è stata interdetta dai provvedimenti governativi*

Sono i soggetti maggiormente penalizzati, ai quali più di tutti è stato impedito l'uso del bene locato in conformità con la destinazione preventivata al momento della stipula del contratto.

Non solo non hanno potuto utilizzare l'immobile come previsto, ma non sono stati in grado di produrre quel reddito necessario (anche) per il pagamento dello stesso canone.

Sono i soggetti i cui costi di gestione hanno continuato ad accumularsi anche durante il periodo di inattività. Molti di questi esercenti saranno probabilmente paralizzati per un periodo ancora lungo e che, se non si attiveranno per ridurre in ogni modo le spese fisse, avranno seria difficoltà a riprendersi quando la situazione emergenziale sarà finita.

2.2. *Commercianti, professionisti, imprenditori la cui attività non è stata interdetta dai provvedimenti governativi*

Ci sono poi quei soggetti la cui attività economica non è stata radicalmente vietata, ma che hanno subito gravi ripercussioni economiche in conseguenza delle limitazioni alla circolazione ed in generale dalla situazione che si è venuta creando.

Si pensi ai piccoli esercizi commerciali il cui codice ateco era incluso nella lista delle attività autorizzate: un'attività di piccolo commercio al dettaglio, un'attività artigianale, ma anche un'attività professionale che hanno quasi

LE RICHIESTE DA RIVOLGERE AL LOCATORE

Per circostanziare le richieste da formulare diviene fondamentale riferirsi all'articolo 1575 del codice civile, il quale stabilisce, tra le obbligazioni del locatore, quella di mantenere l'immobile in uno stato da servire all'uso convenuto e, soprattutto, di garantirne il pacifico godimento durante la locazione.

Chiaramente, ad oggi, non esiste una giurisprudenza che si riferisca alla situazione di emergenza attuale, del tutto eccezionale e senza precedenti per il diritto italiano moderno.

Sicuramente però, in caso di eventuale contenzioso, i giudici non potranno esimersi dal valutare che, al mancato adempimento delle obbligazioni principali del locatore, dovrà corrispondere un proporzionato minor adempimento da parte del conduttore, la cui obbligazione principale è quella di pagare il canone pattuito.

Vanno inoltre evidenziati gli ulteriori principi contrattuali generali in base ai quali le parti saranno sempre tenute ad adeguarsi: la buona fede nell'esecuzione del contratto (articolo 1375 c.c.) e l'equità quale mezzo di integrazione dello stesso (articolo 1374 c.c.).

Le predette disposizioni, consistenti in un dovere di solidarietà tra le parti contraenti, dovrebbero essere interpretate nel senso di poter chiedere al locatore una rinuncia, cioè sospendere il pagamento del canone per un breve periodo o ridurne in parte la consistenza, che sarà comunque inferiore al sacrificio del conduttore che dovrebbe corrispondere quanto pattuito contrattualmente a fronte, però, di un'utilità ridotta o praticamente azzerata.

Teniamo d'altro canto presente che la situazione attuale avrà (lo spero con tutto il cuore!) carattere temporaneo, pertanto ogni richiesta dovrà essere calibrata al periodo in cui questa perdurerà.

La richiesta di riduzione potrà infine essere motivata con una generica difficoltà economica del conduttore legata al generale quadro di crisi che si è innescato con la diffusione del virus.

IN CASO DI ACCORDO

Analizziamo ora gli effetti che la lettera inviata al locatore potrebbe produrre. Auspicabilmente, il ricevimento della richiesta del conduttore innescherà un dialogo al termine del quale le parti avranno concordato i nuovi termini contrattuali, siano essi di mera sospensione di pagamento, sia che riguardino una rimodulazione del canone.

Nel caso di sola sospensione concordata sarà sufficiente conservare traccia scritta delle nuove scadenze pattuite. Non è necessario formalizzare in modo particolare l'accordo, sarà sufficiente poterne dimostrare i contenuti, espressi in forma libera (e-mail, raccomandata, con le debite cautele anche messaggia istantanea). La prova sarà utile un domani nella sola eventualità in cui il locatore si rimangi la propria parola circa la disponibilità concessa.

Nel caso in cui l'accordo abbia come oggetto anche la riduzione del canone, bisognerà redigere una brevissima scrittura (di cui trovate un modello tra gli allegati alla presente guida) in cui dovranno essere indicati il nuovo canone ed il periodo esatto in cui si applicherà.

Una volta sottoscritto il breve accordo questo dovrà essere inviato all'Agenzia delle Entrate in cui è stato registrato il contratto di locazione, accompagnato dal modello 69 compilato con i dati richiesti (anche quest'ultimo documento è presente negli allegati).

La compilazione è estremamente semplice e richiede pochi minuti.

La registrazione del nuovo accordo dovrebbe essere effettuata entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del contratto o dalla sua decorrenza se è precedente ma, come stabilito dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n.8/E del 3 aprile 2020, le attività ed i termini di registrazione degli atti sono sospesi fino al 31 maggio, pertanto ci sarà tempo per compiere materialmente l'adempimento fino al 30 giugno 2020. Alcuni uffici dell'Agenzia delle Entrate, vista la situazione attuale, accettano anche gli invii telematici a mezzo pec oppure addirittura per e-mail ordinaria, rendendo la registrazione estremamente semplice e per niente onerosa.

IN CASO DI MANCATO ACCORDO

Nella malaugurata ipotesi in cui non si riesca a giungere ad un accordo il conduttore sarà costretto a valutare la propria situazione specifica nell'ottica di accettare lo *status quo* oppure attivare un iter giudiziario per poter far valere le proprie ragioni.

Naturalmente è impossibile in un manuale prendere in considerazione tutte le sfumature di fatto e di diritto che possono caratterizzare una fattispecie individuale.

Raccomando in questo caso di consultare un legale per poter ottenere una prospettiva migliore in ottica giudiziale.

La valutazione dovrà essere compiuta anche sulla base dei provvedimenti giudiziari che nel frattempo si saranno succeduti, auspicando un interpretazione delle norme più favorevole ai soggetti effettivamente più colpiti dalla crisi attuale.

In ogni caso, obbligatoriamente e prima di introitare una causa, vista la materia locatizia, dovrà essere inviata una domanda di mediazione ai sensi del D.Lgs. n. 28/2010 con la quale potrà essere rivalutata la situazione tra le parti ed eventualmente riavviare un dialogo che potrà portare ad un accordo.

In caso negativo, non resta che ricorrere all'autorità giudiziaria.

CONCLUSIONI E VALUTAZIONI NECESSARIE

L'ottica ed il fine di questa guida è quello di creare i presupposti per iniziare un dialogo con il locatore, circostanziando le ragioni di fatto e di diritto per le quali sarebbe opportuno accogliere le proprie richieste. Ritengo che, in questo caso più che in altri, la strada extragiudiziale sia quella preferibile e quella che possa produrre i maggiori benefici ad un costo praticamente nullo.

Un accordo porterà a vantaggi reciproci: il conduttore sarà agevolato nel pagamento di un canone sostenibile, il locatore non correrà il rischio di trovarsi con canoni non pagati, sui quali dovrà comunque corrispondere l'intera imposta sul reddito e non si troverà, in caso di interruzione del rapporto, nella difficile situazione di dover reperire un nuovo contraente in una situazione incerta come quella che si sta venendo a creare.

Sarà importante esporre con chiarezza le ragioni di diritto che giustificano la nostra richiesta perché sarà fondamentale far riflettere la controparte che quanto si espone non è il mero frutto del proprio cattivo umore o di un tentativo di approfittarsi della situazione, ma che in presenza di adeguati presupposti, il nostro ordinamento prevede strumenti specifici per regolamentare tali situazioni.

Sarà importante esporre quindi la propria situazione personale, conferente alle motivazioni di diritto, perché non ci dobbiamo dimenticare che quasi tutti, a vario titolo, siamo stati colpiti dalla situazione di emergenza, sia dal punto di vista personale che da quello lavorativo, e sarà pertanto molto probabile che il locatore comprenda le necessità del conduttore.

In questo senso sarà quindi fondamentale non intraprendere iniziative unilaterali circa la sospensione o l'autoriduzione del canone, questo potrebbe compromettere il futuro dialogo.

Al contrario sarà importante che locatore e conduttore comunichino tra loro fin da subito cercando di trovare, attraverso la manifestazione dei propri bisogni e delle proprie condizioni specifiche, un punto di equilibrio tra gli interessi contrapposti.

MODELLI DI COMUNICAZIONE

- **Modello 1** – Per i commercianti la cui attività è stata interdetta dai provvedimenti governativi – richiesta di sospensione del canone p. 29
- **Modello 2** – Per i commercianti la cui attività è stata interdetta dai provvedimenti governativi – richiesta di riduzione del canone " 31
- **Modello 3** – Per i commercianti la cui attività è stata interdetta dai provvedimenti governativi – richiesta di sospensione e riduzione del canone " 33
- **Modello 4** – Per i commercianti la cui attività è stata interdetta dai provvedimenti governativi – richiesta di risoluzione ex art. 1467 c.c. " 36
- **Modello 5** – Per i commercianti, professionisti, imprenditori la cui attività non è stata interdetta dai provvedimenti governativi – richiesta di sospensione del canone..... " 38
- **Modello 6** – Per i commercianti, professionisti, imprenditori la cui attività non è stata interdetta dai provvedimenti governativi – richiesta di riduzione del canone " 40
- **Modello 7** – Per i commercianti, professionisti, imprenditori la cui attività non è stata interdetta dai provvedimenti governativi – richiesta di sospensione e riduzione del canone.... " 42
- **Modello 8** – Per gli Enti del terzo settore (associazioni, comitati...) che non hanno potuto utilizzare la propria sede – richiesta di sospensione del canone..... " 45
- **Modello 9** – Per gli Enti del terzo settore (associazioni, comitati...) che non hanno potuto utilizzare la propria sede – richiesta di riduzione del canone " 47

<p>➤ Modello 10 – Per gli Enti del terzo settore (associazioni, comitati...) che non hanno potuto utilizzare la propria sede – richiesta di sospensione e riduzione del canone.....</p>	p.	49
<p>➤ Modello 11 – Per i privati cittadini impossibilitati ad utilizzare immobili ad uso abitativo diversi da quello di residenza – richiesta di riduzione del canone</p>	”	52
<p>➤ Modello 12 – Per gli studenti universitari con contratti di natura transitoria – richiesta di riduzione del canone</p>	”	54
<p>➤ Modello 13 – Per gli studenti universitari con contratti di natura transitoria – richiesta di risoluzione ex art. 1467 c.c.</p>	”	56
<p>➤ Modello 14 – Per i lavoratori in trasferta con contratti di natura transitoria – richiesta di sospensione del canone.....</p>	”	58
<p>➤ Modello 15 – Per i lavoratori in trasferta con contratti di natura transitoria – richiesta di riduzione del canone</p>	”	60
<p>➤ Modello 16 – Per i lavoratori in trasferta con contratti di natura transitoria – richiesta di sospensione e riduzione del canone.....</p>	”	62
<p>➤ Modello 17 – Per i lavoratori in trasferta con contratti di natura transitoria – richiesta di risoluzione ex art. 1467 c.c.</p>	”	65
<p>➤ Modello 18 – Il recesso per gravi motivi</p>	”	67
<p>➤ Modello 19 – L’accordo sulla riduzione del canone di locazione</p>	”	68
<p>➤ Modello 20 – Richiesta di registrazione e adempimenti successivi (Modello 69 dell’Agenzia delle Entrate)</p>	”	69

Contenuti della WebApp

- **Modelli di comunicazione**, da adattare ai singoli casi, compilabili con qualsiasi editor di testo (consigliato MS Word).

Sono inoltre presenti gli allegati necessari a formalizzare l'eventuale accordo di riduzione che verrà ottenuto con il locatore.

I modelli di comunicazione presenti nella WebApp sono:

- **Modello 1** – Per i commercianti la cui attività è stata interdetta dai provvedimenti governativi – richiesta di sospensione del canone
- **Modello 2** – Per i commercianti la cui attività è stata interdetta dai provvedimenti governativi – richiesta di riduzione del canone
- **Modello 3** – Per i commercianti la cui attività è stata interdetta dai provvedimenti governativi – richiesta di sospensione e riduzione del canone
- **Modello 4** – Per i commercianti la cui attività è stata interdetta dai provvedimenti governativi – richiesta di risoluzione ex art. 1467 c.c.
- **Modello 5** – Per i commercianti, professionisti, imprenditori la cui attività non è stata interdetta dai provvedimenti governativi – richiesta di sospensione del canone
- **Modello 6** – Per i commercianti, professionisti, imprenditori la cui attività non è stata interdetta dai provvedimenti governativi – richiesta di riduzione del canone
- **Modello 7** – Per i commercianti, professionisti, imprenditori la cui attività non è stata interdetta dai provvedimenti governativi – richiesta di sospensione e riduzione del canone
- **Modello 8** – Per gli Enti del terzo settore (associazioni, comitati...) che non hanno potuto utilizzare la propria sede – richiesta di sospensione del canone

- **Modello 9** – Per gli Enti del terzo settore (associazioni, comitati...) che non hanno potuto utilizzare la propria sede – richiesta di riduzione del canone
- **Modello 10** – Per gli Enti del terzo settore (associazioni, comitati...) che non hanno potuto utilizzare la propria sede – richiesta di sospensione e riduzione del canone
- **Modello 11** – Per i privati cittadini impossibilitati ad utilizzare immobili ad uso abitativo diversi da quello di residenza – richiesta di riduzione del canone
- **Modello 12** – Per gli studenti universitari con contratti di natura transitoria – richiesta di riduzione del canone
- **Modello 13** – Per gli studenti universitari con contratti di natura transitoria – richiesta di risoluzione ex art. 1467 c.c.
- **Modello 14** – Per i lavoratori in trasferta con contratti di natura transitoria – richiesta di sospensione del canone
- **Modello 15** – Per i lavoratori in trasferta con contratti di natura transitoria – richiesta di riduzione del canone
- **Modello 16** – Per i lavoratori in trasferta con contratti di natura transitoria – richiesta di sospensione e riduzione del canone
- **Modello 17** – Per i lavoratori in trasferta con contratti di natura transitoria – richiesta di risoluzione ex art. 1467 c.c.
- **Modello 18** – Il recesso per gravi motivi
- **Modello 19** – L'accordo sulla riduzione del canone di locazione
- **Modello 20** – Richiesta di registrazione e adempimenti successivi (Modello 69 dell'Agenzia delle Entrate)

▪ **Speciale Coronavirus**

Banca dati normativa che prevede aggiornamenti automatici per 365 giorni dall'attivazione della WebApp.

La normativa è consultabile attraverso un motore di ricerca e riporta:

- Provvedimenti del Governo
- Ordinanze Commissario straordinario
- Ordinanze emanate dal Dipartimento della Protezione Civile

- Decreti e Direttive ministeriali
 - Ordinanze emanate dal Ministero della salute
 - Circolari, Provvedimenti e Note del Ministero della salute
 - Circolari Ministero dell'interno
 - Protocolli e Linee guida
 - Provvedimenti dell'Agenzia delle Entrate
 - Provvedimenti ANAC
 - Provvedimenti INPS
 - Provvedimenti regionali
 - Altri provvedimenti
- **Protocolli anticontagio**
 - 1) Protocollo condiviso di regolamentazione delle misure per il contrasto e il contenimento della diffusione del virus Covid-19 negli ambienti di lavoro del 14 marzo 2020
 - 2) Protocollo condiviso di regolamentazione per il contenimento della diffusione del Covid-19 nei cantieri edili del 19 marzo 2020
 - 3) Protocollo condiviso di regolamentazione delle misure per il contrasto e il contenimento della diffusione del virus Covid-19 negli ambienti di lavoro del settore edile del 24 marzo 2020
 - 4) Protocollo condiviso di regolamentazione delle misure per il contrasto e il contenimento della diffusione del virus Covid-19 negli ambienti di lavoro del 24 aprile 2020 che aggiorna quello del 14 marzo 2020
 - 5) Protocollo condiviso di regolamentazione per il contenimento della diffusione del Covid-19 nei cantieri del 26 aprile 2020 che aggiorna il protocollo 19 marzo 2020
 - **Cartelli del Protocollo di sicurezza e anticontagio da Covid-19**
 - 1) Divieto di assembramento
 - 2) Divieto di ingresso per soggetti con temperatura > 37,5°
 - 3) Obbligatorio l'uso della mascherina
 - 4) I guanti sono complementari all'igiene delle mani
 - 5) File a distanza regolamentare

- 6) Mantenere la distanza di sicurezza
 - 7) Ingresso in ascensore contingentato
 - 8) Sistemi di lavaggio delle mani
 - 9) Igienizza le mani prima delle lavorazioni
 - 10) Adeguate protezioni per tosse e starnuti
 - 11) Divieto di abbracci e di strette di mano
 - 12) Pulizia delle superfici comuni
 - 13) Divieto di toccare occhi naso e bocca con le mani
- **Glossario dei termini essenziali per capire l'evoluzione dell'epidemia di Covid-19**

Requisiti hardware e software

- Dispositivo con MS Windows, Mac OS X, Linux, iOS o Android
- Accesso ad internet e browser web con Javascript attivo
- Software per la gestione di documenti Office e PDF

Utilizzo della piattaforma WEBAPP GRAFILL

WEBAPP GRAFILL è una piattaforma per l'acquisto di **eBook GRAFILL Edizione tecnica** con modalità *on demand*.

La piattaforma **WEBAPP GRAFILL** consente di acquistare ed attivare in tempo reale eBook, software e /o raccolte di documenti editabili.

Attraverso il *Tool di assistenza*, disponibile su tutti i prodotti, è possibile ottenere assistenza tecnica e supporto.

Per entrare nella piattaforma **WEBAPP GRAFILL** ed utilizzare la **WebApp** acquistata procedere come segue:

- 1) Collegarsi al seguente indirizzo internet:

<https://webapp.grafill.it>

- 2) Cliccare su **[Accedi]**
- 3) Inserire *Username* e *Password* dell'account **grafill.it** che hai utilizzato per l'acquisto dell'ebook

- 4) Nella sezione **LE MIE APP** cliccare sulla copertina del prodotto acquistato e procedere all'uso della WebApp

Assistenza tecnica (TicketSystem)

I prodotti **Grafill** sono coperti da assistenza tecnica gratuita per 365 giorni dall'acquisto. L'assistenza è prevista per l'installazione, l'avvio o la reinstallazione del prodotto (*non è prevista assistenza per il recupero dei dati*), se la configurazione hardware rispetta i requisiti richiesti.

L'assistenza *TicketSystem* è disponibile all'indirizzo **<https://www.supporto.grafill.it>**.

Effettuare il login al *TicketSystem* utilizzando i dati del profilo utente di www.grafill.it ed aprire un ticket seguendo le istruzioni.

La cronologia dei ticket resterà disponibile sulla schermata principale del *TicketSystem*.



Guida teorico-pratica sulle tutele offerte dalla legge al conduttore di un immobile in tempi di *Coronavirus*, **aggiornata al D.P.C.M. del 26 aprile 2020**. La guida permetterà di confezionare la richiesta da inviare al locatore per la sospensione, la riduzione del canone oppure la cessazione del rapporto locatizio nelle modalità più idonee. Nasce dall'esigenza di centinaia di migliaia di soggetti, commerciali e privati, che durante il periodo emergenziale legato alla diffusione del *Coronavirus*, hanno visto compromessa la possibilità di godere degli immobili detenuti in locazione. Sia il divieto di svolgere alcune attività commerciali ed imprenditoriali, sia le limitazioni alla libera circolazione delle persone, hanno causato disagi e gravi danni economici ad una serie di soggetti che, a fronte dell'obbligo di continuare a corrispondere i canoni pattuiti, non hanno potuto godere dell'immobile e, soprattutto, non hanno potuto produrre quel reddito che avrebbe permesso di adempiere ai predetti obblighi contrattuali.

La prima parte descrive le categorie di soggetti che possono essere legittimati ad avanzare una richiesta nei confronti del locatore e tutti gli argomenti di diritto che possono supportarla; la seconda parte contiene modelli di comunicazione specifici approntati su ognuna delle categorie di soggetti descritte e sulle possibili richieste da avanzare. Sono inoltre presenti gli allegati necessari a formalizzare l'eventuale accordo di riduzione che verrà ottenuto con il locatore.

Il fine della guida è quello di permettere al conduttore di avviare un dialogo con il locatore, nella maniera più efficace possibile. Una richiesta formulata nel modo corretto aumenterà di molto le possibilità di trovare la disponibilità della controparte contrattuale, disponibilità che sarà presupposto imprescindibile per una soluzione rapida e soddisfacente per entrambe le parti.

La **WebApp inclusa** gestisce le seguenti utilità:

- **Modelli di comunicazione**, da adattare ai singoli casi, compilabili con qualsiasi editor di testo (consigliato MS Word). Sono inoltre presenti gli allegati necessari a formalizzare l'eventuale accordo di riduzione che verrà ottenuto con il locatore
- **Speciale Coronavirus**
Banca dati normativa consultabile attraverso un motore di ricerca che prevede aggiornamenti automatici per 365 giorni dall'attivazione della WebApp
- **Protocolli anticontagio**
- **Cartelli del Protocollo di sicurezza e anticontagio da Covid-19**
- **Glossario dei termini essenziali per capire l'evoluzione dell'epidemia di Covid-19**

REQUISITI HARDWARE E SOFTWARE

Qualsiasi dispositivo con MS Windows, Mac OS X, Linux, iOS o Android; accesso ad internet e browser web con Javascript attivo; software per la gestione di documenti Office e PDF.

Giulio Petri, Avvocato civilista, laureato in Diritto Fallimentare all'Università di Pisa, Master in Giurista di Impresa e Manager Pubblico, specializzato in materia locatizia e diritto societario, da dieci anni fornisce consulenze alle imprese, anche in tema di trattamento dei dati personali (GDPR). È uno degli autori della pubblicazione *Grafill Smart Working: normativa, accordo, informativa, privacy e strumenti per il lavoro agile ai tempi del COVID-19*.

ISBN 13 978-88-277-0154-6



9 788827 701546 >

Euro 15,00