

Locazioni affitti di *Riccardo Ranalli*

SOMMARIO: 1. Considerazioni sull’impatto della pandemia nei corrispettivi dei contratti di locazione – 2. Segue: le iniziative occorrenti per consentire il superamento della fase in corso – 3. Segue: le iniziative a regime in seguito alla rinormalizzazione dei mercati

1. Considerazioni sull’impatto della pandemia nei corrispettivi dei contratti di locazione

La locazione di beni è uno dei tramite che permettono alle imprese di disporre dei fattori produttivi occorrenti per lo svolgimento dell’attività. I fattori produttivi, costituiti dal capitale e dal lavoro, sono remunerati sulla base del valore dagli stessi generato, della loro disponibilità sul mercato in relazione alla domanda, nonché del ricorso alternativo ad altre fonti di approvvigionamento. Con una considerazione di carattere generale: la remunerazione dei fattori produttivi è, nel suo complesso, costituita dal valore aggiunto generato rispetto al costo sostenuto per l’acquisto sul mercato dei beni e dei servizi.

Attraverso i contratti di locazione, di affitto e di concessione in uso l’imprenditore fruisce dei relativi beni e diritti senza procedere all’investimento diretto. In altre parole, l’impiego del fattore produttivo “capitale” è traslato sulla controparte e sostituito dall’acquisizione di un servizio la cui remunerazione equa è costituita dal punto di equilibrio tra, da una parte, il prezzo che l’impresa fruitrice è disposta a pagare in considerazione dell’adeguatezza del valore aggiunto, che ne residua, a remunerare i fattori produttivi capitale e lavoro, e, dall’altra parte, il prezzo che il soggetto titolare del bene o del diritto è disposto ad accettare anche in considerazione della remunerazione del capitale investito nell’acquisizione (a titolo originario o derivativo) del bene e del diritto, tenuto conto dei costi di mantenimento e della vita utile.

Ne deriva che la remunerazione della locazione o dell’affitto del bene è incisa da una molteplicità di elementi che congiuntamente permettono di individuare il punto di incontro tra la domanda e l’offerta, alcuni dei quali volatili in relazione all’andamento del costo del denaro, alla disponibilità sul mercato di beni alternativi, alla domanda ed all’offerta.

Il punto di incontro risente però necessariamente del livello di valore aggiunto che il sistema economico nel suo complesso è in grado di generare: se esso diminuisce, ne risente la remunerazione di tutti i fattori produttivi, per quanto per alcuni di essi (il lavoro) la volatilità verso il basso sia irrigidita dal quadro normativo e contrattuale collettivo.

È comunque il mercato che fissa il prezzo per la fruizione del bene; e lo fa sulla base di elementi oggettivi specifici che, di fatto, rendono ciascun bene diverso dagli altri. Per quanto non sia ipoteticamente impossibile stimare attraverso parametri astratti il valore del bene e di trarre da quest’ultimo il canone di locazione (o di affitto), considerando ulteriori parametri - quali la vita utile, il costo del capitale, i vantaggi ed i costi differenziali derivanti dal singolo bene per il suo locatario (affittuario) -, le peculiarità dei singoli beni rendono in concreto difficile la determinazione dell’equo valore sulla base delle sole valutazioni parametriche.