



Camera dei Deputati

X Commissione Attività produttive, Commercio e Turismo

**Osservazioni Confapi sulla Proposta di legge n°2763
recante “Disposizioni concernenti la rinegoziazione dei
contratti di locazione di immobili destinati ad attività
commerciali, artigianali e ricettive per l’anno 2021 in
conseguenza dell’epidemia di COVID-19”**

Roma, 6 maggio 2021

Confapi ringrazia il Presidente della X Commissione Attività produttive, Commercio e Turismo della Camera dei Deputati, Onorevole Nardi, per l'invito a partecipare all'odierna audizione in cui la Confederazione può esprimere le proprie valutazioni.

Il sistema turistico europeo, costituito da 2,4 milioni di imprese oltre il 90% delle quali sono Pmi, contribuisce a quasi il 10% del PIL dell'UE. Tra i paesi le cui economie dipendono in misura maggiore dal turismo, vi è sicuramente l'Italia con un Pil che sfiora il 13%.

Nel 2020 le attività produttive, a seguito della pandemia da Covid-19, hanno subito un profondo shock con impatti negativi sul PIL nazionale e conseguenze serie su tutti i settori e relativi indotti.

Le misure di sostegno che fino ad ora si sono succedute non sempre sono riuscite a colmare le effettive perdite che le aziende hanno riportato, soprattutto per quelle di minore dimensione che hanno dovuto limitare la produzione o addirittura interrompere l'attività produttiva. Anche negli ultimi decreti, che hanno previsto dei ristori o delle agevolazioni per i settori più colpiti, come Confederazione abbiamo chiesto che si tenesse conto, non solo delle riduzioni o perdite di fatturato, ma anche che si considerassero i costi fissi che sulle imprese di media e piccola dimensione hanno una marginalità maggiore. I contratti di locazione di immobili destinati ad attività commerciali sicuramente rientrano nella categoria dei costi fissi e

spesso sono stati sostenuti dalle aziende indipendentemente dall'esercizio o meno dell'attività.

La proposta di legge in esame sicuramente, in linea di principio, va nella direzione giusta per costituire un ulteriore strumento di sostegno che può ridare alle imprese coinvolte liquidità e una possibilità concreta di ripartire alla luce delle imminenti riaperture.

Entrando nel merito della proposta di legge, all'articolo 1, comma 1 vengono individuate tre categorie catastali beneficiarie del procedimento di rinegoziazione dei contratti di locazione. Sarebbe opportuno valutare l'allargamento della disposizione anche alle categorie catastali D1, D7 e D8 che identificano gli immobili rientranti più specificamente nel settore industriale e manifatturiero.

Sempre all'articolo 1, si prevede la possibilità di stipulare un nuovo contratto di locazione dal 1° gennaio 2021 precisando che la durata del contratto non può comunque superare il termine del 31 dicembre 2021. È evidente che, così come è strutturata la norma, andrà rivisto il termine sia per la stipula sia per la validità del contratto trovandoci ormai già a metà del 2021. La nostra proposta è quella di non ancorare all'anno solare l'incentivo ma di prevedere, nel limite delle dodici mensilità e non oltre il 31 dicembre 2022, la possibilità di usufruire di tale meccanismo agevolativo.

In riferimento al contributo a fondo perduto di cui beneficia il locatario dell'immobile, bisognerebbe che il decreto ministeriale da emanarsi entro 30 giorni dall'entrata in vigore della legge, specifichi in maniera chiara e puntuale le modalità e i tempi di erogazione di tale contributo. Il rischio da evitare è che, come già avvenuto in passato, i potenziali beneficiari si affannino ad aderire alla procedura per il timore di non rientrare nel limite massimo complessivo di spesa. Per la medesima ragione, relativa ai tempi di attuazione dell'agevolazione, è conseguenziale prevedere che il credito d'imposta del 50% riconosciuto al locatore dell'immobile sia previsto non solo per l'anno 2020 ma per l'anno precedente a quello in cui è stata stipulata la locazione rinegoziata.

In riferimento alla cessione del credito d'imposta è previsto che la quota non utilizzata nell'anno non può essere impiegata negli anni successivi e non può essere richiesta a rimborso. Bisognerebbe però tener conto che il locatario potrebbe non avere capienza d'imposta nell'anno perdendo così il beneficio.

Inoltre, la previsione di una decadenza automatica dal contratto a causa di un mancato pagamento di un solo canone di locazione è particolarmente vessatoria, così come l'ulteriore sanzione che prevede la restituzione dell'intero importo del canone di locazione previgente. Andrebbe quantomeno previsto che tali sanzioni si applichino

nell'ipotesi di mancato pagamento di 2 mensilità consecutive non corredate da alcun giustificato motivo.

Va sicuramente nella giusta direzione la disposizione che prevede la riduzione degli oneri delle bollette elettriche. Anche su questo punto vanno tenute in considerazione sia le tempistiche di attuazione della norma sia i periodi che si intendono prendere a riferimento.

In conclusione riteniamo che, soprattutto in questa delicata fase in cui versano le nostre imprese, sia necessario evitare che si generino conflittualità fra locatore e locatario che non possano essere ricomposte in ambito transattivo e sfociare quindi in un contenzioso giudiziale. In questo senso si dovrebbe valutare di introdurre, almeno fino al 2022, delle disposizioni che evitino provvedimenti drastici e definitivi, come ad esempio gli sfratti.

In tal modo si preserverebbe anche il valore storico delle attività tradizionali radicate sul territorio evitando casomai che si verificano casi di infiltrazioni da parte di soggetti non convenzionali.