



Rinegoziazione in conseguenza della pandemia dei contratti di locazione destinati ad attività commerciali

A.C. 2763

Dossier n° 414 - Progetto di legge
29 marzo 2021

Informazioni sugli atti di riferimento

A.C.	2763
Titolo:	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
Iniziativa:	Parlamentare
Primo firmatario:	Zucconi
Iter al Senato:	No
Numero di articoli:	6
Date:	
presentazione:	2 novembre 2020
assegnazione:	3 dicembre 2020
Commissione competente :	X Attività produttive
Sede:	referente
Pareri previsti:	I Affari Costituzionali, II Giustizia (ex articolo 73, comma 1-bis, del regolamento), V Bilancio e Tesoro, VI Finanze (ex articolo 73, comma 1-bis, del regolamento, per gli aspetti attinenti alla materia tributaria), XIV Politiche UE e della Commissione parlamentare per le questioni regionali

Contenuto

La disciplina successiva alle misure di contenimento derivanti dalla pandemia ha affrontato il tema delle **locazioni non abitative** in modo indiretto, laddove ha previsto ([d.l. n. 6 del 2020](#), articolo 3, comma 6-*bis*) che il rispetto delle misure di contenimento possa essere sempre valutata ai fini dell'**esclusione**, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1218 e 1223 c.c., **della responsabilità del debitore**, anche in relazione all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti, oppure in modo diretto, laddove ha disposto ([d.l. n. 18 del 2020](#), articolo 103), il **blocco dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili**, anche ad uso non abitativo, blocco tuttora operativo fino al 30 giugno 2021 ([d.l. n. 183 del 2020, art. 13](#), comma 13) per le ipotesi di mancato pagamento del canone alle scadenze (c.d. sfratto per morosità) o di rilascio dell'immobile venduto, relativamente ad immobili pignorati abitati dal debitore esecutato e dai suoi familiari. Per altro verso, sempre al fine di contenere gli effetti negativi derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica, è stato previsto ([d.l. n. 34 del 2020](#), art. 28) in favore dei soggetti esercenti attività d'impresa, arte o professione, con ricavi o compensi non superiori a 5 milioni di euro nel periodo d'imposta precedente a quello in corso al decreto stesso, un **credito d'imposta** nella misura del 60 per cento dell'ammontare mensile del canone di locazione, di leasing o di concessione di immobili ad uso non abitativo destinati allo svolgimento dell'attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo, con riferimento a ciascuno dei mesi di marzo, aprile, maggio e giugno e per le strutture turistico ricettive con attività solo stagionale con riferimento a ciascuno dei mesi di aprile, maggio, giugno e luglio (per il dettaglio di tale misura, si veda il relativo [tema](#) dell'attività parlamentare). Tale beneficio non è cumulabile con il credito d'imposta a favore dei soggetti esercenti attività di impresa, pari al 60 per cento delle spese sostenute per il mese di marzo 2020 per canoni di locazione relativi ad immobili rientranti nella categoria catastale C/1 ([d.l. n. 18 del 2020](#), articolo 65).

La proposta di legge in esame prevede una misura temporanea di favore per ridurre le conseguenze negative della crisi derivante dalla pandemia per le locazioni commerciali di artigiani, professionisti e commercianti.

Per il 2021 le parti che hanno in esecuzione un contratto di locazione commerciale possono, di comune accordo, **rinegoziarne il canone mensile** sottoscrivendo un nuovo contratto presso le camere di commercio.

Alla scadenza del periodo di rinegoziazione, i rapporti tra le parti troveranno nuovamente fonte di disciplina nell'originario contratto (e dunque il canone di locazione mensile tornerà ad essere quello originariamente pattuito).

Nel caso di rinegoziazione del contratto, la proposta di legge riconosce ai locatari degli immobili interessati - per ogni mensilità - un **contributo a fondo perduto** per un importo pari al 25 per cento del canone di locazione mensile previgente.

In favore dei locatori è invece previsto un **credito di imposta** pari al 50% del canone originario.

Un altro beneficio consiste nella riduzione (per un periodo di sei mesi) della **spesa** sostenuta per le **utenze elettriche** connesse **in bassa tensione diverse dagli usi domestici**, con riferimento alle voci della bolletta identificate come "trasporto e gestione del contatore" e "oneri generali di sistema".

Qualora il locatario non provveda al pagamento del canone mensile dimezzato, la proposta di legge prevede l'automatica **decadenza** del contratto di locazione rinegoziato e delle agevolazioni per la riduzione degli oneri delle bollette elettriche.

Rinegoziazione dei contratti di locazione (Art. 1, co. 1, 3 e 4; art. 2, co. 1)

L'**articolo 1** prevede che, per il 2021 e in considerazione delle conseguenze economiche delle misure di contenimento del Covid-19, le parti che hanno in esecuzione un contratto di locazione commerciale possano, di comune accordo, rinegoziarne il **canone mensile** sottoscrivendo un nuovo contratto presso le camere di commercio; l'efficacia di tale nuovo contratto verrà meno alla fine dell'anno quando tornerà ad applicarsi l'originario contratto di locazione.

In particolare, il **comma 1** riconosce ad artigiani, professionisti e commercianti che abbiano affittato un immobile per esercitarvi la propria attività, la possibilità di rinegoziare il canone di locazione mensile in accordo con il locatore, stipulando un nuovo contratto presso la competente camera di commercio. La disposizione opera quando il contratto di locazione ha ad oggetto un immobile appartenente a una delle seguenti categorie: C1, Negozi e botteghe; C3, Laboratori per arti e mestieri; D2, Alberghi e pensioni (con fine di lucro).

Il **comma 3** prevede che la rinegoziazione, nelle forme previste dal comma 1, sia effettuabile a partire dal 1° gennaio 2021 (termine che dovrà forse essere rivisto in relazione all'effettiva entrata in vigore della legge) e che comunque i contratti rinegoziati per un canone mensile inferiore **non** possano essere efficaci **oltre il 31 dicembre 2021**. Il successivo **comma 4**, infatti, specifica che il contratto di locazione rinegoziato non è destinato a sostituire l'originario rapporto di locazione, ma solo a derogarvi per un tempo definito. Alla scadenza della rinegoziazione, infatti, i rapporti tra le parti troveranno nuovamente fonte di disciplina nell'originario contratto (e dunque anche il canone di locazione mensile tornerà ad essere quello originariamente pattuito).

L'**articolo 2** chiarisce che attraverso la rinegoziazione del contratto i locatari, conduttori dell'immobile, potranno corrispondere un canone di locazione pari al 50% dell'originario (**comma 1**). Potranno poi beneficiare, ai sensi del **comma 2**, di un contributo a fondo perduto pari al 25% dell'originario canone di locazione. Per effetto di entrambe le misure, **il locatario dovrà corrispondere un quarto dell'originario canone d'affitto**.

In generale, si rileva che locatore e conduttore sono sempre legittimati a rinegoziare il contratto che li vincola, e a determinare liberamente la durata delle nuove condizioni contrattuali (fermo il limite trentennale per i contratti di locazione ex [art. 1573 c.c.](#)); conseguentemente, il riconoscimento operato dall'art. 1, comma 1, e la previsione dell'intervento della camera di commercio, sono da intendersi come mera regolamentazione dei presupposti che consentono poi di accedere alle misure di sostegno delineate dalle restanti disposizioni della proposta di legge. Peraltro, dalla formulazione dell'art. 2 si evince che per accedere a tali benefici non è sufficiente l'accordo delle parti per una qualsiasi rinegoziazione del canone, ma occorre che l'accordo si realizzi sul dimezzamento del canone stesso. *Si valuti dunque l'opportunità di riformulare l'art. 1 inserendo in quella sede il presupposto della riduzione del 50% del canone di locazione, posto che le restanti parti della proposta di legge rinviano poi alla generica rinegoziazione di cui all'articolo 1, comma 1.*

Riduzione degli oneri delle bollette elettriche (Art. 1, co. 2 e Art. 4)

L'**articolo 4** prevede, al **comma 1**, che l'Autorità di regolazione per energia reti e ambiente - **ARERA**, operi, per i mesi da gennaio a giugno **2021**, con propri provvedimenti, una **riduzione** della **spesa** sostenuta dalle **utenze elettriche** connesse **in bassa tensione diverse dagli usi domestici**, con riferimento alle voci della bolletta identificate come "trasporto e gestione del contatore" e "oneri generali di sistema", **unicamente**

con riferimento agli immobili sottoposti a alla rinegoziazione di cui all'articolo 1, comma 1.

Ai sensi del **comma 2**, per le finalità sopra indicate, per i soli **clienti non domestici** alimentati in **bassa tensione** con **potenza** disponibile **superiore a 3,3 kW**, le tariffe di rete e gli oneri generali saranno rideterminate al fine di **ridurre la spesa applicando una potenza "virtuale"** fissata convenzionalmente pari a **3 kW**, senza che a ciò corrisponda alcuna limitazione ai prelievi da parte dei medesimi clienti.

Nel dettaglio, il **comma 2** dispone che l'ARERA ridetermini, senza aggravii tariffari per le utenze interessate e nel rispetto del limite di spesa di cui al **comma 3**, pari a 500 milioni di euro per il 2021, le tariffe di distribuzione e di misura dell'energia elettrica nonché le componenti a copertura degli oneri generali di sistema, da applicare dal 1° gennaio al 30 giugno 2021 [*la pdl per errore materiale indica la data finale del 31 giugno*], in modo che per le utenze con potenza disponibile superiore a 3,3 kW la spesa effettiva relativa alle voci di cui al citato comma 1 non superi quella che, in vigenza delle tariffe applicate nel primo trimestre dell'anno 2021, si otterrebbe assumendo un volume di energia prelevata pari a quello effettivamente registrato e un livello di potenza impegnata convenzionalmente pari a 3 kW.

Il **comma 3** autorizza, per l'attuazione della misura di cui all'articolo in commento, la spesa di **500 milioni di euro per l'anno 2021**, ai cui oneri si provvede ai sensi dell'articolo 6 della PDL. L'ARERA assicura, con propri provvedimenti, l'utilizzo delle risorse ai fini della compensazione della riduzione delle tariffe di distribuzione e di misura e degli oneri generali di sistema di cui sopra.

Si osserva che il comma 1 dell'articolo 4 prevede che la riduzione degli oneri delle bollette elettriche operi "unicamente con riferimento agli immobili sottoposti a alla rinegoziazione di cui all'articolo 1, comma 1". Ciò sembrerebbe far intendere che la norma qui in esame si applichi non già a tutti gli immobili in locazione per l'esercizio dell'attività di impresa, arti e professioni, della categoria catastale C1, C3 e D2, di cui all'articolo 1, comma 1, bensì solo a quelli, tra tali immobili, il cui canone di locazione è oggetto di rinegoziazione.

Sarebbe opportuno un chiarimento al riguardo.

L'**articolo 1, comma 2** dispone peraltro che, ai fini della riduzione degli oneri delle bollette elettriche, alle camere di commercio competenti è imposto di trasmettere all'ARERA il contratto di locazione.

Anche con riferimento a tale previsione si valuti l'opportunità di imporre l'obbligo di trasmissione del contratto in capo alle parti contrattuali, espungendo il richiamo alle Camere di commercio.

Con riferimento alle componenti delle bollette si ricorda come in esse siano presenti il pagamento dei servizi di vendita (materia prima, commercializzazione e vendita), servizi di rete (trasporto, distribuzione, gestione del contatore), oneri generali di sistema (applicati come maggiorazione della tariffa di distribuzione) e imposte.

La valorizzazione di tali voci segue un complesso meccanismo di determinazione delle singole componenti fisse e variabili legate sia all'energia prelevata sia alla potenza, nonché ai corrispettivi fissi applicati periodicamente a ciascun punto di prelievo. Parte della bolletta è, dunque, naturalmente commisurata al livello di consumo di ciascun cliente e sostanzialmente si adegua automaticamente in caso di contrazione dell'attività. La rimanente parte della bolletta, pur riflettendo le caratteristiche di prelievo del cliente, non risente del livello di consumo. Questo in coerenza con la complessa struttura dei costi lungo la filiera.

ARERA dunque, già con la **Segnalazione** trasmessa al Parlamento e al Governo il 24 aprile 2020 ([Delibera ARERA 136/2020/l/com](#) - Doc. Camera NN 13 n. 51), aveva proposto, per l'attuale situazione di crisi determinata dalla pandemia, interventi normativi che, per contenere il costo dell'energia nella situazione emergenziale, sfruttassero questa struttura tariffaria e si focalizzassero sulla **riduzione o sull'azzeramento** delle "quote fisse" relative alle voci della bolletta elettrica "trasporto e gestione del contatore" ed "oneri generali", anche con una modulazione temporale.

Tale proposta è stata recepita dal legislatore con un intervento contenuto, nell'[articolo 30 del D.L. n. 34/2020 \(D.L. n. 77/2020\)](#). La norma ha previsto che ARERA, operasse, per i **mesi di maggio e giugno e luglio 2020**, con propri provvedimenti, una riduzione della spesa sostenuta dalle utenze elettriche connesse in bassa tensione diverse dagli usi domestici, con riferimento alle voci della bolletta identificate come "trasporto e gestione del contatore" e "oneri generali di sistema". Per i soli **clienti non domestici** alimentati in **bassa tensione** con **potenza** disponibile **superiore a 3,3 kW**, le tariffe di rete e gli oneri generali sono state rideterminate al fine di **ridurre la spesa applicando una potenza "virtuale"** fissata convenzionalmente pari a **3 kW**, senza che a ciò corrispondesse alcuna limitazione ai prelievi da parte dei medesimi clienti. L'onere di tale intervento è stato fissato in **600 milioni per il 2020**, conformemente alla quantificazione operata dalla stessa ARERA.

Un successivo pressochè identico intervento - per i mesi di **aprile, maggio e giugno 2021** - è contenuto nell'[articolo 6, commi 1-4 del D.L. n. 41/2020](#), cd. "D.L.Sostegni", il quale prevede che l'Autorità di regolazione per l'energia reti e ambiente - **ARERA**, operi, per i mesi di **aprile, maggio e giugno 2021**. Anche a tale fine, le risorse stanziare sono pari a **600 milioni di euro per l'anno 2021**, che costituiscono limite massimo di spesa. Alla copertura dei relativi oneri si provvede, per quota parte - 180 milioni - **mediante utilizzo delle risorse rinvenienti dall'abrogazione dell'articolo 8-ter del D.L. n. 137/2020**, che aveva disposto una riduzione per l'anno 2021 degli oneri in bolletta per gli utenti del medesimo tipo le cui attività rientravano tra quelle agevolate dal medesimo "Decreto Ristori", secondo i criteri e i codici ATECO ivi indicati.

Contributo a fondo perduto (Art.2, co.2, 3 e 6)

L'**articolo 2, commi 2 e 3** riconosce ai locatari degli immobili di cui all'articolo 1, comma 1, che si avvalgono della rinegoziazione del contratto di locazione ivi prevista, per ogni mensilità oggetto del

medesimo contratto, un contributo a fondo perduto per un importo pari al 25 per cento del canone di locazione mensile previgente. Il contributo a fondo perduto è riconosciuto nel limite massimo complessivo di 900 milioni di euro per l'anno 2021.

Il **comma 6** dell'articolo demanda al Ministro dell'economia e delle finanze, di adottare, con proprio decreto, le modalità per la concessione del contributo a fondo perduto.

Il decreto deve essere emanato, entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore del provvedimento, di concerto con il Ministro dello sviluppo economico e con il Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo.

Si osserva l'opportunità di aggiornare il riferimento ai Ministri competenti, alla luce dell'istituzione del Dicastero del Turismo, disposta con il [D.L. n. 22/2021](#).

Credito di imposta (Art.2, co. 4-5 e Art.3)

I **commi 4 e 5 dell'articolo 2** introducono un beneficio fiscale, in termini di **credito di imposta**, a favore del locatore che si è avvalso della possibilità di rinegoziare il contratto di locazione.

In particolare, la disposizione stabilisce che ai soggetti locatori degli immobili di cui all'articolo 1, comma 1, che si avvalgono della possibilità di rinegoziazione del contratto di locazione è riconosciuto, per l'anno 2020, un **credito d'imposta per un importo pari al 50 per cento del canone di locazione previgente (comma 4)**.

Il **comma 5** prevede che tale credito d'imposta è riconosciuto nel **limite massimo** complessivo di **1,6 miliardi** di euro per l'anno 2021.

Occorrerebbe aggiornare l'anno di riferimento (2020) sul quale applicare tale agevolazione fiscale, nonché quello di erogazione del credito d'imposta (2021).

L'**articolo 3** riconosce al locatore la **possibilità cedere il credito** d'imposta introdotto dal comma 4 dell'articolo 2.

Nel dettaglio, il **comma 1** prevede che a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge in commento e fino al 1° maggio 2021, i soggetti beneficiari del credito d'imposta possono, **in luogo dell'utilizzo diretto, optare per la cessione, anche parziale**, dello stesso credito ad altri soggetti, **compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari**.

Occorrerebbe aggiornare il termine (1° maggio 2021) entro il quale il beneficiario può optare per la cessione del credito.

Il **comma 2** chiarisce che i soggetti cessionari utilizzano il credito d'imposta ceduto **anche in compensazione** (articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241). Il credito d'imposta è usufruito dal soggetto cessionario con le stesse modalità con le quali sarebbe stato utilizzato dal soggetto cedente.

La norma dispone inoltre che **la quota del credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere utilizzata negli anni successivi e non può essere richiesta a rimborso**.

Non si applicano il limite generale, né quello annuale, di compensazione previsti dall'articolo 34 della legge 23 dicembre 2000, n. 388 e dall'articolo 1, comma 53, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, rispettivamente di 700 mila euro (elevato per il 2020 ad 1.000.000 di euro) e di 250.000 euro.

Si ricorda sinteticamente che il contribuente ha la facoltà di compensare i crediti e i debiti nei confronti dei diversi enti impositori (Stato, INPS, Enti Locali, INAIL, ENPALS) risultanti dalla dichiarazione e dalle denunce periodiche contributive. Si usa il modello di pagamento unificato F24 che permette di scrivere in apposite sezioni sia gli importi a credito utilizzati sia gli importi a debito dovuti. Il pagamento si esegue per la differenza tra debiti e crediti. Il modello F24 deve essere presentato in ogni caso da chi opera la compensazione, anche se il saldo finale indicato risulti uguale a zero per effetto della compensazione stessa. Il modello F24 permette, infatti, a tutti gli enti di venire a conoscenza delle compensazioni operate in modo da poter regolare le reciproche partite di debito e credito. Possono avvalersi della compensazione tutti i contribuenti, compresi quelli che non devono presentare la dichiarazione in forma unificata, a favore dei quali risulti un credito d'imposta dalla dichiarazione e dalle denunce periodiche contributive.

Il **comma 3** stabilisce che la cessione del credito d'imposta non pregiudica i poteri delle competenti amministrazioni relativi al controllo della spettanza del medesimo credito e all'accertamento e all'irrogazione delle sanzioni nei confronti dei soggetti beneficiari.

I soggetti **cessionari rispondono** solo per l'eventuale utilizzo del **credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore** rispetto al credito ricevuto.

Il **comma 4** prevede che con **provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate** (da emanare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge in esame) sono stabilite le modalità per l'attuazione delle disposizioni dell'articolo, comprese quelle relative all'esercizio dell'opzione per la **cessione del credito da effettuare in via telematica**.

Decadenza del contratto di locazione rinegoziato (Art.5)

L'**articolo 5, comma 1**, prevede l'automatica decadenza del contratto di locazione rinegoziato ai sensi dell'art. 1, quando il locatario non provvede al pagamento del canone mensile (dimezzato ai sensi dell'art. 2) nei termini pattuiti. La disposizione aggiunge l'obbligo per il soggetto locatario della «restituzione dell'intero importo del canone di locazione previgente» qualora abbia usufruito della facoltà di rinegoziazione. La disposizione intende presumibilmente imporre al locatario il pagamento del canone pieno, originariamente pattuito. Si osserva che non appare appropriato l'utilizzo del termine "restituzione" in relazione ai canoni che il locatario è tenuto a corrispondere e non ad incassare. *Si valuti dunque l'esigenza di modificare la formulazione del secondo periodo del comma 1.* La disposizione non fa peraltro riferimento a un obbligo di restituzione del contributo a fondo perduto ricevuto dal locatario che si sia avvalso della rinegoziazione.

In base al **comma 2**, dalla decadenza per morosità deriva anche la decadenza dalle agevolazioni per la riduzione degli oneri delle bollette elettriche di cui all'art. 4. In base al **comma 3** spetta al locatore comunicare alla Camera di commercio competente il mancato pagamento del canone rinegoziato e la conseguente decadenza del contratto di locazione. Inoltre, la stessa Camera di commercio dovrà informare della decadenza tanto il locatario quanto la ARERA.

Copertura finanziaria (Art.6)

L'**articolo 6** reca la copertura finanziaria degli oneri previsti dall'articolo 2 (Contributo a fondo perduto e credito d'imposta), pari a **2,5 miliardi** di euro per l'anno **2021** e dall'articolo 4 (Riduzione degli oneri delle bollette elettriche), pari a **500 milioni** di euro per l'anno **2021**, che vengono posti a valere sulle risorse del Fondo da ripartire per l'introduzione del reddito di cittadinanza, di cui all'[articolo 1, comma 255, della legge 30 dicembre 2018, n. 145](#).

Sul punto, si segnala che il decreto Sostegni ([art. 11 del D.L. 41/2021](#)) ha incrementato l'autorizzazione di spesa del Fondo per il reddito di cittadinanza (di cui all'[art. 12, co. 1, del D.L. 4/2019](#)) di 1.010 mln di euro per il 2021.

Il Reddito di cittadinanza, introdotto dal [D.L. 4/2019](#) che ha modificato la norma sopra citata, e definito come strumento di politica attiva del lavoro, assume la denominazione di Pensione di cittadinanza nel caso di nuclei familiari composti esclusivamente da uno o più componenti di età pari o superiore a 67 anni (adeguata agli incrementi della speranza di vita). Per avere diritto al Rdc (che ha assorbito il previgente Reddito di inclusione) è necessario il possesso congiunto di determinati requisiti di residenza, reddituali e patrimoniali (tra gli altri, essere cittadini italiani, europei o lungo soggiornanti e risiedere in Italia da almeno 10 anni, di cui gli ultimi 2 in via continuativa ed un ISEE inferiore a 9.360 euro annui), riferiti al nucleo familiare. Il richiedente il beneficio non deve essere sottoposto a misura cautelare personale, anche adottata a seguito di convalida dell'arresto o del fermo, o aver riportato condanne definitive, intervenute nei dieci anni precedenti la richiesta, per determinati delitti.

Nella legge di bilancio 2021 la dotazione di competenza del Fondo per il reddito di cittadinanza (capitolo 2781 del Ministero del lavoro e delle politiche sociali) è di 7.587.300.000 euro per il 2021 e di 7.719.600.000 euro per il 2022.

Formulazione del testo

La proposta di legge prevede una disciplina volta alla temporanea riduzione del canone previsto nei contratti di locazione commerciale.

La proposta prevede che il periodo di efficacia della rinegoziazione coincida con l'**anno solare 2021**. *Si valuti l'opportunità di definire il periodo di rinegoziazione in base all'andamento dei tempi di esame della proposta.*

Sotto il profilo tecnico, *si valuti l'opportunità di riformulare l'articolo 1, comma 1, inserendo in quella sede il presupposto della riduzione del 50% del canone di locazione*, posto che le restanti parti della proposta di legge rinviano poi alla generica rinegoziazione di cui all'articolo 1, comma 1.

All'**articolo 2**, che prevede un credito di imposta, a favore del locatore che si è avvalso della possibilità di rinegoziare il contratto di locazione, *occorre aggiornare l'anno di riferimento (2020) sul quale applicare tale agevolazione fiscale, nonché quello di erogazione del credito d'imposta (2021).*

All'**articolo 3**, che riconosce al locatore la possibilità di cedere il credito d'imposta, *occorre aggiornare il termine (1° maggio 2021) entro il quale il beneficiario può optare per la cessione del credito.*

All'**articolo 4, comma 2**, sulla riduzione delle bollette elettriche, la pdl per errore materiale indica la data finale del 31 giugno come termine del periodo di efficacia dell'agevolazione. Il periodo appare destinato a scattare, essendo già in corso il primo semestre del 2021. *In ogni caso la data del 31 giugno va corretta.*

All'**articolo 5**, che prevede l'automatica decadenza del contratto di locazione rinegoziato quando il

locatario non provvede al pagamento del canone mensile (dimezzato ai sensi dell'art. 2), si prevede l'obbligo per il soggetto locatario della «restituzione dell'intero importo del canone di locazione previgente». La disposizione intende imporre al locatario il pagamento del canone pieno, originariamente pattuito. *Non appare appropriato l'utilizzo del termine "restituzione" in relazione ai canoni che il locatario è tenuto a corrispondere e non ad incassare.*

Occorre poi chiarire la sorte del contributo a fondo perduto ricevuto dal locatario che si sia avvalso della rinegoziazione.