

# CAMERA DEI DEPUTATI N. 2763

## PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**ZUCCONI, CAIATA, DEIDDA, TRANCASSINI, FOTI, MASCHIO, OSNATO, RIZZETTO, ALBANO, FERRO, FRASSINETTI, BUCALO, ROTELLI, DEL-MASTRO DELLE VEDOVE, LUCASELLI, CIRIELLI, DONZELLI**

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

*Presentata il 2 novembre 2020*

ONOREVOLI COLLEGHI! — Il turismo, da sempre, rappresenta uno dei settori economici che traina la nostra economia. Solo nel 2018, il comparto turistico ha contribuito nella misura del 13,2 per cento alla formazione del prodotto interno lordo nazionale, pari a un valore economico di 232,2 miliardi di euro, rappresentando il 14,9 per cento dell'occupazione totale (3,5 milioni di occupati).

L'attrattività turistica del nostro Paese, nonostante le criticità strutturali, ha continuato a crescere anche in tempi recenti se consideriamo che a partire dal 2017 per la prima volta la quota di turisti stranieri ha superato quella dei nostri

connazionali, rappresentando circa il 50,6 per cento del totale.

Quelli riportati sono numeri importanti ma che purtroppo, a causa dell'emergenza sanitaria ed economica provocata dal COVID-19, non riusciremo a raggiungere di nuovo, almeno nel breve periodo.

La consistenza delle imprese e dei lavoratori del settore del turismo è veramente importante: secondo una recente analisi della Federazione italiana pubblici esercizi (FIPE) – Confcommercio, nel 2019 il settore del turismo (alberghi, campeggi, bar, ristoranti, stabilimenti balneari, discoteche, agenzie di viaggi e parchi divertimento) contava, in media d'anno, circa 1.300.000

lavoratori dipendenti e 200.000 imprese con almeno un dipendente.

Purtroppo il *coronavirus* rischia di minare la grande vitalità dell'intero settore. Secondo la FIPE, l'emergenza da COVID-19 e i decreti restrittivi recentemente emanati dal Governo potrebbero comportare la chiusura di oltre 50.000 imprese legate alla ristorazione e una perdita totale di circa 24 miliardi di euro nell'anno 2020.

La situazione non è certo più rosea per quanto concerne le imprese del settore alberghiero: sono, infatti, oltre 6.000 gli alberghi che non hanno riaperto dopo il primo *lockdown* della scorsa primavera. Inoltre, secondo la Federalberghi, in media risulta occupato solo il 20 per cento delle camere, mentre nel 2019 la media è stata pari all'85 per cento. Nell'ambito ricettivo, per quanto riguarda le presenze, sono state stimate perdite per un valore pari a 245 milioni di euro, circa il 60 per cento rispetto all'anno precedente.

Coloro che eroicamente stanno operando nel comparto dei pubblici esercizi, affrontando numerose criticità sulle quali lo Stato avrebbe l'obbligo di intervenire, si misurano con diversi fattori negativi che minano la loro disponibilità di liquidità monetaria e soprattutto la loro sopravvivenza. Fra tali fattori hanno un enorme peso i costi fissi come, ad esempio, quelli legati agli affitti. Secondo alcuni studi di settore, infatti, la maggior parte di coloro che operano nel settore dei pubblici esercizi lo fa usufruendo di un immobile mediante contratto di locazione.

A fronte di una forte riduzione del fatturato di tali soggetti a causa dell'emergenza da COVID-19, lo scopo della presente

proposta di legge è quello di garantire una maggiore liquidità alle imprese del settore turistico (necessaria alla loro sopravvivenza), garantendo ai locatari (affittuari) la possibilità di rinegoziare – in accordo con il locatore (il proprietario dell'immobile) – il canone di locazione mensile. Al contempo, la stessa proposta di legge intende non arrecare danni al locatore prevedendo il suo ristoro mediante lo strumento del credito d'imposta.

Il virtuosismo della presente proposta di legge nella ricerca del raggiungimento dell'obiettivo principale descritto si ritrova anche nella riduzione degli oneri relativi alle tasse derivanti dal consumo di elettricità, introdotta per i locatari che intendono avvalersi della facoltà di rinegoziazione del canone di locazione.

La presente proposta di legge si compone di sei articoli. L'articolo 1 introduce la possibilità di rinegoziazione del contratto di locazione in essere fra locatario e locatore per un periodo limitato di tempo. L'articolo 2 disciplina le caratteristiche della rinegoziazione del contratto di locazione e i benefici di cui potranno godere il locatario e il locatore a seguito di tale rinegoziazione. L'articolo 3 introduce la possibilità e stabilisce le modalità di cessione del credito d'imposta riconosciuto al locatore. L'articolo 4 reca disposizioni che garantiscono ai locatari che rinegoziano il canone di locazione la riduzione degli oneri delle bollette elettriche. L'articolo 5 stabilisce le sanzioni e prevede la rescissione del contratto rinegoziato non rispettato. L'articolo 6, infine, prevede la copertura finanziaria necessaria per garantire l'attuazione della presente proposta di legge.

## PROPOSTA DI LEGGE

### Art. 1.

*(Rinegoziazione dei contratti di locazione)*

1. Al fine di contenere gli effetti economici negativi derivanti dalle misure di prevenzione e di contenimento connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19, è riconosciuta ai soggetti locatari di immobili rientranti nelle categorie catastali C1, C3 e D2, nei quali esercitano attività d'impresa, arti e professioni, la possibilità di rinegoziare il canone di locazione mensile, in accordo con il soggetto locatore dell'immobile, mediante la stipulazione di un nuovo contratto sottoscritto presso le camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura competenti.

2. Ai fini della riduzione degli oneri delle bollette elettriche di cui all'articolo 4, le camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura competenti trasmettono all'Autorità di regolazione per energia, reti e ambiente (ARERA) il contratto di cui al comma 1 del presente articolo.

3. La possibilità di stipulare un nuovo contratto di locazione ai sensi del comma 1 decorre dal 1° gennaio 2021 e la durata del contratto non può comunque superare il termine del 31 dicembre 2021.

4. Il contratto di locazione rinegoziato ai sensi del comma 1 sospende, per il periodo della sua applicazione, il contratto di locazione previgente, il quale torna a essere efficace a decorrere dal giorno immediatamente successivo al termine di applicazione del citato contratto di locazione rinegoziato.

### Art. 2.

*(Contributo a fondo perduto  
e credito d'imposta)*

1. Ai soggetti locatari degli immobili di cui all'articolo 1, comma 1, che si avvalgono della possibilità di rinegoziazione del

contratto di locazione ivi prevista è riconosciuta la facoltà di corrispondere il 50 per cento del canone di locazione mensile previgente.

2. Ai soggetti locatari degli immobili di cui all'articolo 1, comma 1, che si avvalgono della possibilità di rinegoziazione del contratto di locazione ivi prevista è altresì riconosciuto, 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.

3. Il contributo a fondo perduto di cui al comma 2 è riconosciuto nel limite massimo complessivo di 900 milioni di euro per l'anno 2021.

4. Ai soggetti locatori degli immobili di cui all'articolo 1, comma 1, che si avvalgono della possibilità di rinegoziazione del contratto di locazione ivi prevista è riconosciuto, per l'anno 2020, un credito d'imposta per un importo pari al 50 per cento del canone di locazione previgente.

5. Il credito d'imposta di cui al comma 4 è riconosciuto nel limite massimo complessivo di 1,6 miliardi di euro per l'anno 2021.

6. Il Ministro dell'economia e delle finanze, con proprio decreto da emanare, di concerto con il Ministro dello sviluppo economico e con il Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo, entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, stabilisce le modalità per la concessione del contributo a fondo perduto di cui ai commi 2 e 3.

### Art. 3.

#### *(Cessione del credito d'imposta)*

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge e fino al 1° maggio 2021, i soggetti beneficiari del credito d'imposta di cui all'articolo 2, commi 4 e 5, 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.

2. I soggetti cessionari utilizzano il credito d'imposta ceduto ai sensi del comma 1

del presente articolo anche in compensazione ai sensi dell'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 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 i limiti di cui all'articolo 34 della legge 23 dicembre 2000, n. 388, e all'articolo 1, comma 53, della legge 24 dicembre 2007, n. 244.

3. La cessione del credito d'imposta ai sensi del presente articolo 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 di cui all'articolo 2. I soggetti cessionari rispondono solo per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto al credito ricevuto.

4. Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da emanare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono stabilite le modalità per l'attuazione delle disposizioni del presente articolo, comprese quelle relative all'esercizio dell'opzione di cui al comma 1, da effettuare in via telematica.

#### Art. 4.

##### *(Riduzione degli oneri delle bollette elettriche)*

1. Per i mesi da gennaio a giugno 2021, l'ARERA dispone, con propri provvedimenti, la 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 », nel limite massimo delle risorse di cui al comma 3, che costituiscono il limite di spesa, e unicamente nei confronti delle utenze relative agli immobili sottoposti alla rinegoziazione di cui all'articolo 1, comma 1.

2. Per le finalità, nei limiti e per il periodo fissati dal comma 1, l'ARERA ridetermina, senza aggravii tariffari per le utenze interessate e nel rispetto del limite di spesa di cui al comma 3, 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 31 giugno 2021, 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 vigore 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.

3. Per l'attuazione del presente articolo è autorizzata la spesa di 500 milioni di euro per l'anno 2021, ai cui oneri si provvede ai sensi dell'articolo 6. L'ARERA assicura, con propri provvedimenti, l'utilizzo delle risorse di cui al presente comma ai fini della compensazione della riduzione delle tariffe di distribuzione e di misura e degli oneri generali di sistema di cui ai commi 1 e 2.

#### Art. 5.

##### *(Decadenza del contratto di locazione rinegoziato)*

1. Il contratto di locazione rinegoziato ai sensi dell'articolo 1, comma 1, decade automaticamente a seguito del mancato pagamento del canone mensile di locazione da parte del soggetto locatario entro il termine previsto dal medesimo contratto. In tale caso, il soggetto locatario è inoltre obbligato alla restituzione dell'intero importo del canone di locazione previgente, qualora abbia usufruito della facoltà di cui all'articolo 2, comma 1, entro trenta giorni dalla data di decadenza del contratto.

2. Nei casi di decadenza del contratto ai sensi del comma 1 del presente articolo decade anche l'agevolazione di cui all'articolo 4.

3. Il soggetto locatore comunica alla camera di commercio, industria, artigia-

nato e agricoltura competente il mancato pagamento, entro i termini previsti, del canone mensile di locazione e la conseguente decadenza del contratto di locazione rinegoziato. La citata camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura informa immediatamente l'ARERA e il soggetto locatario che ha usufruito della facoltà di cui all'articolo 2, comma 1.

Art. 6.

*(Copertura finanziaria)*

1. Agli oneri di cui all'articolo 2, pari a 2,5 miliardi di euro per l'anno 2021, e agli oneri di cui all'articolo 4, pari a 500 milioni di euro per l'anno 2021, si provvede mediante corrispondente riduzione 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.



\*18PDL0122740\*