



CAPIRE IL CONSUMATORE CHE CAMBIA

Proposte per un nuovo Manifesto sul Futuro Centro Commerciale Italiano



EVERYDAY LIFE: GESTIONE DEI CENTRI COMMERCIALI TRA PRASSI E NORME

OBIETTIVO DEL WEBINAR

Fornire agli operatori della filiera dei Centri Commerciali alcuni elementi di valutazione per gestire al meglio lo sfruttamento economico degli spazi in Galleria, alla luce delle normative ipoteticamente applicabili e degli eventuali vincoli amministrativi vigenti.

**FOCUS su tre
aspetti in
particolare:**

- Quali tipologie contrattuali si possono utilizzare per disciplinare gli accordi commerciali raggiunti con i soggetti terzi interessati ad utilizzare temporaneamente spazi espositivi? per esposizione di beni o è ammessa anche la vendita di beni / servizi? applicabile regime fiscale?

TIPOLOGIE CONTRATTUALI **ASTRATTAMENTE** APPLICABILI:

Prestazione di
servizi/Appalto di
servizi

Locazioni transitorie
(Legge 392/1978)

Concessioni
temporanee di spazi

CONTRATTI TIPICI

CONTRATTI ATIPICI

Appalti

1. PRESTAZIONI E DI SERVIZI O APPALTO DI SERVIZI

• Ai sensi dell'art. 1655 c.c., l'appalto è il contratto con il quale una parte assume, con organizzazione propria e con gestione a proprio rischio, il compimento di un'opera o di un servizio verso un corrispettivo di denaro [...].

DI CONTRATTO DI APPALTO: APPALTO D'OPERA E D

APPALTO D'OPERA

Sono appalti di opere quelli che richiedono lo svolgimento di un'attività di rielaborazione della materia, volta ad apportare modifiche

APPALTO DI SERVIZI

In via residuale, sono appalti di servizi quelli in cui l'appaltatore sia solo tenuto a fornire un'utilità o comunque a soddisfare un

contratto di prestazione di servizi/appalto di servizi la Proprietà del Centro Commerciale/il Gestore (fornitore) si obbliga a mettere a disposizione dell'operatore (che assume in tal caso la veste di committente) in via temporanea e i seguenti servizi:

- Concessione in godimento di uno spazio temporaneo posto nel «*mall*» della Galleria;
- Fornitura di servizi di pulizia, smaltimento rifiuti, sorveglianza, riscaldamento e condizionamento, illuminazione del «*mall*» e di tutto il Centro Commerciale;
- Svolgimento di attività promozionali del Centro Commerciale;

ELEMENTI CARATTERIZZANTI

- Non è sottoposto a vincoli di durata (minima) contrattuale
- Non richiede il rispetto di particolari requisiti formali
- Il contratto è soggetto alla registrazione solo in caso d'uso (tassa fissa) a cura di chi ha interesse a far valere diritti inerenti
- Occorre tuttavia ben contestualizzare l'organizzazione del Centro Commerciale ed i servizi resi, ossia l'oggetto del contratto

Il disposto di cui all'art. 29, co. 2, del d. lgs. n. 276 del 2003, *pro tempore* vigente (nel testo risultante dalla modifica introdotta dall'art.1 comma 911 della legge n.296/2006, ed in base al quale in caso di appalto di opere o di servizi il committente imprenditore o datore di lavoro e' obbligato in solido con l'appaltatore, nonche' con ciascuno degli eventuali ulteriori subappaltatori entro il limite di due anni dalla cessazione dell'appalto, a corrispondere ai lavoratori i trattamenti retributivi e i contributi previdenziali dovuti), prevede la responsabilità solidale di committente ed appaltatore entro il limite di due anni dalla cessazione del rapporto, così garantendo il lavoratore circa il pagamento dei trattamenti retributivi dovuti in relazione all'appalto cui ha personalmente dedicato le proprie energie lavorative.

Con tale disposizione l'ordinamento ha inteso perseguire l'evidente obiettivo di operare in funzione di una ricomposizione normativa della catena degli appalti, assicurando ai lavoratori delle piccole e micro-imprese subappaltatrici, possibilità di tutela in precedenza non riconosciute, evitando il rischio che i meccanismi di decentramento, e di dissociazione fra titolarità del contratto di lavoro e utilizzazione della prestazione, vadano a danno dei lavoratori utilizzati nell'esecuzione del contratto commerciale; tutela che successivamente è stata in parte attenuata, mediante l'introduzione del principio del *beneficium excussionis* in favore del committente e la possibilità (già introdotta nel 2004 e cancellata *ex lege* 27/12/2006 n.296) "di diversa disposizione dei contratti collettivi nazionali sottoscritti da associazioni dei datori di lavoro e dei lavoratori, comparativamente più rappresentative del settore, che possono individuare metodi e procedure di controllo e di verifica della regolarità complessiva degli appalti" (art.4 c.31 legge n.92/2012, soppresso dal D.L. 17 marzo 2017, n.25, convertito senza modificazioni in L. 20 aprile 2017 n.49).

Il testo della norma in discorso e la *ratio* che la sottende, impongono di ritenere che l'ordinamento abbia inteso garantire il lavoratore circa il pagamento dei trattamenti retributivi dovuti in relazione all'appalto avendo, limitatamente ad esso, come debitore non solo il datore di lavoro ma anche l'impresa appaltante e gli eventuali subappaltatori, in relazione al periodo del rapporto lavorativo coinvolto dall'appalto.

Si tratta di un compendio normativo che si inserisce nel più ampio disegno volto ad assicurare ai lavoratori margini di tutela più ampi anche in ipotesi di trasferimento d'azienda o di un suo ramo, o nei sempre più frequenti processi di esternalizzazione del lavoro, caratterizzati da un efficace apparato garantistico, analogamente a quanto previsto nel caso di

2. LOCAZIONI TRANSITORIE (Legge 392/1978)

- Art. 27 quinto comma della Legge 392/78 recita: «*Il contratto di locazione può essere stipulato per un periodo più breve qualora l'attività esercitata o da esercitare nell'immobile abbia, per sua natura, carattere transitorio*».

- Cosa si intende

Contratto di locazione

ELEMENTI CARATTERIZZANTI

- Comprovare la transitorietà dell'attività (deve essere espressamente pattuita e giustificata nel contratto - sotto pena di nullità) es: eventi, utilizzo dello spazio per lancio di un nuovo prodotto sul mercato, etc.
- Durata del contratto (da un minimo di un mese ad un massimo di 18 mesi)
- Obbligo di consegnare l'APE (attestato prestazione energetica per sempre di

3. CONCESSIONI TEMPORANEE DI SPAZI (CONTRATTO ATIPICO)

• Fattispecie contrattuale che non trova regolamentazione specifica nel codice civile o in leggi speciali (contratto atipico) con la quale il Concedente (proprietà/gestore) concede al Concessionario (espositore) uno spazio per utilizzarlo in via temporanea e transitoria per svolgere attività di esposizione o vendita (se



ELEMENTI CARATTERIZZANTI

- Non ci sono vincoli di durata contrattuale (anche se i contratti «long term» evidenziano comunque una maggiore criticità da tenere in considerazione)
- Non si allega APE
- Non ci sono vincoli sulla natura dell'attività esercitata (non è richiesta attività transitoria): lo spazio deve essere utilizzato per esposizione o, se autorizzato, per vendita temporanea
- Necessità di enfatizzare il contesto in cui si trova lo «spazio» (Centro Commerciale) e il «flusso della clientela generato dal centro commerciale» al fine di mitigare il «rischio» di assimilare il contratto di concessione

GLI SPAZI TEMPORANEI IN GALLERIA POSSONO ESSERE UTILIZZATI SOLO PER ESPOSIZIONE DI BENI O È AMMESSA ANCHE LA VENDITA DI BENI/SERVIZI?

Non si può dare una risposta univoca: occorre verificare presso l'ufficio SUAP competente come vengono interpretate e disciplinate sotto il profilo amministrativo le autorizzazioni amministrative per la vendita nel *mall*.

CASISTICA RISCONTRATA:

1) Il nulla osta del Centro Commerciale prevede assegnazione specifica di mq. per attività di vendita da svolgere nel *mall* per attività temporanee: il Concessionario provvederà pertanto a depositare presso il SUAP una SCIA di subingresso (N.B.: occorre rispettare i mq. di vendita disponibili)

2) Il nulla osta del Centro Commerciale non assegna mq.

OGGETTO: Attività di vendita negli spazi comuni all'interno dei centri commerciali

La scrivente Direzione nell'ambito dell'attività istruttoria di competenza riscontra casi sempre più frequenti di rapporti amministrativi redatti a carico di soggetti esercitanti attività di vendita "*negli spazi comuni*" dei centri commerciali senza essere in possesso del titolo autorizzativo.

A tal riguardo, si ritiene opportuno specificare che nei centri commerciali al dettaglio di cui all'articolo 24 comma 1, lettera c) numeri 3, 4 e 5 della Legge Regionale n. 33/99 la superficie di vendita è costituita dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali al dettaglio in esso presenti.

Nel computo della suddetta superficie di vendita non rientra quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, corridoi, scale, spazi di servizio e infrastrutture comuni; *in tali aree è vietata l'attività di vendita e l'esposizione di prodotti finalizzata alla vendita.*

Si precisa, inoltre, che l'Amministrazione non rilascia permessi temporanei per la esposizione e la vendita nelle aree in oggetto, nel rispetto della normativa vigente, della destinazione d'uso delle suddette superfici, delle norme antincendio e di sicurezza e a garanzia che non venga impedito o ostacolato il normale transito delle persone.

In conclusione, si evidenzia che eventuali accordi o proposte contrattuali sottoscritti tra privati, relativamente alla utilizzazione delle superfici in questione, non possono essere esibiti alla scrivente Amministrazione ed apposti quali validi titoli legittimanti l'esercizio dell'attività di vendita.

Il Dirigente

dr.ssa Francesca Romana Nicastro



TRATTAMENTO FISCALE

1. Prestazione di servizi/Appalto di servizi

Corrispettivo soggetto ad IVA nella misura ordinaria del 22%

Nessun obbligo di registrazione, salvo il caso d'uso con pagamento di € 200

392/78) TRATTAMENTO FISCALE

Corrispettivo esente IVA o soggetto ad IVA per opzione nella misura ordinaria del 22%

Obbligo di registrazione del contratto per durata superiore ai 30 giorni (complessivi nell'anno solare) con pagamento dell'1% del canone complessivo da corrispondere. Se l'importo è inferiore ad € 67 allora si paga l'imposta nella misura fissa di €

Corrispettivamente soggetta all'IVA nella misura ordinaria del 22%

TRATTAMENTO FISCALE

Nessun obbligo di registrazione, salvo il caso d'uso con pagamento di € 200

Va tuttavia rilevato che l'Agenzia delle Entrate potrebbe riqualificare il contratto in locazione immobiliare con la conseguenza che:

- potrebbe cambiare il trattamento IVA applicabile (esente, in mancanza di opzione);
- sarebbe applicata l'imposta di registro proporzionale dell'1% per contratto di durata superiore ai 30 giorni.

Con l'obiettivo di trovare uno «strumento» che potesse rispondere alle esigenze operative ed economiche degli addetti ai lavori nel rispetto della normativa (civilistica, amministrativa e fiscale), e nella consapevolezza di non poter annullare le potenziali criticità per quanto concerne la tassazione applicabile ai fini dell'imposta di registro, molte proprietà/società di gestione stanno formalizzando i

GRAZIE PER L'ATTENZIONE



Tutti i contenuti (testi, immagini, grafica) presenti di questo documento appartengono ai rispettivi proprietari.

La grafica, foto, video ed i contenuti, ove non diversamente specificato, appartengono al Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali (cd. CNCC). Testi, foto, grafica, materiali inseriti nel documento non potranno essere pubblicati, riscritti, commercializzati, distribuiti, radio o videotrasmessi, da parte degli utenti e dei terzi in genere, in alcun modo e sotto qualsiasi forma salvo preventiva autorizzazione da parte del Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali (CNCC).

I contenuti offerti da questo documento sono stati redatti con la massima cura e diligenza e sottoposti ad un accurato controllo.

Il Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali (CNCC) tuttavia, declina ogni responsabilità, diretta e indiretta, nei confronti degli utenti e in generale di qualsiasi terzo, per eventuali imprecisioni, errori, omissioni, danni (diretti, indiretti, conseguenti, punibili e sanzionabili) derivanti dai suddetti contenuti.

Copyright © CNCC 2021 Tutti i diritti riservati.

E' proibita la riproduzione, anche parziale, in ogni forma o mezzo, senza espresso permesso scritto dell'autore.