



**Osservazioni del Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali sulla
Proposta di Legge (C.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”**

X Commissione Attività produttive

28 aprile 2021

Premesse

Il Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali (CNCC) riunisce in un unico organismo tutti gli stakeholders, quali le proprietà, le società di servizi e selezionati retailers, collegati all'industria dei centri commerciali, dei parchi commerciali e dei Factory Outlets, costituendo l'unica realtà rappresentativa del settore a livello nazionale. L'Associazione rappresenta oltre 1.200 centri commerciali su tutto il territorio nazionale che, con i loro **36.000 negozi - di cui 7.000 a gestione unifamiliare** - rappresentano una stabile fonte di occupazione per oltre **587.000 persone** (pari al 2,3% della forza lavoro nazionale e al 29,6% dei lavoratori occupati nel settore del commercio), senza considerare l'indotto, che porta questo numero a 738.000.

Il Consiglio ha condiviso sin da subito gli sforzi del Governo per contrastare la diffusione del COVID-19, supportando ogni iniziativa mirata a tutelare la salute di tutti i cittadini. Gli operatori commerciali, le società di servizi e i proprietari immobiliari che aderiscono al CNCC, da parte loro - in occasione del *lockdown* totale dei mesi di marzo, aprile e maggio 2020, e di tutte le misure che si sono susseguite nel corso del 2020, come in autunno e a Natale - hanno compiuto tutti i sacrifici necessari ad adempiere alle richieste delle Istituzioni e per salvaguardare la sopravvivenza degli operatori del settore.

In relazione al primo punto, per garantire l'incolumità di clienti e di operatori i centri commerciali hanno adottato specifiche e stringenti Linee Guida da applicare in tutte le strutture, garantendo il controllo e un'adeguata limitazione degli accessi, la rilevazione della temperatura all'ingresso, la disponibilità di soluzioni idroalcoliche per tutti i clienti e operatori e la predisposizione di percorsi obbligati finalizzati ad evitare situazioni di sovraffollamento. Inoltre l'Associazione ha dato piena disponibilità alle Istituzioni e Autorità competenti nel supporto alla campagna vaccinale.

In relazione al secondo punto, il settore ha dovuto trovare al suo interno le risorse per cercare di superare la grave crisi indotta dalla prima fase della pandemia, non potendo contare se non in minima parte sugli aiuti dello Stato che con gli attuali limiti previsti dalla normativa risultano per la maggior parte inefficaci.

L'impatto della seconda ondata della pandemia sul settore del commercio

Le misure restrittive imposte al mondo del commercio nel corso di questa seconda ondata della pandemia, ed in particolare imposte al settore dei centri commerciali, che sono gli unici operatori del comparto obbligati a chiudere nelle giornate festive e prefestive in qualsiasi zona di rischio (rossa, arancione e gialla), rischiano di vanificare gli sforzi significativi effettuati fino ad ora dagli operatori e di mettere definitivamente in ginocchio un numero considerevole di operatori, in particolare quelli di piccole e medie dimensioni (sono circa 7.000 su 36.00 i negozi a conduzione familiare ubicati nei centri che hanno subito discriminazioni rispetto a negozi identici situati nei centri città).

Si segnala che l'obbligo di chiusura degli esercizi commerciali dei centri commerciali **nei giorni festivi e prefestivi** in vigore dal 3 novembre 2020, farà sì che alla scadenza del 30 aprile 2021 si siano registrati **54 giorni complessivi di chiusura dei negozi** (senza contare le ulteriori chiusure infrasettimanali in caso di appartenenza alle cd. zone rosse), in massima parte nel periodo delle festività natalizie e dei

saldi invernali - periodo di massima attività - e diversamente da tutti gli altri esercizi commerciali anche di grandi dimensioni situati fuori dai centri commerciali che invece sono rimasti aperti.

Stando ai dati raccolti dal nostro più recente **Osservatorio di febbraio 2021** risulta che le chiusure imposte nei fine settimana a partire da novembre 2020, a cui si aggiungono le chiusure per le festività di dicembre, hanno contribuito alla contrazione dei fatturati degli operatori dei centri commerciali in maniera davvero significativa: **-49%** a novembre, con un impatto maggiore su ristorazione (-69,5%) e il mondo dell'abbigliamento e delle calzature (-63,9%). Sempre con riferimento al mese di novembre, se si considera il numero di visitatori si registra un **calo del 52,7%**, addirittura più marcato rispetto ai fatturati, tenuto conto che la chiusura di cinema, teatri e palestre ha sicuramente penalizzato ulteriormente il nostro settore. Le vendite, in totale, si attestano ad un -30% rispetto al 2019.

Osservazioni sulla Proposta di legge

Come Associazione condividiamo lo spirito della proposta nella misura in cui prevede uno strumento temporaneo di favore per ridurre le conseguenze negative della crisi derivante dalla pandemia per le locazioni commerciali di artigiani, professionisti e commercianti. Più nello specifico, la proposta prevede per il 2021 che le parti che hanno in esecuzione un contratto di locazione commerciale possono, di comune accordo, rinegoziare il canone mensile sottoscrivendo un nuovo contratto. A nostro avviso, è fondamentale mantenere questa facoltà **temporanea e facoltativa**, circoscrivendola all'alveo delle misure adottate in risposta agli effetti negativi della pandemia, onde evitare di istituire per legge un obbligo che potrebbe ripercuotersi negativamente sul rapporto tra locatore e conduttore nel lungo periodo.

In linea con tale spirito, ci preme sottolineare che nel corso di questo anno di pandemia il settore dei centri commerciali ha cercato di trovare una risposta interna alle richieste delle aziende presenti all'interno dei nostri centri le quali, a fronte della chiusura dell'attività o di un'attività ridotta, hanno dovuto comunque far fronte a ingenti spese dovute dai costi fissi, quali gli affitti, i costi del personale e le imposte e oneri di gestione. In risposta a queste difficoltà, sono stati infatti sottoscritti proprio degli accordi individuali con singoli conduttori per rinegoziare o dilazionare i contratti di locazione o di affitto d'azienda delle imprese operanti nei centri. L'ammontare totale di queste operazioni è registrabile per il solo 2020 in circa **600 milioni di euro di canoni rinegoziati**, con **l'ammontare che potrebbe salire a circa 1 miliardo di euro nel 2021**.

Nel ribadire quindi la condivisione delle finalità del disegno di legge in esame, si segnalano due proposte integrative. In primo luogo, la rinegoziazione inserita nella proposta di legge opera quando il contratto di locazione ha ad oggetto un immobile appartenente a una delle seguenti categorie: C1 (Negozzi e botteghe); C3 (Laboratori per arti e mestieri); D2 (Alberghi e pensioni). L'attuale formulazione, dunque, nel prevedere un riferimento alle sole categoria catastale sopra menzionate, potrebbe escludere dall'ambito della rinegoziazione numerosi esercizi commerciali, creando una ingiustificata discriminazione tra i diversi esercizi. Ci sono, infatti, numerosi esercizi commerciali, anche di medie e piccole dimensioni, che sono accatastati nella categoria D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), presenti sia nei centri città sia nei centri commerciali, colpiti in egual misura dagli effetti negativi della pandemia.

In secondo luogo, a nostro avviso, la proposta dovrebbe essere limitata ai piccoli esercizi commerciali, in quanto le grandi imprese hanno fatto fronte nei mesi scorsi ad una rinegoziazione volontaria senza, tuttavia, ricevere se non in minima parte i ristori stanziati in questi mesi. La rinegoziazione dei contratti prevista dalla proposta di legge potrebbe essere una misura utile se applicata agli esercizi commerciali con fatturato minore di 10 milioni di euro - soglia individuata dal Governo nei precedenti provvedimenti - come misura integrativa ai ristori sinora ricevuti.

Le misure di sostegno per il mondo del commercio

Il credito d'imposta sugli affitti commerciali è stata la misura principale adottata dal Governo a favore del mondo del commercio in questi mesi di pandemia. Il credito d'imposta per gli affitti commerciali è stato previsto per primo con il DL Cura Italia (decreto-legge 18/2020) e poi prorogato con criteri e modalità di utilizzo diversi nel corso del 2020. Questa misura sebbene si sia rivelata fondamentale per alcune tipologie di esercizio specie nei centri città, non ha prodotto gli effetti desiderati per quanto riguarda gli operatori dei centri commerciali, a causa delle stringenti condizioni e modalità di utilizzo che il Legislatore ha previsto per questa misura, rendendola di fatto non completamente efficace.

In un primo momento, infatti, con il DL Cura Italia, la detrazione era limitata solamente ai contratti di canone di locazione per immobili accatastati in categoria C/1 (Botteghe e negozi), escludendo inoltre dalla disciplina alcune tipologie civilistiche di contratto utilizzate per la messa a disposizione dell'immobile. Infatti, si segnala che quella dell'affitto di azienda è la forma tipica di contratto utilizzato nei centri commerciali a causa del regime delle licenze commerciali (che sono unitarie e non possono essere cedute), a loro volta legate alle singole normative regionali e alla storia dei singoli punti vendita o centri commerciali.

La diversità di trattamento tra il contratto di locazione e l'affitto d'azienda si è per altro riflessa anche nella disciplina prevista dal DL Rilancio (decreto-legge 34/2020), il quale aveva previsto due tipologie diverse di detrazione per le tipologie di contratto, ovvero al 60% per il canone di locazione e il 30% per l'affitto d'azienda e con un tetto di fatturato di 5 milioni. In tal senso, solo con un intervento parlamentare nel corso dell'iter di conversione del decreto in legge era stata prevista una detrazione anche per quegli esercizi con un fatturato maggiore di 5 milioni, nella misura del 20% per il canone di locazione e 10% per l'affitto d'azienda. Questa scelta ha quindi causato una ingiustificata sperequazione tra gli operatori basata esclusivamente sulla localizzazione del punto vendita.

Per ultimo, si segnala come l'attuale decreto-legge c.d. Sostegni, al momento, abbia escluso dalle misure per il sostegno delle attività economiche il credito d'imposta, privando migliaia di imprese dell'unica vera misura che opererebbe a coperture di una parte dei costi fissi. Come Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali siamo convinti che **lo strumento del credito d'imposta sia una delle misure più valide per il sostegno delle imprese del commercio** e per questo riteniamo che debba essere applicato anche agli esercizi commerciali con fatturato maggiore di 10 milioni che hanno registrato perdite rilevanti.

In conclusione l'Associazione condivide lo spirito e l'obiettivo della proposta all'esame della Commissione e auspica che il provvedimento possa essere approvato in tempi rapidi per integrare quanto sinora fatto per i piccoli esercizi commerciali e che allo stesso tempo si possa prevedere un

intervento a sostegno degli esercizi commerciali strutturati che, oltre ad essere espressione dell'eccellenza Made in Italy sono le principali fonti di occupazione del settore commercio.