



## **DISEGNO DI LEGGE**

**d'iniziativa del senatore CALANDRINI**

**COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 4 MAGGIO 2021**

Modifica all'articolo 8 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in materia di sostegno del mercato delle locazioni commerciali

ONOREVOLI SENATORI – Il presente disegno di legge nasce con l'idea di fornire uno strumento utile, un reale sostegno ai commercianti che non sia costituito solo da *bonus* a pioggia ma che possa essere un'efficace misura capace di consentire alle imprese di alleggerire i costi e di favorire una ripresa del mercato immobiliare, che è una forza trainante dell'economia italiana.

Migliaia di imprese italiane sono state costrette a chiudere e molte altre si apprestano a farlo a causa delle conseguenze collegate alla crisi pandemica.

L'effetto dell'emergenza sanitaria ha provocato una perdita di circa 120 miliardi di euro rispetto al 2019 – un crollo dei consumi intorno al 10 per cento – che porta a stimare la chiusura di oltre 390.000 imprese del commercio non alimentare e, di queste, circa 240.000 esclusivamente per effetto della pandemia.

Tra giugno e ottobre 2020 oltre due terzi delle imprese italiane – 68,4 per cento del totale – hanno subito una forte riduzione del fatturato, fino quasi al 50 per cento, rispetto allo stesso periodo del 2019; il 32,4 per cento – con il 21 per cento di occupati – ha segnalato rischi di sostenibilità della propria impresa. Il 37,5 per cento ha richiesto il sostegno pubblico.

Tale condizione si innesta su una situazione di crisi economica che era già presente a livello nazionale precedentemente dell'emergenza pandemica, e il quadro che ne deriva è di facile lettura: da ciò discende l'esigenza di un abbattimento dei costi fissi indispensabili alla sopravvivenza delle attività o alla riapertura di nuove imprese, che dovranno rielaborare il piano di costi e dei

ricavi basandosi su nuove realtà commerciali.

Obiettivo del disegno di legge è estendere l'inserimento dei contratti a canone concordato, introdotti con la legge 9 dicembre 1998, n. 431, con aliquota al 10 per cento – che allo stato attuale è riservato esclusivamente alle civili abitazioni – anche ai locali ad uso commerciale. Un sistema già ampiamente utilizzato per le locazioni abitative, e che potrebbe essere declinato anche per il commercio, estendendo i contratti concordati a persone giuridiche, liberi professionisti, titolari di partita IVA e imprese dell'Unione europea.

La finalità è quella di semplificare la gestione degli affitti avendo, peraltro, certezza della pretesa erariale e attraendo anche i contribuenti evasori verso l'emersione di redditi immobiliari non dichiarati.

Mediante l'estensione del canone concordato ai locali commerciali deriverebbe un valore per tutti i soggetti interessati. Il proprietario dell'immobile godrebbe di un beneficio fiscale grazie all'aliquota al 10 per cento. La parte conduttrice potrebbe contare sul costo relativo alla locazione a prezzi calmierati, poiché il canone dell'affitto nei concordati deve essere fissato sulla base di accordi territoriali stipulati dalle associazioni di categoria degli inquilini e dei proprietari. Per le amministrazioni comunali sarebbe un investimento sia di tipo sociale, attraverso il ripopolamento delle aree con la desertificazione commerciale in atto, che sul piano fiscale.

È di tutta evidenza che un locale sfitto non produce entrate. Con l'introduzione di agevolazioni utili alle riaperture invece ci sarebbe un beneficio elevato anche per il fi-

sco locale e centrale, tra gettito IRPEF, TARI e IRAP pagate dai nuovi esercizi commerciali, entrate senza le quali il fisco incorrerebbe in enormi perdite che certo non possono essere colmate da improbabili aumenti dell'IMU su locali sfitti.

La tipologia contrattuale cui le misure fanno riferimento è analoga a quella stabilita dall'articolo 2, comma 3, della legge n. 431 del 1998, e si basa sul sostanziale recepimento, da parte del locatore e del conduttore, di contratti-tipo stipulati in sede locale tra le organizzazioni di categoria maggiormente rappresentative. Il contratto-tipo disciplina elementi contrattuali, quali l'entità del canone. L'adozione di questa tipologia con-

trattuale consente di godere di alcuni benefici di natura fiscale.

Con il presente disegno di legge si propone pertanto di estendere la possibilità di accedere al regime opzionale della cedolare secca prevista dalla legislazione vigente per le locazioni ad uso abitativo anche alla tassazione del reddito riveniente dalla locazione di locali commerciali, con applicazione dell'aliquota del 10 per cento. In media, l'importo per l'affitto rappresenta una componente significativa dei costi nella gestione aziendale, per cui sapere di poter contare su un'aliquota ridotta potrebbe incentivare la creazione di nuove imprese.

## DISEGNO DI LEGGE

---

### Art. 1.

1. All'articolo 8, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, è aggiunto, in fine, il seguente periodo: « Il presente comma si applica altresì ai contratti di locazione dei locali a uso commerciale – categoria C1 ».

2. Entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge il Ministro delle infrastrutture e della mobilità sostenibili adotta, con proprio decreto, i provvedimenti attuativi del comma 1.