



**Interventi urgenti per il sostegno
del commercio al dettaglio a
causa della crisi causata
dall'emergenza COVID - 19**

3 marzo 2021

LE PROPOSTE DEL CONSIGLIO NAZIONALE DEI CENTRI COMMERCIALI PER SUPERARE LA CRISI PANDEMICA

Il Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali 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.

Il Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali (CNCC) sin da subito ha apprezzato e condiviso 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.

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.

La seconda ondata della Pandemia e le proposte per il rilancio del settore

Le misure restrittive imposte nuovamente al mondo del commercio, ed in particolare 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 importantissimo di operatori, in particolare quelli di piccole e medie dimensioni (sono circa 7.000 su 36.000 i negozi a conduzione familiare ubicati nei centri che hanno subito discriminazioni rispetto a negozi identici situati nei centri città).

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.

Alla luce delle misure restrittive, già nel corso dell'esame dei primi decreti-legge c.d. "Ristori", il CNCC ha avanzato delle proposte per il sostegno agli operatori nei centri commerciali, al fine di prevedere opportune misure di sostegno, nonché l'adozione di ulteriori interventi mirati a supportare i consumi immediatamente dopo le riaperture, considerato anche l'ulteriore stretta che il Governo ha varato per i primi mesi del 2021.

In quest'ottica, il CNCC ha preso atto e ha apprezzato gli interventi inclusi nel c.d. "Pacchetto Ristori", approvato dal Parlamento nel mese di dicembre, che però rimangono del tutto insufficienti per poter fronteggiare in modo efficace la situazione di pesante crisi, attuale e soprattutto prospettica, dei centri commerciali. Pertanto, riportiamo di seguito quelle che secondo l'Associazione sono le **proposte prioritarie che andrebbero portate avanti nell'ambito degli interventi normativi in fase di emanazione**, come l'emanando DL Sostegno. Non solo, come rappresentanti del settore dei Centri Commerciali mettiamo a disposizione delle Istituzioni nazionali e locali le nostre strutture, presenti in maniera capillare sul territorio italiano, sicure e di ampia dimensione, perché possano essere un vero e proprio strumento nella lotta contro il vaccino. Come dichiarato dallo stesso Presidente Draghi in Parlamento, è infatti necessario non limitare le vaccinazioni all'interno di luoghi specifici, e rendere le vaccinazioni possibili in tutte le strutture disponibili, pubbliche e private, come è già avvenuto all'estero.

In particolare, le proposte si dividono in due segmenti. Il primo interviene sulla disciplina del credito d'imposta per i canoni di locazione e per l'affitto d'azienda ed è finalizzata ad eliminare alcune criticità ed incoerenze nella disciplina del credito. La proposta andrebbe infatti a sanare una disparità di trattamento dovuta principalmente dalla titolarità delle licenze commerciali. La seconda proposta, invece, intende fornire un aiuto concreto per la copertura dei costi fissi delle attività operanti nel settore del commercio che, a fronte di bassi ricavi, devono continuare a far fronte a questi costi dovuti principalmente al costo del personale, ai servizi non comprimibili e alle imposte sui valori immobiliari e altre imposte indirette non legate ai volumi di attività.

➤ **Le proposte per il credito d'imposta per i canoni di locazione e per l'affitto d'azienda**

- 1. Parificazione della misura del 60% del credito di imposta, sia per le locazioni sia per gli affitti d'azienda (al momento pari solo al 30%).** Si propone di equiparare i contratti di locazione a quelli di affitto di azienda per gli esercizi commerciali, in quanto quella dell'affitto di azienda è la forma tipica di contratto 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.
- 2. Eliminazione del riferimento alle "zone" per gli esercizi dei centri commerciali ai fini del riconoscimento del credito,** in quanto già dal 3/11/2020 gli stessi sono chiusi nei festivi e nei prefestivi indipendentemente dalla classificazione della zona in cui operano (a differenza dei negozi singoli e delle altre strutture commerciali anche di grandi dimensioni non classificabili

come centri commerciali). Si tenga presente che solo le chiusure nei mesi cruciali dello shopping natalizio di novembre e dicembre nelle “zone rosse” e quelle dei negozi situati nei centri commerciali, parchi commerciali, factory outlet e assimilati in tutti i giorni festivi e prefestivi di dicembre, su tutto il territorio nazionale, hanno comportato, complessivamente, perdite quantificabili in circa 15 miliardi di euro, considerando tutti i canali distributivi fisici del commercio al dettaglio.

3. **Revisione del requisito della riduzione del 50% del fatturato rispetto al mese corrispondente dell'anno precedente necessario per accedere al credito di imposta sostituendolo con il 33% della riduzione del fatturato dell'intero anno 2020 rispetto a quello dell'intero anno 2019;** la percentuale del 33% è analoga a quello previsto per la concessione dei contributi a fondo perduto; il riferimento invece all'intero anno 2020 rispetto al 2019 per misurare la riduzione di fatturato dipende dal fatto che nel corso del 2020 si sono susseguite chiusure e riaperture che hanno reso oscillante il fatturato dei singoli mesi, ma che nel complesso hanno avuto l'effetto di deprimere le vendite totali in maniera molto significativa. Inoltre poiché, come già evidenziato, gli effetti di questa seconda fase di si sommano a quelli della precedente con un effetto negativo sugli operatori più che proporzionale, si ritiene che una riduzione anche minima del fatturato sia di per sé già sufficiente, se non adeguatamente ristorata, a compromettere gravemente il precario equilibrio di molti operatori già pesantemente danneggiati dal precedente lockdown e ristorati solo in minima parte dai precedenti provvedimenti.
4. **Estensione periodo di efficacia del credito di imposta, prevedendo l'estensione della stessa dagli ultimi 3 mesi del 2020 anche ai primi 4 mesi del 2021.**
5. **Coordinamento dei termini per il pagamento degli affitti e per la cessione dei crediti con l'estensione del periodo di validità della norma.** Attualmente il pagamento del canone e l'eventuale cessione del credito da parte del locatario devono avvenire entro l'anno 2020, in quanto i DL Ristori fanno riferimento alla formulazione originaria del DL Rilancio. Dal momento che il credito di imposta è stato esteso agli ultimi 3 mesi del 2020, e si richiede in questa sede di estenderlo anche ai primi mesi del 2021, sorge l'esigenza di coordinare le modalità di operative di maturazione dei requisiti e quelle della cessione al più esteso periodo di applicabilità della misura.

➤ **La proposta per la copertura dei costi fissi**

Il settore del commercio è stato indubbiamente tra i più colpiti dalla pandemia, a causa delle pesantissime limitazioni imposte alla mobilità delle persone, nonché dalla collegata contrazione delle attività economiche. In particolare, per gli operatori dei centri commerciali i proventi si sono praticamente azzerati durante il primo *lockdown* e hanno mostrato solo qualche timido segnale di ripresa durante l'estate 2020. La seconda ondata epidemica iniziata nell'autunno 2020, poi, ha nuovamente colpito duramente il settore, riportando l'attività su livelli molto lontani da quelli abituali.

Un così lungo periodo di chiusura, per quanto nei soli fine settimana, rischia di mettere in discussione la sopravvivenza di molte imprese operanti nel settore, sovente a carattere familiare o para-familiare, che a fronte di ricavi bassissimi o spesso nulli devono continuare a sostenere i costi fissi dell'attività.

Sebbene alcuni di questi costi siano già stati oggetto di misure di parziale ristoro (affitti passivi attraverso il credito di imposta, costo del personale attraverso la cassa integrazione, IMU attraverso la cancellazione di alcune scadenze per i proprietari/operatori), l'importo dei costi fissi non coperto da tali misure rimane però nella quasi totalità dei casi ancora elevato, a fronte di ricavi tendenti a zero.

Proposta per il risarcimento dei costi fissi delle attività economiche del settore del commercio colpite dall'emergenza epidemiologica COVID-19

1. *Al fine di sostenere gli operatori presenti nei centri commerciali colpiti dall'emergenza epidemiologica COVID – 19, in attuazione della Comunicazione della Commissione europea C (2020) 1863 final - "Quadro temporaneo per le misure di aiuto di Stato a sostegno dell'economia nell'attuale emergenza del COVID-19 " e successive modifiche e integrazioni, dal 1° gennaio al 30 giugno 2021 è riconosciuto in favore dei soggetti esercenti attività di impresa e abbiano sede operativa o domicilio fiscale in un centro commerciale, purché titolari di partita Iva, un risarcimento dei costi fissi effettivamente pagati nel periodo considerato che non siano coperti da ricavi incassati nel medesimo periodo sino ad un massimo del 90 per cento per le micro e piccole imprese e del 70 per cento per le altre imprese. Si applicano le definizioni di impresa contenute nella raccomandazione della Commissione europea 2003/361/CE del 6 maggio 2003.*
2. *Il risarcimento spetta ai soggetti titolari di reddito di impresa.*
3. *I costi fissi oggetto di risarcimento sono quelli non coperti da altre fonti o misure di sostegno e consistono nei costi effettivamente pagati per servizi, per il godimento a qualsiasi titolo di beni di terzi quali canone di locazione, affitto di ramo d'azienda se regolarmente corrisposti, per il personale assunto a tempo indeterminato, ivi comprese le somme destinate agli strumenti di sostegno del reddito dei lavoratori, e degli altri oneri di gestione incluse le imposte immobiliari e di registro. Qualora i soggetti beneficiari abbiano diritto ad altre misure di sostegno in relazione ai costi di cui al periodo precedente, il risarcimento sarà riferibile alla sola parte di tali costi non coperti dalle suddette misure.*
4. *Il risarcimento di cui al comma 1 spetta a condizione che l'ammontare del fatturato o dei corrispettivi di ciascun mese dell'anno 2021 sia inferiore per più di un terzo dell'ammontare del fatturato e dei corrispettivi del corrispondente mese dell'anno 2019. Al fine di determinare correttamente i predetti importi, si fa riferimento alla data di effettuazione dell'operazione di cessione di beni o di prestazione dei servizi come determinata ai fini dell'imposta sul valore aggiunto. Il predetto risarcimento spetta anche in assenza dei requisiti di cui al presente comma ai soggetti che hanno iniziato l'attività a partire dal 1° gennaio 2020.*
5. *L'ammontare del risarcimento è determinato in misura corrispondente all'eccedenza dei costi fissi oggetto di risarcimento sostenuti in ciascun mese da gennaio a aprile 2021 rispetto*

al fatturato incassato nel medesimo periodo, applicando a tale differenza una percentuale pari al 90 per cento per le micro e piccole imprese e al 70 per cento per le altre imprese.

6. Le modalità di presentazione dell'istanza di rimborso, il suo contenuto informativo, i termini di presentazione della stessa e ogni altro elemento necessario all'attuazione delle disposizioni del presente articolo sono definiti con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da emanare entro 15 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

7. Per il trattamento fiscale del risarcimento si applicano le disposizioni di cui al comma 7 dell'articolo 25 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, nei limiti in cui i costi sostenuti non siano deducibili dal reddito di impresa.

8. Per l'accredito delle somme e i controlli si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui ai commi 8, 9, 11, 12, 13 e 14 dell'articolo 25 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77.

Relazione illustrativa

Per evitare che il settore sia colpito da una pesante moria di imprese, che impoverirebbe in misura significativa il tessuto imprenditoriale italiano, si propone di introdurre un meccanismo di risarcimento del danno subito da tali imprese che consenta loro di sopravvivere fino alla fine dell'emergenza sanitaria e al ritorno a flussi di mobilità lavorativa e turistica di dimensioni adeguate.

Si propone pertanto di riconoscere alle imprese del settore del commercio con sede operativa o domicilio fiscale in un centro commerciale, che nel 2021 registreranno una perdita di fatturato mensile di almeno un terzo, rispetto ai corrispondenti mesi del 2019, una copertura mensile della parte di costi fissi non comprimibili sostenuti nel mese che risulti superiore all'importo del fatturato realizzato ed effettivamente incassato nel medesimo periodo.

Il risarcimento sarà pari al 70% della differenza mensile negativa tra fatturato incassato e parte dei costi fissi sostenuti non coperta da altri interventi di ristoro per le imprese appartenenti a questo settore, aumentabile al 90% per le cd. microimprese. Tale risarcimento verrebbe calcolato e corrisposto alle imprese aventi diritto su base mensile, attraverso meccanismi e procedure che dovranno essere stabilite dal Direttore dell'Agenzia delle Entrate con apposito provvedimento da emanarsi entro 15 giorni dall'approvazione del provvedimento.

I risarcimenti in oggetto saranno imponibili ai fini del reddito di impresa fino a concorrenza dei costi dedotti cui gli stessi si riferiscono, mentre per la parte eccedente non saranno imponibili. Si prevede che per tutto il 2021 il fabbisogno di copertura relativo a questo provvedimento possa essere quantificato in