



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

Decreto-legge 8 aprile 2020, n. 23, recante
"Misure urgenti in materia di accesso al credito
e di adempimenti fiscali per le imprese, di poteri speciali
nei settori strategici, nonché interventi in materia di
salute e lavoro, di proroga di termini amministrativi e processuali"
(C. 2461)

Camera dei Deputati
Commissioni riunite VI Finanze e X Attività produttive

29 Aprile 2020

PREMESSA: ANALISI IMPATTO COVID-19 SU SETTORE IMMOBILIARE p. 1

**MISURE URGENTI DI RISTORO DEL SETTORE IMMOBILIARI:
SINTESI**

p. 5

MISURE URGENTI DI RISTORO DEL SETTORE IMMOBILIARI: DETTAGLIO

1. Misure di sostegno finanziario per gli organismi di investimento collettivo del risparmio investiti in beni immobili colpiti dall'epidemia di Covid-19 p. 7
2. Credito d'imposta per fabbricati strumentali e residenziali in locazione p. 9
3. Esenzione da IMU e riduzione dei canoni di locazione per fabbricati strumentali e residenziali p. 12
4. Speditezza nell'esecuzione dei riparti nelle procedure esecutive immobiliari p. 16

PREMESSA: ANALISI IMPATTO COVID-19 SU SETTORE IMMOBILIARE

L'impatto della crisi legata alla pandemia del COVID-19 sul mercato immobiliare italiano è stato severo ed è ragionevole attendersi che le conseguenze deteriori continueranno ad affliggere l'intero comparto anche nel medio termine, sebbene sia complesso quantificarne ad oggi gli effetti economici. Ciò per almeno due ordini di motivi:

1. il primo è legato alla peculiarità della crisi corrente, che si differenzia da quella dei paesi periferici del 2011-2012 (dovuta al venir meno della fiducia nella tenuta delle finanze pubbliche di alcuni Stati, esacerbata dalla lentezza delle misure di policy), dalla crisi globale del 2008-2009 (dovuta alla propagazione finanziaria e reale della crisi dei mutui subprime negli Stati Uniti), dalla crisi petrolifera degli anni Settanta (legata a uno shock ai costi di produzione). La crisi corrente ha qualche elemento di ciascuna delle crisi menzionate: come la crisi degli anni Settanta è caratterizzata da uno shock negativo al sistema produttivo, come la crisi del 2008 si è propagata tramite la caduta dei prezzi degli asset finanziari, come la crisi del 2011-2012 sta mettendo sotto pressione i bilanci pubblici. Un elemento negativo di differenziazione è che colpisce direttamente la domanda aggregata di famiglie e imprese, un elemento positivo è dato dalla risposta coordinata e globale delle politiche economiche;
2. il secondo motivo è legato alla poca disponibilità ad oggi (29 aprile 2020) di dati economici che riflettono la crisi. Le evidenze relative alla Cina, per lo più disponibili dai cosiddetti dati "alternativi" disponibili ad alta frequenza, hanno mostrato una forte caduta del livello di attività nei primi giorni di shutdown e poi un parziale recupero, rimanendo comunque significativamente al di sotto di quelli di gennaio a causa degli impatti generati dalla discesa del commercio internazionale. I primi dati provenienti da Europa e Stati Uniti mostrano che i danni economici sono elevati e anche superiori alle nuove aspettative formulate dagli analisti. L'incertezza circa la durata della crisi sanitario-epidemiologica o una sua possibile recrudescenza fra qualche mese aggiungono complessità a qualunque predizione.

Nel real estate italiano, il **settore alberghiero** è stato il primo ad avvertire i contraccolpi del Covid-19, a causa del crollo delle presenze turistiche provenienti dalla Cina già a partire dal gennaio 2020, cui sono seguite le cancellazioni di viaggi di lavoro, le cancellazioni di vacanze e di soggiorni legati a grandi eventi (che venivano a loro volta posticipati o cancellati).

Immediatamente a seguire, ad essere colpito è stato il **settore retail**, a causa della chiusura delle attività commerciali e quindi del crollo dei fatturati di negozi e centri commerciali. Lo stesso vale per altri settori che sono stati impattati da chiusure disposte attraverso provvedimenti normativi, come complessi sportivi, centri termali, infrastrutture culturali e ricreative.

I proprietari degli immobili strumentali alle attività oggetto di chiusure forzate hanno registrato sin dal mese di marzo le richieste da parte dei loro affittuari di concessione di moratorie sui pagamenti dei canoni di locazione e richieste di rinegoziazione dei contratti e di incentivi – alle quali i proprietari hanno fin qui risposto con flessibilità e disponibilità, andando incontro il più possibile alle necessità degli inquilini in una logica di solidarietà trasversale.

Anche il **settore uffici** sta subendo un calo della domanda di spazi, in prima battuta per il diffondersi dello smart working (che sicuramente continuerà per i prossimi mesi) e per le restrizioni agli spostamenti, e, a seguire, per le ricadute negative che si attendono nel prossimo futuro. Anche nel caso degli uffici negli ultimi due mesi si sono registrate numerose richieste di moratorie e riduzioni dei canoni di locazione.

Fermi anche i **cantieri** e quindi i nuovi sviluppi immobiliari; le catene di fornitura dei materiali hanno subito numerose interruzioni; è intervenuto il fermo delle pratiche edilizie e un generale rallentamento delle procedure pubbliche.

L'impatto del Covid-19 è stato sensibile anche sotto il profilo delle **transazioni immobiliari**. Nei mesi di marzo e aprile sono drasticamente calate le sottoscrizioni di nuovi contratti di affitto e di acquisto di immobili: quasi del tutto ferme le valutazioni, i sopralluoghi presso gli immobili, le stipule di compromessi e rogiti e di mutui e surroghe.

Come l'incertezza sui fatturati impatta sulle decisioni delle imprese e farà procrastinare le scelte sulle locazioni di uffici o spazi commerciali, **l'incertezza sui redditi farà slittare le scelte**

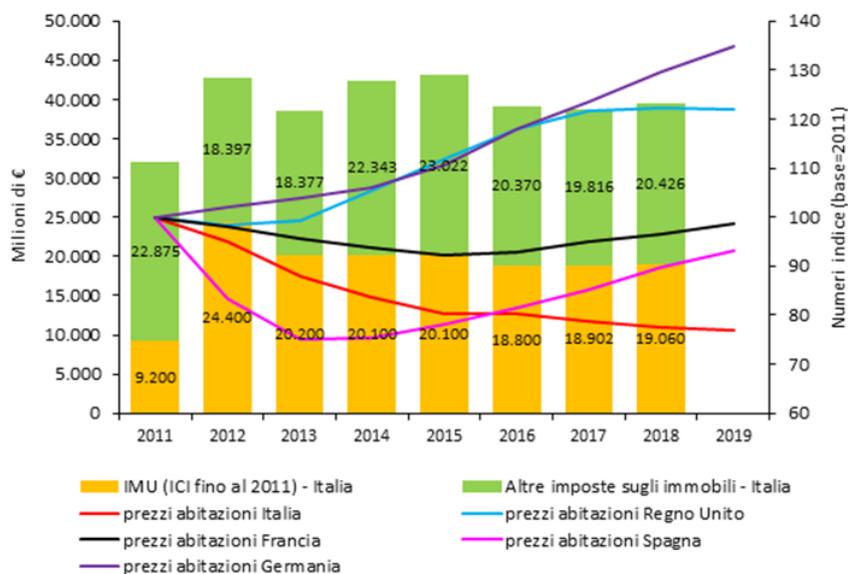
delle famiglie sulla casa. Nelle fasce di popolazione più esposte agli effetti della crisi economica - fra le quali si registrerà un calo del potere d'acquisto, un crollo del clima di fiducia e quindi una scarsa propensione a fare investimenti con impegni di lungo periodo - è **prevedibile un aumento nei prossimi mesi di richieste di residenze in locazione ad affitto calmierato.**

Finché non riprenderanno le transazioni è difficile stimare quello che sarà l'impatto reale del Covid-19 sui volumi e sui prezzi degli immobili¹. In merito ai **volumi delle transazioni** in pochi si sono sbilanciati con delle stime per il 2020, anche se dalle analisi ad oggi disponibili è già possibile desumere un "consensus" che oscilla **tra il meno 20% (scenario ottimista) e il meno 40% (scenario pessimista) sia nel settore commerciale sia in quello residenziale.** Per quanto riguarda gli immobili residenziali, **Nomisma** ha previsto due scenari: si va da un arretramento nel prossimo triennio di 278 mila transazioni residenziali e 9,4 miliardi di euro di capitali investiti nell'ipotesi più favorevole, a un tracollo addirittura di 587 mila unità e 18,3 miliardi di euro in quella peggiore.

Di entità inferiore dovrebbe risultare l'impatto immediato sui prezzi, ma sempre di impatto negativo si tratterà andando a **peggiore ulteriormente la situazione dei valori immobiliari delle case, costantemente in diminuzione dal 2012 ad oggi.** L'Italia è infatti uno dei pochi Paesi europei a non aver recuperato il livello dei prezzi delle case che aveva raggiunto prima della crisi finanziaria del 2008, anche a causa del pesante inasprimento della fiscalità immobiliare a partire dal 2012, che ha portato **il peso della tassazione complessiva sul settore immobiliare a circa 40 miliardi di euro l'anno, di cui la metà è rappresentato dall'Imu** (cfr. Figura 1).

¹ Una fonte di dati "real time" è costituita dalle serie storiche delle ricerche effettuate su Google trend. Considerando l'indice delle ricerche relative a "settore immobiliare" emerge che nella prima settimana di marzo (da 1 marzo a 8 marzo) l'indice di ricerche scende da 91 a 48, con una caduta di 47%. Il minimo di 38 è toccato il 22 marzo (-58% dal valore di 1 marzo). L'ultimo dato disponibile del 19 aprile è pari a 51, in caduta di 44% rispetto al 1 marzo. Un altro confronto, di più lungo periodo, riguarda le ricerche effettuate sempre in merito a "settore immobiliare" nel primo trimestre di ogni anno, con un confronto dal 2004 al 2020. Il primo trimestre del 2004 era caratterizzato da un indicatore pari a 79,6; segue la crisi di lungo periodo del settore immobiliare, in costante diminuzione sino al 2012, trimestre in cui ci si attesta a 36,3 (-55%). E' poi evidente la debole ma costante ripresa, che giunge a 50,5 nel primo trimestre del 2019, ma che precipita nuovamente a 45 nel primo trimestre 2020. Gli indicatori sono rilevanti: le ricerche che hanno usato gli indicatori di Google per prevedere con un trimestre di anticipo la dinamica dei prezzi e delle compravendite hanno mostrato che un aumento di un punto percentuale dell'indice è correlato ad un aumento di 67.220 case nel trimestre successivo. Non si possono estrapolare semplicemente le stime per l'Italia ma si può certamente affermare che una caduta del 44-50% non può che essere un segnale di forte peggioramento della situazione dei prezzi e delle compravendite.

Figura 1



Come emerge dalle relazioni di Banca d'Italia, il **valore complessivo degli investimenti in costruzioni e della spesa per affitti e servizi di intermediazione immobiliare rappresenta in un anno quasi un quinto del PIL italiano. In attività immobiliari è investito il 60 per cento del patrimonio complessivo delle famiglie. I prestiti alle famiglie per mutui immobiliari e quelli alle imprese del settore sono circa un terzo degli impieghi bancari totali.**

Il calo dei valori immobiliari residenziali e non solo rappresenta quindi un'erosione strutturale dei risparmi delle famiglie che va in ogni modo scongiurata nei prossimi mesi. A tal fine, occorrono interventi di **alleggerimento fiscale, incentivi per la ristrutturazione e la rigenerazione urbana (compresa l'estensione degli incentivi di efficientamento energetico e messa in sicurezza antisismica), misure per lo sviluppo di una ampia offerta di abitazioni destinate alla locazione ad affitto calmierato, misure per l'attrazione di nuovi investimenti dal settore privato e interventi di rafforzamento dei veicoli d'investimento** (incluse certamente le società immobiliari quotate e gli organismi di investimento collettivo del risparmio che impiegano risorse tanto di piccoli e medi risparmiatori quanto di investitori istituzionali) che promuovono iniziative aventi importanti ricadute sul mercato del lavoro, sulla riqualificazione del vetusto patrimonio immobiliare italiano e sull'offerta delle infrastrutture essenziali per l'abitare, il lavoro e il tempo libero degli italiani.

MISURE URGENTI DI RISTORO DEL SETTORE IMMOBILIARI: SINTESI

Nell'immediato, è essenziale mettere in sicurezza e dare ristoro alle situazioni di maggiore urgenza sostenendo con crediti d'imposta, sgravi IMU e moratorie sui mutui ipotecari sia conduttori sia conducenti dei fabbricati strumentali alle attività commerciali, ricettive, produttive dei settori maggiormente colpiti dalle misure di contenimento della crisi. In sintesi, sono quattro le proposte, illustrate nel dettaglio nella sezione successiva, che in linea con la ratio del Decreto potrebbero consentire una maggiore liquidità al settore immobiliare.

- 1. Misure di sostegno finanziario per gli organismi di investimento collettivo del risparmio investiti in beni immobili colpiti dall'epidemia di Covid-19.** Si propone di estendere le garanzie già previste per le micro e PMI nel c.d. Decreto Cura Italia, con specifico riferimento alla moratoria sui mutui ipotecari, anche agli organismi di investimento collettivo del risparmio il cui patrimonio sia investito in immobili adibiti all'esercizio di attività che sono risultate sospese a seguito dell'adozione delle misure di contenimento. La proposta normativa, che mira a sanare una disparità di trattamento fra imprese e fondi immobiliari, avrebbe un impatto economico molto limitato in quanto l'ampliamento ai fondi non necessita di ampie garanzie statali in quanto si tratta di patrimoni separati garantiti da immobili e quindi con garanzie collaterali ampiamente capienti rispetto al debito allocato.
- 2. Credito d'imposta per fabbricati strumentali e residenziali in locazione.** Si propone di riconoscere ai soggetti esercenti attività economiche un credito d'imposta nella misura del 60% dell'ammontare del canone di locazione o affitto corrisposti al proprietario per i mesi di aprile e maggio di immobili strumentali rientranti nei gruppi catastali A/10 (Uffici e studi privati), C/1 (Negozi e botteghe), C/2 (Magazzini e locali di deposito), C/3 (Laboratori per arti e mestieri) e intero Gruppo D (Immobili a destinazione speciale), escluse le attività identificate come essenziali. Si prevede inoltre il medesimo credito d'imposta per le persone fisiche non imprenditori o esercenti arti e professionisti che occupano a titolo di abitazione principale o residenza un immobile in locazione a condizione che abbiano dichiarato ai fini IRPEF nel periodo d'imposta 2019 un reddito imponibile complessivo inferiore a euro [15.000] e che questo reddito si sia ridotto di almeno 1/3 nel periodo d'imposta 2020 per cause imputabili al Covid-19.

3. Esenzione da IMU e riduzione dei canoni di locazione per fabbricati strumentali e residenziali. Si propone un'esenzione dall'IMU limitata nel tempo relativa ai fabbricati strumentali e una riduzione dei canoni dovuti e corrisposti per la locazione dei fabbricati medesimi. L'esenzione IMU a favore dei proprietari degli immobili si applicherebbe per i fabbricati rientranti nei gruppi catastali A/10 (Uffici e studi privati), C/1 (Negozi e botteghe), C/2 (Magazzini e locali di deposito), C/3 (Laboratori per arti e mestieri) e intero Gruppo D (Immobili a destinazione speciale), escluse le attività essenziali, a condizione che il proprietario (società, fondo immobiliare, Sicaf, Siiq o persona fisica) abbia subito una riduzione dei ricavi per locazione superiore al 30%. Al tempo stesso, agli affittuari degli immobili spetterebbe una riduzione del canone di locazione in misura pari all'IMU esentata ai proprietari. Si prevede inoltre la medesima esenzione IMU per gli immobili residenziali a favore delle persone fisiche che a causa della crisi hanno subito una riduzione dei propri redditi e necessitano di una rinegoziazione dei contratti di locazione.

4. Speditezza nell'esecuzione dei riparti nelle procedure esecutive immobiliari. Si stima in oltre 10 miliardi di euro le somme ricavate dall'espropriazioni forzate immobiliari e giacenti presso i conti delle procedure esecutive che, se liberate, consentirebbero un'iniezione di liquidità per l'economia senza ulteriore aggravio per le casse dello Stato. La proposta, quindi, prevede una procedura semplificata che consente in tempi certi la conclusione dell'iter.

Nelle pagine che seguono le proposte verranno illustrate nel dettaglio.



Silvia Maria Rovere

Presidente

MISURE URGENTI DI RISTORO DEL SETTORE IMMOBILIARI: DETTAGLIO

PROPOSTA 1

Dopo l'articolo 24 inserire il seguente:

Articolo 24-bis

(Misure di sostegno finanziario per gli organismi di investimento collettivo del risparmio investiti in beni immobili colpiti dall'epidemia di Covid-19)

Al decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, dopo l'art. 56 è aggiunto il seguente art. 56-bis:

1. Le disposizioni di cui al precedente art. 56, comma 2, si applicano altresì alle operazioni finanziarie che abbiano quali beneficiari gli organismi di investimento collettivo del risparmio, così come definiti ai sensi dell'art. 1, comma 1, lettera k) del D.lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998, il cui patrimonio sia direttamente o indirettamente investito in beni immobili che siano oggetto delle misure di contenimento di cui al decreto-legge 23 febbraio 2020, n. 6, convertito con modificazioni dalla legge 5 marzo 2020, n. 13, e successive modificazioni, e alle relative disposizioni di esecuzione e attuazione ovvero ad altre disposizioni aventi medesima finalità e volte a contrastare l'emergenza epidemiologica determinata dal diffondersi del Covid-19. Nel caso di impresa partecipata direttamente o indirettamente da un organismo di investimento collettivo del risparmio di cui al precedente art. 56, comma 2, ai fini del calcolo dei parametri dimensionali che definiscono le categorie di microimprese e piccole e medie imprese non si tiene comunque conto degli occupati, del fatturato e del totale dell'attivo della società di gestione del risparmio e degli altri organismi di investimento collettivo del risparmio gestiti dalla medesima società di gestione del risparmio.
2. Le previsioni di cui all'art. 56 del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, trovano altresì applicazione anche agli organismi di investimento collettivo del risparmio il cui patrimonio sia direttamente o indirettamente investito in diritti reali immobiliari, inclusi quelli derivanti da contratti di leasing con natura traslativa e da rapporti concessori, relativi ad immobili affetti dalle suddette misure contenitive.

Relazione illustrativa

Al fine di mitigare il rischio del verificarsi di possibili situazioni di tensione finanziaria determinate dalla sospensione, in esecuzione di quanto previsto dalle misure di contenimento adottate al fine di contrastare l'emergenza epidemiologica di Covid-19, dell'esercizio di talune attività commerciali, le previsioni di cui ai commi 1 e 2 della proposta in esame sono volte estendere le misure di sostegno finanziario previste dalle lettere (a), (b) e (c) del comma 2 dell'art. 56 del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18 (c.d. Cura Italia), anche agli organismi di investimento collettivo del risparmio il cui patrimonio sia investito, direttamente o indirettamente, in immobili adibiti all'esercizio di attività commerciali oggetto delle misure di contenimento tempo per tempo adottate al fine di contrastare l'emergenza epidemiologica (tra cui le misure di cui al decreto-legge 23 febbraio 2020, n. 6, convertito con modificazioni dalla legge 5 marzo 2020, n. 13, come tempo per tempo integrato e modificato, e alle relative disposizioni di esecuzione e attuazione). Per effetto delle norme proposte anche i predetti soggetti - sinora esclusi dal perimetro di applicazione delle misure, sebbene a tutti gli effetti impattati al pari dei destinatari attuali dalle situazioni di tensione finanziaria verificatesi in pendenza dell'emergenza pandemica - potranno pertanto richiedere, nei termini e secondo le medesime procedure previste dall'art. 56 del decreto-legge del 17 marzo 2020, n. 18, l'applicazione (i) del divieto di revoca, in tutto o in parte e fino al 30 settembre 2020, delle aperture di credito a revoca e dei prestiti accordati a fronte di anticipi su crediti, nei termini di cui al comma 2 dell'art. 56 del decreto Cura Italia; e/o (ii) della proroga, sino al 30 settembre 2020 e alle medesime condizioni, dei prestiti non rateali aventi originaria scadenza contrattuale in data anteriore al 30 settembre 2020; e/o (iii) con riferimento ai contratti di mutuo e agli altri finanziamenti a rimborso rateale, della sospensione sino al 30 settembre 2020 del pagamento delle rate (ovvero dei canoni di leasing) in scadenza prima del 30 settembre 2020 (ovvero del riscadenzamento dei predetti pagamenti sulla base degli accordi tra le parti). Il secondo periodo del comma 1 è dettato in applicazione del principio di autonomia patrimoniale stabilito dall'art. 36, comma 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58. Si osservi che la finalità della proposta è quella di evitare rischi di seria crisi finanziaria che prescindono dal normale andamento della gestione d'impresa, essendo di contro causata dalla impossibilità per gli utilizzatori degli immobili di poter adempiere al pagamento dei relativi canoni di locazione in ragione della particolare situazione in cui versa il Paese. La norma in altre parole intende differire i termini di adempimento delle obbligazioni che scadono entro il 30 settembre 2020, nell'auspicio che per tale termine si sia profilato un diverso scenario di riferimento.

PROPOSTA 2

Dopo l'articolo 12 inserire il seguente:

Articolo 12-bis

(Credito d'imposta per fabbricati strumentali e residenziali in locazione)

Al decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, l'art. 65 è sostituito dal seguente:

1. Al fine di contenere gli effetti negativi derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica da Covid-19, ai soggetti esercenti attività economiche o commerciali, arti o professioni è riconosciuto, per l'anno 2020, un credito d'imposta nella misura del 60 per cento dell'ammontare del canone di locazione, corrisposto in relazione ai mesi aprile e maggio 2020, di immobili strumentali siti in Italia e rientranti nei gruppi catastali A/10, C/1, C/2, C/3 e Gruppo D, concessi in locazione o compresi in aziende oggetto di affitto.
2. Il credito d'imposta non si applica alle attività di cui agli allegati 1 e 2 del decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 11 marzo 2020 ed è utilizzabile, esclusivamente, in compensazione ai sensi dell'art. 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241.
3. I conduttori e gli affittuari che beneficiano del credito di imposta cui al presente articolo ne danno comunicazione al proprietario dell'immobile.
4. I conduttori e gli affittuari che beneficiano del credito di imposta di cui al presente articolo non possono addurre le misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica da Covid-19 o i relativi effetti o conseguenze al fine di (i) pretendere dai rispettivi locatori e affittanti ulteriori riduzioni del canone, (ii) motivare l'esercizio di diritti di recesso dai relativi contratti di locazione o affitto, ovvero (iii) sostenere l'eccessiva onerosità sopravvenuta o l'impossibilità sopravvenuta di tali contratti di locazione o affitto o delle obbligazioni previste negli stessi o il verificarsi di gravi motivi ai sensi dell'art. 27 della legge del 27 luglio 1978, n. 392.
5. Il credito d'imposta di cui al comma 1 è attribuito anche alle persone fisiche non imprenditori o esercenti arti e professionisti che occupano a titolo di abitazione principale o residenza un immobile in locazione a condizione che abbiano dichiarato ai fini IRPEF nel periodo d'imposta 2019 un reddito imponibile complessivo inferiore a euro [15.000] e questo reddito si sia ridotto di almeno 1/3 nel periodo d'imposta 2020 per cause imputabili all'emergenza epidemiologica

da Covid-19. Il credito d'imposta non si applica nel caso in cui la classificazione catastale dell'immobile in locazione rientri nelle categorie A/1, A/8 e A/9.

Relazione illustrativa

La disposizione in esame riconosce ai soggetti esercenti attività economiche, arti e professioni un credito d'imposta nella misura del 60 per cento dell'ammontare del canone di locazione o affitto corrisposti al proprietario per i mesi di aprile e maggio 2020 di immobili strumentali rientranti nei gruppi catastali A/10 (Uffici e studi privati), C/1 (Negozi e botteghe), C/2 (Magazzini e locali di deposito), C/3 (Laboratori per arti e mestieri) e intero Gruppo D (Immobili a destinazione speciale) al fine di contenere gli effetti negativi derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica da corona virus Covid-19.

In conformità con le disposizioni contenute negli allegati 1 e 2 del d.P.C.M. 11 marzo 2020 (recante ulteriori misure in materia di contenimento e gestione dell'emergenza da COVID-19 sull'intero territorio nazionale), il comma 2 della proposta esclude dall'applicazione le attività che sono state identificate come essenziali, tra cui farmacie, parafarmacie e punti vendita di generi alimentari di prima necessità.

Il comma 3 stabilisce che la misura è utilizzabile, esclusivamente, in compensazione ai sensi dell'art. 17 del decreto legislativo n. 241 del 1997, utilizzando il Modello F24.

Il comma 4, al fine di evitare incertezze in merito agli effetti derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento dell'emergenza da virus Covid-19 sui contratti di locazione e affitto, stabilisce che a fronte dell'attribuzione del credito d'imposta di cui all'art. 65 i conduttori e gli affittuari non potranno addurre le misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica da Covid-19 o i relativi effetti o conseguenze al fine di (i) richiedere ai rispettivi locatori e affittanti ulteriori riduzioni del canone, né (ii) motivare l'esercizio di diritti di recesso dai relativi contratti di locazione o affitto, né (iii) sostenere l'eccessiva onerosità sopravvenuta o l'impossibilità sopravvenuta di tali contratti di locazione o affitto o delle obbligazioni previste negli stessi o il verificarsi di gravi motivi ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978.

Il comma 5 prevede che il credito d'imposta di cui al comma 1 sia attribuito anche alle persone fisiche non imprenditori o professionisti che occupano a titolo di abitazione principale o residenza un

immobile in locazione a condizione che abbiano dichiarato ai fini IRPEF nel periodo d'imposta 2019 un reddito imponibile complessivo inferiore a euro [15.000] e questo reddito si sia ridotto di almeno 1/3 nel periodo d'imposta 2020 per cause imputabili all'emergenza epidemiologica da Covid-19. La disposizione in esame ha finalità di equità sociale volte a ristorare almeno in parte le persone fisiche che si trovano in situazione di grave necessità economica per colpa della emergenza epidomologica sia perché hanno contratto il virus, hanno perso il proprio posto di lavoro ovvero ridotto sostanzialmente la fonte reddituale di stentamento, ovvero per il concorso di tutte tali cause. Sono ovviamente esclusi per chiari motivi in conflitto con la finalità della norma gli immobili residenziali rientranti nelle categorie A/1, A/8 e A/9. Si applicano anche in questo caso le disposizioni di cui al comma 4.

PROPOSTA 3

Dopo l'articolo 18 inserire il seguente:

Articolo 18-bis

(Esenzione da IMU e riduzione dei canoni di locazione per fabbricati strumentali e residenziali)

Al decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, dopo l'art. 65 è aggiunto il seguente art. 65-bis:

1. Al fine di ridurre gli effetti negativi derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento dell'emergenza da virus Covid-19 e di sostenere le attività economiche, per l'anno 2020 sono esenti dall'imposta municipale propria (IMU) i fabbricati rientranti nei gruppi catastali A/10, C/1, C/2, C/3 e Gruppo D, qualora il proprietario abbia subito una riduzione dei ricavi per canoni di locazione superiore al 30 per cento rispetto al periodo d'imposta precedente. A tal fine, si considera la variazione percentuale intervenuta nel periodo d'imposta in corso alla data del 23 febbraio 2020 rispetto al precedente. La riduzione è da intendersi sia per disdetta, recesso o risoluzione contrattuale anche parziale e riduzione consensuale del canone che in caso di mancata corresponsione da parte del conduttore dei canoni dovuti. Per i suddetti immobili la rata di acconto dell'IMU del 16 giugno 2020 è sospesa al fine di consentire la verifica dei presupposti dell'esenzione.
2. Ai conduttori degli immobili indicati nel comma 1 del presente articolo e agli affittuari di aziende che li comprendano spetta una riduzione del canone per la locazione di detti immobili o l'affitto di dette aziende per l'anno 2020 in misura pari all'IMU esentata al locatore ai sensi del comma 1 del presente articolo, in relazione agli stessi immobili o alle porzioni di immobili oggetto di locazione o comprese nell'affitto, ai sensi del comma 1 del presente articolo. I relativi contratti di locazione o affitto di azienda sono integrati di conseguenza ai sensi dell'art. 1339 del Codice Civile. La riduzione del canone si applica in ragione d'anno in proporzione ai canoni dovuti dal locatore e corrisposti al proprietario e viene imputata convenzionalmente ai canoni dovuti per primi in ordine temporale dalla data di entrata in vigore del presente decreto ovvero se successivo dalla data di efficacia del contratto di locazione. Il proprietario comunica al conduttore e agli affittuari l'importo attribuibile in diminuzione del canone di locazione.
3. La presente disposizione non si applica ai fabbricati relativi alle attività di cui agli allegati 1 e 2 del decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 11 marzo 2020.

4. I conduttori e gli affittuari che beneficiano delle riduzioni di canone di cui al presente art. 65-*bis* non possono addurre le misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica da Covid-19 o i relativi effetti o conseguenze al fine di (i) pretendere dai rispettivi locatori e affittanti ulteriori riduzioni del canone, (ii) motivare l'esercizio di diritti di recesso dai relativi contratti di locazione o affitto, ovvero (iii) sostenere l'eccessiva onerosità sopravvenuta o l'impossibilità sopravvenuta di tali contratti di locazione o affitto o delle obbligazioni previste negli stessi o il verificarsi di gravi motivi ai sensi dell'art. 27 della legge del 27 luglio 1978, n. 392.
5. L'esenzione dall'imposta municipale propria (IMU) di cui al comma 1 si applica anche agli immobili residenziali non rientranti nei gruppi catastali A/1, A/8 e A/9 oggetto di locazione a persone fisiche che abbiano stabilito negli stessi immobili la loro abitazione principale qualora il proprietario abbia subito una riduzione dei ricavi per canoni di locazione superiore al 30 per cento rispetto al periodo d'imposta precedente a causa della emergenza epidemiologica. A tal fine, si considera la variazione percentuale intervenuta nel periodo d'imposta in corso alla data del 23 febbraio 2020 rispetto al precedente. La riduzione è da intendersi sia per disdetta, recesso o risoluzione contrattuale anche parziale e riduzione consensuale del canone che in caso di mancata corresponsione da parte del conduttore dei canoni dovuti. Per i suddetti immobili la rata di acconto dell'IMU del 16 giugno 2020 è sospesa al fine di consentire la verifica dei presupposti dell'esenzione. Ai conduttori e affittuari si applicano le disposizioni di cui ai commi 2 e 4.

Relazione illustrativa

I primi quattro commi della proposta sono volti a sostenere le attività economiche maggiormente impattate dalla crisi generata dall'emergenza epidemiologica da Covid-19 attraverso un'esenzione (per l'anno 2020) dall'IMU relativa ai fabbricati strumentali allo svolgimento delle attività stesse e una riduzione dei canoni dovuti e corrisposti per la locazione dei fabbricati medesimi.

Il comma 1 dispone che la norma si applica ai fabbricati rientranti nei gruppi catastali A/10 (Uffici e studi privati), C/1 (Negozzi e botteghe), C/2 (Magazzini e locali di deposito), C/3 (Laboratori per arti e mestieri) e intero Gruppo D (Immobili a destinazione speciale) Al proprietario di tali fabbricati viene attribuita un'esenzione IMU a condizione che lo stesso abbia subito una riduzione dei ricavi per locazione superiore al 30% rispetto al precedente periodo d'imposta comunque causata da vicende

contrattuali (disdetta, recesso, risoluzione contrattuale anche parziale o riduzione consensuale dei canoni) ovvero in caso di conduttori morosi. Per proprietario si intende qualsiasi soggetto titolare di diritti reali di proprietà sull'immobile sia esso una società, fondo immobiliare, Sicaif, Siiq o altro incluse le persone fisiche. Sono da considerarsi equiparati a tali soggetti anche i possessori degli stessi immobili (concessi in locazione) in virtù di contratti di locazione finanziaria obbligati al pagamento dell'IMU. L'esenzione spetta per ciascun immobile in relazione al quale occorre svolgere il calcolo di verifica per l'attribuzione dell'esenzione.

Il comma 2 stabilisce una riduzione dei canoni di locazione di fabbricati strumentali ad attività economiche (o di affitto delle aziende che li comprendano), pari all'esenzione dall'imposta municipale propria (IMU) prevista dalla stessa norma per l'anno 2020 a favore dei proprietari (o degli utilizzatori ai sensi di contratti di locazione finanziaria) dei suddetti immobili. In altri termini, al verificarsi delle condizioni di cui al comma 1 spetta l'esenzione IMU al proprietario degli immobili. Nella misura in cui sullo stesso immobile sussiste un contratto di locazione, la stessa esenzione deve essere portata in riduzione del canone di locazione

Il comma 3 stabilisce che la disposizione in esame non si applica ai fabbricati strumentali alle attività che sono state identificate come essenziali negli allegati 1 e 2 del d.P.C.M. dell'11 marzo 2020 (tra cui farmacie, parafarmacie e punti vendita di generi alimentari di prima necessità) in modo coerente con l'art. 62.

Il comma 4, al fine di evitare incertezze in merito agli effetti derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento dell'emergenza da virus Covid-19 sui contratti di locazione e affitto, stabilisce che a fronte delle riduzioni di canone di cui al presente art. 65-*bis* i conduttori e gli affittuari non potranno addurre le misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica da Covid-19 o i relativi effetti o conseguenze al fine di (i) richiedere ai rispettivi locatori e affittanti ulteriori riduzioni del canone, né (ii) motivare l'esercizio di diritti di recesso dai relativi contratti di locazione o affitto, né (iii) sostenere l'eccessiva onerosità sopravvenuta o l'impossibilità sopravvenuta di tali contratti di locazione o affitto o delle obbligazioni previste negli stessi o il verificarsi di gravi motivi ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978. In caso di locazioni la cui durata sia inferiore all'intero periodo di imposta 2020 la riduzione si applica pro-quota in ragione d'anno.

Il comma 5 della proposta ha invece finalità di ristoro sociale di quei soggetti persone fisiche che ad esito dell'emergenza epidemiologica hanno subito una riduzione dei propri redditi e per tale ragione

necessitano di un a rinegoziazione dei contratti di locazione. A tale riguardo è previsto prevede che l'esenzione dall'IMU di cui al comma 1 si applica anche agli immobili residenziali non di lusso oggetto di locazione a persone fisiche che abbiano ivi stabilito la loro abitazione principale. L'esenzione è condizionata al fatto che il proprietario abbia subito, a causa della emergenza da Covid-19, una riduzione dei ricavi per canoni di locazione superiore al 30 per cento rispetto al periodo d'imposta precedente rispetto a quello in corso alla data del 23 febbraio 2020. E' esplicitamente previsto che ai conduttori affittuari di immobili residenziali si applichino le disposizioni dei commi 2 e 4.

PROPOSTA 4

Dopo l'articolo 29 inserire il seguente:

Articolo 29-bis

(Speditezza nell'esecuzione dei riparti nelle procedure esecutive immobiliari)

1. In deroga alla sospensione di cui all'art. 83 del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, per quanto riguarda le procedure esecutive immobiliari pendenti alla data del 23 marzo 2020,
 - (i) entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, il professionista delegato alle operazioni di vendita, ove nominato ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 591-*bis* del Codice di procedura civile, provvede alla presentazione di un prospetto delle somme disponibili e un progetto di ripartizione, anche parziale, delle medesime nonché alla sua trasmissione al giudice dell'esecuzione;
 - (ii) non più tardi di quindici giorni dalla ricezione del progetto di ripartizione predisposto dal professionista delegato, ove nominato, ovvero non più tardi di quarantacinque giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, il giudice dell'esecuzione, nel caso in cui non abbia disposto la delega delle operazioni di vendita ai sensi delle disposizioni di cui agli artt. 591-*bis* e 591-*ter* del codice di procedura civile, provvede a formare un progetto di distribuzione, anche parziale, delle somme disponibili, contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, e ordina il deposito del progetto di ripartizione in cancelleria, disponendo che a tutti i creditori, compresi i creditori aventi diritto all'accantonamento a norma dell'art. 510, terzo comma, del codice di procedura civile ovvero di creditori i cui crediti costituiscano oggetto di controversia a norma dell'art. 512 del codice di procedura civile, ne sia data comunicazione mediante l'invio di copia a mezzo posta elettronica. Il progetto di distribuzione parziale non può essere inferiore al settantacinque per cento delle somme da ripartire.
2. I creditori, entro il termine perentorio di quindici giorni dalla ricezione della comunicazione di cui al comma 1, numero (ii), possono formulare eventuali osservazioni.
3. Decorso tale termine, il giudice dell'esecuzione o il professionista delegato a norma dell'art. 591-*bis* del Codice di procedura civile, ove nominato, ordina il pagamento delle singole quote, altrimenti si applica la disposizione dell'art. 512 del Codice di procedura civile.

4. Ove il progetto di distribuzione, anche parziale, preveda la ripartizione delle somme disponibili in favore di creditori aventi diritto all'accantonamento a norma dell'art. 510, terzo comma, del Codice di procedura civile ovvero di creditori i cui crediti costituiscano oggetto di controversia a norma dell'art. 512 del Codice di procedura civile, si applica l'art. 596, comma 3, del Codice di procedura civile.

Relazione illustrativa

Al fine di mitigare il rischio del verificarsi di possibili situazioni di tensione finanziaria determinate dalla sospensione, in esecuzione di quanto previsto dalle misure di contenimento adottate al fine di contrastare l'emergenza epidemiologica determinata dal diffondersi del Covid-19, delle procedure esecutive immobiliari, la disposizione in esame è volta a tutelare gli interessi dei creditori e a garantire un'iniezione di liquidità. Gli operatori del settore stimano in oltre 10 miliardi di euro le somme ricavate dall'espropriazioni forzate immobiliari e giacenti presso i conti delle procedure esecutive che, se liberate, consentirebbero un'iniezione di liquidità per l'economia senza ulteriore aggravio per le casse dello Stato. In generale, nelle procedure esecutive immobiliari, i riparti parziali sono rimessi all'insindacabile discrezionalità del giudice dell'esecuzione e nella prassi sono rari.

La disposizione in esame è ispirata alla previsione di cui all'art. 110 R.D. 16 marzo 1942, n. 267 come da ultimo modificato dalla legge 30 giugno 2016, n. 119 di conversione del decreto-legge 3 maggio 2016, n. 59, che – mediante lo strumento dei riparti parziali – ha assicurato il rispetto dei principi di speditezza e economicità, prevedendo la pronta distribuzione del ricavato dell'esecuzione concorsuale man mano che lo stesso viene realizzato.



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

phone: +39 06 3212271

email: assoimmobiliare@assoimmobiliare.it

address: Via IV Novembre 114 - Roma

site: www.assoimmobiliare.it

linkedin: [assoimmobiliare](https://www.linkedin.com/company/assoimmobiliare)