

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

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

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.

Da sempre, l'industria dei centri commerciali costituisce un contributo diretto e indiretto alla creazione di valore economico e finanziario per il territorio e per il Paese oltre che un contributo diretto e indiretto all'occupazione e al benessere delle persone occupate e delle loro famiglie. Solo **nelle Isole e nelle altre Regioni del Sud, l'industria dei centri commerciali rappresenta una fonte di occupazione per oltre 128.000 persone, di cui la maggior parte sono donne e giovani.**

Il Consiglio 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). 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 6 aprile 2021 essi abbiamo dovuto tenere chiusi i negozi per complessivi 48 giorni (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 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.

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 quella che secondo l'Associazione è la proposta prioritaria che andrebbe portata avanti nell'ambito della conversione del cd. decreto-legge Sostegni approvato dal Consiglio dei Ministri venerdì 19 marzo 2021.

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.

Per far fronte a tale situazione di crisi, si ritiene necessario un intervento specifico per il settore: gli esercizi presenti nei centri commerciali, infatti, **sono chiusi dal 3 novembre 2020 in tutti i giorni festivi e prefestivi su tutto il territorio nazionale, indipendentemente dalla zona di rischio**, in un contesto di discriminazione.

Un possibile ristoro potrebbe quindi essere l'introduzione di un **credito d'imposta per gli affitti**, misura che si è dimostrata efficace nei mesi scorsi, a favore degli esercizi commerciali con sede operativa nei centri commerciali, parchi commerciali e strutture assimilabili con fatturato maggiore di 10 milioni di euro nel periodo d'imposta 2019. Il credito potrebbe spettare con riferimento alle mensilità di gennaio, febbraio e marzo 2021 nella misura del 60%, indipendentemente dalla tipologia di contratto utilizzata, sia che si tratti di contratti di locazione sia di rami d'azienda. L'accesso al credito d'imposta spetterebbe a condizione che l'ammontare del fatturato e dei corrispettivi dei mesi di gennaio, febbraio e marzo 2021 sia inferiore ai due terzi dell'ammontare del fatturato e dei corrispettivi dei mesi di gennaio, febbraio e marzo 2019, previsione che mantiene l'impostazione voluta già per il Fondo perduto. Un intervento, quindi, limitato temporalmente e rivolto a quegli esercizi che sono stati soggetti in misura maggiore alle misure restrittive, a parziale ristoro delle suddette contrazioni di fatturato.

Tale integrazione si rende necessaria soprattutto dal momento in cui il contributo a fondo perduto di cui all'art. 1 del DL Sostegni, per come formulato, e per le categorie a chi si rivolge, non è pensato per sostenere costi fissi quali i canoni d'affitto o il personale, trattandosi infatti di uno strumento

che va ad agire come sostegno al reddito. Non solo, nel corso del 2020 il credito d'imposta è stato lo strumento che ha fatto sì che vi fosse una base che sostenesse le negoziazioni tra proprietari e operatori commerciali, costituendo un elemento di solidità nel dialogo che ha garantito che nella maggior parte dei casi le parti raggiungessero degli accordi di compromesso. Con il venire meno di questo strumento, di cui auspichiamo strenuamente la reintroduzione, temiamo che possano venire meno anche le basi minime di collaborazione che abbiamo fino ad ora testimoniato.

### **ALLEGATO 1 – Proposta normativa sul credito d'imposta per gli affitti per gli operatori del commercio al dettaglio con sede nei Centri commerciali**

Sperando di fare cosa gradita si riporta di seguito una proposta normativa, complementare al contributo a fondo perduto di cui all'articolo 1 del DL Sostegni che copre gli operatori fino a 10 milioni di euro, volta a prevedere un credito d'imposta per gli affitti a favore degli esercizi commerciali operanti nei centri commerciali, parchi commerciali e strutture assimilabili con fatturato maggiore di 10 milioni di euro nel periodo d'imposta 2019. L'onere per lo Stato è stimato in un massimo di 160 milioni di euro per ognuno dei tre mesi proposti. La stima è stata effettuata assumendo, prudenzialmente, che la gran parte delle imprese con fatturato superiore ad Euro 10 milioni abbiano registrato nel 2020 una riduzione di fatturato rispetto al 2019 superiore a un terzo, circostanza questa molto remota stante la presenza di merceologie che sono state colpite in modo solo marginale dalla crisi legata alla Pandemia o che addirittura ne hanno tratto un vantaggio in termini relativi. Si rammenta, peraltro, che il Decreto Ristori del 2020 aveva stanziato 280 milioni di Euro per il 2021 a favore del sostegno delle imprese operanti nei centri commerciali e appartenenti alla filiera agroalimentare, stanziamento che è stato stralciato dal decreto Sostegno del 2021. Si segnala, inoltre, che l'intervento statale a copertura dei costi fissi è stato previsto in altre realtà europee, quali la Francia e la Svezia, garantendo una copertura mensile dei costi fissi nei limiti previsti dal Temporary Framework.

#### **Testo proposta**

Dopo l'articolo 37 aggiungere il seguente:

#### *Art. 37-bis*

*(Credito d'imposta per gli affitti degli immobili ad uso degli esercizi commerciali con sede operativa nei centri commerciali)*

- 1. Agli esercizi commerciali con un fatturato annuale superiore ai 10 milioni di euro nel periodo di imposta 2019, presenti all'interno dei mercati e dei centri commerciali, gallerie commerciali, parchi commerciali ed altre strutture ad essi assimilabili, spetta, con riferimento ai mesi di gennaio, febbraio e marzo 2021, un credito d'imposta per gli affitti degli immobili ad uso di tali esercizi, a condizione che l'ammontare del fatturato e dei corrispettivi dei mesi di gennaio, febbraio e marzo 2021 sia inferiore ai due terzi dell'ammontare del fatturato e dei corrispettivi dei mesi di gennaio, febbraio e marzo 2019.*
- 2. Il credito d'imposta di cui al comma 1 spetta nella misura del 60 per cento, a prescindere dalla tipologia civilistica di contratto utilizzata per la messa a disposizione dell'immobile.*
- 3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 non si applicano agli esercizi commerciali con sede operativa nei centri commerciali nei casi in cui si tratti di attività ritenute essenziali, ossia farmacie, parafarmacie, presidi sanitari, lavanderie e tintorie, punti vendita di generi alimentari, di prodotti agricoli e florovivaistici, tabacchi, edicole e librerie.*
- 4. All'art. 28 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, sono apportate le seguenti modificazioni:*

- a. *al comma 5, il primo periodo è sostituito con il seguente: «Il credito d'imposta di cui ai commi 1, 2, 3, 3-bis e 4 è commisurato all'importo versato sino al 31 dicembre 2021 con riferimento a ciascuno dei mesi di ottobre, novembre e dicembre 2020 e di gennaio, febbraio e marzo 2021».*
- b. *il comma 5-bis è sostituito dal seguente: «In caso di locazione o affitto d'azienda, il conduttore o affittuario può cedere il credito d'imposta al locatore o affittante, previa sua accettazione, in luogo del pagamento della corrispondente parte del canone».*
5. *All'art. 122 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, al comma 3, dopo il terzo periodo, è inserito il seguente: 3-bis «In deroga a quanto previsto dal periodo precedente, nel caso in cui il credito d'imposta di cui all'articolo 28 sia ceduto al locatore o affittante ai sensi del comma 5-bis del medesimo articolo, il locatore o affittante può utilizzare la quota di credito non utilizzata nell'anno anche negli anni successivi.».*
6. *Le disposizioni del presente articolo si applicano nel rispetto dei limiti e delle condizioni previsti dalla Comunicazione della Commissione europea del 19 marzo 2020 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.*

## **ALLEGATO 2 - Ulteriori proposte di medio periodo per la tutela e il rilancio del commercio**

- **Consentire che per un periodo di tempo di almeno sei mesi le vendite di liquidazione anche nei casi in cui le stesse non avvengano per fine dell'attività.** Sebbene il COVID-19 abbia tra l'effetto di costringere gli esercenti ad una interruzione prolungata dell'attività, l'attuale normativa non consente di procedere con lo strumento delle vendite di liquidazione in caso di eventi esterni indipendenti dalla volontà dell'operatore che lo costringono a liberarsi di stock di merce (anche non deteriorata) dopo un periodo relativamente lungo di sospensione dell'attività.
- **Semplificare il processo di comunicazione della documentazione relativa ad ogni prodotto interessato dall'iniziativa di vendita per quanto riguarda le vendite straordinarie** e, in particolare, le vendite sottocosto. Si tenga infatti presente che, per le catene che dispongono di una serie di esercizi dislocati in comuni diversi, questo implica la presentazione di una pluralità di comunicazioni identiche, nonché della relativa documentazione, ad una pluralità di Comuni che spesso, non hanno poi il tempo effettivo di svolgere i controlli nei tempi necessari. La modifica proposta prevede quindi:
  - la possibilità di inviare un'unica comunicazione via Pec, con in copia per tutti i Comuni interessati;
  - la possibilità di non allegare la documentazione cartacea per ogni esercizio, ma di tenerla a disposizione delle autorità di controllo nell'esercizio per due anni, oppure su un sito internet il cui indirizzo va inserito nella comunicazione inviata ai Comuni e che deve essere mantenuto attivo per almeno due anni dalla fine della vendita sottocosto. La proposta, inoltre, si prefigge l'obiettivo di garantire l'uniformità di trattamento tra commercio fisico ed elettronico, assoggettando anche le vendite effettuate in via telematica alle disposizioni in oggetto.

Si noti che la proposta di semplificare la disciplina di tali tipi di vendite è stata inclusa anche nelle [proposte](#) del 23 marzo 2021 dell'Agcm al Presidente del Consiglio Mario Draghi per la Legge Annuale sulla concorrenza.

- **Eliminare le disparità tra commercio fisico e e-commerce per garantire condizioni di parità tra gli operatori**, non tanto limitando le capacità competitive specifiche dei vari segmenti (che



ci sono e vanno rispettate), ma eliminando gli inaccettabili vantaggi competitivi soprattutto in termini di costi e tassazione di cui attualmente gode il commercio elettronico. Il commercio fisico, che è per sua natura labour-intensive, radicato sul territorio, e che garantisce alti livelli di occupazione e pieni diritti per i lavoratori soprattutto tra le fasce meno qualificate della popolazione, sconta infatti maggiori oneri fiscali ed è soprattutto impossibilitato ad effettuare liberamente e continuamente promozioni e saldi come invece fa regolarmente il commercio elettronico (es. Black Friday/Cyber Monday solo per citarne alcuni). Si tenga presente che le grandi piattaforme di vendita online hanno la possibilità di vendere a prezzi inferiori a quelli di mercato (c.d dumping) in quanto riescono a sopperire alle minori entrate derivanti dalla vendita del prodotto grazie soprattutto ai vantaggi competitivi di cui godono.