

Deliberazione della Giunta Regionale 20 novembre 2020, n. 44-2345

D.G.R. n. 14-1480 del 5.06.2020. Canoni attivi e indennità di occupazione relativi a immobili di proprietà regionale a uso diverso da quello abitativo. Indirizzi per la temporanea riduzione dei canoni/indennità di occupazione e il differimento di alcune scadenze di pagamento a causa della situazione di emergenza connessa all'epidemia da COVID-19.

A relazione dell'Assessore Tronzano:

Premesso che:

- con le delibere del Consiglio dei Ministri del 31 gennaio 2020, del 29 luglio 2020 e del 7 ottobre 2020 è stato dichiarato e prorogato sul territorio nazionale fino al 31.01.2021 lo stato di emergenza relativo al rischio sanitario connesso all'insorgenza di patologie derivanti da agenti virali trasmissibili;
- il quadro normativo statale e regionale, al fine di contrastare la diffusione dell'epidemia, ha introdotto non solo misure restrittive alla libera circolazione delle persone, prevedendo il divieto di ogni forma di assembramento in luoghi pubblici o aperti al pubblico, ma anche tutta una serie di misure restrittive dello svolgimento di alcune attività economiche che stanno determinando pesanti effetti negativi sul tessuto socio-economico nazionale;
- la normativa statale, al fine di contrastare gli effetti negativi derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica, ha inteso introdurre una serie di misure di sostegno al sistema economico e produttivo;
- l'art. 8 del decreto-legge 28 ottobre 2020, n. 137 riconosce, fra l'altro, alle imprese operanti nei settori riportati nella tabella di cui all'Allegato 1 al decreto, indipendentemente dal volume di ricavi e compensi registrato nel periodo d'imposta precedente, il credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo con riferimento a ciascuno dei mesi di ottobre, novembre e dicembre 2020;
- quest'Amministrazione, ritenendo prioritaria l'adozione di ulteriori disposizioni volte ad attenuare i danni che il virus sta provocando al sistema economico e produttivo della Regione, con D.G.R. n. 14-1480 del 5.06.2020, in considerazione di quanto dianzi evidenziato, ha adottato una specifica misura a sostegno delle attività costrette alla chiusura forzata, gestite in immobili a uso non abitativo di proprietà della Regione Piemonte e, più precisamente, destinati all'esercizio di attività d'impresa, arte o professione, stabilendo che il ritardato pagamento dei canoni di locazione o di concessione o delle indennità di occupazione dei suddetti immobili, rispetto alle scadenze contrattuali previste per i mesi di marzo, aprile e maggio 2020, potesse avvenire senza penali, more e interessi e non dare luogo a sanzioni o risoluzioni dei contratti in essere;
- con la richiamata D.G.R. n. 14-1480 del 5.06.2020 è stato disposto che il suddetto differimento delle citate scadenze contrattuali avesse validità solo qualora il soggetto locatario o concessionario o occupante (o il suo legale rappresentante in caso di soggetto diverso da persona fisica) ne facesse richiesta, producendo un'autocertificazione ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 attestante una diminuzione del fatturato di almeno il trentatré per cento nel mese di riferimento rispetto allo stesso mese dell'anno precedente, con l'impegno a versare i canoni o le indennità di occupazione dovuti per le suddette mensilità in unica soluzione entro il 31 luglio 2020 o, su richiesta dell'interessato, mediante rateizzazione fino a un massimo di quattro rate mensili di pari importo a decorrere dal 31 luglio 2020 e fino al 31 ottobre 2020.

A seguito di istruttoria condotta dagli uffici del Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato, Cassa Economale della Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio, risulta quanto segue:

- la condizione di emergenza legata alla diffusione del virus, con le straordinarie misure anticontagio, ha generato non pochi problemi sul versante delle locazioni. Il mercato delle locazioni è interessato, in particolare, da una situazione di crisi delle locazioni commerciali in considerazione della flessione della redditività delle attività e delle ulteriori misure di sicurezza adottate per il contenimento dell'emergenza, oltre che della riduzione generale dei consumi;
- alcuni conduttori di immobili regionali hanno già rappresentato una drastica riduzione delle attività svolte e una contrazione importante del fatturato, chiedendo conseguentemente la rideterminazione delle condizioni economiche del contratto, adducendo il pericolo di un danno grave e irreparabile in conseguenza dell'emergenza sanitaria nazionale e internazionale;
- il quadro socio-economico che si prospetta orienta a una soluzione "conservativa" del rapporto locatizio, che contribuisca a distribuire equamente tra le parti contrattuali i costi di questa emergenza, consentendo al conduttore di proseguire le attività e al locatore di mantenere l'immobile locato, prevenendo il rischio che gli immobili restino inutilizzati per lungo tempo a causa di un'eventuale cessazione delle attività in essi svolte;
- l'art. 1467 del codice civile, nel prevedere che, nei contratti a esecuzione continuata o periodica ovvero a esecuzione differita, se la prestazione di una delle parti è divenuta eccessivamente onerosa per il verificarsi di avvenimenti straordinari e imprevedibili, la parte che deve tale prestazione può domandare la risoluzione del contratto, dispone altresì che la parte contro la quale è domandata la risoluzione può evitarla offrendo di modificare equamente le condizioni del contratto;
- dalle indagini condotte è emersa mediamente una riduzione del venti per cento dei canoni delle locazioni di immobili adibiti a uso diverso da quello abitativo, che induce a ritenere opportuna una riduzione temporanea nella misura del venti per cento dei canoni di locazione o concessione o delle indennità di occupazione di immobili di proprietà regionale a uso diverso da quello abitativo destinati all'esercizio di attività costrette a chiusure forzate o a contrazioni dell'orario di apertura o comunque a riduzioni delle normali occupazioni, in conseguenza della normativa statale e regionale di contrasto alla diffusione dell'epidemia da COVID-19, al fine di consentire ai soggetti esercenti tali attività, che ne facciano motivata richiesta, la sostenibilità del relativo onere economico;
- il periodo temporale che appare adeguato per l'applicazione della suddetta riduzione è quello decorrente dal mese di ottobre 2020, sino a tutto giugno 2021, considerato che comunque, anche in caso di cessazione dello stato di emergenza al 31 gennaio 2021, non pare ipotizzabile un'immediata ripresa del mercato immobiliare per le locazioni ad uso diverso da quello abitativo;
- è emersa altresì l'opportunità di adottare un'ulteriore specifica misura a sostegno delle suddette attività gestite in immobili a uso non abitativo di proprietà della Regione Piemonte, rispetto a quanto già stabilito con D.G.R. n. 14-1480 del 5.06.2020, stabilendo che il ritardato pagamento dei canoni di locazione o di concessione o delle indennità di occupazione rispetto alle scadenze contrattuali previste per i mesi di ottobre, novembre e

dicembre 2020, in analogia al periodo temporale individuato dal legislatore statale per il credito d'imposta, possa avvenire senza penali, more e interessi e non dare luogo a sanzioni o risoluzioni dei contratti in essere, qualora il soggetto locatario o concessionario o occupante ne faccia richiesta e produca contestualmente un'autodichiarazione ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 attestante una diminuzione del fatturato di almeno il trentatré per cento nel mese di riferimento rispetto allo stesso mese dell'anno precedente e a condizione che i canoni o le indennità di occupazione dovuti per le suddette mensilità siano versati, su richiesta motivata dell'interessato, in unica soluzione entro il 28 febbraio 2021 o, mediante rateizzazione fino a un massimo di quattro rate mensili di pari importo a decorrere dal 28 febbraio 2021 e sino al 31 maggio 2021;

- per le istanze pervenute in data antecedente alla presente deliberazione pare adeguato fissare il termine del procedimento in giorni quaranta dalla ricezione.

Ritenuto, in considerazione di quanto dianzi evidenziato:

- di autorizzare la riduzione temporanea, in misura pari al venti per cento, per il periodo dal mese di ottobre 2020 al mese di giugno 2021, dei canoni di locazione o concessione o delle indennità di occupazione di immobili di proprietà regionale a uso diverso da quello abitativo, destinati all'esercizio di attività costrette a chiusure forzate o a contrazioni dell'orario di apertura o comunque a riduzioni delle normali occupazioni, in base alla normativa statale e regionale di contrasto alla diffusione dell'epidemia da COVID-19, al fine di consentire ai soggetti esercenti tali attività, che ne facciano motivata richiesta, la sostenibilità del relativo onere economico;
- di disporre che la suddetta riduzione dei canoni di locazione o di concessione o delle indennità di occupazione abbia validità solo qualora il soggetto locatario o concessionario o occupante ne faccia espressa richiesta motivata;
- di adottare un'ulteriore specifica misura, a sostegno delle suddette attività gestite in immobili a uso non abitativo di proprietà della Regione Piemonte, rispetto a quanto già stabilito con D.G.R. n. 14-1480 del 5.06.2020, stabilendo che il ritardato pagamento dei canoni di locazione o di concessione o delle indennità di occupazione rispetto alle scadenze contrattuali previste per i mesi di ottobre, novembre e dicembre 2020 possa avvenire senza penali, more e interessi e non dare luogo a sanzioni o risoluzioni dei contratti in essere;
- di disporre che l'ulteriore misura del differimento delle scadenze contrattuali di pagamento per i mesi di ottobre, novembre e dicembre 2020 abbia validità solo qualora il soggetto locatario o concessionario o occupante ne faccia richiesta motivata e produca contestualmente un'autodichiarazione ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 attestante una diminuzione del fatturato di almeno il trentatré per cento nel mese di riferimento rispetto allo stesso mese dell'anno precedente e a condizione che i canoni o le indennità di occupazione dovuti per le suddette mensilità siano versati, su richiesta motivata dell'interessato, in unica soluzione entro il 28 febbraio 2021 o mediante rateizzazione fino a un massimo di quattro rate mensili di pari importo a decorrere dal 28 febbraio 2021 e sino al 31 maggio 2021;
- di disporre che non si farà luogo a rimborso di quanto già versato;
- di demandare a successivi provvedimenti della Giunta Regionale, alla scadenza del periodo di riduzione temporanea dei canoni o delle indennità di occupazione e successivamente al 31.12.2020 per quanto attiene al differimento delle scadenze di pagamento dei canoni o delle indennità di occupazione, l'adozione di eventuali ulteriori misure di sostegno, tenuto conto dell'evolversi della situazione emergenziale in atto;

- di stabilire che il termine del procedimento per le istanze pervenute in data antecedente alla presente deliberazione sia fissato in giorni quaranta dalla ricezione.

Visti:

- il Decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27;
- il Decreto-legge 25 marzo 2020, n. 19, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 maggio 2020, n. 35;
- il Decreto-legge 8 aprile 2020, n. 23, convertito, con modificazioni, dalla legge 5 giugno 2020, n. 40;
- il Decreto-legge 19 maggio 2020 n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020 n. 77;
- il Decreto-legge 30 luglio 2020 n. 83, convertito, con modificazioni, dalla legge 25 settembre 2020 n. 124;
- il Decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104, convertito, con modificazioni, dalla legge 13 ottobre 2020, n. 126;
- il Decreto-legge 7 ottobre 2020, n. 125;
- il Decreto-legge 28 ottobre 2020, n. 137;
- il Decreto-legge 9 novembre 2020, n. 149;
- il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 24 ottobre 2020;
- il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 3 novembre 2020;
- il Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 104 del 7.10.2020;
- il Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 111 del 20.10.2020;
- il Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 112 del 20.10.2020;
- il Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 114 del 22.10.2020;
- il Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 119 del 26.10.2020;
- il Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 120 del 26.10.2020;
- il Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 123 del 30 ottobre 2020.

Dato atto che la presente deliberazione non comporta oneri finanziari a carico del bilancio regionale e che la stessa comporta minori entrate al bilancio la cui entità è stimata presuntivamente in euro 2.132,76 con riferimento al capitolo 30200/2020, in euro 4.265,52 con riferimento al capitolo 30200/2021, in euro 20.389,35 sul capitolo 30196/2020, in euro 40.778,72 sul capitolo 30196/2021, in euro 221,49 sul capitolo 30195/2020 e in euro 442,98 sul capitolo 30195/2021.

Attestata la regolarità amministrativa del presente provvedimento, ai sensi della D.G.R. n. 1-4046 del 17.10.2016.

Tutto ciò premesso, la Giunta Regionale, a voti unanimi,

delibera

- di autorizzare la riduzione temporanea, in misura pari al venti per cento, per il periodo dal mese di ottobre 2020 al mese di giugno 2021, dei canoni di locazione o concessione o delle indennità di occupazione di immobili di proprietà regionale a uso diverso da quello abitativo, destinati all'esercizio di attività costrette a chiusure forzate o a contrazioni dell'orario di apertura o comunque a riduzioni delle normali occupazioni, in conseguenza della normativa statale e regionale di contrasto alla diffusione dell'epidemia da COVID-19;

- di disporre che la suddetta riduzione dei canoni di locazione o di concessione o delle indennità di occupazione abbia validità solo qualora il soggetto locatario o concessionario o ne faccia espressa richiesta motivata;
- di adottare un'ulteriore specifica misura a sostegno delle suddette attività gestite in immobili a uso non abitativo di proprietà della Regione Piemonte, rispetto a quanto già stabilito con D.G.R. n. 14-1480 del 5.06.2020, stabilendo che il ritardato pagamento dei canoni di locazione o di concessione o delle indennità di occupazione rispetto alle scadenze contrattuali previste per i mesi di ottobre, novembre e dicembre 2020 possa avvenire senza penali, more e interessi e non dare luogo a sanzioni o risoluzioni dei contratti in essere;
- di disporre che l'ulteriore misura del differimento delle scadenze contrattuali di pagamento per i mesi di ottobre, novembre e dicembre 2020 abbia validità solo qualora il soggetto locatario o concessionario o occupante ne faccia richiesta motivata e produca contestualmente un'autodichiarazione ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 attestante una diminuzione del fatturato di almeno il trentatré per cento nel mese di riferimento rispetto allo stesso mese dell'anno precedente e a condizione che i canoni o le indennità di occupazione dovuti per le suddette mensilità siano versati, su richiesta motivata dell'interessato, in unica soluzione entro il 28 febbraio 2021 o mediante rateizzazione fino a un massimo di quattro rate mensili di pari importo a decorrere dal 28 febbraio 2021 e sino al 31 maggio 2021;
- di disporre che non si farà luogo a rimborso di quanto già versato;
- di demandare a successivi provvedimenti della Giunta Regionale, alla scadenza del periodo di riduzione temporanea dei canoni o delle indennità di occupazione e successivamente al 31.12.2020 per quanto attiene al differimento delle scadenze di pagamento dei canoni o delle indennità di occupazione, l'adozione di eventuali ulteriori misure di sostegno, tenuto conto dell'evolversi della situazione emergenziale in atto;
- di stabilire che il termine del procedimento per le istanze pervenute in data antecedente alla presente deliberazione sia fissato in giorni quaranta dalla ricezione;
- di dare atto che la presente deliberazione non comporta oneri finanziari a carico del bilancio regionale e che la stessa comporta minori entrate al bilancio la cui entità è stimata presuntivamente in euro 2.132,76 con riferimento al capitolo 30200/2020, in euro 4.265,52 con riferimento al capitolo 30200/2021, in euro 20.389,35 sul capitolo 30196/2020, in euro 40.778,72 sul capitolo 30196/2021, in euro 221,49 sul capitolo 30195/2020 e in euro 442,98 sul capitolo 30195/2021.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 5 della L.R. n. 22/2010.

(omissis)