

STUDIO LEGALE  
GATTAMELATA E ASSOCIATI  
WWW.GATTAMELATAEASSOCIATI.IT

ROMA  
VIA DI MONTE FIORE, 22  
VIA DELLA LUCE, 56



MILANO  
VIA HOEPLI, 3

AVV. STEFANO GATTAMELATA  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
DOCENTE DI GIUSTIZIA AMMINISTRATIVA  
UNIVERSITÀ DI TERAMO

AVV. PROF. MARINA D'ORSOGNA  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
ORDINARIO DI DIRITTO AMMINISTRATIVO  
UNIVERSITÀ DI TERAMO

AVV. RENZO CUONZO  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
DOCENTE DI DIRITTO DELL'ECONOMIA  
UNIVERSITÀ LA SAPIENZA DI ROMA

AVV. FRANCESCA ROMANA FELEPPA  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
DOTTORE DI RICERCA IN DIRITTO  
AMMINISTRATIVO

AVV. ALBERTO MARIA FLORIDI  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE

AVV. ALESSIO GATTAMELATA  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE

*OF COUNSEL*  
AVV. GIULIO GUARNACCI  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
ESPERTO DI DIRITTO DEL LAVORO

DOTT.SSA GIULIA RICCHIUTI

Roma, 15 maggio 2020

**Oggetto: DL RILANCIO – Le novità per il settore immobiliare-edilizio**

Gentilissime/i,

alla luce dell'approvazione del DL "Rilancio", ed in attesa della sua pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, desideriamo fornire qualche indicazione utile in ordine agli incentivi e alle agevolazioni prospettate, riepilogando i provvedimenti a nostro avviso più significativi che possono interessare le imprese ed il settore immobiliare-edilizio.

Si segnalano in particolare si seguenti articoli:

**Art. 27 Disposizioni in materia di versamento dell'IRAP.**

**Art. 28 Contributo a fondo perduto.**

**Art. 31 Credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo, affitto d'azienda e cessione del credito.**

**Art. 128 Incentivi per efficientamento energetico, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici.**

**Art. 170 Valorizzazione del patrimonio immobiliare.**

**Art. 184 Esenzioni dall'imposta municipale propria-IMU per il settore turistico.**

**Art.209-quinquies Attualizzazione di contributi pluriennali tra Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e operazioni finanziarie per gli investimenti dei Comuni**

**Art. 210 Disposizioni in tema di impianti sportivi.**

**Art. 242 Liberalizzazione e semplificazione dei procedimenti amministrativi in relazione all'emergenza COVID-19**

Più nel dettaglio:

**Art. 27 Disposizioni in materia di versamento dell'IRAP.**

È previsto il **taglio generalizzato dell'Irap** per le imprese e i lavoratori con un volume di ricavi o di corrispettivi fino a 250 milioni di euro, escluse banche, società finanziarie, assicurazioni ed enti pubblici. In particolare, non saranno dovuti i versamenti del saldo 2019 e dell'acconto (pari al 40%) del 2020.

**Art. 28 Contributo a fondo perduto.**

È introdotto un sistema di **contributi a fondo perduto** per imprese, artigiani, commercianti e professionisti con ricavi fino a 5 milioni di euro nel periodo d'imposta precedente a quello in corso.

Condizione per ricevere il contributo è l'aver registrato ad aprile 2020 un calo del fatturato di almeno il 33% rispetto ad aprile 2019 (a meno che l'attività non risulti essere iniziata a partire dal primo gennaio 2019). L'importo dell'indennizzo (che sarà di minimo 1.000 euro per le persone fisiche e di 2.000 euro per le imprese) è determinato applicando una percentuale sulle perdite di fatturato, così determinata:

- § 20% della differenza di fatturato per chi ha ricavi fino a 400.000 euro
- § 15% per chi ha ricavi sopra a 400.000 euro e fino a 1 milione di euro
- § 10% per chi ha ricavi sopra a 1 milione di euro e fino a 5 milioni di euro

Questo parametro non vale per chi ha avviato l'attività a partire dal 1° gennaio 2019. Ci sono però degli **importi minimi** del contributo (qualora non vengano raggiunti tramite il calcolo appena descritto), che sono pari a 1.000 euro per le persone fisiche e 2.000 euro per gli altri soggetti. Per ottenere il contributo a fondo perduto bisognerà farne richiesta per via esclusivamente telematica all'Agenzia delle Entrate, entro 60 giorni dall'avvio della procedura da parte di quest'ultima, che verrà definita con un apposito provvedimento. Il contributo sarà corrisposto con accredito diretto sul conto corrente bancario o postale.

**Art. 31 Credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo, affitto d'azienda e cessione del credito.**

Il Decreto Rilancio riprende il credito di imposta per le locazioni previsto dal decreto Cura Italia e lo estende a tutti gli immobili non abitativi (dunque non solo quelli commerciali), a tutte le attività di impresa e professionali che hanno subito un calo di fatturato, per i mesi di marzo, aprile e maggio. Il credito di imposta sarà del 60% (e non del 100% come era stato annunciato nei giorni passati da fonti governative).

Stando a quanto previsto dalla bozza del Decreto Rilancio sarà istituito un credito di imposta per i canoni di locazione, leasing, o concessione pagati da:

- esercenti attività di impresa
- esercenti attività di arti e professioni

che abbiano ricavi e compensi inferiori a 5 milioni di euro nel periodo di imposta precedente all'uscita del decreto in oggetto (ossia nell'anno 2019).

I canoni di locazione devono riguardare immobili ad uso non abitativo e destinati ad attività:

- industriale
- commerciale
- artigianale
- agricola
- di interesse turistico
- o riguardare l'esercizio di abituale attività di lavoro autonomo.

Diverso il caso di **contratti di servizi a prestazioni complesse o di affitto d'azienda**, comprensivi di almeno un immobile a uso non abitativo destinato allo svolgimento dell'attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo: per questi il credito d'imposta spetterà nella misura del 30 per cento dei relativi canoni.

Da segnalare che, come per le altre misure di sostegno, l'accesso al credito d'imposta in discorso i soggetti locatari, se esercenti un'attività economica, devono aver subito una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi di almeno il 50 per cento nel mese di riferimento (marzo, aprile e maggio) rispetto allo stesso mese del periodo d'imposta precedente (comma 5).

Tale requisito non è invece necessario per le **strutture alberghiere alle quali il credito di imposta spetta indipendentemente dal volume di affari** registrato nel periodo d'imposta precedente.

Va precisato che al fine di evitare duplicazioni del beneficio si prevede una **non cumulabilità del credito in relazione ai medesimi canoni per il mese di marzo** con il credito d'imposta di cui all'articolo 65 del decreto Cura Italia (che tuttavia prevedeva il credito di imposta per i soli immobili cat. C/1).

Il credito di imposta potrà essere fruito con le seguenti modalità:

- in dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa
- ovvero in compensazione, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, successivamente all'avvenuto pagamento dei canoni.
- Ai sensi dei commi 7 e 8, **si può optare per la cessione del credito d'imposta al locatore o al concedente o ad altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari.**

Per tutte le disposizioni applicative entro 20 giorni dalla entrata in vigore del decreto si provvederà con provvedimento della Agenzia delle Entrate.

Sin da ora però si può dire che il credito d'imposta sugli affitti dovrà essere utilizzato tramite modello F24 da presentare esclusivamente attraverso i servizi telematici messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, indicando il codice tributo "6914" denominato "*Credito d'imposta canoni di locazione botteghe e negozi articolo 65 del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18*".

### **Art. 128 Incentivi per efficientamento energetico, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici.**

Si porta al 110% la detrazione fiscale per determinati interventi in ambito di efficienza energetica, riduzione del rischio sismico, installazione di impianti fotovoltaici e colonnine per la ricarica di veicoli elettrici, con riferimento alle spese sostenute dal 1°luglio 2020 al 31 dicembre 2021 prevedendo al tempo stesso la fruizione della detrazione in 5 rate di pari importo.

Su tale bonus molti indispensabili chiarimenti verranno dati nei prossimi giorni e settimane.

Per il momento si può dire che il credito sarà **cedibile** senza limite, **anche alle banche**, e potrà essere goduto come sconto in fattura da parte dell'esecutore dei lavori.

Esso si applica alle **persone fisiche** non nell'esercizio di imprese, arti o professioni, ai condomini e agli IACP e solo per edifici adibiti ad **abitazione principale**.

**Gli interventi** interessati sono diversi.

Accedono all'incentivo potenziato in primis: isolamento termico delle superfici opache verticali per oltre il 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio e sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti a pompa di calore, anche abbinati sistemi fotovoltaici o di microgenerazione.

Godono poi della nuova detrazione al 110% anche **tutti gli interventi** che attualmente accedono all'ecobonus per l'efficienza energetica, ma solo se abbinati alle due tipologie di intervento citati in precedenza.

Detrazione al 110% anche per lavori **antisismici**, sempre per spese sostenute dal 1° luglio 2020 e fino al 31 dicembre 2021, purché sia contestualmente stipulata una polizza assicurativa a copertura del rischio di eventi calamitosi.

Super bonus 110% **anche per fotovoltaico** e sistemi di **accumulo** (solo in alternativa ad altri incentivi) e colonnine di ricarica, con la condizione che siano installati congiuntamente a interventi importanti isolamento termico o sostituzione del sistema di climatizzazione, o antisismici.

Nel loro complesso, gli interventi di riqualificazione energetica, oltre a dover rispettare dei requisiti minimi (previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63), devono garantire il **miglioramento di almeno due classi energetiche**, o comunque, se non possibile, portare alla classe energetica più alta raggiungibile.

### **Art.169-ter - Iscrizione al catasto edilizio urbano dei fabbricati rurali ubicati nei comuni colpiti dal sisma 2016 e 2017**

La norma prevede la proroga del termine per la contestazione delle sanzioni tributarie applicabili nei confronti dei soggetti che non abbiano provveduto a dichiarare al catasto edilizio urbano, i fabbricati iscritti nel catasto dei terreni ubicati nei Comuni colpiti dal sisma del 24 agosto, del 26 e 30 ottobre 2016 e dal sisma del 18 gennaio 2017, con esclusione di quelli che non costituiscono oggetto di inventariazione ai sensi dell'articolo 3, comma 3, del decreto ministeriale 2 gennaio 1998, n. 28.

La proroga, fissata unitariamente al 31 dicembre 2021, consente ai titolari di diritti reali su fabbricati rurali ancora iscritti al catasto terreni di completare le procedure per la relativa iscrizione al catasto edilizio urbano, regolarizzando spontaneamente la loro posizione catastale avvalendosi

dell'istituto del ravvedimento di cui all'articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472.

#### **Art. 170 Valorizzazione del patrimonio immobiliare.**

Per rendere più efficienti le procedure di valorizzazione di beni immobili dello Stato si prevede:

- l'estensione da 50 a 70 anni del termine di durata delle concessioni o delle locazioni di immobili pubblici al fine di facilitare il processo di raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario delle iniziative;
- la possibilità di perseguire le finalità di valorizzazione e di utilizzazione a fini economici degli immobili pubblici anche per mezzo dell'istituto del diritto di superficie.

La norma inoltre si propone di razionalizzare le procedure di dismissione del patrimonio alloggiativo della Difesa, in particolare, permettendo di alienare anche "in blocco" unità immobiliari libere e presenti in singoli fabbricati o comprensori rendendo più appetibile sul mercato "commerciale" la specifica offerta che sarà aperta direttamente a imprenditori del settore, ovvero a cooperative private.

La Relazione illustrativa del decreto chiarisce che la disposizione proposta si pone come strumento ulteriore per il raggiungimento degli obiettivi di razionalizzazione e contenimento della spesa associata agli immobili della Difesa e si rende necessaria a causa della non completa efficacia dei meccanismi di vendita delle singole unità immobiliari. Quei meccanismi, che si sono scontrati con la congiuntura non particolarmente propizia per il mercato immobiliare, potrebbero essere affiancati da strumenti di vendita in blocco capaci, invece, di intercettare settori del mercato non interessati alla singola unità. Il driver che accompagna l'iniziativa è il cd. "costo del non uso" cioè la consapevolezza del fatto che il patrimonio immobiliare di cui si tratta rappresenta un mero costo che assorbe risorse, destinate ad oneri manutentivi completamente improduttivi, che potrebbero indirizzarsi in maniera più proficua sulla restante parte di patrimonio immobiliare ancora pienamente funzionale alle esigenze operative delle FFAA.

La semplificazione consentirà, da un lato, alle Forze armate di proseguire il già avviato Programma pluriennale per soddisfare le sempre più insistenti esigenze alloggiative del proprio personale, dall'altro, di favorire investimenti privati nel mercato immobiliare.

#### **Art. 184 Esenzioni dall'imposta municipale propria-IMU per il settore turistico.**

Il DL introduce lo **stop al pagamento della prima rata Imu** in scadenza alla data del 16 giugno 2020 per i possessori di immobili classificati nella categoria catastale D/2, vale a dire gli immobili degli agriturismi, dei villaggi turistici, degli ostelli della gioventù e dei campeggi, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate, ed a condizione che i possessori degli stessi siano anche gestori delle attività ivi svolte.

#### **Art.209-quinquies Attualizzazione di contributi pluriennali tra Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e operazioni finanziarie per gli investimenti dei Comuni**

Al fine favorire il rilancio degli investimenti dei Comuni a favore dello sviluppo sostenibile e infrastrutturale del Paese, in particolare nei settori dell'edilizia pubblica, della manutenzione viaria, dell'efficientamento energetico, del dissesto idrogeologico, della prevenzione del rischio sismico e della valorizzazione dei beni culturali e ambientali, le risorse di cui all'articolo 1, comma 44, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, possono essere utilizzate, anche mediante attualizzazione,

alle condizioni e con le modalità di cui all'articolo 4, commi 177 e 177-bis, della legge 24 dicembre 2003, n. 350. 2.

La disposizione è finalizzata a permettere di utilizzare rapidamente, mediante anticipazioni, le risorse del Fondo per investimenti a favore dei Comuni, istituito presso il Ministero dell'interno dall'art. 1, comma 44, della legge n. 160/2019, finalizzato al rilancio degli investimenti per lo sviluppo sostenibile e infrastrutturale del Paese, in particolare nei settori dell'edilizia pubblica, inclusi manutenzione e sicurezza ed efficientamento energetico, della manutenzione della rete viaria, del dissesto idrogeologico, della prevenzione del rischio sismico e della valorizzazione dei beni culturali e ambientali.

#### **Art. 210 Disposizioni in tema di impianti sportivi.**

Tra le misure a favore delle attività sportive è inserita al comma 3 la seguente disposizione:

La sospensione delle attività sportive, disposta con i decreti del Presidente del Consiglio dei ministri attuativi dei decreti legge 23 febbraio 2020, n. 6, e 25 marzo 2020, n. 19, è sempre valutata, ai sensi degli articoli 1256, 1464, 1467 e 1468 del codice civile, e a decorrere dalla data di entrata in vigore degli stessi decreti attuativi, quale fattore di sopravvenuto squilibrio dell'assetto di interessi pattuito con il contratto di locazione di palestre, piscine e impianti sportivi di ogni tipo. In ragione di tale squilibrio il conduttore ha diritto, **limitatamente alle cinque mensilità da marzo 2020 a luglio 2020, ad una corrispondente riduzione del canone locatizio** che, salva la prova di un diverso ammontare a cura della parte interessata, si presume pari al cinquanta per cento del canone contrattualmente stabilito.

La norma intende agevolare le associazioni e società sportive, professionistiche e dilettantistiche, che operano sull'intero territorio nazionale, consentendo loro di non procedere, fino al 30 giugno 2020, al versamento dei canoni di locazione e concessori relativi all'affidamento di impianti sportivi pubblici dello Stato e degli enti territoriali, che nel periodo in considerazione sono rimasti inutilizzati per *factum principis*. I versamenti sospesi sono effettuati in unica soluzione entro il 31 luglio o mediante rateizzazione fino ad un massimo di 4 rate mensili di pari importo a decorrere dal mese di luglio 2020.

Secondo quanto contenuto nella relazione tecnica, le misure di contenimento, come è noto, hanno inciso sui rapporti giuridici che sono stati costituiti ai fini dell'esercizio delle attività commerciali. Il contratto di locazione, nel periodo in cui al conduttore è inibito per un *factum principis* l'utilizzabilità dell'immobile locato secondo l'uso pattuito, non realizza lo scopo oggettivo per il quale fu stipulato. Si verifica quindi un'alterazione in concreto del sinallagma che, in un contratto commutativo, non può che determinare un intervento di riequilibrio da parte dell'ordinamento.

#### **Art.242 Liberalizzazione e semplificazione dei procedimenti amministrativi in relazione all'emergenza COVID-19**

La norma introduce, sino al 31 dicembre p.v., stante la proroga dello stato di emergenza per ulteriori sei mesi (cfr. art. 16), significative misure di snellimento dell'attività amministrativa. Più nel dettaglio: nei procedimenti che hanno ad oggetto erogazioni di denaro ovvero prestiti e finanziamenti da parte della P.A. viene estesa la possibilità di presentare dichiarazioni sostitutive, con complementare previsione di incrementi di verifiche e controlli ex post sulla veridicità di quanto autodichiarato, nonché irrogazione di sanzioni penali più elevate (lett. a).

Con riferimento invece ai poteri di autotutela relativamente a provvedimenti adottati nel periodo di emergenza Covid, da un lato vengono ridotti i tempi dell'annullamento d'ufficio previsti dall'art. 21 nonies, l. n. 241/1990, da un termine massimo ragionevole di 18 mesi a 3 mesi (lett. c); dall'altro viene sospesa, salvo il ricorrere di eccezionali e sopravvenute ragioni, la possibilità per le pp.a.a. di procedere, ai sensi dell'art. 21 quinquies, l. 241/1990, alla revoca dei procedimenti di cui alla lett. a (lett. e); in tema di SCIA viene ridotto a tre mesi il termine per l'adozione dei provvedimenti di annullamento previsti, mediante rinvio, dall'art. 19, comma 4, l. n. 241/1990, decorrente dalla scadenza del termine per l'esercizio dei poteri inibitori e ripristinatori di cui al comma 3 del medesimo articolo 19 (lett. d).

Al fine di ulteriormente agevolare la conclusione celere dei procedimenti in corso, per le ipotesi di silenzio endoprocedimentale previste nell'ambito delle conferenze di servizi (semplificata e simultanea) nonché in quelle di silenzio assenso tra pubbliche amministrazioni, viene espressamente sancita la regola di adozione, da parte del responsabile del procedimento, del provvedimento conclusivo entro 30 giorni dal formarsi del silenzio assenso (lett. f).

Vengono snelliti inoltre i procedimenti relativi ad interventi, anche di natura edilizia, prevedendosi la liberalizzazione di tutte quelle attività necessarie nella fase della ripresa in forza di provvedimenti dell'amministrazione statale, regionale o comunale, per contenere la diffusione del virus (lett. g e h).

Vale la pena in tal caso riportare per esteso la disposizione, ferma restando comunque la necessità di attendere la sua definitiva pubblicazione in Gazzetta Ufficiale: *“g) gli interventi, anche edilizi, necessari ad assicurare l’ottemperanza alle misure di sicurezza prescritte per fare fronte all’emergenza sanitaria COVID-19 sono comunque ammessi, secondo quanto previsto dal presente articolo, anche in deroga ai regolamenti edilizi comunali e agli atti di pianificazione territoriale, nel rispetto dei vincoli. Gli interventi, consistenti in opere contingenti e temporanee destinate ad essere rimosse con la fine dello stato di emergenza, sono realizzati, anche in deroga alle autorizzazioni o atti di assenso comunque denominati eventualmente previsti, previa comunicazione di avvio dei lavori all’amministrazione comunale, corredata da una dichiarazione del soggetto interessato che, ai sensi dell’art. 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000 n. 445, attesta che si tratta di opere necessarie all’ottemperanza alle misure di sicurezza prescritte per fare fronte all’emergenza sanitaria COVID-19. L’eventuale mantenimento delle opere realizzate, ove conformi alla normativa vigente e agli atti di pianificazione, è subordinato alla presentazione entro il 31 dicembre 2020 della comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), ovvero nei casi in cui è richiesto un diverso presupposto, della segnalazione certificata di inizio attività, utilizzando la modulistica unificata, corredata dalle prescritte attestazioni e eventuali istanze. Per l’acquisizione degli atti di assenso comunque denominati, ove prescritti, è indetta una conferenza di servizi semplificata ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n.1990; h) gli interventi, anche edilizi, necessari ad assicurare l’ottemperanza alle misure di sicurezza prescritte per fare fronte all’emergenza sanitaria da COVID-19 sono comunque ammessi, secondo quanto previsto dal presente articolo, nel rispetto delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all’efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico e di tutela dei beni culturali e del paesaggio. Detti interventi, consistenti in opere contingenti e temporanee destinate ad essere rimosse con la fine dello stato di emergenza, sono realizzati, se diversi da quelli di cui all’articolo 6 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, previa comunicazione all’amministrazione comunale di avvio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato e corredata da una dichiarazione del soggetto interessato che, ai sensi dell’art. 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000 n. 445, attesta che si tratta di opere necessarie all’ottemperanza alle misure di sicurezza prescritte per fare fronte all’emergenza sanitaria da COVID-19. Per tali interventi, non sono richiesti i permessi, le*

*autorizzazioni o gli atti di assenso comunque denominati eventualmente previsti, ad eccezione dei titoli abilitativi di cui alla parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio dei prescritti permessi, autorizzazioni o atti di assenso. L'eventuale mantenimento delle opere edilizie realizzate, se conformi agli strumenti di pianificazione, va richiesto entro il 31 dicembre 2020, ai sensi degli articoli 36 e 37, comma 4, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, con esclusione del pagamento delle somme previste dalle suddette disposizioni a titolo di oblazione e di sanzione pecuniaria, fermo restando il versamento del contributo di costruzione, ove dovuto. Per l'acquisizione delle autorizzazioni e degli atti di assenso comunque denominati, ove prescritti, è indetta una conferenza di servizi semplificata ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241; l'autorizzazione paesaggistica è rilasciata, ove ne sussistano i presupposti, ai sensi dell'articolo 167 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.*

In attesa di fornirvi ulteriori aggiornamenti, ci confermiamo comunque a disposizione per qualsiasi chiarimento o delucidazione.

Un saluto cordiale.

Studio Legale Gattamelata e Associati