



Prefettura di Siena

PROTOCOLLO D'INTESA

TRA

LA PREFETTURA DI SIENA
e

PROVINCIA DI SIENA

COMUNE DI SIENA

COMUNE DI SAN GIMIGNANO

AG. ENTRATE SIENA - OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE

CAMERA DI COMMERCIO DI AREZZO-SIENA

ORDINE DEI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI DI SIENA

CONFCOMMERCIO SIENA

CONFESERCENTI SIENA

CONFARTIGIANATO IMPRESE SIENA

CNA SIENA

FIAIP SIENA

ANCE

UPPI SIENA

A.P.E. SIENA

VISTA la legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni e integrazioni recante "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi", che ha, tra l'altro, previsto la definizione tra amministrazioni pubbliche di appositi accordi per disciplinare lo svolgimento in collaborazione di attività di interesse comune, oltre ad accordi sostitutivi e integrativi dei provvedimenti anche con soggetti privati;



Prefettura di Siena

VISTO il decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, recante "Misure di potenziamento del Servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19", convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n.27;

VISTO il 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", convertito, con modificazioni, dalla legge 22 maggio 2020, n. 35;

VISTO il decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 recante "Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19", convertito, con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77;

VISTO il decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104 recante "Misure urgenti per il sostegno e il rilancio dell'economia" convertito, con modificazioni, con la legge di conversione 13 ottobre 2020, n. 126;

VISTO il decreto-legge 28 ottobre 2020, n. 137 recante "Ulteriori misure urgenti in materia di tutela della salute, sostegno ai lavoratori e alle imprese, giustizia e sicurezza, connesse all'emergenza epidemiologica da Covid-19, convertito con modificazioni dalla L. 18 dicembre 2020, n. 176;

VISTO il decreto-legge 25 maggio 2021, n. 73 "Misure urgenti connesse all'emergenza da COVID-19, per le imprese, il lavoro, i giovani, la salute e i servizi territoriali".

VISTA la delibera del Consiglio dei Ministri del 21 aprile 2021 che ha prorogato fino al 31 luglio lo stato di emergenza sul territorio nazionale relativo al rischio sanitario connesso all'insorgenza di patologie derivanti da agenti virali trasmissibili;

VISTA la Comunicazione della Commissione Europea C (2020) 1863 del 19 marzo 2020 denominata "Quadro temporaneo per le misure di aiuto di Stato a sostegno dell'economia nell'attuale emergenza del COVID-19" che illustra le possibilità di cui gli Stati membri dispongono in base alle norme dell'Unione per garantire la liquidità e l'accesso ai finanziamenti per le imprese, le quali in questo periodo si trovano a far fronte a un'improvvisa carenza di credito;

VISTA la Direttiva del Ministro dell'Interno n. 23850 del 10 aprile 2020 recante "Emergenza COVID-19. Monitoraggio del disagio sociale ed economico e attività di prevenzione e contrasto dei fenomeni criminosi e di ogni forma di illegalità";



Prefettura di Siena

VISTA la Circolare dell' Agenzia dell' Entrate n. 14/E del 6 giugno 2020 avente per oggetto: "Credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda - articolo 28 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34;

Sentito il Ministero dell'Interno;

PREMESSO CHE

- la grave crisi economica innescata dalla diffusione del virus COVID-19 ha attribuito allo Stato il più ampio intervento attraverso l'adozione di strumenti funzionali a salvaguardare l'intero sistema da una rilevante sofferenza di liquidità;
- risulta strategico monitorare l'impatto economico delle misure poste in essere per contrastare la diffusione del virus COVID-19 per evitare che la crisi di liquidità connessa all'emergenza in atto possa trasformarsi in crisi economica strutturale con la conseguente rottura dei meccanismi di coesione sociale e il profilarsi di fenomeni di infiltrazione criminale e di speculazione selvaggia;
- la provincia di Siena, con i suoi siti d'arte ad alta valenza culturale vivono prioritariamente su un modello economico e produttivo fortemente incentrato sui flussi turistici provenienti da tutto il mondo che hanno superato il milione di presenze fino al lockdown. Il crollo degli arrivi conseguente alle misure ha comportato pesanti ripercussioni sul turismo e sulle filiere ad esso collegato, settore nel quale gli effetti del blocco delle attività commerciali ha posto in risalto drammaticamente il tema occupazionale degli addetti del settore e delle conseguenti gravi tensioni sociali che ne possono scaturire;
- in tale quadro è urgente attuare forme di collaborazione interistituzionale idonee a promuovere nell'intera provincia il regolare svolgimento delle dinamiche imprenditoriali a vantaggio della sana ripresa dell'economia, anche per scongiurare l'insorgere dei suddetti fenomeni infiltrativi e speculativi;

CONSIDERATO CHE

- il prolungato periodo di sospensione delle attività lavorative ha generato una crisi di liquidità che pone gran parte delle imprese e degli esercizi commerciali in grave difficoltà rendendo nella generalità dei casi, come evidenziato dalle Associazioni di Categoria, non sostenibile la ripresa delle attività per l'eccessiva onerosità dei costi fissi, tra cui assume particolare rilievo il canone di locazione,



Prefettura di Siena

con la conseguente impossibilità di adempiere alle obbligazioni pattuite nella fase precedente alla diffusione della pandemia;

- nell'attuale contesto emergenziale diviene primario garantire la prosecuzione del rapporto sinallagmatico per tutte le parti contrattuali secondo una logica win-win nella quale il locatario ha interesse a continuare la locazione dell'immobile a canoni ridotti e il locatore a favorire il mantenimento dei contratti evitando così il concreto rischio che l'immobile rimanga sfitto per un periodo di tempo indeterminato;

- al fine di contenere gli effetti negativi derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19, l'art. 28 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, c.d. "decreto Rilancio" prevede che ai soggetti esercenti attività di impresa, arte o professione, con ricavi o compensi non superiori a 5 milioni di euro nel periodo di imposta precedente a quello in corso alla data di entrata in vigore del presente decreto e che abbiano subito una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi nel mese di riferimento di almeno il cinquanta per cento rispetto allo stesso mese del periodo di imposta precedente, spetti un credito d'imposta nella misura del sessanta per cento dell'ammontare mensile del canone di locazione, di leasing o di concessione di immobili ad uso non abitativo;

- il conduttore avente diritto al suddetto credito di imposta, in luogo dell'utilizzo diretto dello stesso, può optare, ai sensi dell'art. 122 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, c.d. "decreto Rilancio", per la cessione, anche parziale, dello stesso.

- l'art. 4 del decreto-legge n. 73/2021 estende e proroga il credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda, fino al 31 luglio 2021, stabilendo che ai soggetti esercenti attività d'impresa, arte o professione, con ricavi o compensi non superiori a 15 milioni di euro nel secondo periodo d'imposta antecedente a quello di entrata in vigore del presente decreto, nonché agli enti non commerciali, compresi gli enti del terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti, il credito d'imposta di cui ai commi 1, 2 e 4 dell'articolo 28 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, spetta in relazione ai canoni versati con riferimento a ciascuno dei mesi da gennaio 2021 a maggio 2021, e che ai soggetti locatari esercenti attività economica, il credito d'imposta spetta a condizione che l'ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi del periodo compreso tra il 1° aprile 2020 e il 31 marzo 2021 sia inferiore almeno del 30 per cento rispetto all'ammontare medio



Prefettura di Siena

mensile del fatturato e dei corrispettivi del periodo compreso tra il 1° aprile 2019 e il 31 marzo 2020, e infine che il credito d'imposta spetta anche in assenza dei requisiti di cui al periodo precedente ai soggetti che hanno iniziato l'attività a partire dal 1° gennaio 2019;

LE PARTI CONCORDANO QUANTO SEGUE

Articolo 1

Oggetto e finalità

1. Il presente protocollo prevede forme di collaborazione tra le parti aderenti finalizzate a salvaguardare il regolare svolgimento delle dinamiche imprenditoriali in un momento di particolare emergenza, economica e sociale, con l'obiettivo di promuovere la formazione di accordi tra locatari e locatori aventi come oggetto procedure e misure di carattere emergenziale rivolte ad agevolare il mantenimento dei contratti di locazione di carattere commerciale.

2. L'uso degli strumenti, di cui ai successivi artt. 2 e 3, comma 1, intende agevolare l'operatività ed il corretto funzionamento delle misure di sostegno che il Governo attribuisce ai privati in materia di locazioni commerciali.

Articolo 2

Tavolo operativo

1. Per le finalità di cui all'articolo 1 è istituito presso la Prefettura di Siena un Tavolo operativo.

2. Sono componenti di diritto del Tavolo operativo le parti che aderiscono al presente protocollo.



Prefettura di Siena

Articolo 3

Ambiti di collaborazione e impegni

1. I sottoscrittori, secondo competenza, approvano d'intesa le Linee guida allegate al presente protocollo, alle quali le parti private, nel rispetto dei principi di autonomia negoziale, potranno aderire al fine di individuare modalità e termini per la negoziazione delle opportune misure rivolte alle parti in difficoltà, anche con riguardo alla riparametrazione dei canoni dei contratti di locazione in atto.

2. Le Linee guida costituiscono la cornice di riferimento entro cui i privati effettuano la suddetta riparametrazione, caso per caso, prendendo in considerazione dati oggettivi, tra i quali il prolungato periodo di sospensione delle imprese del commercio, del turismo, dell'artigianato e dei servizi, la effettiva contrazione del fatturato o comunque la reale riduzione della capacità reddituale conseguente alla crisi economica e la situazione reddituale dei proprietari.

3. Le Linee guida possono essere aggiornate tenendo conto dell'evoluzione e recependo i contenuti delle misure di sostegno adottate a livello nazionale a supporto dell'economia e delle fasce sociali maggiormente esposte.

4. La Provincia procede a sensibilizzare i rispettivi Comuni affinché valutino la possibilità di individuare, in modo coordinato, forme di agevolazioni fiscali a sostegno del grave stato di sofferenza economica che coinvolge gli operatori economici sul territorio.

Articolo 4

Durata

1. Il protocollo, aperto alla successiva adesione di altri soggetti pubblici e privati che si riconoscano nelle sue finalità e che siano in grado di fornire un contributo coordinato alla loro realizzazione, ha durata di due anni.

Siena, 6 luglio 2021...



Prefettura di Siena

Prefetto di SIENA

Luigi Lotti

Presidente Provincia SIENA

Flavia Gallucci

Sindaco di SIENA

Antonio Di Biase

Sindaco di SAN GIMIGNANO

Andrea Mariani

Dirigente Agenzia delle Entrate
Siena – Osservatorio Mercato Immobiliare
SIENA

FIRMATO DIGITALMENTE

Vice Presidente della Camera di Commercio
di AREZZO-SIENA

Anna Maria Peretti

Presidente dell'Ordine dei Commercialisti
ed Esperti contabili
di SIENA

Massimo Peretti

Presidente Confcommercio
SIENA

Luigi Peretti

Presidente Confesercenti
SIENA

Roberto Peretti

Presidente Confartigianato Imprese
SIENA

Alma Peretti

Presidente CNA
SIENA

FIRMATO DIGITALMENTE

Presidente
FIAIP SIENA

Federica Peretti



Prefettura di Siena

Presidente ANCE
SIENA

Giuseppe Nardolty

Presidente UPPI
SIENA

[Signature]

PRESIDENTE A.P.E.
SIENA

Antonio Cossenti

REPUBBLICA ITALIANA

REPUBBLICA ITALIANA

Linee guida per la conciliazione delle esigenze della proprietà con quelle delle imprese, esercizi commerciali o artigianali.

Le presenti Linee Guida intendono offrire, in considerazione del quadro emergenziale in atto, allo scopo di prevenire eventuali tensioni sociali e, nel rispetto dei principi di autonomia negoziale, un punto di riferimento per le parti per l'eventuale riparametrazione dei canoni di locazione commerciali, caso per caso. Queste si rivolgono alle imprese in difficoltà a causa della sospensione totale o parziale dell'attività lavorativa durante i mesi di *lockdown*, o a quelle che, pur avendo continuato a svolgere la propria attività in tale periodo, abbiano subito una considerevole riduzione del proprio fatturato.

Pertanto, le parti negoziali, conduttore e locatore, ove non siano addiventate autonomamente ad una rinegoziazione del canone di locazione, potranno far riferimento alle seguenti Linee Guida anche procedendo ad un incontro, con il supporto delle rispettive Associazioni di categoria.

Modalità operative

1. La singola impresa, esercizio commerciale o artigianale ovvero il proprietario potranno rivolgersi all'Associazione di categoria cui aderiscono, le quali promuoveranno un incontro cui parteciperanno:
 - il conduttore;
 - l'Associazione di categoria del conduttore;
 - il locatore;
 - l'Associazione di categoria del locatore.
2. In tale sede, i referenti delle Associazioni partecipanti procederanno ad una illustrazione del contesto di mercato, dei possibili parametri e valori di rinegoziazione, tenuto conto della disponibilità delle Associazioni dei proprietari immobiliari di poter pervenire ad una percentuale di riduzione sino al 40% o di diversa misura che le parti intenderanno concordare, e delle eventuali forme di agevolazione fiscale, al fine di favorire la definizione di un accordo che abbia come oggetto la riparametrazione del canone di locazione, in funzione dei singoli casi.
Per l'individuazione dei suddetti parametri, le parti potranno liberamente prendere a riferimento le indicazioni fornite dallo schema allegato, elaborato dall'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Siena.
3. Le parti, in piena autonomia, dialogano al fine di trovare un'intesa. In tal senso, i rappresentanti delle suddette Associazioni, dopo la presentazione dello scenario di mercato, di cui al punto 2, lasciano le parti libere di trattare.
4. In caso di raggiungimento di un accordo le parti ne potranno comunicare i contenuti alla propria Associazione di riferimento, la quale potrà curare la successiva gestione amministrativa e fiscale dell'intesa.

In caso di mancato accordo, le parti avranno facoltà di rivolgersi agli Organismi di conciliazione che operano in ambito territoriale.



ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI DI SIENA

COVID 19
Sportello Composizione
delle esigenze della proprietà
con quelle delle imprese,
esercizi commerciali o artigianali.

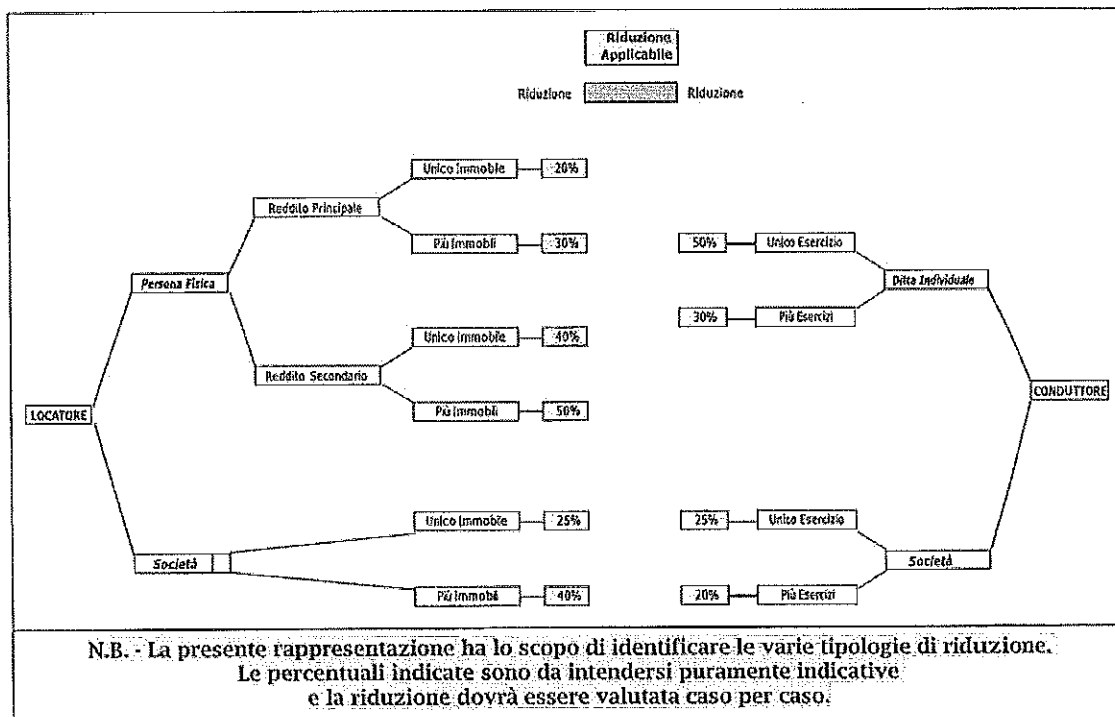


ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI DI SIENA

**PROSPETTO PER DETERMINAZIONE
RIDUZIONE CANONE LOCAZIONE**



ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI DI SIENA





ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI DI SIENA

PARAMETRI CORRETTIVI

PARAMETRI CORRETTIVI DA APPLICARE ALLE RIDUZIONI					
	Riduzione		Riduzione		Riduzione
Canone < OMI	<input type="checkbox"/> 0%	Centrale	<input type="checkbox"/> 20%	Chiusura Totale	<input type="checkbox"/> 0%
Canone = OMI	<input type="checkbox"/> 10%	Semi Periferico	<input type="checkbox"/> 10%	Continuità Ridotta	<input type="checkbox"/> 10%
Canone > OMI	<input type="checkbox"/> 20%	Periferico	<input type="checkbox"/> 10%	Continuità Ordinaria	<input type="checkbox"/> 20%



ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI DI SIENA

PRESUPPOSTI

CONCILIAZIONE GRATUITA

TRATTATIVA ISPIRATA ALLA BUONA FEDE

RISERVATEZZA DELLE INFORMAZIONI SCAMBIATE

RISERVATEZZA DELL'ACCORDO



ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI DI SIENA

DOCUMENTAZIONE DA ACQUISIRE

DICHIARAZIONE DEI REDDITI

VISURA CATASTALE Gratuitamente da parte di AdE

BILANCIO 2019

SITUAZIONE CONTABILE 2020

VISURA CAMERALE Gratuitamente da parte di CCIAA



ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI DI SIENA

FATTORI PREMIALI

- Riduzione IMU da parte del Comune di riferimento
- Garanzia, pubblica o privata, da parte del conduttore, del pagamento del canone concordato ridotto



ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI DI SIENA

**CASO ESEMPLIFICATIVO
DELL'ADOZIONE
DEL MODELLO ODCEC**



ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI DI SIENA

Locatario

- Ditta Individuale con esercizio commerciale in zona Centro Storico Medioevale condotto in locazione dal 2010.

Locatore

- Persona fisica con 3 unità immobiliari di proprietà locate
- Canone Annuo 19.200
- Settore commerciale: Alimentare da asporto
- Chiusura: Parziale
- Categoria Catastale: C/1
- Mq 40
- Valore Locativo €/mq 40
- Valore Locativo OMI - min 20 euro/mq max 37 euro mq
- Richiesta Locatario: azzeramento canoni per 6 mesi a partire da marzo 2020.



ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI DI SIENA

UTILIZZO DELLO SCHEMA PER IL CASO

LOCATORE

- Persona fisica
- Più Immobili
- Reddito Principale - Altro
- Valore canone maggiore OMI quindi riduzione maggiorata del 20%
- Percentuale di riduzione accordabile 60%

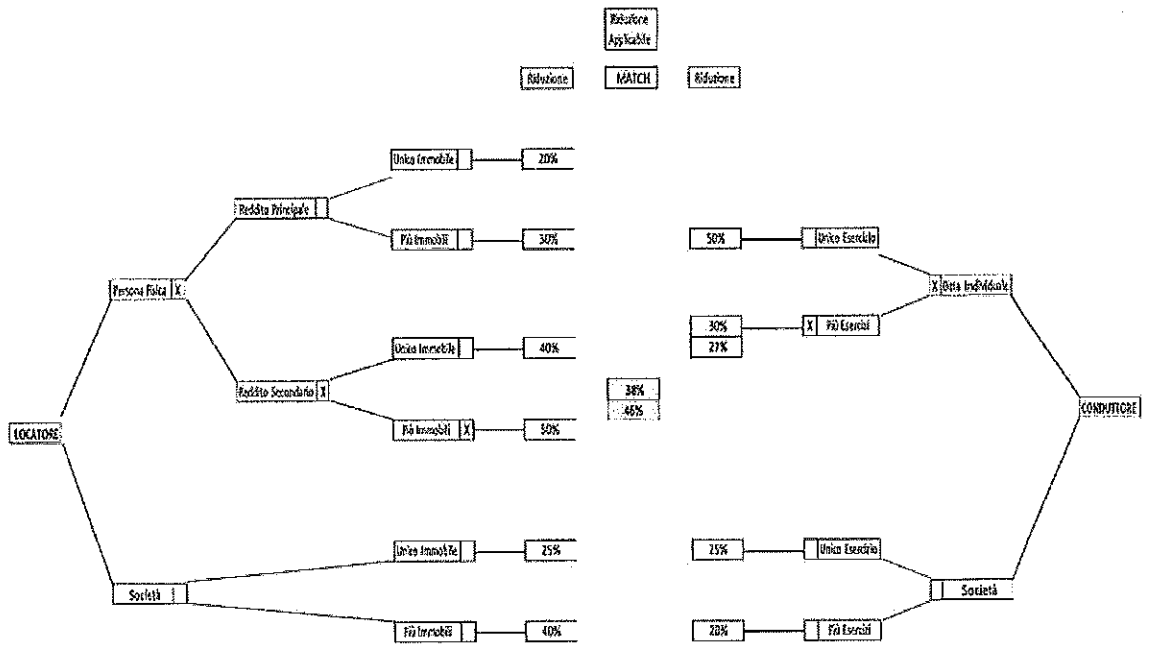
LOCATARIO

- Ditta Individuale
- Più esercizi - Più unità locali
- Percentuale Riduzione per più esercizi 30%
- Percentuale Riduzione per localizzazione 0%
- Percentuale Riduzione per Continuità Ridotta 10%

**PERCENTUALE MEDIA di RIDUZIONE
CON CORRETTIVI 44%**



ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI DI SIENA





ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI DI SIENA

PARAMETRI CORRETTIVI DA APPLICARE ALLE RIDUZIONI

Canone < OMI	<input type="checkbox"/>	Riduzione 0%	Centrale	<input checked="" type="checkbox"/>	Riduzione 20%	Chiusura Totale	<input type="checkbox"/>	Riduzione 0%
Canone = OMI	<input type="checkbox"/>	10%	Semi Periferico	<input type="checkbox"/>	10%	Continuità Ridotta	<input checked="" type="checkbox"/>	10%
Canone > OMI	<input checked="" type="checkbox"/>	20%	Periferico	<input type="checkbox"/>	10%	Continuità Ordinaria	<input type="checkbox"/>	20%