



UNIONCAMERE

ESAME DELL'ATTO CAMERA 2763

Proposta di legge ZUCCONI ed altri: "Disposizioni concernenti la rinegoziazione dei contratti di locazione di immobili destinati ad attività commerciali, artigianali e ricettive per l'anno 2021 in conseguenza dell'epidemia di COVID-19"

NOTA DELL'UNIONCAMERE

X COMMISSIONE - ATTIVITÀ PRODUTTIVE

CAMERA DEI DEPUTATI

Le Camere di Commercio sono coinvolte ormai da molti anni nell'offerta dei servizi di regolazione del mercato ed hanno maturato una significativa esperienza nell'ambito dell'attività di composizione dei conflitti e di risoluzione extragiudiziale delle controversie, tra imprese e tra imprese e consumatori, attraverso i servizi di conciliazione, di mediazione e di arbitrato.

Ad oggi le 74 Camere di Commercio offrono servizi di conciliazione e di mediazione sulla base delle previsioni della legge 580 del 1993 e s.m.i., che ha favorito l'istituzione a partire dal 1996 dei servizi di conciliazione, e del d.lgs. n. 28 del 2010 che ha disciplinato la mediazione in materia civile e commerciale, con l'introduzione della condizione di procedibilità della mediazione in alcune tipologie di controversie e che ha previsto l'istituzione, presso il Ministero della Giustizia, del registro degli organismi di mediazione cui sono iscritti gli Organismi delle Camere di Commercio, fin dal 2011.

Le Camere di Commercio, con l'ausilio di Unioncamere, hanno strutturato servizi di conciliazione e di mediazione omogenei e uniformi a livello nazionale, dotandosi di regolamenti ispirati a principi di riservatezza, semplicità e tempestività, per la gestione dei procedimenti e con la definizione di tariffe, anche queste uniformi in tutte le Camere, in linea con gli importi stabiliti dal Ministero della Giustizia.

Dal 2011 (anno di entrata in vigore dell'obbligatorietà della mediazione) al 2020 le Camere di commercio hanno gestito oltre 198.000 tra conciliazioni e mediazioni, con una incidenza degli accordi raggiunti (dopo la fase del primo incontro informativo) del 50% circa, una durata media di circa 52 giorni.

Tale esperienza si ritiene che possa essere d'ausilio al raggiungimento degli obiettivi della proposta di legge in esame, volti a favorire la ripartenza dell'attività economica nel nostro Paese, garantendo una maggiore liquidità alle imprese, in particolar modo a quelle del settore turistico.

A tal fine, proprio in virtù dell'esperienza acquisita con la mediazione, che ha riguardato anche l'ambito delle locazioni commerciali, ma soprattutto

con le modifiche normative introdotte nel 2020, di ampliamento della condizione di procedibilità per le controversie derivanti da inadempimento contrattuale a causa del Covid-19, gli uffici di conciliazione e di mediazione delle Camere di Commercio possono essere considerati come la sede opportuna dove le parti (locatore e locatario) potrebbero incontrarsi per rinegoziare la parte economica del contratto d'affitto nel caso in cui, a causa della pandemia da Covid-19, non sia più possibile per il locatario poter versare al locatore il canone mensile previsto dal contratto in corso.

Per questo si propone di definire maggiormente il ruolo assegnato alle Camere di Commercio nella proposta di legge, individuandolo nell'ambito dei servizi di mediazione e conciliazione che esse svolgono per legge assistendo le parti in conflitto, gestendone la negoziazione e orientandole verso la ricerca di accordi soddisfacenti per entrambe.

In tal modo, le Camere di commercio potrebbero mettere a disposizione la loro expertise per fornire assistenza alle parti nella rinegoziazione del canone mensile di locazione degli immobili commerciali, in modo da contribuire a ridurre gli effetti negativi dal punto di vista economico causati dalla pandemia da Covid 19, soprattutto per le piccole e medie imprese.

Gli appositi Uffici camerali, con l'ausilio dei mediatori – professionisti esperti e competenti, periodicamente formati e aggiornati, iscritti negli elenchi camerali e che operano nei servizi in collaborazione con il personale di segreteria - ove necessario e se esplicitamente richiesto dalle parti, possono intervenire e facilitare l'accordo tra le stesse, essendo d'ausilio ai fini della sottoscrizione del nuovo contratto.

L'Ufficio di conciliazione e di mediazione, al fine di semplificare e alleggerire gli adempimenti delle parti collegati alla sottoscrizione del nuovo contratto, potrebbe, altresì, farsi carico della comunicazione all'Agenzia delle Entrate, necessaria per la registrazione del nuovo contratto.

Infine, trattandosi di un servizio del tutto nuovo e da costituire, si prevede nelle ipotesi di modifica che la Camera di commercio adotti un proprio

regolamento con cui disciplinare le modalità dell'erogazione del servizio, degli adempimenti di comunicazione all'Agenzia delle entrate e all'ARERA (già previsto nella proposta di legge ai fini della riduzione dell'importo delle bollette elettriche) e determinare le tariffe necessarie alla copertura dei costi fissi sostenuti dalla Camera di Commercio per l'organizzazione e la gestione del servizio.

Proposta di emendamento

All'articolo 1 sono apportate le seguenti modificazioni:

- a) Al comma 1 dopo la parola *“sottoscritto”* sono inserite le seguenti:
“dalle parti che possono avvalersi dell'assistenza degli Uffici di conciliazione e di mediazione istituiti”.
- b) Dopo il comma 1 è aggiunto il seguente: *“1-bis. Ai fini della registrazione della rinegoziazione del contratto, l'Ufficio di conciliazione e di mediazione della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura competente trasmette il contratto novato sottoscritto alla sede dell'Agenzia delle Entrate competente.”*
- c) Dopo il comma 2 è inserito il seguente: *“2-bis. Le camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura con proprio regolamento disciplinano le modalità dell'erogazione del servizio di cui al comma 1, degli adempimenti di cui ai commi 1-bis e 2*