Le novità del Sostegni-bis su: locazioni, fibra ottica, concessioni demaniali

30 Luglio 2021

Il D.L. Sostegni-bis n. 73/2021* è stato convertito dalla Legge 106/2021. Queste alcune delle novità di interesse per il settore privato, introdotte dal Parlamento durante la conversione.

LOCAZIONI COMMERCIALI: RICONTRATTAZIONE DEL CANONE (ART. 4-BIS)

La norma ridefinisce le regole e le modalità (già in parte fissate dall'articolo 6 -novies DL 22 marzo 2021, n. 41) con cui **le parti di un contratto di locazione commerciale possono rinegoziare il canone ma solo in presenza di specifiche condizioni**:

- i conduttori (esercenti l'attività commerciale) non hanno avuto accesso a partire dall'8 marzo 2020 ad alcuna delle misure di sostegno economico né hanno beneficiato di altri strumenti di supporto di carattere economico e finanziario, concordati con i locatori;
- i conduttori (esercenti l'attività commerciale) hanno registrato un ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi nel periodo compreso tra il 1° marzo 2020 e il 30 giugno 2021 inferiore almeno del 50% rispetto all'ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi del periodo compreso tra il 1° marzo 2019 e il 30 giugno 2020;
- l'attività economica svolta nell'immobile locato sia stata sottoposta a chiusura obbligatoria per almeno duecento giorni anche non consecutivi a partire dall'8 marzo 2020.

Ricorrendo tutte queste condizioni le parti sono chiamate (non obbligate) a collaborare, in ossequio al principio in buona fede, per **rideterminare temporaneamente il** canone di locazione **per un periodo non superiore a cinque mesi nel corso del 2021**.

La previsione normativa risponde all'esigenza di definire alcune condizioni affinché, a tutela e senza pregiudizio per nessuna delle due parti, si possa ragionevolmente avviare un percorso di riduzione del canone. Resta pur sempre fermo che, nell'ambito della loro autonomia negoziale, locatore e conduttore potranno rinegoziare il canone anche secondo diverse modalità.

L'aver inserito in una norma di legge un esplicito richiamo alla rinegoziazione, stabilendo dei parametri di applicabilità, dovrebbe costituire un incentivo ad avviare una trattativa tra le parti destinata a spiegare i suoi effetti con riferimento ai giudici in caso di contenzioso.

DISMISSIONE IMMOBILI MILITARI UBICATI NELLE AREE NATURALI PROTETTE (ART. 7-BIS)

La norma è finalizzata ad incentivare **il riutilizzo degli immobili demaniali ad uso militare situati all'interno dei parchi nazionali,** consentendo interventi di recupero, di riconversione funzionale e di valorizzazione "*anche con nuove destinazioni d'uso compatibili e proporzionate alle tutele ivi vigenti*", previa attribuzione in gestione diretta, alienazione o concessione in uso.

Sotto il profilo procedurale, viene:

- attribuita gli Enti parco la possibilità di avvalersi del supporto tecnico dell'Ispra al momento in cui dovranno esprimersi sugli interventi;
- ribadita la necessità di acquisire, in presenza di vincoli culturali o paesaggistici, le relative autorizzazioni previste e disciplinate dal D.lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali". Si ricorda che i parchi nazionali sono aree soggette a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. f) del D.lgs. 42/2004.

FIBRA OTTICA: SCOMPUTO PREFERENZIALE PER LE INFRASTRUTTURE (ART. 63-BIS)

La norma – nell'evidente fine di accelerare ed agevolare la diffusione della comunicazione in fibra ottica – integra l'art. 2, comma 5 del DL 112/2008 che assimila l**e infrastrutture destinate all'installazione di reti e impianti di comunicazione elettronica in fibra ottica** alle **opere di urbanizzazione primaria** (cfr. articolo 16, comma 7, del Dpr 380/2001).

In particolare, l'art. 63-bis prevede che: "*Nell'ambito delle* ***convenzioni accessorie al permesso di costruire*** *concernente* ***interventi di nuova costruzione rilasciato per edifici di tipo residenziale*** *le amministrazioni* ***individuano in termini preferenziali****, ai fini di cui* ***all'articolo 16, comma 2, secondo periodo,*** *del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, le infrastrutture destinate all'installazione di reti e impianti di comunicazione elettronica in fibra ottica, con particolare riferimento alle opere necessarie ad assicurare il collegamento tra l'ingresso dell'edificio e il più vicino nodo di connessione".*

La nuova norma impone quindi ai Comuni, nelle convenzioni urbanistiche accessorie al permesso di costruire per interventi di nuova costruzione residenziale, di includere le opere per l'installazione della fibra ottica preferibilmente fra quelle da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art. 16, comma 2 del Dpr 380/2001.

* Sul Supplemento Ordinario n. 25 alla Gazzetta Ufficiale n. 176 del 24 luglio 2021, è stata pubblicata la Legge 23 luglio 2021, n. 106, di conversione, con modifiche del decreto-legge 25 maggio 2021, n. 73 recante "*Misure urgenti connesse all'emergenza da COVID-19, per le imprese, il lavoro, i giovani, la salute e i servizi territoriali*".

Fonte: ANCE

Art. 4bis_7bis_63bis DL 73-2021