

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 addivenute 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 partecipano:
 - 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 Firenze.
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 curerà 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 metropolitano.



ORDINE
DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI
DI FIRENZE

Viale Spartaco Lavagnini, 42 - 50129 Firenze
Tel 055 3910920 Fax 055 470788
Cod. Fisc. 94152840487
www.commercialisti.fi.it
E-mail: info@commercialisti.fi.it
Pec: odcecfi@odcecfirenze.it

Ente Pubblico non economico – Giurisdizione del Tribunale di Firenze

COVID 19

Sportello di Composizione delle esigenze della proprietà con quelle degli esercizi commerciali

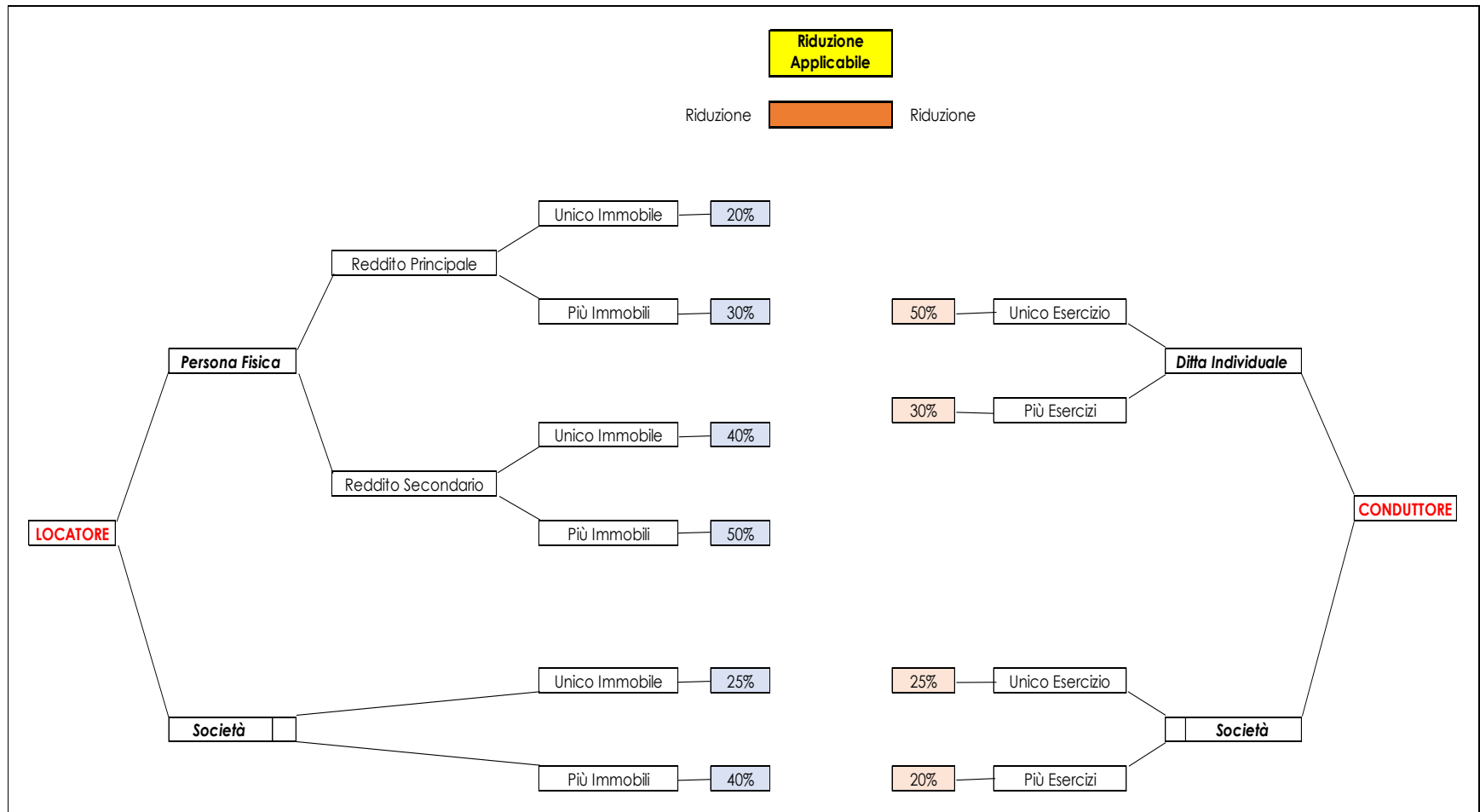


ORDINE
DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI
DI FIRENZE

Viale Spartaco Lavagnini, 42 - 50129 Firenze
Tel 055 3910920 Fax 055 470788
Cod. Fisc. 94152840487
www.commercialisti.fi.it
E-mail: info@commercialisti.fi.it
Pec: odcecfi@odcecfirenze.it

Ente Pubblico non economico – Giurisdizione del Tribunale di Firenze

PROSPETTO PER DETERMINAZIONE RIDUZIONE CANONE LOCAZIONE





PARAMETRI CORRETTIVI

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



ORDINE
DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI
DI FIRENZE

Viale Spartaco Lavagnini, 42 - 50129 Firenze
Tel 055 3910920 Fax 055 470788
Cod. Fisc. 94152840487
www.commercialisti.fi.it
E-mail: info@commercialisti.fi.it
Pec: odcecfi@odcecfirenze.it

Ente Pubblico non economico – Giurisdizione del Tribunale di Firenze

PRESUPPOSTI

CONCILIAZIONE GRATUITA

TRATTATIVA ISPIRATA ALLA BUONA FEDE

RISERVATEZZA DELLE INFORMAZIONI SCAMBIATE

RISERVATEZZA DELL'ACCORDO



ORDINE
DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI
DI FIRENZE

Viale Spartaco Lavagnini, 42 - 50129 Firenze
Tel 055 3910920 Fax 055 470788
Cod. Fisc. 94152840487
www.commercialisti.fi.it
E-mail: info@commercialisti.fi.it
Pec: odcecfi@odcecfirenze.it

Ente Pubblico non economico – Giurisdizione del Tribunale di Firenze

DOCUMENTAZIONE DA ACQUISIRE

DICHIARAZIONE DEI REDDITI

VISURA CATASTALE Gratuitamente da parte di AdE

BILANCIO 2018

SITUAZIONE CONTABILE 2019

VISURA CAMERALE Gratuitamente da parte di CCIAA



ORDINE
DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI
DI FIRENZE

Viale Spartaco Lavagnini, 42 - 50129 Firenze
Tel 055 3910920 Fax 055 470788
Cod. Fisc. 94152840487
www.commercialisti.fi.it
E-mail: info@commercialisti.fi.it
Pec: odcecfi@odcecfirenze.it

Ente Pubblico non economico – Giurisdizione del Tribunale di Firenze

FATTORE PREMIALE

Riduzione IMU da parte del Comune di riferimento



ORDINE
DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI
DI FIRENZE

Viale Spartaco Lavagnini, 42 - 50129 Firenze
Tel 055 3910920 Fax 055 470788
Cod. Fisc. 94152840487
www.commercialisti.fi.it
E-mail: info@commercialisti.fi.it
Pec: odcecfi@odcecfirenze.it

Ente Pubblico non economico – Giurisdizione del Tribunale di Firenze

CASI ESEMPLIFICATIVI DELL'ADOZIONE DEL MODELLO ODCEC



CASO 1

Locatario

- Società multinazionale con esercizio commerciale nel centro di Firenze, in immobile condotto in locazione dal 2000.

Locatore

- SRL con 5 unità immobiliari di proprietà tutte locate
- Canone annuo - Euro 178.000,00
- Settore Commerciale – Abbigliamento
- Chiusura - Totale
- Categoria Catastale Immobile – C/1 Classe 16
- Mq. - 212
- Valore Locativo €/mq – 839,00
- Valore Locativo OMI – 32,2
- Richiesta del Locatario – azzerare i canoni per 6 mesi a partire da marzo 2020

UTILIZZO DELLO SCHEMA PER IL CASO 1

LOCATORE

- Società
- Più Immobili
- Percentuale di riduzione accordabile 40%

LOCATARIO

- Società
- Più esercizi
- Percentuale Riduzione per localizzazione 0%
- Percentuale Riduzione per chiusura Totale 0%

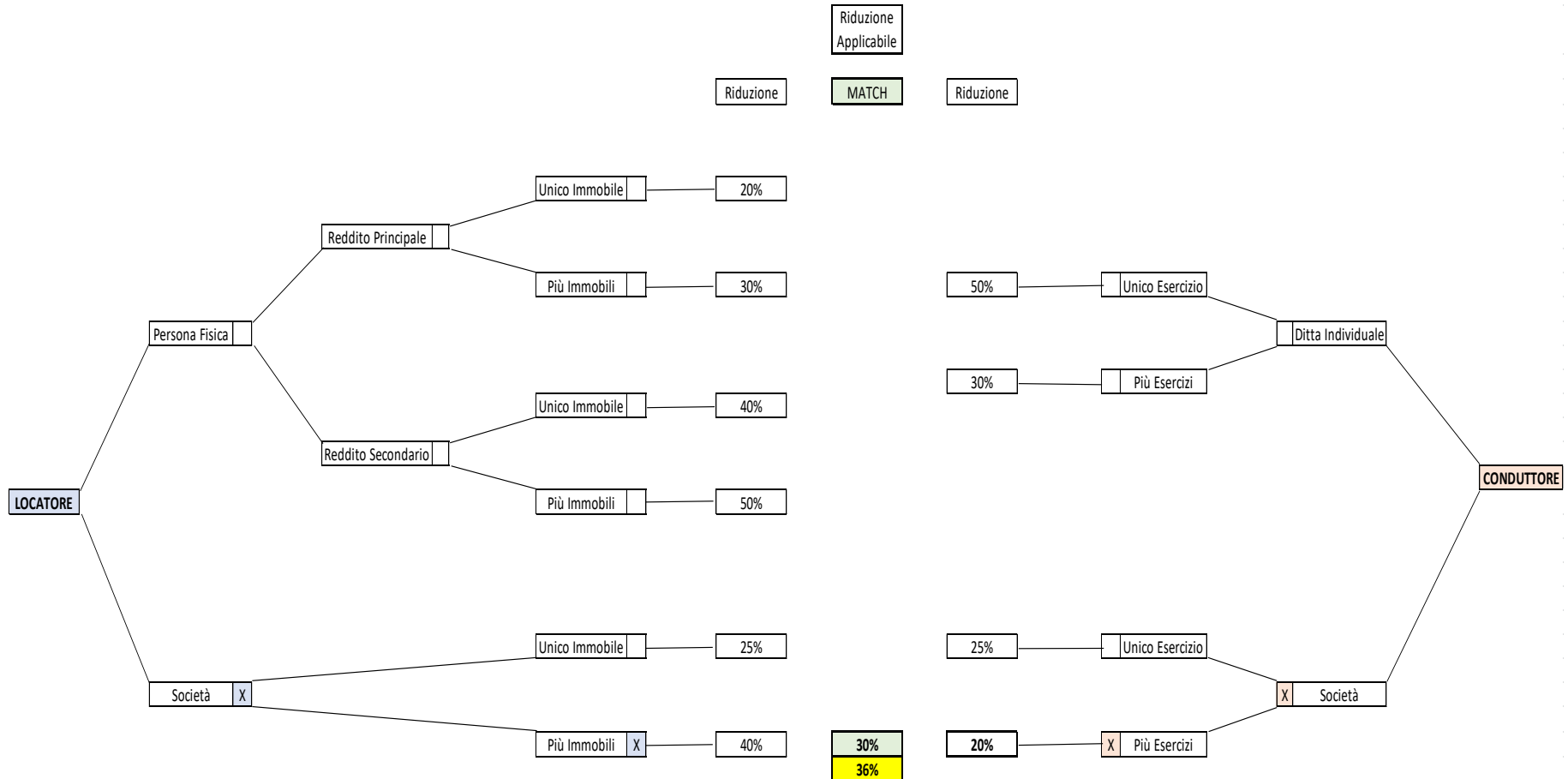
PERCENTUALE MEDIA di RIDUZIONE 30%

- Valore canone maggiore OMI quindi riduzione maggiorata del 20%

CON CORRETTIVO 36%



Ente Pubblico non economico – Giurisdizione del Tribunale di Firenze



PARAMETRI CORRETTIVI DA APPLICARE ALLE RIDUZIONI

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



CASO 2

Locatario

- Ditta Individuale con esercizio commerciale nel centro di Firenze, in immobile condotto in locazione dal 2010.

Locatore

- Persona fisica con 3 unità immobiliari di proprietà tutte locate
- Canone annuo - Euro,33.500,00
- Settore Commerciale – Alimentare da asporto
- Chiusura – Parziale
- Categoria Catastale Immobile – C/1 Classe 14
- Mq. - 37
- Valore Locativo €/mq – 905,00
- Valore Locativo OMI – 32,2
- Richiesta del Locatario – azzerare i canoni per 6 mesi a partire da marzo 2020

UTILIZZO DELLO SCHEMA PER IL CASO 2

LOCATORE

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

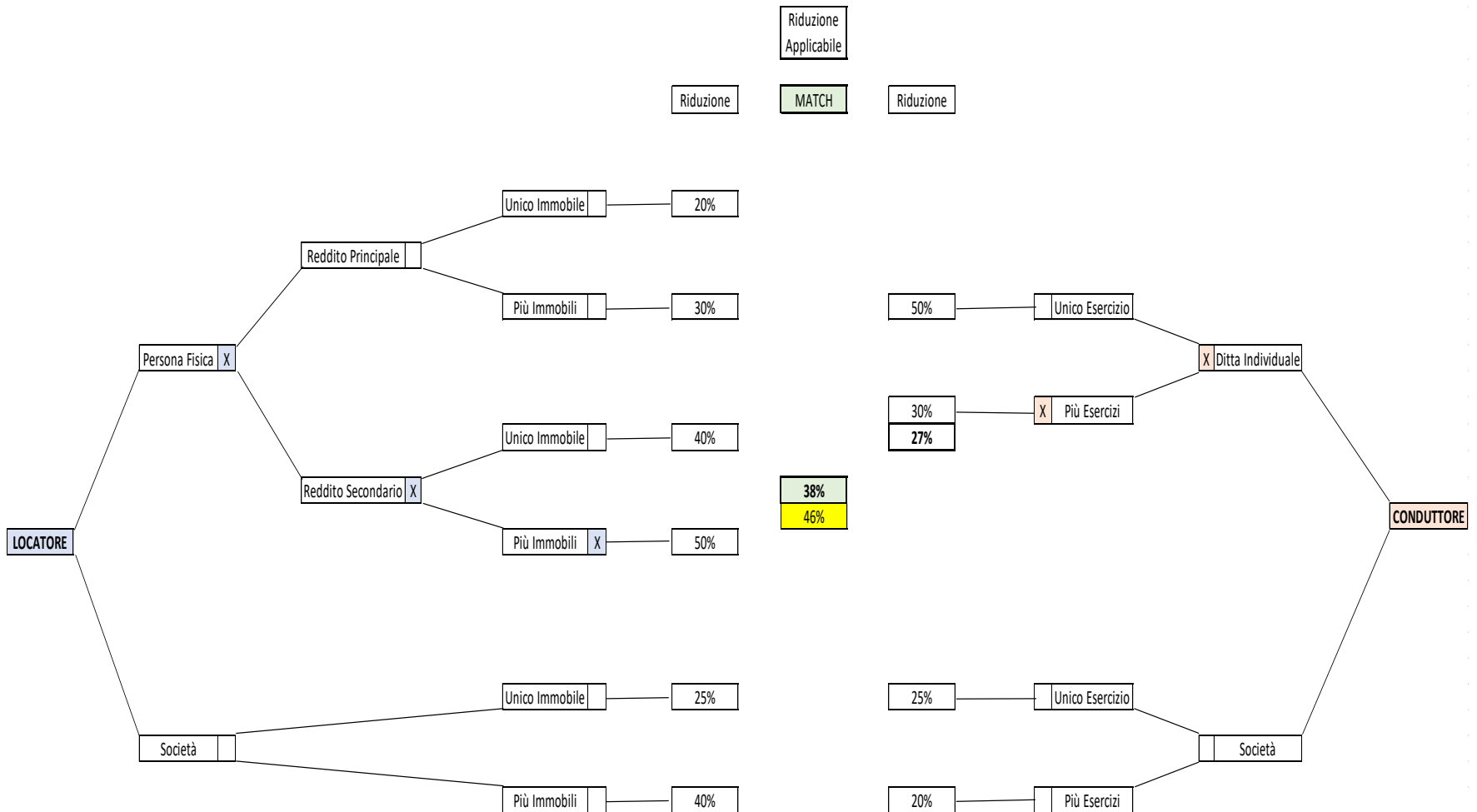
LOCATARIO

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

PERCENTUALE MEDIA di RIDUZIONE CON CORRETTIVI 44%



Ente Pubblico non economico – Giurisdizione del Tribunale di Firenze



PARAMETRI CORRETTIVI DA APPLICARE ALLE RIDUZIONI

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