

Negozi, «affitti calmierati per contrastare le chiusure»

written by Redazione

30 Aprile 2014



Il problema è noto. Alla luce del minore giro di affari delle attività, gli affitti dei negozi a Bergamo sono diventati in moltissimi casi insostenibili, risultando spesso la principale causa di chiusura. Sul tema, Ascom e proprietà edilizia hanno avuto modo a più riprese di confrontarsi, arrivando alla definizione di una proposta per favorire una riduzione dei canoni, che ora rilanciano ai candidati sindaco della città perché possa entrare nell'agenda della nuova amministrazione.

Ascom e Appe propongono al Comune di riconoscere uno sgravio per l'imposta sugli immobili ai proprietari che scelgono di applicare un affitto calmierato, sulla base di valori fissati in collaborazione con gli agenti immobiliari Fimaa, a seconda delle zone. «Il Comune di Bergamo - spiega il vicedirettore dell'Ascom Oscar Fusini - ha già realizzato due iniziative a sostegno del commercio, il fondo per l'apertura di nuove attività nelle aree a rischio desertificazione e la riduzione

dell'Imu per i commercianti proprietari dei locali in cui esercitano l'attività. Una rinegoziazione dei canoni, in effetti, è già in atto e con questo progetto puntiamo a stimolare ulteriormente il processo. Il problema è che i prezzi degli affitti si sono stratificati negli anni ed è difficile mettere in discussione valori che sembravano consolidati, la crisi ha però portato a riduzioni di fatturato dal 30 al 60%, rendendo i canoni fuori misura per tante attività».

L'azione vuole essere temporanea, rimodulabile in base all'andamento del mercato, ed è riferita sia ai nuovi contratti sia a quelli già in atto, per cui si prevede anche l'assistenza operativa dell'associazione nelle procedure di registrazione delle modifiche. Al momento non sono ancora stati definiti i valori calmierati, che terranno conto della diversa vocazione e attrattività commerciale delle zone. «Con ogni probabilità l'entità dello sgravio fiscale - rileva Fusini - non coprirà il minore incasso dei proprietari che aderiscono all'affitto calmierato, è però una strada che permette di salvaguardare le gestioni. Dovrebbero infatti avere interesse a favorire la continuità di aziende già avviate, tutelandosi dal rischio che i locali rimangano vuoti e l'area intera perda valore».

Una visione condivisa dall'Appe, l'associazione provinciale della proprietà edilizia. «Nella crisi del mattone - rileva il direttore Antonello Pagani - il segmento commerciale è quello più colpito e questo impone di cambiare atteggiamento, almeno fino a quando non si comincerà ad intravedere una luce in fondo al tunnel. Trovare un punto di incontro tra interessi che si sono sempre considerati contrapposti è un'ipotesi di lavoro affascinante per cercare di transitare verso un equilibrio che al momento non c'è». Pagani mette in chiaro che dall'operazione canoni calmierati «nessuno ci guadagna, ma si cerca almeno di limitare i danni». «Il Comune rinunciando a parte degli introiti dell'imposta sugli immobili - evidenzia - previene il rischio maggiore che da quelle strutture incassi ancora meno. Nelle zone più periferiche, ad esempio, stante la calma piatta del mercato, molti proprietari stanno convertendo i locali ad altre destinazioni, come box per il proprio utilizzo, con altri valori catastali e quindi un diverso peso per le casse dell'amministrazione locale». Sul versante dei proprietari, «abbassare i canoni,

come già si è visto fare, significa essere lungimiranti - dice il direttore dell'Appe -, capire il momento, contribuire a rilanciare il commercio, ridurre il contenzioso e il rischio di perdite più grandi se le attività chiudono e non si trova chi subentra». «È bene però precisare - continua - che non è possibile comprimere più di tanto prezzi degli affitti. La fiscalità sugli immobili commerciali è superiore al 50%, non ci sono la cedolare secca né agevolazioni. A questo si aggiunge il costo delle manutenzioni e se poi occorre qualche intervento straordinario si finisce col rimetterci. Anche per i proprietari, per via della scarsa remuneratività e dell'incertezza degli andamenti, diventa difficile la gestione».

Tra le zone della città più bisognose di attenzione, l'Appe individua quelle intermedie e periferiche, con un'alta incidenza di chiusure di negozi e difficoltà a riaffittare. «La questione vera è che devono tornare ad essere appetibili - sottolinea Pagani -, essere abbellite ed avere punti di aggregazione. Per fare questo non servono solo iniziative spot, ma un confronto tra pubblico e privato che porti ad immaginare per queste zone qualcosa di diverso, insomma dei tavoli di lavoro "un po' più stabili". Definiti gli obiettivi, la leva fiscale è poi uno strumento molto efficace per attuare politiche di rilancio, purtroppo non è stata quasi mai utilizzata e ne paghiamo le conseguenze».