



Ai Capigruppo in Parlamento

Napoli, 28 febbraio 2011

OGGETTO: PROBLEMATICHE CARO FITTI E RICHIESTA MODIFICA LEGGE 392/78

Egregi Onorevoli,

la problematica del caro fitti sta assumendo, ormai, da anni dimensioni di portata tale da non poter essere più retta a lungo dalle attività del commercio da noi rappresentate. La mancata ripresa dei consumi e le grosse difficoltà economiche che da questa derivano ha riacceso prepotentemente la questione legata all'incidenza dei costi alti di gestione e tra essi, in prima linea, il costo elevato del **CANONE DI LOCAZIONE**.

Un problema annoso che affligge in particolar modo le imprese associate del settore moda, che ricordiamo rappresenta circa il 70% di tutto il commercio non alimentare, sul quale ci giungono numerose e pressanti richieste di intervento da molte associazioni di via del centro città di Napoli e dalle associazioni comunali di provincia. Soprattutto per quei **CONTRATTI IN SCADENZA** nel 2011 soggetti a **RINNOVO** sui quali si registrano rincari di oltre il 50%.

Sono 10 in Italia le grandi città in cui si registrano identiche difficoltà.

Da una attenta analisi del fenomeno riteniamo, per quanto attiene il **DIRITTO**, che il particolare e straordinario momento economico debba indurre **TUTTE** le parti sociali e produttive del paese a contribuire in egual misura, e con grande assunzione di responsabilità, al ripristino di condizioni normali nelle quali poter produrre reddito e, quindi, riavviare l'economia e non affossarla con azioni quali gli aumenti sconsiderati e ingiustificati dei canoni.

Aumenti che, è bene evidenziarlo, non provengono da una sana politica di domanda e offerta, bensì vivono di una atipica "asta al rialzo" sull'immobile prescelto da determinati soggetti imprenditoriali che hanno bisogno di quei siti per giustificare movimentazioni economiche che nulla hanno a che vedere con quelle del ns. commercio tradizionale rappresentato da generazioni. Stante la legge attuale il proprietario immobiliare dei centri storici diviene, nei fatti, un monopolista che può decidere di vita o morte di attività storiche (e non) che hanno la sventura di essere suoi affittuari.



Questo stato di cose sta progressivamente distruggendo un tessuto economico di ns. pertinenza associativa che ha una vita centenaria e che non sarà più riproducibile viste le difficoltà economiche e gli scenari economici a breve. Con una conseguente perdita di IDENTITA' di luogo a danno del vissuto storico delle città e dei cittadini stessi.

In questo quadro di riferimento si formalizzano un'economia parassitaria ed un'economia "attiva". La prima appartiene alla PROPRIETA' mentre la seconda appartiene alle attività commerciali non solo per il reddito prodotto dal LAVORO autonomo e da quello indipendente, ma anche da tutto l'indotto, in termini di forniture di beni e servizi per le imprese e per i consumatori. Oltre che di sicurezza e vivibilità dei centri urbani.

Fatta questa premessa riteniamo ormai improcrastinabile la **modifica della L. 392/78 sui canoni di locazione** e inoltriamo, pertanto, in allegato alla presente ns. proposta di modifica elaborata dal ns. Centro Studi che sinteticamente riassume le seguenti azioni:

- proposta di modifica alla durata minima contrattuale (L. 392/78) equiparandola a quella vigente per il settore alberghiero (9+9);
- modifica dei criteri di calcolo dell'indennizzo per perdita dell'avviamento commerciale (art.34 della L.392/78) basato, anche, sulla redditività media dell'ultimo periodo contrattuale;
- estensione di diritto di prelazione in caso di mancato rinnovo contrattuale al conduttore;
- estensione dell'applicabilità dell'art.55 legge 392/78 anche alle locazioni ad uso commerciale che consente al conduttore moroso di purgare la mora (*banco iudicis*) con l'intervento del magistrato dopo l'intimazione di sfratto.



A fronte delle precedenti richieste proponiamo a sostegno dei conduttori:

- tassazione fissa del reddito da fabbricati calcolato sulla prima aliquota ai fini dell'imposta sul reddito;
- in caso di morosità da parte del conduttore, tassazione del reddito da fabbricati sulla rendita catastale e non sul reddito effettivo non riscosso.

In attesa di riscontro si porgono distinti saluti

Paola Borriello
Presidente Federazione Moda Napoli

n. 1 documento allegato