

PROGETTO AFFITTI --- RI-NEGOZI-ATI



Sommario

INTRODUZIONE	3
1. IL PROGETTO “Affitti ri-NEGOZI-ati	5
2. POSSIBILI SOGGETTI COINVOLTI	6
3. DESCRIZIONE DEL PROGETTO	7
4. VANTAGGI	8
5. PIANO OPERATIVO	9
UN ESEMPIO	10
SCHEMA DI PROTOCOLLO	11



Corso Venezia 53

20121 Milano

Tel. 02.89079861

info@federazionemodaitalia.it

www.federazionemodaitalia.it

INTRODUZIONE

Secondo i dati del Fashion Retail Report di Federazione Moda Italia-Confcommercio, le vendite di moda hanno registrato un calo medio del 2,7% nel 2023.

Nel 2024 il trend dei consumi in valore non si è invertito rispetto agli stessi mesi del 2023 e dai dati delle imprese associate che hanno risposto ai questionari di Federazione Moda Italia-Confcommercio risulta la seguente situazione:

Gennaio 2024 VS 2023	Febbraio 2024 VS 2023	Marzo 2024 VS 2023	Aprile 2024 VS 2023	Maggio 2024 VS 2023	Giugno 2024 VS 2023	Luglio 2024 VS 2023	Agosto 2024 VS 2023
-4,5%	-4,6%	-3,6%	-7,1%	-6,5%	7,3%	-8,1%	-8,5%

Il dettaglio Moda ha, peraltro, contribuito in maniera determinante alla discesa dei prezzi ed al contenimento dell'inflazione, considerando che, nel 2023, con un'inflazione media del 5,7% i prezzi dei prodotti di moda sono cresciuti in maniera molto moderata (+3%).

Rimane, tuttavia, un senso d'impotenza per un recupero e rilancio di un settore che stenta ad arrivare, ma che rimane un fondamentale pilastro dell'economia nazionale, contando 170.828 punti vendita che occupano 299.890 addetti al 31 dicembre 2023.

Preoccupa, però, il fatto che negli ultimi 4 anni il dettaglio moda italiano ha perso 16.863 negozi e 13.164 addetti (erano 187.791 con 313.054 addetti al 31/12/2019).

Si tratta di un impoverimento delle nostre vie, piazze, città e paesi anche perché sono poche le nuove aperture di negozi multimarca di qualità.

Un dato che testimonia anche la crescita delle vendite online e della presenza massiva sul mercato di prodotti del fast fashion che hanno un ciclo di vita molto breve, quasi "usa e getta", con 7-8 utilizzi per poi essere considerati come un "rifiuto" tessile.

Un dato che riflette la crescita del 200% della produzione mondiale di moda dall'anno 2000 con il contestuale incremento del 400% delle vendite di prodotti

di moda nel mondo, mentre diminuiscono i consumi di prodotti di qualità nel nostro Paese, dove notoriamente la qualità si produce (vero Made in Italy).

Un altro dato interessante del nostro Report riguarda la spesa media mensile delle famiglie italiane che, secondo l'ISTAT, ha registrato l'incremento di 65,51 euro (+2,6%) in quattro anni passando da 2.559,85 euro a 2.625,36 euro. A fronte, però, di questo aumento dovuto principalmente per le spese obbligate, si è registrata una diminuzione del 10% delle spese per abbigliamento e calzature passate da 114,65 euro a 103,14 euro.

Un dato che fa riflettere considerando che le spese mensili incompressibili per abitazione, acqua, elettricità, gas e altri combustibili sono, invece, aumentate del 12,8%, passando da 896,05 euro a 1.010,44 euro mentre l'incidenza media mensile delle spese delle famiglie per abbigliamento e calzature è diminuita negli ultimi quattro anni di riferimento dal 4,5% al 3,9%.

Per questi motivi, abbiamo raccolto e portato all'attenzione delle Istituzioni la protesta di numerosi imprenditori che si sono trovati a confrontarsi in un mercato con spese più alte delle entrate, dove il costo degli affitti è un'importante voce di spesa che pesa notevolmente sul budget aziendale.

Nelle locazioni ad uso non commerciale, la ricetta pensata a livello pubblico è stata addirittura quella del contratto a canone concordato con la cedolare secca al 10% riconosciuta ad alcuni comuni ad alta tensione abitativa e ai comuni nei quali sia stato deliberato, negli ultimi cinque anni, lo stato di emergenza a seguito di calamità. Una soluzione che, tra l'altro, genera innegabili effetti positivi nel mercato tra privati, come quello di calmierare i canoni sul mercato.

La cedolare secca al 21% è stata prevista e provata anche sugli affitti di immobili commerciali, nei contratti stipulati nel 2019, ma non prorogata nel 2020. Eppure ci sembrava una risposta interessante da riproporre visto che il proprietario immobiliare è soggetto ad una tassazione Irpef, cui si aggiungono le addizionali regionali e comunali Irpef, oltre all'imposta di registro, per un carico totale che può anche arrivare al 48% del canone di locazione, al quale devono aggiungersi Imu-Tasi, oltre alle spese di straordinaria manutenzione dell'immobile. Una misura, già peraltro sperimentata, che permetterebbe un rilancio della nostra economia, contribuendo tra l'altro a mantenere vive e attrattive le nostre città e contrastando buio, degrado e insicurezza. È stata un'occasione persa che danneggia non solo il settore immobiliare, ma anche il commercio al dettaglio

in sede fissa e l'immagine delle nostre città devastate da spazi commerciali sfitti, oltre che per le stesse casse dello Stato ed il valore immobiliare dei contesti urbani.

In attesa di una necessaria riforma delle locazioni commerciali, oggi ancora regolate dalla legge 392/1978, con la previsione magari di uno strumento meno rigido, più flessibile con maggiore libertà di pattuizione e teso a garantire la sopravvivenza della piccola e media impresa ed anche delle attività storiche, Federazione Moda Italia-Confcommercio si è ingegnata per cercare di trovare una soluzione a questa continua "strage" di esercizi commerciali di vicinato che, non sopportando più il peso di un'interminabile crisi e di una sempre più ingerente tassazione, soccombono al destino di "abbassare la clér", mettendo la parola fine ad una storia importante per la collettività.

Il progetto di Federazione Moda Italia-Confcommercio "Affitti ri-NEGOZI-ati" si prefigge di contrastare le chiusure dei negozi e il moltiplicarsi di spazi commerciali sfitti attraverso una formula "win – win" capace di ridurre i canoni di locazione che incidono in maniera importante sul conto economico dei negozi. Il Progetto va declinato a livello territoriale sulla base delle specificità locali, attraverso un Protocollo d'Intesa con i Comuni e un Accordo tra locatori (titolari dell'immobile) e conduttori (titolari di negozi), con il coinvolgimento dei Consorzi fidi territoriali.

1. IL PROGETTO “Affitti ri-NEGOZI-ati”

Il Progetto “*Affitti ri-NEGOZI-ati*” si sostanzia in una proposta da parte della rappresentanza delle imprese ai proprietari d’immobili che passa attraverso un percorso concordato attraverso:

- il pagamento degli affitti da parte delle attività commerciali del settore moda, abbigliamento, calzature, pelletterie, accessori, tessile per la casa ed articoli sportivi, esistenti, in costanza di canoni di locazione quietanzati;
- l’apertura di nuove attività commerciali del settore moda.

In sostanza, il progetto si propone di intervenire al fianco delle imprese con un Accordo tra locatori e conduttori titolari di negozi avallato, a monte, da un **Protocollo di intesa con il Comune e l’Associazione.**

IL PROGETTO IN SINTESI:

1. il proprietario dell’immobile (locatore) riduce almeno del 20% il costo di locazione del locale concesso ad uso commerciale al conduttore (titolare del negozio) in costanza di regolarità di pagamenti per un contratto 6 + 6 (di dodici anni). Se, ad esempio, l’attuale costo del canone di locazione è di 1.000 euro, grazie al progetto il nuovo canone passerà, a seguito dell’accettazione dell’accordo, ad 800 euro al mese (da 12.000 euro a 9.600 euro all’anno. Da 144.000 euro a 115.200 euro in 12 anni), con un ipotetico risparmio per il conduttore di 28.800 euro in dodici anni (ai quali si devono sottrarre i costi degli interessi bancari per 24 mesi);
2. il titolare del negozio (conduttore) chiederà all’Istituto di credito, attraverso la garanzia del Confidi, la liquidità necessaria a far fronte a due anni di canoni d’affitto (pari, ad esempio a 19.200 euro);
3. l’Istituto di credito concederà il prestito garantito dall’Organismo fidi al titolare del negozio (conduttore) che lo verserà interamente al locatore;
4. il locatore riceverà subito dal conduttore “cash” (nell’esempio: 19.200 euro), quale anticipo di una somma pari a due annualità del nuovo canone di locazione e sarà soddisfatto del fatto di avere la sicurezza di un’entrata, visto il periodo, a fronte della rinuncia di fidejussione, caparra, aumento istat;
5. il negoziante verserà per due anni all’Istituto di credito una quota mensile (pari ad esempio a 800 euro a copertura del prestito biennale per la liquidità ottenuta, cui si aggiungeranno le spese di interessi ed eventuali costi); nei successivi 10 anni, conduttore (titolare del negozio) proseguirà a pagare il canone ridotto (800 euro anziché 1.000 euro) al locatore (proprietario immobiliare);

il Comune, che potrà contare sulla continuità della presenza di un'attività nel proprio territorio con annesse tasse, concede al proprietario immobiliare (locatore) ed al titolare del negozio (conduttore) che hanno aderito all'accordo agevolazioni o benefici fiscali (ad esempio su IMU, TASI, TARI, occupazione suolo pubblico – imposte pubblicità – tassa sull'ombra, ecc...) che verranno individuate con apposita delibera comunale.

2. POSSIBILI SOGGETTI COINVOLTI

- Comuni
- Proprietari immobiliari
- Imprenditori e aspiranti tali del settore moda (Federazione Moda Italia)
- Agenti immobiliari - FIMAA provinciale
- CONFIDI
- Banche accreditate
- CCIAA
- Associazioni Proprietari Immobiliari

3. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

L'iniziativa è rivolta agli imprenditori che già hanno in essere un contratto di locazione, ma che hanno difficoltà a rispettare gli accordi presi, a suo tempo, in sede di sottoscrizione del contratto. L'Associazione provinciale sottoscrive un Protocollo d'Intesa con il Comune, grazie al quale insieme promuovono una serie di azioni per agevolare la presenza delle attività nel centro commerciale naturale del Comune, favorendo lo sviluppo commerciale, il decoro, la luce, la sicurezza, la pulizia urbana a garanzia delle relazioni sociali della cittadinanza. Il Protocollo, in particolare, prevede benefici fiscali locali o agevolazioni a quei Proprietari Immobiliari che sottoscriveranno un accordo con gli Operatori commerciali, favorito attraverso l'Associazione provinciale della Confcommercio, per la riduzione del canone di locazione, anche a garanzia della tenuta del valore immobiliare del luogo. Per la rinegoziazione del contratto, l'imprenditore ed il proprietario immobiliare potranno avvalersi della consulenza dell'Agente immobiliare presso la sede della Confcommercio provinciale.

Anche il potenziale neo Imprenditore del settore moda che si rivolge all'agente immobiliare per la ricerca di un fondo commerciale in affitto può accedere ai vantaggi dell'accordo "Affitti ri-NEGOZI-ati" prevedendo l'iscrizione all'Associazione provinciale di Confcommercio. Chi aderisce al progetto potrà ottenere fondi commerciali in affitto ad un prezzo al metro quadro molto più favorevole, grazie all'impegno del proprietario immobiliare (che aderisce al progetto) a fare uno **sconto di almeno un 20%** (in un nuovo contratto 6+6) **a fronte del vantaggio di ottenere una liquidità immediata data dall'anticipazione del costo dell'affitto per una durata di due anni**, rinunciando alla previsione di ulteriori garanzie (ad esempio, fideiussione, deposito cauzionale). L'anticipazione di tale somma avverrà attraverso un **finanziamento agevolato erogato all'Operatore commerciale dagli Istituti di Credito e garantito dall'Organismo fidi del Sistema Confcommercio**.

I **Comuni** – che aderiranno al Protocollo con Federazione Moda Italia-Confcommercio provinciale – concederanno particolari incentivi fiscali (IMU, TASI, TARI, occupazione suolo pubblico – imposte pubblicità – tassa sull'ombra, ecc...) ai proprietari immobiliari ed agli imprenditori che hanno sottoscritto il nuovo contratto in base all'accordo.

4. VANTAGGI

Per gli imprenditori del settore moda

- Riduzione del costo di affitto almeno del 20% sul prezzo di mercato al metro quadro dell'immobile sottoposto a locazione
- Rinuncia da parte del locatore agli aumenti ISTAT annuali o biennali
- Pagamento dell'affitto ridotto per la nuova durata contrattuale (6+6) grazie alla liquidità concessa dalle banche e garantita dai Confidi
- Previsione di un abbattimento tassi sui costi del finanziamento della liquidità per due anni richiesta alle banche
- Possibili agevolazioni fiscali concesse dai Comuni (occupazione suolo pubblico – imposte pubblicità – tassa sull'ombra)

Per gli agenti immobiliari

- Offerta di un servizio esclusivo ai clienti
- Promozione degli Agenti immobiliari aderenti all'iniziativa ai neo imprenditori interessati ed indirizzamento di contatti dei potenziali neo imprenditori ad aderire all'accordo attraverso FIMAA provinciale

Per i proprietari immobiliari

- Anticipazione dell'intera somma dovuta dall'operatore commerciale per due anni di canoni di locazione sin dalla stipula del contratto stesso, grazie all'erogazione della somma da parte dell'Istituto di credito, garantita dal Confidi
- Possibili agevolazioni fiscali concesse dai Comuni (IMU – TARI ecc...)

Per i Comuni

- Maggior appetibilità per l'insediamento di attività commerciali e contrasto alla desertificazione commerciale ed urbana con le conseguenti ricadute in termini di luce, sicurezza, pulizia, decoro, relazioni sociali.
- Incremento delle entrate grazie all'aumento di imprese che, altrimenti, non avrebbero continuato o aperto l'attività
- Maggior sicurezza percepita
- Minor degrado
- Mantenimento del valore immobiliare dei centri naturali

5. PIANO OPERATIVO

1. SOTTOSCRIZIONE PROTOCOLLO D'INTESA TRA COMUNE E ASSOCIAZIONE PROVINCIALE DELLA CONFCOMMERCIO
2. RICERCA *PARTNERSHIP* ISTITUZIONALI, BANCARIE, CONFIDI, ASSOCIAZIONI, ECC...
3. SOTTOSCRIZIONE ACCORDO ALLARGATO AD ALTRI SOGGETTI
4. PIANO DI COMUNICAZIONE E MARKETING (CONFERENZA STAMPA, CIRCOLARI, *NEWSLETTER*, SITI INTERNET)
5. CREAZIONE SPORTELLO PRESSO FEDERAZIONE MODA ITALIA – FIMAA – CONFCOMMERCIO PROVINCIALE
6. REALIZZAZIONE *FAC – SIMILE* LETTERA DI RICHIESTA DI RIDUZIONE VOLONTARIA DEI CANONI DI LOCAZIONE ALLE IMPRESE
7. CONSULENZA AVANZATA PRESSO LA SEDE DI FEDERAZIONE MODA ITALIA PROVINCIALE CON AGENTE IMMOBILIARE PROFILATO DA FIMAA PROVINCIALE

UN ESEMPIO

	SITUAZIONE ATTUALE	Affitto RiNEGOZIato (-20% sul canone)
Durata contratto di locazione commerciale	6+6 anni	6+6 anni
Canone MENSILE	1.000 euro	800 euro
Canone ANNUALE	12.000 euro	9.600 euro
Canone per 2 anni	24.000 euro	19.200 euro
Tasso medio applicato da Banca		4/5%
Canone per restanti 10 anni	120.000 euro	96.000 euro
Canone 6+6 anni	144.000 euro	117.000 euro
Esempio di RISPARMIO per locatore (VANTAGGIO IMPRESA)	27.000,00 € – costo tasso interesse 2 anni e RISPARMIO su aumenti ISTAT	
Vantaggio per locatario (PROPRIETARIO IMMOBILIARE)	19.200 euro subito “cash” e 10% di sconto ad esempio sul pagamento dell’IMU concesso dal Comune e di altre tasse locali	

UNO SCHEMA DI PROTOCOLLO

Visto il Progetto di Federazione Moda Italia-Confcommercio “Affitti ri-NEGOZI-ati”
Confcommercio Imprese per l’Italia e Il Comune di

CONSIDERATO CHE

- che il particolare momento economico e dei consumi del territorio e di ci pone di fronte ad una triste realtà che vede un saldo fortemente negativo del dato sulla nati-mortalità dei negozi con moltissimi fondi commerciali sfitti, dando vita anche ad un avvitamento del mercato immobiliare, oltre a un importante processo di desertificazione commerciale.
- Che esiste una forte preoccupazione sui consumi, nonché della concorrenza di un mercato sempre più globalizzato e competitivo per la micro, piccola e media impresa italiana.
- Che il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (introdotto con il Decreto Legislativo 42/2004) mira a bilanciare lo sviluppo economico con la tutela e valorizzazione del patrimonio culturale, ponendo l’accento sulla compatibilità tra le attività economiche e le esigenze di conservazione del paesaggio e dei beni culturali, stabilendo che: le aree di pregio archeologico, storico, artistico e paesaggistico siano protette e valorizzate, con regolamenti che possono limitare o vietare attività non compatibili; l’esercizio di attività commerciali in queste zone è subordinato al rilascio di autorizzazioni da parte delle Soprintendenze o degli enti preposti alla tutela del patrimonio; le Regioni, in collaborazione con il Ministero della Cultura, sono incaricate di redigere piani paesaggistici per identificare le aree di valore e adottare misure di conservazione.
- Che è fondamentale ricercare e valutare proposte, provvedimenti ed iniziative mirate anche al contenimento dei costi, tra questi anche l’ipotesi di “canoni di locazione ad uso commerciale calmierati”
- Che è stata individuata una soluzione volta a ridimensionare i problemi di liquidità del tessuto commerciale insediato sul territorio onde evitare l’impatto di ricadute negative in termini di presenza commerciale, occupazione, ma anche di entrate fiscali locali, attraverso l’anticipazione al locatore di due anni di canoni di locazione in un’unica soluzione da parte dell’imprenditore conduttore a fronte di una riduzione del canone di locazione, cui si aggiungono anche agevolazioni e benefici fiscali sulla tassazione locale deliberati dal Comune di al locatore ed al conduttore che hanno aderito all’accordo di riduzione del canone su dodici anni (6+6) di almeno il 20% sul canone d’affitto.

- Che la soluzione individuata è stata oggetto di approfondimento e di interesse del Sistema bancario ed in particolare dell'Istituto di Credito..... e del Confidi.....
- Che la soluzione si estrinseca, a titolo esemplificativo, nelle seguenti azioni:
 1. il proprietario dell'immobile (locatore) riduce almeno del 20% il costo di locazione del locale concesso ad uso commerciale al conduttore (titolare del negozio) in costanza di regolarità di pagamenti per un contratto 6 + 6 (di dodici anni);
 2. il titolare del negozio (conduttore) chiederà all'Istituto di credito, attraverso la garanzia del Confidi, la liquidità necessaria a far fronte a due anni di canoni d'affitto;
 3. l'Istituto di credito concederà il prestito garantito dall'Organismo fidi al titolare del negozio (conduttore) che lo verserà interamente al locatore;
 4. il locatore riceverà subito dal conduttore "cash", quale anticipo di una somma pari a due annualità del nuovo canone di locazione e sarà soddisfatto del fatto di avere la sicurezza di un'entrata sicura, visto il periodo, a fronte della rinuncia di fidejussione, caparra, aumento istat;
 5. il negoziante verserà per due anni all'Istituto di credito una quota mensile; nei successivi 10 anni, conduttore (titolare del negozio) proseguirà a pagare il canone ridotto al locatore (proprietario immobiliare);
 6. il Comune, che potrà contare sulla continuità della presenza di un'attività nel proprio territorio con annesse tasse, concede al proprietario immobiliare (locatore) ed al titolare del negozio (conduttore) che hanno aderito all'accordo agevolazioni o benefici fiscali (ad esempio su IMU, TASI, TARI, occupazione suolo pubblico – imposte pubblicità – tassa sull'ombra, ecc...) che verranno individuate con apposita delibera comunale.

PRESO ATTO

- che esiste condivisione da parte dell'Amministrazione Comunale di per incentivare questo tipo di iniziativa;
- Che si ritengono esistenti le condizioni per la definizione di un "canone di locazione ad uso commerciale calmierato" in modo tale da poter sfruttare l'applicazione di "aliquote agevolate" appositamente deliberate dal Comune di, da applicarsi all'Imposta Municipale Propria (IMU) ed altre agevolazioni definite e deliberate dallo stesso Comune

FACENDO SEGUITO

a quanto emerso dagli incontri preliminarmente tenutisi in Comune e considerato che sono stati individuati, in questa prima fase, alcuni punti fondamentali e propedeutici alla stesura di deliberati che possano rendere

efficace questo tipo di "locazione", vale a dire: - "canoni calmierati o ri-NEGOZI-ati", ossia inferiori a quelli attuali di mercato.

PERTANTO

La sottoscritta Associazione proponente si attiva, attraverso uno specifico "Sportello Affitti ri-NEGOZI-ati", aperto a tutte le imprese del territorio, per promuovere il progetto e verificarne l'attuazione delle condizioni liberamente scelte da locatore e conduttore.

QUANTO SOPRA PREMESSO

1. Ai proprietari di immobili che concedono in locazione negozi "a canoni calmierati" di cui in premessa, in forza di un contratto di locazione già in essere o stipulato in data successiva al presente accordo, verrà accordata l'agevolazione IMU come prevista dalla specifica delibera e altri benefici concessi dal Comune;
2. Le stesse agevolazioni verranno altresì estese ai proprietari di negozi che, avendo contratti in corso, accettino di ridurre i canoni in essere almeno del 20 per cento (rispetto all'ultimo canone), oltre alla rinuncia all'incremento ISTAT (tali due benefici devono concorrere affinché possano essere riconosciute tutte le agevolazioni);
3. le agevolazioni concesse tramite delibera del Comune di saranno accordate per il periodo di durata del contratto di "affitto ri-NEGOZIato";
4. il Comune di si impegna a reperire le risorse per far fronte alle agevolazioni previste per i locatori ed i conduttori che aderiscono al progetto "Affitti ri-NEGOZIati";
5. i contenuti del presente "accordo" trovano applicazione soltanto ed esclusivamente ai fini dell'imposta IMU e delle altre agevolazioni definite e deliberate dallo stesso Comune di
6. il Comune di si riserva comunque, tramite i competenti uffici, ogni idoneo controllo sulla spettanza delle agevolazioni richieste dal contribuente.

Luogo e data

L'Associazione proponente: Confcommercio

Il Comune di

FEDERAZIONE MODA ITALIA

Corso Venezia 53

20121 Milano

Tel. 02.89079861

info@federazionemodaitalia.it

www.federazionemodaitalia.it