

L'intervento

# Mercato e concorrenza, la necessità di una riforma moderna

**Giorgio Spaziani Testa**

**N**el corso dell'esame in Commissione, alla Camera, del disegno di legge intitolato al mercato e alla concorrenza, si è di fatto accettato – senza un pubblico dibattito e senza dichiarazioni esplicite da parte del Governo – che gli affitti tra privati di immobili non abitativi continuino ad essere regolati da una normativa di quasi quarant'anni fa (la cosiddetta legge sull'equo canone del '78), del tutto anacronistica e gravemente limitatrice dell'attività economica. Una normativa nata in un contesto storico, economico e sociale distante anni luce da quello attuale, e che rispondeva a bisogni che sono radicalmente mutati nel corso degli ultimi decenni. Una normativa, insomma, che già da molti anni risulta superata, per l'eccesso di vincolismo e per le rigidità che determina in rapporti contrattuali fondamentali per l'esercizio dell'attività economica e di impresa, e che – con la crisi economica – ha rivelato ancor di più la sua inadeguatezza rispetto alle esigenze degli operatori, in particolare nel settore del piccolo commercio e dell'artigianato.

Il principale problema della legge del 1978 consiste nell'obbligo di stipulare contratti di durate inderogabilmente stabilite in periodi lunghissimi (12 o addirittura 18 anni, secondo il tipo di attività), nel corso dei quali il canone di locazione deve per legge rimanere immutato (salvo l'aggiornamento Istat, per giunta solo al 75%). Con queste regole, in una fase di crisi, è impossibile

concordare canoni ridotti rispetto a quelli di mercato, cosa che invece si verificherebbe se la legge consentisse di stipulare contratti di più breve durata o di stabilire anticipatamente una differenziazione dei canoni negli anni.

Il Governo Renzi aveva dimostrato di essere perfettamente consapevole di questa situazione. Nella relazione ufficiale ad un decreto-legge di qualche mese fa, il cosiddetto Sblocca Italia, si legge che la normativa del '78 «continua a presentare rilevanti elementi di rigidità che non hanno pari nei principali Paesi europei», e che «l'attuale disciplina vincolistica limita la libertà delle parti di regolare liberamente il rapporto, predeterminandolo in molti elementi essenziali» e, ancora, che «tali rigidità costituiscono un freno allo sviluppo del mercato delle locazioni commerciali e degli immobili ad uso turistico».

Nonostante queste parole – e malgrado alcune proposte emendative liberalizzatrici di deputati sia di maggioranza (Pagano, Ncd-Ap) sia di opposizione (Polidori, FI), seguite da un'interrogazione da parte di una parlamentare europea del Pd (Mosca) – in Commissione alla Camera si è preferito (in silenzio) non intervenire su una disciplina che impedisce l'incontro tra domanda e offerta e che, soprattutto, scoraggia l'avvio di nuove iniziative imprenditoriali, specie da parte di giovani. Consentendosi, tuttavia, la derogabilità di queste regole – per effetto del decreto Sblocca Italia – solo da parte di pochissimi grandi

soggetti (contratti con canoni superiori a 250 mila euro annui).

L'urgenza di un intervento sulla disciplina delle locazioni commerciali è resa ancora più impellente dalla pesante tassazione patrimoniale che gli immobili stanno subendo dal 2012 che, combinata con la non applicabilità agli immobili non abitativi della cedolare secca, porta ad un'imposizione tale da erodere fino all'80% del canone di locazione, senza considerare le spese.

Se non si interverrà al più presto, il numero di negozi sfitti aumenterà e continueranno a perdersi attività economiche e posti di lavoro. E sarà responsabilità del legislatore.

La legge annuale per il mercato e la concorrenza ha lo scopo «di rimuovere gli ostacoli regolatori, di carattere normativo o amministrativo, all'apertura dei mercati, di promuovere lo sviluppo della concorrenza e di garantire la tutela dei consumatori». In Commissione alla Camera, però, hanno prevalso vecchie resistenze corporative. Resistenze che impediscono la modernizzazione di un Paese messo in ginocchio ogni giorno, prima ancora che dalla crisi economica, da uno Stato che non sa riconoscere le vere esigenze dei cittadini e del mercato.

C'è ancora tempo per intervenire: il testo sulla concorrenza sarà esaminato nei prossimi giorni dall'aula della Camera e poi andrà in Senato. Ci appelliamo al Parlamento, ma anche al Presidente Renzi, perché prevalga l'esigenza di modernizzare regole del tutto fuori dal tempo.

Presidente **Confedilizia**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

