

MOZIONE

CONTRASTO AI NEGOZI SFITTI E SOSTEGNO ALLA RIGENERAZIONE COMMERCIALE URBANA

Vicenza, 13 maggio 2025

Premesso che:

In molte città italiane, inclusa Vicenza, si registra una crescente desertificazione commerciale dei centri storici e dei quartieri urbani consolidati, con numerosi negozi sfitti e spazi al piano terra inutilizzati che generano un impatto negativo sul decoro, sulla sicurezza percepita e sulla vivibilità degli spazi pubblici.

Questo fenomeno è determinato da una combinazione di fattori strutturali: il mutamento delle abitudini di consumo, la diffusione dell'e-commerce, la riduzione dei margini di redditività per il piccolo commercio e i costi elevati per l'avvio o la gestione di un'attività, in particolare legati ai canoni di locazione e agli oneri fiscali oltre alla proliferazione del modello francese dei centri commerciali che contribuiscono a desertificare i centri storici e i centri urbani

A Vicenza, il fenomeno è ulteriormente aggravato dai canoni di locazione particolarmente elevati. Secondo un'analisi riportata dalla stampa, in corso Palladio – principale via del centro – si registrano affitti che arrivano a 65 euro al metro quadrato, ovvero 6.500 euro mensili per un locale di 100 metri quadrati. In altre vie centrali, come contra' Muscheria e contra' Garibaldi, i canoni si aggirano tra i 18 e i 25 euro al metro quadrato. Questi livelli rendono spesso insostenibile l'apertura di nuove attività da parte di giovani imprenditori o esercizi indipendenti, contribuendo alla desertificazione commerciale del centro città.

Il tema è stato più volte segnalato pubblicamente dalle **categorie economiche e dai rappresentanti del commercio locale** che hanno denunciato con forza la difficoltà nel garantire ricambio, presenza e varietà delle attività, soprattutto nelle aree più pregiate della città.

Anche a livello europeo si osservano dinamiche simili: città come Lipsia, Amburgo, Barcellona e Lione hanno adottato misure mirate per contrastare la chiusura dei negozi di vicinato, promuovendo l'uso temporaneo dei locali sfitti, l'avvio di start-up sociali e culturali nei piani terra e la fiscalità differenziata per chi investe nel riuso.

L'abbandono dei locali commerciali non è solo un problema economico, ma ha forti implicazioni sociali e urbane: i negozi sfitti generano un senso di degrado diffuso, riducono la coesione sociale, scoraggiano l'insediamento di nuove attività e impoveriscono la vita di quartiere.

Considerato che:

La proposta di legge sulla rigenerazione urbana, presentata in Parlamento dal Senatore Andrea Ferrazzi nel 2019 e discussa nel 2022, si proponeva di introdurre azioni innovative che potrebbero essere strumenti efficaci anche per i Comuni come Vicenza, tra cui:

- la possibilità di triplicare l'aliquota IMU sui locali commerciali lasciati sfitti da oltre 12 mesi, come misura di disincentivo al mantenimento degli spazi inutilizzati;
- l'esonero da IMU e TARI per gli immobili oggetto di rigenerazione e riuso, al fine di incentivare nuovi investimenti e riaperture;
- la facilitazione dell'uso temporaneo di locali sfitti da parte di soggetti sociali, culturali o imprenditoriali, con semplificazioni normative e riduzioni tributarie.

Altre città europee hanno adottato misure efficaci per ridurre il numero di negozi vuoti: a Barcellona il programma *Amunt Persianes* sostiene l'apertura di nuove attività in locali sfitti con contributi e affitti calmierati; Amburgo e Lipsia favoriscono l'uso temporaneo tramite *pop-up shop* a basso costo; in Francia, il piano *Action Cœur de Ville* promuove investimenti integrati nei centri storici e la tassazione dei locali lasciati vuoti.

Rilevato che:

Attualmente i Comuni italiani dispongono di poteri molto limitati per intervenire in modo strutturale su dinamiche come l'abbandono dei locali commerciali, nonostante siano in prima linea nel gestire le conseguenze urbane e sociali del fenomeno.

L'introduzione di leve fiscali più flessibili, come la possibilità di variare l'aliquota IMU o di introdurre forme di incentivazione all'uso temporaneo, consentirebbe agli enti locali di agire in modo più efficace nella promozione del commercio di prossimità e nella rigenerazione delle vie cittadine.

In particolare, il centro storico di Vicenza e alcune vie commerciali di quartiere risentono della progressiva riduzione di negozi e servizi di vicinato, con un impatto visibile sul tessuto urbano, sulla fruibilità degli spazi e sulla qualità della vita dei residenti.

Anche il sistema delle imprese giovanili, artigianali e sociali potrebbe trarre grande beneficio da politiche pubbliche che facilitino l'accesso a spazi temporanei e a basso costo per l'avvio di nuove attività.

Tutto ciò premesso, i sottoscritti consiglieri chiedono che il Consiglio comunale impegni il sindaco e la giunta a:

- Sollecitare formalmente il Governo e il Parlamento affinché vengano approvate misure legislative che permettano di contrastare il fenomeno dei negozi sfitti, tra cui:
 - permettere ai Comuni la modulazione delle aliquote IMU e TARI per i locali inutilizzati da oltre 12 mesi e incentivi fiscali per chi investe nel riuso degli spazi;
 - l'introduzione della cedolare secca sulle locazioni non abitative;
 - il superamento della legge sulle locazioni 392 del 1978, che impone vincoli contrattuali non sostenibili in quest'epoca.

- Valutare l'introduzione, anche in via sperimentale, di misure locali per favorire l'uso temporaneo degli spazi sfitti da parte di associazioni, imprese giovanili, start-up e attività culturali.
- Promuovere una riflessione pubblica sul futuro del commercio urbano e del centro storico, coinvolgendo categorie economiche, associazioni, università e professionisti della rigenerazione.

Stefano Dal Pra Caputo – Consigliere comunale PD Vicenza
Beatrice Restuccia - Lista Possamai Sindaco