CAMERA DEI DEPUTATI N. **2609**

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

GIOVINE, ALMICI, AMBROSI, AMICH, AMORESE, COLOMBO, MACCARI, MALAGOLA, MALAGUTI, VOLPI

Applicazione dell'imposta sostitutiva nella forma della cedolare secca per le locazioni a uso commerciale di negozi e botteghe situati nei centri storici

Presentata il 18 settembre 2025

ONOREVOLI COLLEGHI ! – In molte città italiane si assiste, da tempo, al fenomeno della « desertificazione commerciale » dei centri storici. Gli immobili di prestigio di un tempo rappresentano oggi degli esempi emblematici della crisi del commercio, divenendo monumenti alla trascuratezza e al degrado. Senza interventi tempestivi, tale fenomeno rischia di disperdere i caratteri tradizionali dei centri storici, annichilendone definitivamente la vocazione commerciale. Nelle economie avanzate il settore della distribuzione commerciale riveste un ruolo non trascurabile per quanto concerne la capacità di generare ricchezza e occupazione. Secondo l'Organizzazione per la cooperazione e lo sviluppo economico, nel 2015, nell'Unione europea a 28 Paesi il settore del commercio rappresentava l'11 per cento del valore aggiunto e il 15 per cento degli addetti.

La struttura della rete commerciale nazionale dipende, principalmente, dall'intersezione tra l'offerta di beni e la domanda dei consumatori. Ma c'è un terzo fattore, rappresentato sia dalla normativa vigente nel settore sia dalla disponibilità e utilità degli immobili. Le norme sulle liberalizzazioni, introdotte in Italia dal decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, e dal decreto-legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 aprile 2007, n. 40, cosiddetti « decreti Bersani », nonché, da ultimo, la completa abolizione dei vincoli operata dal Governo Monti nel 2011, hanno dato un forte impulso alla trasformazione della rete distributiva an-

che nei centri storici. L'aspetto più evidente è la perdita della varietà merceologica e la sostituzione con i modelli standardizzati delle catene della grande distribuzione o la degradazione verso forme di commercio di minore qualità, fino alla esplosione del citato fenomeno di desertificazione commerciale, che si traduce in minori servizi, vivibilità e sicurezza. Dallo studio « Demografia d'impresa nelle città italiane », elaborato dalla Confcommercio e pubblicato nel febbraio 2023, risulta che negli ultimi dieci anni sono cessate oltre 99.000 attività di commercio al dettaglio. Ma anche nei settori dove si registra una crescita, la qualità dell'offerta diminuisce. I dati forniti da Infocamere-Movimprese, aggiornati al 31 dicembre 2022, certificano che, rispetto al 2019, ossia al periodo precedente alla pandemia di COVID-19, gli hotel sono diminuiti del 2,9 per cento, mentre le attività di alloggio (*bed&breakfast* e locazioni brevi tramite la piattaforma digitale Airbnb) hanno registrato un aumento del 43,3 per cento e la crescita della ristorazione pari al 4 per cento va imputata all'incremento delle attività che offrono cibo da asporto, veloce ma di minore qualità.

Il graduale depauperamento delle iniziative commerciali all'interno dei centri storici italiani trova quindi una delle prime cause nella completa liberalizzazione nel settore del commercio. In particolare, la liberalizzazione di fatto dei saldi e l'assenza di controlli sulle pochissime regole rimaste hanno dato il « colpo di grazia » alle attività commerciali di vicinato, favorendo la grande distribuzione e il commercio elettronico.

Una seconda causa, non meno significativa, è rappresentata dal degrado dei centri storici dove si evidenzia, oltre all'inadeguatezza dell'illuminazione dei monumenti e delle strade, la non corretta gestione degli accessi veicolari con un forte ridimensionamento dell'afflusso di clienti, il mancato controllo del rispetto dei regolamenti regionali e comunali in materia di commercio e la mancanza di una rete di mezzi pubblici elettrici per spostarsi nei centri storici medesimi, tenuto conto che le biciclette e i monopattini non sono la soluzione.

Si ritiene che solo nei centri storici di pregio e fruibili da tutti i residenti della città e dai turisti si possano sviluppare condizioni idonee per la nascita e la crescita delle attività commerciali, storiche e no.

Il commercio al dettaglio è uno degli agenti più importanti nella configurazione del paesaggio urbano; i negozi allineati alla base degli edifici non solo rendono vivaci gli spazi pubblici, ma contribuiscono a definire l'identità dei luoghi. Di fronte al processo di globalizzazione che tende a omologare gli stili di vita e i paesaggi urbani la conservazione dell'identità locale è diventata una delle maggiori sfide per le città, al pari della sostenibilità ambientale e della coesione sociale.

Una terza causa è riconducibile alla gestione degli immobili situati proprio nei centri storici, la cui destinazione a uso commerciale, compromessa dai fenomeni appena descritti, ne pregiudica la fruibilità, favorendo e alimentando il fenomeno medesimo.

Mentre per la valorizzazione di esercizi e botteghe presso i centri storici sono state avviate iniziative significative, il tema della gestione degli immobili adibiti a uso commerciale non ha registrato iniziative altrettanto decise, permanendo, quindi, a fondamento delle problematiche appena descritte.

La presente proposta di legge intende quindi garantire lo sviluppo dei centri storici attraverso la valorizzazione della qualità e del decoro degli immobili ove hanno sede gli esercizi commerciali, al fine di caratterizzare le realtà dei territori locali, salvaguardandoli dal rischio di degrado e incuria.

Nel passato, per un breve periodo, l'articolo 1, comma 59, della legge 30 dicembre 2018, n. 145, ha introdotto un'imposta sostitutiva nella forma della cedolare secca applicabile anche alle locazioni commerciali. In particolare, per il periodo d'imposta 2019, la cedolare secca poteva essere applicata anche a locazioni stipulate nell'anno 2019 relative a immobili censiti nella

categoria C/1, con superficie fino a 600 metri quadrati. La misura, di natura transitoria, ha avuto effetti solo per i contratti stipulati nel 2019 e non è più stata rinnovata.

Considerata, quindi, la necessità di valorizzare e coordinare a livello nazionale, in accordo con gli enti locali e le categorie di settore, le attività commerciali situate nei centri storici, promuovendo al contempo la qualità del commercio, nonché il contrasto del fenomeno della desertificazione, la presente proposta di legge, all'articolo 1, definisce l'ambito di applicazione, che concerne gli immobili sfitti da più di due anni e di dimensioni limitate (botteghe e negozi storici) situati nei centri storici; all'articolo 2 dispone l'applicazione dell'imposta sostitutiva nella forma della cedolare secca per le locazioni a uso commerciale degli immobili di cui all'articolo 1; all'articolo 3 reca la copertura finanziaria.

PROPOSTA DI LEGGE

—

Art. 1.

(Ambito di applicazione)

1. La presente legge si applica ai contratti stipulati a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge aventi ad oggetto la locazione a uso commerciale di immobili classificati nella categoria catastale C/1, di superficie fino a 600 metri quadrati, escluse le pertinenze, e le relative pertinenze locate congiuntamente, situati all'interno delle aree individuate dai piani urbanistici comunali come centro storico, che, alla data di entrata in vigore della medesima legge, non siano oggetto di un contratto di locazione regolarmente registrato ovvero di comodato d'uso o, comunque, non risultino utilizzati da almeno due anni.

Art. 2.

(Cedolare secca)

1. Per gli immobili di cui all'articolo 1, la tassazione del reddito fondiario ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche è assoggettata al regime della cedolare secca di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, che si applica in ragione di un'aliquota del 21 per cento.

Art. 3.

(Copertura finanziaria)

1. Agli oneri derivanti dalla presente legge, pari a 320 milioni di euro per ciascuno degli anni 2026 e 2027, si provvede mediante corrispondente riduzione

del Fondo per interventi strutturali di politica economica, di cui all'articolo 10, comma 5, del decreto-legge 29 novembre 2004, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 dicembre 2004, n. 307.

PAGINA BIANCA

PAGINA BIANCA



19PDL0161220