

XIX Legislatura

Camera dei deputati

X Commissione “Attività Produttive, Commercio e Turismo”

Documento di osservazioni e proposte

**Istituzione e disciplina delle zone del commercio nei centri
storici**

AC 362

1 luglio 2025

La proposta di legge AC 362 mira a istituire e disciplinare le zone del commercio nei centri storici. Il provvedimento intende valorizzare la qualità e le tradizioni degli esercizi commerciali, salvaguardando le realtà locali dal degrado e, altresì, promuovendo un commercio di qualità nei centri storici.

La proposta si inserisce nel quadro della normativa europea, con particolare riguardo alla direttiva 2006/123/CE (cd. "direttiva Bolkestein"), che prevede la libera prestazione dei servizi e limita le restrizioni di autorizzazioni e licenze.

Allo stesso tempo, cercando di trovare un equilibrio tra la liberalizzazione del mercato e la necessità di tutelare interessi pubblici, come la conservazione del patrimonio culturale e la lotta al degrado, il testo in commento intende valorizzare le attività commerciali tradizionali, garantendo la loro sopravvivenza e contribuendo al mantenimento del tessuto sociale e culturale locale dei centri storici.

A tal fine, è prevista l'istituzione di zone all'interno dei centri storici soggette al rilascio di apposita autorizzazione, attraverso cui valorizzare la qualità degli esercizi commerciali, nonché tutelare i caratteri tradizionali e la continuità culturale dei luoghi.

La proposta muove dal rilievo secondo cui i centri storici di molte città italiane vedono minacciate le loro caratteristiche tradizionali, a causa del degrado e della trascuratezza in cui versano anche a seguito dei processi di liberalizzazione che hanno contribuito ad alterare equilibri economico-sociali, abbassando la qualità dei servizi commerciali con conseguenti ripercussioni negative sull'ambiente urbano.

Nel merito della proposta in commento, l'articolo 2, comma 1, dispone che i Comuni, al fine di garantire una razionale gestione del territorio e di valorizzare le zone aventi più marcata vocazione commerciale, sentite le organizzazioni delle imprese del commercio e dei consumatori, **predispongono un elenco di zone all'interno del centro storico** all'interno delle quali si è soggetti al rilascio di un'autorizzazione da parte dello sportello unico nei casi di insediamento, apertura, ampliamento di superficie, mutamento di settore merceologico, trasferimento di sede, subingresso degli esercizi commerciali.

Unitamente alle organizzazioni delle imprese del commercio e dei consumatori, le scriventi confederazioni ritengono opportuno che siano coinvolte anche le altre rappresentanze d'impresa del territorio, a partire dall'artigianato, per favorire un migliore bilanciamento degli interessi e uno sviluppo armonico del tessuto produttivo.

Nella domanda di autorizzazione vanno specificati il possesso dei requisiti soggettivi, il settore merceologico, l'ubicazione e la superficie di vendita dell'esercizio commerciale. Il Comune entro il termine di sessanta giorni dovrà concludere il procedimento.

L'articolo 3 indica i criteri (comma 1) di cui il Comune deve tener conto nel redigere l'elenco delle zone, in base alle seguenti finalità:

- salvaguardia della sostenibilità territoriale e ambientale, attraverso iniziative di riqualificazione del tessuto commerciale, ai fini di un maggiore rispetto delle caratteristiche del territorio;

- sviluppo del commercio tradizionale attraverso il rafforzamento e la diffusione degli esercizi di vicinato, ai fini di una maggiore tutela del consumatore;
- tutela del consumatore attraverso la creazione di una rete del commercio orientata alla qualificazione dei consumi, alla trasparenza delle informazioni e alla sicurezza dei prodotti;
- sviluppo e valorizzazione di attività commerciali di particolare valore storico, culturale e artistico, quali testimonianze delle identità commerciali delle aree di antica formazione.

Occorre in ogni caso evidenziare che alle attività rientranti nelle predette zone commerciali si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui all'articolo 3 del d.l. n. 223 del 2006, convertito dalla Legge 4 agosto 2006, n. 248, secondo cui le attività devono essere svolte senza i limiti e le prescrizioni che contrastano con le disposizioni dell'ordinamento comunitario in materia di concorrenza e libera circolazione di merci e servizi.

Ad avviso delle scriventi confederazioni, per rafforzare l'impianto della proposta di legge, rendendolo ancor più rispondente alle specificità delle realtà comunali, è opportuno prevedere che le zone commerciali e i relativi criteri siano contenuti all'interno dei piani commerciali dei Comuni, quali atti di indirizzo strategico per conseguire gli obiettivi di qualificazione e sviluppo dei centri storici.

Ciò consentirebbe di:

- **individuare aree specifiche per attività commerciali compatibili con il contesto storico**, includendo la delimitazione di zone a destinazione commerciale all'interno del centro storico, con particolare attenzione a quelle che valorizzano la tradizione e la qualità dei prodotti;
- **definire le tipologie di attività consentite**, favorendo ad esempio quelle artigianali, negozi di prodotti tipici locali o attività legate al settore agroalimentare locale e nazionale;
- **individuare criteri** per garantire la coerenza estetica con il contesto storico;
- **promuovere la rigenerazione urbana** con misure per il recupero e la riqualificazione degli edifici storici, favorendo l'insediamento di attività commerciali che contribuiscano alla rivitalizzazione dei centri storici.

Sempre al fine di salvaguardare le realtà locali dal degrado e promuovere un commercio di qualità nei centri storici, desideriamo evidenziare che un altro fattore di depauperamento per i centri storici è legato alle dinamiche dei valori immobiliari, che infatti portano molte imprese a non riuscire a stare più sul mercato anche se il loro prodotto è apprezzato sia dai residenti sia dai turisti.

Occorre quindi prevedere delle misure aggiuntive per arginare il caro affitti, che amplifica la brevità del ciclo di vita delle attività commerciali e artigiane, le quali rapidamente vengono sostituite da nuove attività, spesso omologate e simili, a discapito della qualità e dell'autenticità.