



Alla

X Commissione Attività produttive, commercio e turismo

Ufficio di presidenza

Camera dei deputati

Via e-mail: com_attivita_produttive@camera.it

Oggetto: Audizione 6 maggio 2026 – Osservazioni CODA CONS sulla proposta di legge recante il nuovo testo delle *Disposizioni per la tutela e la valorizzazione delle attività commerciali negli ambiti di interesse storico, culturale e paesaggistico dei centri storici (C. 362 Molinari)*

Il CODA CONS, Associazione di Promozione Sociale ETS, con sede legale in Roma, Viale Giuseppe Mazzini n. 73, ringrazia la X Commissione della Camera dei Deputati per la convocazione e intende esprimere il proprio apprezzamento per la volontà di salvaguardare il decoro urbano e l'identità culturale dei centri storici italiani, con la finalità di contrastare il degrado e l'incuria attraverso la valorizzazione della qualità degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa.

Per fornire il proprio contributo ai lavori della Commissione appare utile e opportuno richiamare alcune iniziative che possono agevolare l'analisi ed il confronto.

Scenario nazionale

Iniziative nazionali e locali - Codice dei Beni Culturali (Art. 52)

A livello nazionale e locale sono già attivi diversi strumenti che ricalcano i principi contenuti negli artt. 2 e 3 del pdl e che potrebbero trarre beneficio dalla legge in oggetto.

A titolo esemplificativo:

- Il CODA CONS è Associazione italiana di consumatori iscritta nell'elenco delle Associazioni dei consumatori e degli utenti rappresentative a livello nazionale ex art. 137 del D.Lgs. 6 settembre 2005, n. 206 – Codice del consumo, e, ai sensi degli artt. 840 bis e seg. e 840-sexiesdecies del C. p. C. è legittimata ad agire "per ottenere l'ordine di cessazione o il divieto di reiterazione della condotta omissiva o commissiva" consistente in "atti e comportamenti, posti in essere in pregiudizio di una pluralità di individui o enti".

- È costituito, nel rispetto del Decreto Legislativo 3 luglio 2017 n.117 e s.m.i., del codice civile e della normativa in materia, l'Ente del Terzo Settore denominato "CODA CONS - COORDINAMENTO DELLE ASSOCIAZIONI PER LA TUTELA DELL'AMBIENTE E PER LA DIFESA DEI DIRITTI DEGLI UTENTI E DEI CONSUMATORI - APS - Ente del Terzo Settore"

Albi delle Botteghe Storiche: molti comuni (come Firenze, Roma e Venezia) hanno già istituito registri per le attività storiche e tradizionali, applicando vincoli di continuità merceologica e di conservazione degli arredi d'epoca, simili a quelli ipotizzati nella proposta Molinari.

Centri Commerciali Naturali (CCN): in diverse aree urbane, ad esempio, sono state adottate forme di aggregazione tra esercizi di vicinato per promuovere il commercio locale nei centri storici e competere con la grande distribuzione.

Regolamenti Comunali: grandi città hanno già adottato restrizioni specifiche (ad esempio il divieto di apertura di nuovi fast food o minimarket in aree UNESCO) basandosi sulla tutela del decoro e della vivibilità urbana.

Il Codice dei Beni Culturali (D.Lgs. 42/2004), all'art. 52, consente intese tra Ministero della Cultura e Comuni per vietare attività non compatibili con il valore storico di aree UNESCO (ad es. limitazioni a fast food e minimarket a Firenze e Roma).

Il citato articolo 52 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, infatti, disciplina l'esercizio del commercio in aree di valore culturale e nei locali storici tradizionali:

I Comuni, sentita la Soprintendenza, individuano le aree pubbliche aventi valore archeologico, storico, artistico o paesaggistico, vietando o sottoponendo a condizioni particolari l'esercizio del commercio ambulante o in sedi fisse.

Le deliberazioni comunali sulle aree e sui locali sono adottate sentito il Soprintendente mirando a bilanciare le esigenze del commercio con la conservazione del patrimonio culturale, vietando attività che possano pregiudicare il decoro dei siti

Nel panorama nazionale, per garantire la sostenibilità economica delle zone tutelate, appare utile stabilire:

- Incentivi Locali (IMU e TARI), possibilità per i Comuni di deliberare aliquote ridotte per i proprietari di immobili che stipulano contratti di affitto a canone agevolato con botteghe storiche.
- Credito d'Imposta: bonus per spese di restauro e conservazione di arredi o insegne d'epoca, nonché crediti d'imposta per la digitalizzazione delle attività di vicinato.
- Flat Tax Anti-Desertificazione: agevolazioni fiscali per le nuove aperture in aree colpite da desertificazione commerciale, per favorire il presidio antropico nei territori.
- Esenzione Oneri di Urbanizzazione: riduzioni per interventi di recupero edilizio finalizzati al ripristino di attività artigianali tradizionali.

Scenario Europeo

Da una ricerca effettuata sono emerse alcune iniziative che condividono le finalità indicate dal pdl in oggetto.

Francia (Parigi - "Vital'Quartier"): programma gestito dalla SEMAEST che permette al comune di esercitare diritti di prelazione sui locali commerciali per favorire il reinsediamento di artigiani e commercio di prossimità.

Spagna (Barcellona - "Commerci Emblemàtics"): piano di protezione per i negozi storici che vincola le licenze commerciali alla conservazione del patrimonio architettonico e merceologico del locale.

Regno Unito (Centri Commerciali Naturali): strategie di Town Centre Management per rivitalizzare i centri storici attraverso l'integrazione di servizi pubblici e retail di qualità.

Le istituzioni europee, in particolare attraverso l'Agenda Europea per il turismo 2030 adottata dal Consiglio d'Europa, e le raccomandazioni del Comitato Economico e Sociale Europeo (CESE), stanno spingendo per una trasformazione radicale del modello turistico, per passare da un turismo di massa indifferenziato a *un ecosistema turistico resiliente, sostenibile e capace di valorizzare le comunità locali*.

Si propone:

- Il cd. Turismo esperienziale: promozione di esperienze che coinvolgono attivamente il turista nella cultura locale (artigianato, laboratori, enogastronomia), valorizzando l'autenticità dei territori.
- Il Supporto alle filiere corte: incentivare il consumo di prodotti locali e l'acquisto presso artigiani e commercianti del posto, garantendo che il beneficio economico rimanga alla comunità ospitante.
- La Tutela dell'identità culturale: valorizzazione del patrimonio storico-artistico e paesaggistico minore, sottraendolo al degrado e integrandolo nell'offerta turistica.
- La Partecipazione locale: coinvolgimento attivo dei residenti nella pianificazione turistica, per garantire che il turismo sia un'opportunità di sviluppo e non un disagio

Conclusioni

La proposta Molinari agisce in conformità ai principi della Direttiva 2006/123/CE (Direttiva Servizi), bilanciando la libertà di iniziativa economica con motivi di interesse generale quali la tutela del patrimonio artistico e dell'ambiente urbano.

Si ritiene che l'adozione del provvedimento fornirebbe una cornice normativa uniforme ai Comuni per operare interventi di rigenerazione non solo urbanistica, ma anche sociale ed economica dei centri storici.

Tutto quanto sopra esposto e rilevato, si comunica la disponibilità di Codacons a fornire ulteriori elementi a supporto della iniziativa legislativa di cui in oggetto.

Roma, 4 maggio 2026

Per il Collegio di Presidenza Codacons


Avv. Gianluca Di Ascenzo
Presidente