

## DISEGNO DI LEGGE

**d’iniziativa dei senatori DE LUCA Athos, PIERONI, COSSIGA, SALVATO, BONFIETTI, PETTINATO, CORTELLONI, NAPOLI Bruno, DIANA Lorenzo, PAROLA, FLORINO, DE ANNA, MANTICA, MUNGARI, BRUNO GANERI, BONATESTA, DE MARTINO Guido, RUSSO SPENA, COSTA, GAMBINI, FUMAGALLI CARULLI, STANISCIÀ, BESOSTRI, CARELLA, RESCAGLIO, BOCO, CRESCENZIO, VERALDI, BETTAMIO, BERTONI, UCCHIELLI, MICELE, FERRANTE, DONISE, BORTOLOTTO e NAVA**

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 5 MARZO 1998

---

Normativa di tutela per i locali storici

---

ONOREVOLI SENATORI. - I centri delle città storiche, rappresentano una delle maggiori ricchezze del nostro Paese, in quanto ne identificano l'identità culturale e la memoria storica, l'unica capace di attrarre il turismo, nazionale ed internazionale.

All'interno di tali aree, che vanno tutelate in modo peculiare, un ruolo fondamentale è svolto dal tessuto connettivo delle imprese commerciali e dei pubblici esercizi, quasi sempre a tradizione familiare, che nel corso dei decenni hanno acquistato notorietà e hanno contribuito a qualificare l'immagine italiana nel mondo. La presenza dei negozi e dei caffè e ristoranti storici, che da tanti anni operano nella stessa zona, fino a costituirne una nota essenziale, ha costituito un presidio contro la desertificazione dei quartieri, migliorando la qualità della vita di coloro che in quei quartieri vivono e della cittadinanza che ne usufruisce.

Tale duplice ruolo merita dunque una tutela specifica, attualmente inesistente, ed è appunto a questo vuoto che il presente disegno di legge vuol porre rimedio.

L'articolo 1 offre una disciplina fortemente innovativa: sulla linea degli orientamenti più recenti, fatti propri anche dal Ministero per i beni culturali e ambientali delineata nel comma 1 una tutela generale, rivolta a tutti i locali commerciali e i pubblici esercizi ubicati in ben precise aree. Tali zone non necessariamente debbono situarsi nei centri storici, poichè anche altri quartieri, spesso a ridosso dei nuclei urbani più antichi, hanno rilevanza culturale e sociale: è attribuito ai comuni il compito di definire tali aree di speciale interesse, al cui interno tutti gli edifici commerciali otterranno la protezione prevista dalla legge 1° giugno

1939, n. 1089, per i beni culturali, senza però alcune delle limitazioni derivanti da quella normativa; il comma 2 provvede alla salvaguardia di quei negozi rispondenti ai requisiti che rendono possibile definirli «storici», i quali però non rientrano nella perimetrazione operata dai comuni. In sostanza è istituita la «dichiarazione di locale storico», la cui concessione spetta alla soprintendenza competente in materia di beni architettonici, ma sempre in raccordo con l'ente locale, che è l'istituzione più vicina ai cittadini ed è quindi più indicato all'individuazione delle attività commerciali che hanno assunto particolare rilevanza nel tessuto urbano e nella vita quotidiana dei cittadini.

L'articolo 2 stabilisce i requisiti che permettono la dichiarazione di locale storico, facendo attenzione alla tipologia delle attività svolte al suo interno, e per un ininterrotto periodo temporale, ma anche all'arredo dell'esercizio, realizzando così anche una salvaguardia delle caratteristiche architettoniche dei nostri quartieri. Contro il degrado l'articolo 4 vincola le modifiche all'immobile al parere della soprintendenza, concedendo però l'estensione dei benefici economici, che potrebbero assumere anche la forma di mutui agevolati per i restauri da portare in detrazione fiscale, introducendo però la condizione essenziale che il beneficiario sia in regola col fisco.

Per evitare l'apertura di effimere attività - tese magari a sfruttare, grazie all'afflusso di capitali di provenienza poco limpida, i benefici del maggior afflusso turistico legato all'evento giubilare - che comporterebbero l'espulsione dal centro dei negozi e pubblici esercizi storici, sostituiti da anoni-

me catene di multinazionali, con la conseguenza di lasciar il centro storico delle città deserto e snaturato, viene delineata una speciale disciplina delle locazioni, in deroga alle norme generali. Ad evitare richieste di aumento spropositate, tese solo a provocare lo sfratto del locatario, si introducono i principi della pubblicità e della giustificazione delle ingenti maggiorazioni di canone. Conseguentemente a ciò, l'indennità spettante al commerciante che deve lasciare

il locale è legata al reale valore di mercato, commisurato in trentasei mensilità del maggior canone richiesto (o di quello corrisposto dall'eventuale nuovo inquilino, se maggiore). Anche questa è una profonda innovazione, capace di scoraggiare la crescita artificiosa dei canoni di locazione e la cacciata di maestranze qualificate. Anche per questo si prevede il blocco degli sfratti, almeno fino alla completa operatività degli strumenti attuativi della legge.

**DISEGNO DI LEGGE**

## Art. 1.

*(Individuazione dei locali sottoposti  
a tutela)*

1. Sono sottoposti alla disciplina di tutela contenuta nella legge 1° giugno 1939, n. 1089, e successive modificazioni, gli immobili in cui si svolge attività di vendita al dettaglio o di somministrazione di cibi o bevande, ubicati nei quartieri di rilevanza storico-artistica individuati dagli uffici comunali con apposito provvedimento di perimetrazione, soggetto all'approvazione della soprintendenza competente in materia di beni architettonici, di seguito denominata «la soprintendenza».

2. Con provvedimento del soprintendente competente in materia di beni architettonici, di seguito denominato «il soprintendente» può essere comunque dichiarato l'interesse storico-culturale di singoli locali non situati nelle zone perimetrate di cui al comma 1, che siano però sede di attività tradizionali artigianali, produttive, commerciali o di somministrazione secondo le caratteristiche specificate nell'articolo 2.

## Art. 2.

*(Requisiti per la dichiarazione  
di locale storico)*

1. La dichiarazione di locale storico è concessa dalla soprintendenza, sentito il parere del comune nel cui territorio si trova ubicato il locale.

2. Possono ottenere la dichiarazione di cui all'articolo 1, comma 2, i locali nei quali si sia svolta ininterrottamente per più di cinquanta anni un'attività di somministrazione di cibi o bevande, o di vendita al

dettaglio, oppure di produzione e vendita, relativa sempre allo stesso genere merceologico o alle medesime tabelle comunali.

3. Possono fare istanza per il rilascio della dichiarazione anche i titolari di locali i cui arredi interni ed esterni abbiano particolare rilevanza storico architettonica o la cui attività tradizionale abbia acquisito nei termini temporali di cui al comma 2, un particolare significato culturale nell'ambito della vita cittadina.

### Art. 3.

#### *(Modalità per la richiesta e la concessione)*

1. La dichiarazione di locale storico è concessa dalla soprintendenza su istanza del proprietario, possessore o detentore del locale.

2. Il soprintendente emette la dichiarazione di cui all'articolo 1, sentito il parere del comune nel cui territorio si trova ubicato il locale.

### Art. 4.

#### *(Effetti della dichiarazione)*

1. I locali storici riconosciuti con dichiarazione del soprintendente o in base alla perimetrazione di cui all'articolo 1, sono soggetti ai vincoli e alla disciplina di tutela individuata dalla legge 1° giugno 1939, n. 1089, e successive modificazioni, ad eccezione delle norme relative all'obbligo della comunicazione delle alienazioni e dell'esercizio del diritto di prelazione sulle cose alienate.

2. Il proprietario, possessore o detentore del locale storico, non può precedere a modifiche all'immobile, o agli arredi interni ed esterni, senza il preventivo parere favorevole del soprintendente.

## Art. 5.

*(Disciplina speciale delle locazioni)*

1. Nei contratti di locazione di immobili ad uso commerciale di cui all'articolo 67 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni, il canone corrisposto dal conduttore, calcolato al netto degli oneri accessori, può essere, a richiesta del locatore, aumentato a decorrere dal terzo mese successivo a quello di entrata in vigore della presente legge, in misura non superiore al 15 per cento annuo per il restante periodo di durata del contratto.

2. Allo scadere del contratto di locazione l'aumento del canone non può superare il 40 per cento dell'importo.

3. Richieste di aumento superiori al 30 per cento debbono essere iscritte, a carico del locatore, nell'albo pretorio del comune ove il locale storico è ubicato.

4. La richiesta di aggiornamento del canone di cui al comma 3, deve essere comunque accompagnata da documentazione idonea a giustificare l'entità dell'aumento, sulla base di oggettive modificazioni intervenute nel tessuto urbano.

## Art. 6.

*(Indennità di perdita dell'avviamento)*

1. Nel caso di cessazione del rapporto di locazione relativo agli immobili di cui all'articolo 27 della legge 27 luglio 1978, n. 392, non dovuta a risoluzione per inadempimento, disdetta o recesso del conduttore, o alle procedure definite dalle disposizioni approvate con regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, il conduttore ha diritto ad una indennità pari a trentasei mensilità del maggior canone tra quello comunicato dal locatore ai sensi dell'articolo 40, primo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392, e quello eventualmente corrisposto dal conduttore subentrante.

2. L'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile è condizionato all'av-

venuta corresponsione dell'indennità di cui al comma 1.

3. Entro un anno dalla scadenza del contratto il locatore, a mezzo di notifica pubblica, fa pervenire al conduttore le condizioni richieste per il rinnovo. Qualora la richiesta di adeguamento superi la variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, rilevata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT), il locatore la giustifica secondo le modalità individuate dall'articolo 5, comma 4.

#### Art. 7.

*(Programmazione della rete commerciale nei quartieri a rilevanza storica, artistica e culturale)*

1. La regione, sentiti i rappresentanti delle organizzazioni dei consumatori e degli imprenditori del commercio, delega ai comuni la programmazione degli insediamenti di vendita al dettaglio e dei pubblici esercizi nei quartieri storici, al fine di salvaguardare gli esercizi commerciali ed artigianali ed i pubblici esercizi aventi valore storico ed artistico, garantendo il mantenimento delle caratteristiche degli insediamenti.

2. Le regioni dettano le norme urbanistiche riferite al settore commerciale stabilendo il termine entro il quale i comuni sono tenuti ad adeguare gli strumenti urbanistici, nonchè i regolamenti di polizia urbana ed edilizia.

3. I comuni individuano le modalità relative al rilascio delle autorizzazioni ed i vincoli di tutela dell'arredo urbano cui sono soggette le imprese commerciali.

4. In attesa degli adempimenti previsti dal presente articolo e dell'articolo 1, comma 1, sono sospese le procedure di esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili adibiti a locali commerciali e a pubblici esercizi, e situati all'interno dei quartieri a rilevanza storica o artistica in base alla perimetrazione effettuati dai comuni.

