

CAMERA DEI DEPUTATI N. 317

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

CHICCHI, VICHI

Disposizioni per la riqualificazione urbana e
l'innovazione degli insediamenti turistici

Presentata il 29 aprile 2006

ONOREVOLI COLLEGHI! — Anche il settore del turismo ha dato ultimamente numerosi segnali di crisi. Sussiste dunque l'urgenza per l'offerta turistica italiana di recuperare intervenendo sui sistemi turistici locali maturi, sia nel turismo balneare che in quello montano, ma anche nelle città d'arte. Infatti la matrice territoriale della nostra offerta è in genere obsoleta e le strutture ricettive su di essa incardinate appaiono in molti casi avere ormai concluso il loro ciclo edilizio. È necessario aprire una nuova fase di investimenti importanti nelle strutture ricettive e nelle infrastrutture che costituiscono il nerbo del tessuto urbano nel quale sono collocate. Le città turistiche nostre concorrenti del bacino mediterraneo o sono di nuovo impianto o hanno investito molto nella riqualificazione del tessuto urbano e si pongono come punto di riferimento della modernità e della qualità urbane.

Si tratta dunque di creare le basi dell'innovazione di prodotto per favorire lo sviluppo sostenibile delle destinazioni e dei sistemi turistici locali (articolo 5 della legge n. 135 del 2001), qualificando tali insediamenti, gli impianti turistici e alberghieri preesistenti e realizzando nuovi insediamenti. Sono necessari strumenti operativi che realizzino un intreccio virtuoso tra l'intervento a carattere urbanistico-territoriale e quello squisitamente attinente alle imprese e all'incentivazione della loro qualificazione, puntando su di una collaborazione tra pubblico e privato che tenga assieme qualità urbana e sviluppo imprenditoriale.

Lo strumento più adatto a tale scopo sembra essere quello costituito dalla società di trasformazione urbana per l'innovazione turistica (STUIT) che nasce sulla falsariga delle società di trasformazione urbana (STU) previste dall'articolo 120 del

testo unico di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267. Le STU, infatti, sono uno strumento efficace, ma prevalentemente usato per riconvertire aree produttive o per realizzarne di nuove, ma nelle realtà urbane caratterizzate dalla presenza di strutture ricettive, di reti commerciali e di pubblici esercizi che risentono molto dei vincoli imposti dalla rendita immobiliare, si sente l'esigenza di uno strumento aggiuntivo in grado di dare linfa a una nuova fase di sviluppo.

Le STUIT, di cui alla presente proposta di legge, promosse dai comuni con l'eventuale partecipazione fin dalla fase iniziale delle province e delle regioni, sono aperte anche alla partecipazione dei privati e possono presentare progetti di riqualificazione urbana che interessino contesti o aree territoriali omogenei o integrati non necessariamente contermini, finalizzati a creare una qualità avanzata di servizi al turista e ad attrarre nuovi flussi turistici interni e internazionali.

La determinazione delle porzioni di territorio interessate dai progetti e le relative previsioni urbanistiche avvengono (ai sensi dell'articolo 120, comma 3, del testo unico di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267) con deliberazione del consiglio del comune o dei comuni interessati nel caso di progetti intercomunali. Entro sessanta giorni dalla data di tale deliberazione, il sindaco o i sindaci promuovono un accordo di programma convocando la conferenza di servizi (ai sensi del comma 3 dell'articolo 34 del testo unico di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267) per acquisire l'assenso da parte della regione, della provincia e degli altri soggetti interessati. Nel caso di progetti interregionali si applica il comma 8 del citato articolo 34 che prevede la conclusione di un accordo di programma promosso dalla Presidenza del Consiglio dei ministri. La deliberazione, sulla quale sia stato acquisito l'assenso nella conferenza di servizi, determina le eventuali e conseguenti variazioni degli strumenti urbanistici e sostituisce le concessioni edilizie (ai sensi del comma 4 dell'articolo 34 del testo unico di cui al decreto legislativo

18 agosto 2000, n. 267). Essa comporta inoltre la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle opere comprese nei progetti di riqualificazione urbana inoltre (ai sensi del comma 6 dell'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267). Tale dichiarazione cessa di avere efficacia se le opere non hanno avuto inizio entro tre anni dalla data della dichiarazione stessa.

Le STUIT svolgono una duplice funzione. La prima, determinante, è quella di acquisire, trasformare e valorizzare beni immobili pubblici e privati al fine di realizzare il nuovo impianto urbano e la sua dotazione infrastrutturale. La seconda funzione mira a promuovere e a sostenere interventi di riqualificazione sugli immobili delle strutture ricettive di proprietà privata che partecipano al progetto di riqualificazione. È previsto anche l'intervento della società Sviluppo Italia su richiesta delle regioni.

Per agevolare fiscalmente tali operazioni si prevede che nell'ambito dei progetti di riqualificazione urbana tutti gli atti, contratti, trasferimenti e prestazioni posti in essere per il loro perfezionamento, oltre alle formalità connesse, siano esenti dall'imposta di registro, dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecaria e catastale, da ogni altra imposta indiretta, tributo o diritto. Gli onorari notarili relativi alla vendita dei beni immobiliari sono ridotti alla metà. La stessa riduzione si applica agli onorari notarili per la stipulazione di mutui collegati agli atti di vendita medesimi. Una delle difficoltà maggiori riscontrata negli interventi di riqualificazione urbana è legata proprio alla rigidità dell'imposizione relativa alla rendita immobiliare quando quest'ultima sia regolarmente denunciata. Tale situazione è una delle ragioni più consistenti della mancata trasparenza nelle transazioni immobiliari e della creazione di un notevole sommerso. Questa rigidità, se non sarà superata, renderà difficile l'acquisizione di immobili collegata ai progetti di riqualificazione urbana, per questo si propone un regime diverso e più favorevole in questi casi.

In aggiunta alle precedenti agevolazioni la proposta di legge prevede il rifinanziamento della norma che consente gli interventi di ristrutturazione degli immobili inseriti nell'ambito delle porzioni di territorio determinate ai sensi della proposta di legge stessa per gli alberghi e per i pubblici esercizi. La norma consiste nella possibilità per tali soggetti di dedurre le spese di manutenzione, riparazione, ammodernamento e ristrutturazione dei propri immobili in quote costanti nel periodo d'imposta di sostenimento e nei tre periodi successivi, riducendo il periodo di ammortamento dai quindici anni attuali a quattro anni.

Per elevare le capacità operative delle STUIT si è provveduto inoltre a modificare il comma 6-*quinquies* dell'articolo 19 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, che consente ai comuni di chiedere allo Stato il trasferimento dei beni demaniali sui quali non sussistono concessioni già operanti ai sensi del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 400, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 494. Gran parte dei lungomare del nostro Paese, ad esempio, è di proprietà del demanio e fino ad oggi questa proprietà è stata un grande ostacolo ai progetti di riqualificazione: il trasferimento dei beni demaniali sarebbe uno dei vantaggi più rilevanti di questa proposta di legge che ovviamente riguarda anche il demanio fluviale e lacuale. Si prevede anche la possibilità che i progetti coinvolgano beni demaniali marittimi con

finalità turistico-ricreative che comportino, per la propria riqualificazione, investimenti da parte dei concessionari: in questo caso la durata della concessione e il corrispettivo del canone sono rideterminati su proposta della regione in relazione al periodo di ammortamento dell'investimento effettuato dal concessionario e per una durata comunque non superiore a trenta anni. In tale caso una quota degli introiti dei canoni è attribuita, nella misura del 20 per cento alla regione interessata e nella misura del 20 per cento al comune o ai comuni interessati, proporzionalmente al territorio compreso nell'insediamento.

Per promuovere la realizzazione dei predetti insediamenti i comuni interessati possono prevedere l'applicazione di regimi agevolati relativi alle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, ma anche l'esenzione o l'applicazione di riduzioni o detrazioni dall'imposta comunale sugli immobili.

Le agevolazioni previste dalla proposta di legge richiedono il rifinanziamento del Fondo di cofinanziamento dell'offerta turistica (articolo 6 della legge n. 135 del 2001) per 100 milioni di euro nel 2006, 200 milioni di euro nel 2007 e 200 milioni di euro nel 2008. Il 50 per cento di tali somme, e fino alla concorrenza di 250 milioni di euro nel triennio, è utilizzato a copertura delle agevolazioni fiscali previste ai commi 7 e 8.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

1. Al fine di favorire lo sviluppo sostenibile delle destinazioni e dei sistemi turistici locali di cui all'articolo 5 della legge 29 marzo 2001, n. 135, di qualificare gli insediamenti turistici maturi, gli impianti turistici e alberghieri preesistenti nonché di realizzare nuovi insediamenti, i comuni, anche con la partecipazione della provincia e della regione, promuovono le società di trasformazione urbana per l'innovazione turistica, di seguito denominate « STUIT », ai sensi dell'articolo 120 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, e successive modificazioni.

2. Ai fini del presente articolo sono definiti:

a) destinazioni turistiche, quelle riconosciute sul mercato internazionale per l'identità specifica del luogo e l'unicità dei suoi aspetti geografici, paesaggistici e storico-culturali;

b) insediamenti turistici maturi, i prodotti turistici tradizionali del territorio intorno ai quali si organizza la maggioranza degli operatori economici dell'offerta che operano prevalentemente su di una clientela fidelizzata, le cui diverse strutture ricettive sono state realizzate in fasi successive secondo un medesimo modello e per successive stratificazioni urbanistiche di una medesima matrice territoriale, sottoposti alla necessità di riqualificarsi in relazione allo scarso livello di competitività nei confronti dei prodotti turistici emergenti.

3. Le STUIT possono presentare progetti di riqualificazione urbana nell'ambito dei sistemi turistici locali, definiti ai sensi dell'articolo 5 della legge 29 marzo 2001,

n. 135, interessando contesti o aree territoriali omogenei o integrati non necessariamente contermini, finalizzati a creare una qualità avanzata di servizi al turista e ad attrarre nuovi flussi turistici interni e internazionali.

4. La determinazione delle porzioni di territorio interessate dai progetti di cui al comma 3 del presente articolo e le relative previsioni urbanistiche avvengono, ai sensi dell'articolo 120, comma 3, del testo unico di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, e successive modificazioni, con deliberazione del consiglio del comune o dei comuni interessati nel caso di progetti intercomunali. Entro sessanta giorni dalla data di tale deliberazione, il sindaco o i sindaci convocano una conferenza di servizi ai sensi del comma 3 dell'articolo 34 del citato testo unico di cui al decreto legislativo n. 267 del 2000, al fine di acquisire l'assenso sulla deliberazione da parte della regione e della provincia interessate. Nel caso di progetti interregionali si applica il comma 8 del medesimo articolo 34.

5. La deliberazione, sulla quale sia stato acquisito l'assenso nella conferenza di servizi di cui al comma 4 del presente articolo, determina le eventuali e conseguenti variazioni degli strumenti urbanistici e sostituisce le concessioni edilizie ai sensi del comma 4 dell'articolo 34 del testo unico di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267. Essa, inoltre, ai sensi del comma 6 del citato articolo 34 del testo unico di cui al decreto legislativo n. 267 del 2000, comporta la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle opere comprese nei progetti di riqualificazione urbana. Tale dichiarazione cessa di avere efficacia se le opere non hanno avuto inizio entro tre anni dalla data della dichiarazione stessa.

6. Nell'ambito delle porzioni di territorio determinate ai sensi del comma 4, le STUIT acquisiscono, trasformano e valorizzano beni immobili pubblici e privati e inoltre promuovono e sostengono interventi di riqualificazione sugli immobili delle strutture ricettive di proprietà privata che partecipano al progetto di riqua-

lificazione. Su richiesta delle regioni interessate la società Sviluppo Italia partecipa ai progetti di cui al comma 3.

7. Nell'ambito dei progetti di riqualificazione urbana di cui al comma 3, tutti gli atti, i contratti, i trasferimenti e le prestazioni posti in essere per il perfezionamento degli stessi, nonché le formalità ad essi connesse, sono esenti dall'imposta di registro, dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecaria e catastale e da ogni altra imposta indiretta, nonché da ogni altro tributo o diritto. Gli onorari notarili relativi alla vendita dei beni immobiliari di cui al presente articolo sono ridotti alla metà. La stessa riduzione si applica agli onorari notarili per la stipulazione di mutui collegati agli atti di vendita medesimi, anche fuori dalle ipotesi disciplinate dal testo unico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, e successive modificazioni.

8. Gli interventi di ristrutturazione degli immobili inseriti nell'ambito delle porzioni di territorio determinate ai sensi del comma 4 del presente articolo usufruiscono delle agevolazioni previste dall'articolo 14, comma 2, della legge 27 dicembre 1997, n. 449, per i soggetti indicati alle lettere *e*) e *f*) del medesimo comma. In questo caso la deducibilità delle spese di manutenzione, riparazione, ammodernamento e ristrutturazione ivi indicate è consentita in quote costanti nel periodo d'imposta di sostenimento e nei tre periodi successivi.

9. Al comma 6-*quinquies* dell'articolo 19 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono aggiunti, in fine, i seguenti periodi: « Le disposizioni del presente comma si applicano anche alle società di trasformazione urbana previste dall'articolo 120 del testo unico di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, e successive modificazioni, e alle società di trasformazione urbana per l'innovazione turistica. In tali casi lo Stato trasferisce esclusivamente i beni demaniali sui quali non sussistono concessioni già operanti ai sensi dell'articolo 03, comma 1, del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 400, convertito, con mo-

dificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 494 ».

10. Qualora i progetti di cui al comma 3 del presente articolo coinvolgano anche beni demaniali marittimi con finalità turistico-ricreative di cui all'articolo 03, comma 1, del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 400, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 494, che comportino per la propria riqualificazione investimenti da parte dei concessionari, la durata della concessione e il corrispettivo del canone sono rideterminati entro novanta giorni dalla data di presentazione della richiesta di rideterminazione da parte della regione interessata, su proposta della regione medesima in relazione al periodo di ammortamento dell'investimento effettuato dal concessionario e per una durata comunque non superiore a trenta anni. In questo caso una quota degli introiti dei canoni è attribuita, nella misura del 20 per cento alla regione interessata e nella misura del 20 per cento al comune o ai comuni interessati, proporzionalmente al territorio compreso nell'insediamento. Per quanto non determinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni di cui agli articoli da 36 a 49 del codice della navigazione.

11. Per promuovere la realizzazione degli insediamenti di cui al presente articolo, i comuni interessati possono prevedere l'applicazione di regimi agevolati ai fini del contributo previsto dall'articolo 16 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni, nonché l'esenzione, ovvero l'applicazione di riduzioni o di detrazioni, dall'imposta comunale sugli immobili di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504.

12. Anche al fine di finanziare i progetti di cui al presente articolo, il Fondo di cofinanziamento dell'offerta turistica di cui all'articolo 6 della legge 29 marzo 2001, n. 135, e successive modificazioni, è rifinanziato con 100 milioni di euro nel 2006, 200 milioni di euro nel 2007 e 200 milioni di euro nel 2008. Il 50 per cento

delle predette somme e fino alla concorrenza di 250 milioni di euro nel triennio è utilizzato a copertura delle agevolazioni disposte ai commi 7 e 8. Alla copertura delle spese di cui al presente comma si provvede ai sensi di quanto stabilito dall'articolo 70, comma 2, del decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, e successive modificazioni, relativo al finanziamento delle Agenzie fiscali.

