

# CAMERA DEI DEPUTATI N. 2126

## PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**CHICCHI, VICHI**

Norme per favorire la conversione in proprietà  
delle affittanze alberghiere

*Presentata l'11 gennaio 2007*

ONOREVOLI COLLEGHI! — La legge 27 dicembre 2006, n. 296 (finanziaria 2007), all'articolo 1, comma 1228, pone correttamente il problema della «unicità della titolarità» fra gestione e proprietà degli immobili alberghieri. Il presente progetto di legge intende dare attuazione al citato comma. L'obiettivo è di rendere stabili le gestioni degli alberghi in affitto che vengono stimate, nelle realtà turistiche balneari e in molte altre aree del Paese, intorno al 30-40 per cento del totale. Gli albergatori che gestiscono le proprie imprese in affitto rischiano di ampliare l'area della dequalificazione del settore alberghiero, a causa della doppia remunerazione che la struttura deve produrre: da un lato il lavoro del gestore e della sua famiglia, dall'altro la rendita immobiliare. È ovvio che né il gestore ha sufficienti risorse per garantire la manutenzione del-

l'immobile e la qualità della gestione, né la proprietà ha particolari interessi a investire in immobili che producono reddito per altri. Ne derivano gestioni tendenti al massimo guadagno e immobili su cui si attua solo la manutenzione ordinaria. Le gestioni sono inoltre sottoposte a frequenti cessioni, e in tale modo si determina quello che viene chiamato il «mordi e fuggi». Viene a mancare quasi del tutto l'approccio strategico che orienta proprietà e gestione al mercato, che insegue nuovi *target* adattando ad essi la struttura, che prolunga il periodo di utilizzo dell'impianto ricettivo attuando le necessarie modifiche strutturali.

Dal punto di vista sociale l'obiettivo della presente proposta di legge è di trasformare il gestore/affittuario in proprietario delle mura, legandolo all'immobile e alle sue sorti con quel vincolo stabile che

solo la proprietà può dare. Un'operazione analoga fu attuata nei primi anni sessanta dai governi centristi con la trasformazione dei contadini affittuari in proprietari. Fu un'operazione sociale e politica insieme, tendente a rafforzare il ruolo dei ceti medi contadini. Ma fu soprattutto un'operazione che legò il contadino alla terra, garantendo quei processi di migloria che solo questo legame può innestare.

Dal punto di vista finanziario la presente proposta di legge intende determinare le condizioni affinché il rateo del mutuo attivato per l'acquisto sia il più possibile vicino al canone di affitto. Ovviamente il rateo del mutuo sarà sempre più pesante, ma sarà riequilibrato almeno in parte dall'incremento automatico del valore immobiliare. In ogni caso, nella struttura in proprietà potranno essere attuate azioni che ne aumentino la redditività (destagionalizzazione, manutenzione straordinaria per passare ad una qualifica superiore, azioni di *marketing* a largo raggio eccetera), facilitando così l'ottenimento di un reddito sufficiente a fare fronte al mutuo, oltre che a remunerare l'attività di impresa. È evidente che l'atteggiamento dei proprietari disponibili alla cessione sarà influenzato da fattori esterni al sistema turistico, ad esempio dall'andamento di altre forme di investimento (borsa, BOT, valore dell'oro eccetera): proprio per questo, dal punto di vista fiscale, deve essere « conveniente » per il proprietario cedere l'immobile al gestore e il passaggio di proprietà deve costituire un'opportunità per chi è ormai psicologicamente lontano dall'attività alberghiera. La presente proposta di legge ovviamente si occupa esclusivamente di alberghi su cui i piani regolatori generali hanno posto il vincolo di destinazione permanente, su cui, quindi, non agisce come deterrente la speranza di ottenere cambi di destinazione d'uso.

La presente proposta di legge opera su due versanti, quello finanziario e quello fiscale. Dal punto di vista finanziario, si prevede che un *pool* di banche nazionali o locali si convenzioni con le regioni e metta a disposizione uno *stock* di mutui venticinquennali a tasso agevolato. A tale

fine, la presente proposta di legge lascia ampi margini di autonomia alle regioni, che intervengono con propri regolamenti per finalizzare al meglio le risorse messe a loro disposizione dallo Stato. Questa metodologia dà inoltre una maggiore elasticità all'impianto; infatti si potranno utilizzare i fondi comunitari nelle aree che ancora ne possono usufruire, si potranno coinvolgere i consorzi di garanzia per l'attivazione dei mutui e così via. La disciplina regionale potrà anche prevedere un contributo in conto interessi per ridurre ulteriormente il costo del denaro.

Sul piano fiscale si mira a determinare condizioni di vantaggio per il venditore affinché egli percepisca come opportunità le norme in oggetto. Si punta dunque alla detassazione delle plusvalenze che si determinano all'atto della vendita fra il valore catastale e il prezzo di vendita, a favore del venditore. Per aggirare questa tassazione il mercato ricorre ampiamente al « nero ». Fra i redditi diversi, sono considerate, ai sensi dell'articolo 67 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 917 del 1986, le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili. Le plusvalenze, ai sensi dell'articolo 68 del medesimo testo unico, sia che si tratti di persone fisiche che di società, si calcolano sulla differenza fra l'ammontare percepito e il prezzo di acquisto, aumentato delle spese inerenti. Generalmente, esiste una differenza macroscopica fra i valori che devono essere presi a base per la quantificazione della plusvalenza. Ne consegue una tassazione così rilevante che il proprietario, a fronte di un prelievo assai pesante, preferisce non alienare il bene, anche se in presenza di offerte interessanti. Un intervento legislativo è auspicabile. Non solo, come è già avvenuto, per favorire il passaggio generazionale dai titolari di imprese agli eredi, ma anche per consentire la cessione di immobili a soggetti già operanti nel settore turistico, idonei ad assicurare una nuova spinta propulsiva, anche con investimenti sui beni divenuti di proprietà. Si potrebbe affermare che il trasferimento della pro-

prietà all'affittuario costituisce un particolare passaggio « generazionale » di carattere oggettivo, necessario per migliorare la qualità dell'offerta turistica. Si prevede, quindi, di eliminare la tassazione della plusvalenza per rendere più conveniente e sicura la vendita; qualora il venditore dell'albergo non sia un soggetto con partita IVA, il compratore è soggetto al pagamento dell'imposta di registro in misura fissa.

La presente proposta di legge si pone, altresì, il problema di circoscrivere l'ambito della propria azione con l'obiettivo di non indurre sul mercato effetti non desiderati, quali una lievitazione dei prezzi di vendita o addirittura finte vendite per usufruire dei vantaggi della legge. La soluzione viene individuata nella stabilità del

gestore. La presente proposta di legge si applica solo se il gestore/acquirente ha gestito alberghi per almeno cinque anni. Questo vincolo assegna al gestore una quota di potere contrattuale nei confronti del proprietario: i benefici di legge scattano solo in presenza di una gestione consolidata. Anche per quanto riguarda l'erogazione di contributi in conto interessi per l'acquisto dell'immobile alberghiero è prevista la sussistenza di requisiti soggettivi per l'acquirente, che si impegna a non rivendere l'immobile per almeno quindici anni. Se la gestione è interrotta, cessa ogni beneficio derivante dalla legge. È consentito il trasferimento della proprietà dell'immobile ai familiari coadiutori o ai soci dell'acquirente.

## PROPOSTA DI LEGGE

## ART. 1.

*(Finalità e soggetti).*

1. Allo scopo di favorire l'acquisto degli immobili alberghieri in regime di affitto da parte dei gestori, possono accedere alle agevolazioni di cui all'articolo 2 gli affittuari che gestiscono tali immobili da almeno cinque anni in locazione immobiliare o in affitto d'azienda, in forma di impresa individuale o di società.

2. Alle agevolazioni di cui all'articolo 2 possono altresì accedere i gestori, singoli o associati, che intendono acquistare immobili alberghieri confinanti allo scopo di gestire congiuntamente le strutture o di realizzare servizi gestionali in comune.

## ART. 2.

*(Agevolazioni).*

1. Le finalità di cui all'articolo 1 sono perseguite mediante la concessione al gestore acquirente di mutui agevolati di durata fino a venticinque anni, con abbattimento del tasso di interesse di almeno 1,5 punti percentuali, anche prevedendo la concessione del contributo in forma attualizzata, nonché mediante la defiscalizzazione delle attività relative alla vendita e all'acquisto degli immobili alberghieri ai sensi della presente legge.

2. La concessione dei mutui di cui al comma 1 è condizionata dall'obbligo del mantenimento del vincolo alberghiero e dal divieto di vendita dell'immobile per un periodo di almeno quindici anni, formalizzati mediante apposito atto scritto dell'acquirente depositato presso la sezione registri immobiliari dell'Agenzia del territorio. In caso di interruzione della gestione, i soggetti interessati decadono dai benefici di cui al presente articolo. È

consentito il trasferimento della proprietà dell'immobile ai familiari coadiutori o ai soci dell'acquirente.

3. Le plusvalenze derivanti al venditore dell'immobile alberghiero dalla cessione a titolo oneroso dello stesso immobile ai soggetti di cui all'articolo 1 sono defiscalizzate.

4. Qualora il venditore dell'immobile alberghiero non sia un soggetto in possesso di partita IVA, il compratore è tenuto al pagamento dell'imposta di registro in misura fissa.

### ART. 3.

#### *(Compiti delle regioni).*

1. Le agevolazioni di cui all'articolo 2 sono concesse dalle regioni che provvedono, altresì, alla gestione dei relativi fondi in modo diretto o avvalendosi dei soggetti di garanzia collettiva dei fidi di cui all'articolo 13 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, e successive modificazioni, o attraverso la costituzione di appositi fondi di investimento destinati alla riqualificazione degli immobili alberghieri.

2. Entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge e in conformità alle disposizioni in essa contenute, le regioni adottano, con propri regolamenti, apposite norme per:

a) stabilire le modalità per la gestione dei fondi di cui al comma 1 in relazione all'opzione prescelta ai sensi del medesimo comma;

b) definire i criteri per l'individuazione delle priorità nella concessione delle agevolazioni di cui all'articolo 2 e per la conseguente predisposizione delle graduatorie dei beneficiari;

c) fissare i requisiti necessari per avere diritto alle agevolazioni di cui all'articolo 2 e le modalità di accertamento del possesso e del mantenimento dei medesimi requisiti;

d) stabilire le procedure per la revoca delle agevolazioni di cui all'articolo 2, tenuto conto, in particolare, di quanto stabilito dal comma 2 del medesimo articolo.

ART. 4.

*(Applicazione della normativa comunitaria).*

1. Le agevolazioni di cui all'articolo 2 della presente legge sono concesse alle imprese in conformità alla normativa comunitaria relativa all'applicazione degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea, in materia di aiuti di Stato e, in particolare, alle disposizioni di cui al regolamento (CE) n. 70/2001 della Commissione, del 12 gennaio 2001, e successive modificazioni. Le procedure amministrative derivanti dagli obblighi e dai vincoli connessi all'applicazione di tali normative, nonché l'accertamento del relativo rispetto, sono di competenza delle regioni.

ART. 5.

*(Norma finanziaria).*

1. Gli oneri derivanti dall'attuazione della presente legge sono posti a carico del fondo previsto all'articolo 1, comma 1228, della legge 27 dicembre 2006, n. 296.

PAGINA BIANCA

€ 0,30



\*15PDL0020710\*