

CONFEDILIZIA: OGGI IN CDM UN PROVVEDIMENTO LESIVO DEI DIRITTI PROPRIETARI E DANNOSO PER IL MERCATO IMMOBILIARE

Oggi il Consiglio dei ministri approverà in via definitiva un decreto legislativo in materia di botteghe storiche che, salvo ripensamenti dell'ultima ora, conterrà disposizioni lesive dei diritti proprietari, limitatrici della libertà economica e dannose per il mercato immobiliare nonché per le esigenze di riqualificazione edilizia.

Lo rileva la Confedilizia, spiegando che il riferimento è all'articolo che riconosce il diritto di prelazione, in caso di vendita dell'intero complesso immobiliare, in favore dei titolari di locali sede operativa di attività commerciali, botteghe artigiane ed esercizi pubblici storici o di eccellenza.

Si tratta di una previsione che – come evidenziato dalla Confederazione anche in occasione di un'audizione parlamentare – eccede palesemente i limiti conferiti dalla legge delega, la quale ha la finalità di tutelare e valorizzare le attività commerciali che vengono svolte nelle botteghe storiche e non di imporre vincoli ai proprietari dei locali che le ospitano. La norma estende l'applicazione dell'art. 38 della legge n. 392 del 1978, in tema di prelazione in caso di compravendita dell'immobile locato, a fattispecie completamente diverse dalla locazione e riconosce il diritto in questione “anche in caso di vendita dell'intero complesso immobiliare”.

Si tratta – a parere della Confedilizia – di una disposizione che stravolge un sistema da sempre in vigore, così concepito per evitare che la locazione in essere in un immobile facente parte di un più ampio fabbricato possa ostacolare, se non addirittura impedire, un'operazione di cessione in blocco. Effetti che invece si verrebbero senz'altro a determinare con la nuova norma, con grave pregiudizio non solo delle ragioni proprietarie, ma anche del mercato delle compravendite immobiliari, scoraggiando le iniziative imprenditoriali e la valorizzazione del patrimonio edilizio. Ciò, senza considerare i contenziosi che potrebbero generarsi in relazione all'individuazione del valore dell'immobile oggetto di prelazione.

A destare le perplessità della Confedilizia è anche la disposizione che consentirebbe alle Regioni, con propri provvedimenti, di individuare non meglio precisati “percorsi conciliativi” tesi ad agevolare la conclusione di accordi tra i proprietari e gli esercenti di attività commerciali, botteghe artigiane ed esercizi pubblici storici o di eccellenza. Così come criticabile è anche la previsione riguardante l'attribuzione di poteri di vincolo in capo al Ministero della cultura. Due disposizioni, peraltro, entrambe caratterizzate dal non essere coerenti con la legge delega.

Roma, 9 dicembre 2024

UFFICIO STAMPA

CONFEDERAZIONE ITALIANA PROPRIETÀ EDILIZIA

00187 ROMA • Via Borgognona, 47 • Tel. 06.679.34.89 (r.a.) - 06.699.42.495 (r.a.) • Fax 06.679.34.47 - 06.679.60.51
www.confedilizia.it