



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

**Conversione in legge del decreto-legge n. 77 del 2021, recante
Governance del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza
e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative
e di accelerazione e snellimento delle procedure**

I Commissione Affari costituzionali e VIII Ambiente
Camera dei Deputati

17 giugno 2021

Premesse

L'impatto della crisi legata alla pandemia del COVID-19 sul mercato immobiliare italiano è stato e continua ad essere estremamente severo. Dopo oltre un anno dall'istituzione dello stato di emergenza le attività economiche italiane si trovano ancora in una profondissima crisi, premesso che la tutela della salute pubblica rimane la priorità. Alla luce di ciò, per l'Associazione, il provvedimento in esame è di fondamentale importanza per garantire che tutte le risorse concesse all'Italia nell'ambito del Recovery Plan siano utilizzate nei tempi previsti, contribuendo alla ripresa dell'economia italiana.

Fin dalla sua fondazione nel 1997, Confindustria Assoimmobiliare rappresenta gli operatori istituzionali del real estate attivi in Italia, quali: SGR Immobiliari, società immobiliari quotate, fondi immobiliari, le imprese attive nei servizi avanzati per l'immobiliare, dall'attività di gestione e amministrazione di grandi patrimoni, all'attività finanziaria ed assicurativa, fino ai servizi di consulenza; i soggetti finanziari attivi nelle operazioni immobiliari, anche attraverso lo strumento dei fondi immobiliari e delle Siiq; le società immobiliari quotate; i developer; le principali aziende internazionali di Real Estate operanti in Italia.

L'Associazione rappresenta quindi soggetti economici pronti a investire i capitali nello sviluppo di progetti di rigenerazione urbana, riqualificazione energetica degli immobili, investimenti sostenibili, interventi di housing sociale, riqualificazione delle strutture turistico-ricettive, ammodernamento del patrimonio immobiliare degli uffici, ampliamento delle infrastrutture sociali, sportive e culturali. Alla luce di ciò, come Associazione rappresentativa di tutta la filiera immobiliare, riteniamo che per rilanciare l'attrattività degli investimenti - esteri e domestici - nel Paese, debbano essere adottati alcuni interventi prioritari a far leva proprio sul segmento industriale del real estate.

A nostro avviso il futuro del tessuto urbano italiano dipende sempre più dalla capacità di ridisegnare l'uso degli spazi, perché la nuova urbanità non può e non deve muovere dal consumo di nuovo suolo ma deve originare dal rinnovamento del tessuto esistente. Il processo di rigenerazione urbana è reso ancora più urgente dall'emergenza sanitaria innescata dal diffondersi del virus Covid-19, che ha impattato sul modo in cui le persone vivono le città, i luoghi del lavoro, le proprie abitazioni, gli spazi pubblici per il tempo libero, i servizi di utilità collettiva.

Come Confindustria - Assoimmobiliare stiamo infatti lavorando per promuovere iniziative per il rinnovamento del patrimonio immobiliare italiano, anche alla luce degli orientamenti comunitari emersi con la Commissione Von der Leyen, che si è fatta promotrice di una nuova Strategia, c.d. *Renovation wave*. Questa mira a **rinnovare 35 milioni di edifici** europei inefficienti dal punto di vista energetico entro il 2030, al fine di migliorare la qualità di vita e il benessere dei residenti, combattere la povertà energetica, ridurre le emissioni di gas serra, promuovere la digitalizzazione, il riuso e il riciclo dei materiali. Dando attuazione alla Strategia, verrebbe fornito un contributo decisivo anche per raggiungere i target precedentemente annunciati di riduzione delle emissioni di almeno il 55% entro il 2030 e di neutralità climatica entro il 2050. La Strategia prevede una serie di azioni, tra cui il rinnovamento di edifici pubblici, la decarbonizzazione degli edifici e la creazione di nuovi posti di lavoro green nella filiera delle costruzioni (fino a 160 mila nuovi posti di lavoro).

La rigenerazione urbana e la riqualificazione energetica degli edifici rappresentano delle immense opportunità di rilancio per l'intero Paese. L'industria immobiliare, che oggi pesa per circa il 20% del PIL italiano, ha storicamente dato un contributo fondamentale alla crescita

economica italiana. Anche oggi favorire lo sviluppo di interventi di rigenerazione urbana su vasta scala significa attirare capitali italiani e internazionali sul territorio, stimolare le filiere delle costruzioni, dei materiali, della manifattura. Complessivamente, infatti, i progetti di rigenerazione urbana rappresentano un moltiplicatore del PIL di 1 a 3: ogni euro investito ne genera tre di valore considerando l'indotto.

Commento sul DL 77/2021

Il decreto-legge in oggetto rappresenta un'occasione unica da sfruttare per dare nuovo impulso all'economia del Paese. Assoimmobiliare ha apprezzato particolarmente gli sforzi profusi dal Governo ai fini dell'accelerazione delle semplificazioni amministrative e burocratiche necessarie all'accesso delle risorse previste con gli strumenti europei. Tuttavia, a nostro avviso, il provvedimento in esame non prende in necessaria considerazione il tema delle semplificazioni urbanistiche ed edilizie funzionali agli interventi di rigenerazione urbana dei quali le nostre città hanno estremamente bisogno. Nella speranza che il tema delle semplificazioni edilizie, in particolare sul Testo unico dell'edilizia, e del riordino della disciplina generale in materia di costruzioni venga affrontato in modo organico in un provvedimento di prossima emanazione, in questa sede ci soffermeremo solamente su alcune tematiche particolarmente urgenti e attinenti al decreto-legge in oggetto il quale, come anticipato, prevede importanti misure di semplificazione volta a velocizzare le procedure per la realizzazione del PNRR.

A questi fondi, inoltre, si sommano quelli previsti dal c.d. Fondo complementare che aggiungono risorse economiche importanti specie per la rigenerazione urbana con lo sviluppo, per esempio, dei c.d. Piani urbani integrati, finalizzati alla realizzazione di obiettivi volti al miglioramento di ampie aree urbane degradate, con un focus sulla creazione di nuovi servizi alla persona e miglioramento dell'accessibilità e intermodalità delle infrastrutture.

Favorire interventi su grande scala, come quelli di rigenerazione urbana, attiverebbe inoltre altre filiere tra cui quella del turismo, che conta oltre 283 mila occupati, in un Paese in cui circa l'80% delle strutture alberghiere è di proprietà e a conduzione familiare; o, ancora, quella della logistica, con 250 mila unità per un fatturato di oltre 46 miliardi, dell'industria manifatturiera, delle costruzioni e anche dell'impiantistica, alimentando una domanda interna, anche in termini di nuovi posti di lavoro e di preservazione dell'esistente, e una liquidità cruciale in fase di rilancio dell'economia.

Semplificazioni per l'edilizia e la rigenerazione urbana

Semplificare le procedure edilizie diventa quindi fondamentale per attuare interventi di riqualificazione dei centri urbani, necessari per ripensare le nostre città. Queste proposte si inseriscono in una più generale azione di attrazione dei flussi di capitali da parte degli operatori economici istituzionali, aumentando la loro capacità di far affluire liquidità nell'economia reale. In generale, le misure di semplificazione concernono -

- **Percorsi autorizzativi semplificati** e più veloci rispetto a quelli ordinari, di concerto con gli Enti locali, così da poter immettere in tempi brevi sul mercato immobili moderni ed efficienti. In particolare, si suggeriscono percorsi amministrativi semplificati e prioritari per la rigenerazione dei grandi asset, costruiti ed occupati da soggetti pubblici e/o istituzionali

ad oggi di proprietà di soggetti privati, ricadenti in zone destinate a “servizi” nei vigenti strumenti urbanistici, la cui destinazione d’uso non può essere mutata.

- Superamento della **proliferazione di centri autoritativi** pubblici di controllo e di gestione dei procedimenti amministrativi.
- Affidamento ai Comuni **dell’individuazione flessibile degli standard urbanistici** entro il territorio di urbanizzazione consolidata, in considerazione della specificità delle situazioni concrete. Affiancare inoltre un criterio tale per cui i controlli paesaggistici non possono contraddire la pianificazione comunale, ma devono orientare l’aspetto esteriore degli interventi edilizi autorizzati dai Comuni.

Ulteriori semplificazioni necessarie per accelerare gli interventi di recupero e riqualificazione degli immobili sono inerenti la **Valutazione Ambientale Strategica**. Sul punto, sebbene il decreto legge intervenga ampiamente sulla disciplina della VAS di cui al decreto legislativo n. 152 del 3 aprile 2006, l’Associazione auspica anche la modifica dell’articolo 6 in merito all’oggetto della disciplina della stessa VAS. In particolare, l’obiettivo è quello di accelerare l’esecuzione di opere edilizie e impiantistiche in tutti i casi in cui esse comportino una minima variante ai piani regolatori, evitando che si estenda il controllo sui piani fino al controllo su ogni puntuale e marginale variante urbanistica connessa a specifici eventi. Il controllo permarrà comunque sulle singole opere, ma non si estenderà al controllo generalizzato.

Efficienza energetica degli edifici

Con riferimento alla riqualificazione energetica e sismica del patrimonio immobiliare e allo scopo di incentivare gli investimenti necessari per elevare la classe energetica degli edifici esistenti e la loro sicurezza dal punto di vista dell’antisismica, l’Associazione ha particolarmente apprezzato le misure messe in campo dagli ultimi Governi per dare una spinta al rinnovamento energetico del parco immobiliare italiano.

Riteniamo, infatti, che il Superbonus 110% sia una misura assolutamente positiva per la riqualificazione energetica e allo stesso tempo il rilancio dell’edilizia, ma che tuttavia presenti una serie di criticità e di farraginosità burocratiche che è necessario risolvere per far sì che lo strumento sia davvero efficace e quanto più utilizzato.

Come è noto, il decreto – legge 19 maggio 2020, n. 34 (DL Rilancio) prevede l’applicazione del Superbonus 110% solo per gli immobili ad uso abitativo, ad uso misto con prevalenza di funzioni abitative o, ancora, ad uso non residenziale a patto che dopo i lavori venga ottenuto un cambio di destinazione d’uso a residenziale. Questa impostazione porta, quindi, **all’esclusione di tutte le tipologie immobiliari tradizionalmente legate alle attività economiche del Paese, con particolare attenzione al settore dell’ospitalità**. Nello specifico, infatti, l’Associazione aveva accolto con particolare favore ed entusiasmo la previsione ipotizzata nelle prime bozze del decreto-legge in questione, nelle quali si prevedeva l’estensione della detrazione anche agli immobili accatastati nella categoria D/2 (Alberghi e pensioni). Consapevoli delle criticità legate al tema delle risorse da destinare a questa tipologia di beneficio, come Associazione proponiamo che venga estesa anche alle strutture dell’ospitalità in una misura ridotta, ovvero del 75% delle spese sostenute. La riduzione della percentuale di agevolazione ha lo scopo di coinvolgere nell’investimento anche il beneficiario, allineando gli obiettivi pubblici di ammodernamento

delle strutture esistenti sotto il profilo della sostenibilità e di stimolo dell'economia con quelli privatistici caratteristici degli operatori economici.

Un'ulteriore forte limitazione all'espansione del Superbonus è che questa **esclude che a beneficiarne possano essere gli investitori immobiliari professionali** (Organismi di Investimento Collettivo del Risparmio operanti come Sicaf o Sicav, Fondi immobiliari), in quanto, pur rientrando nel novero dei soggetti per l'imposta sul reddito delle società (IRES) ai sensi dell'articolo 73 comma 1, lettera c), del TUIR, non sono soggetti alle imposte sui redditi e all'imposta regionale sulle attività produttive. In pratica l'esclusione riguarda un patrimonio immobiliare del valore pari a circa 96 miliardi di euro e inibisce quegli investimenti in grado di generare un potenziale moltiplicatore del 3,5 del Pil tra diretto, indiretto e indotto. Tale posizione è difficilmente comprensibile e crea un discrimine competitivo tra operatori del medesimo settore, e, in aggiunta, uno svantaggio per il mercato.

Le proposte per il settore immobiliare

Alla luce di ciò, Assoimmobiliare ha quindi identificato 6 interventi prioritari che andrebbero promossi nel corso dell'esame di conversione del decreto oggetto. In particolare:

- **una proposta in materia di Valutazione Ambientale Strategica**, volta ad accelerare l'esecuzione di opere edilizie e impiantistiche in quei casi in cui esse comportino una minima variante ai piani regolatori al fine di evitare, in questi casi, l'avvio del procedimento di screening VAS;
- **una proposta in materia di incentivi per l'efficientamento energetico**, che estende la detrazione del "Superbonus" - in misura ridotta al 75% - alle spese sostenute agli immobili rientranti nella categoria catastale D/2; nella proposta, la detrazione è usufruibile sia nei casi in cui gli immobili siano in locazione o affitto d'azienda sia nei casi in cui il gestore coincide con il proprietario; le disposizioni si applicano anche agli Organismi di Investimento Collettivo del Risparmio;
- **quattro proposte in materia di semplificazioni urbanistiche e edilizie**; le proposte presentate di seguito sono finalizzate a favorire la realizzazione di interventi edilizi di demolizione e ricostruzione - che non comportano consumo di nuovo suolo - ad eccezione dei casi di immobili di particolare pregio storico e architettonico; si propone inoltre un iter semplificato per la realizzazione mediante CILA di opere interne, per un periodo di tre anni.



Silvia Maria Rovere
Presidente Confindustria Assoimmobiliare

Proposta di semplificazione in tema di Valutazione Ambientale Strategica

Testo

All'art. 28, dopo la lett. d), aggiungere la seguente:

d-bis) All'art. 6 dopo il comma 3-ter) è aggiunto il seguente comma:

"3-quater. I progetti di opere e impianti oggetto dei provvedimenti di cui al d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160, che comportano la variazione dello strumento urbanistico non sono sottoposti a Valutazione Ambientale Strategica né a verifica di assoggettabilità alla medesima procedura, rimanendo sottoposti, qualora ne sussistano i presupposti di legge, a procedura di valutazione di impatto ambientale o di verifica di assoggettabilità alla medesima procedura".

Relazione illustrativa

La proposta incide sull'art. 28 del DL cd. Governance/Semplificazioni inerente la modifica della disciplina sulla valutazione ambientale strategica. In particolare, la proposta intende consentire un'accelerazione dell'esecuzione di opere edilizie e impiantistiche in tutti quei casi in cui esse comportino una seppur minima variante ai piani regolatori. Infatti, tanto basta, secondo la prassi interpretativa vigente, perché sia necessario avviare un procedimento di screening VAS, che dura molti mesi e comporta oneri economici significativi. La disposizione non si estende agli interventi soggetti a VAS secondo le regole vigenti e neppure interferisce con l'eventuale ulteriore controllo richiesto dalla normativa sulla VIA. Bensì, si limita ed evitare che un'interpretazione formalistica non imposta dal diritto dell'Unione europea al diritto nazionale estenda il controllo sui "piani" fino al controllo su ogni puntuale e marginale variante urbanistica connessa a specifici interventi. Il controllo permane sulle singole opere, se così è previsto, ma non si estende al controllo generalizzato del loro possibile impatto sulla pianificazione generale se non quando esso sia espressamente previsto.

Proposta per l'efficientamento energetico degli immobili rientranti nella categoria catastale D/2

Testo

All'articolo 33, dopo la lett. c), aggiungere le seguenti:

c-bis) Al comma 9, dopo la lettera e) è aggiunta la seguente:

“e-bis) dai soggetti di cui all'articolo 73, comma 1, lettere a), b) e c) del Testo Unico delle Imposte sui Redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 con riferimento agli immobili rientranti nella categoria catastale D/2 e immobili degli agriturismo, dei villaggi turistici, degli ostelli della gioventù, dei rifugi di montagna, delle colonie marine e montane, degli affittacamere per brevi soggiorni, delle case e appartamenti per vacanze, dei bed & breakfast, dei residence e dei campeggi a prescindere dalla circostanza che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività esercitate negli immobili o che gli stessi immobili siano oggetto di contratti di locazione o di affitto di ramo d'azienda a favore dei soggetti gestori.”

c-ter) Dopo il comma 10, sono aggiunti i seguenti:

“10 - bis. Nei casi di cui al precedente comma 9, lettera e-bis) la detrazione di cui al comma 1 si applica nella misura del 75% e la detrazione di cui alla lettera a) del comma 1 è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 10.000 moltiplicati per il numero delle stanze destinate al pubblico dell'immobile oggetto dell'agevolazione.

10-ter. Ai soggetti di cui al comma 9, lettera e-bis) sono applicabili le disposizioni di cui all'art. 121 anche nel caso in cui, pur rientrando nel novero dei soggetti all'imposta sul reddito delle società ai sensi dell'articolo 73 comma 1, lettere a), b) o c) del TUIR siano esenti o non siano soggetti alle imposte sui redditi o non possiedano redditi imponibili.”

Relazione illustrativa

La proposta interviene sulla disciplina del c.d Superbonus (artt. 119 e 121 del decreto-legge 34/2020, c.d. DL Rilancio). L'obiettivo è sostenere il rilancio del settore turistico mediante la valorizzazione del patrimonio immobiliare e delle strutture impiegate nell'attività d'impresa, estendendo l'agevolazione dei lavori per l'efficientamento energetico e sismico anche agli immobili impiegati nell'attività alberghiera rientranti nella categoria catastale D/2 nonché gli immobili comunque impiegati nell'attività turistico-ricettiva degli agriturismi, dei villaggi turistici, degli ostelli della gioventù, dei rifugi di montagna, delle colonie marine e montane, degli affittacamere per brevi soggiorni, delle case e appartamenti per vacanze, dei bed & breakfast, dei residence e dei campeggi. Con riferimento a tali immobili, l'agevolazione si applica sia nel caso in cui il proprietario dell'immobile sia anche il gestore dell'attività ivi esercitata sia nel caso in cui l'immobile sia oggetto di contratti di locazione o di affitto di ramo d'azienda a favore dei soggetti gestori che lo utilizzi nello svolgimento dell'attività alberghiera o turistico-ricettiva.

Tale disposizione si applica agli immobili dei soggetti di cui all'articolo 73, comma 1, lettere a), b) e c) del Testo Unico delle Imposte sui Redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, ivi inclusi gli Organismi di Investimento Collettivo del Risparmio.

Il settore alberghiero è stato senza dubbio uno dei più colpiti dalle restrizioni indotte dall'emergenza sanitaria legata all'epidemia di Covid 19. La maggior parte degli esercizi, infatti, ed in particolare gli alberghi e pensioni situate nei centri urbani e nelle località non turistiche, è rimasto chiuso anche dopo le riaperture seguite alla fine del primo lockdown. Inoltre, le restrizioni introdotte per fronteggiare la cosiddetta "seconda ondata" hanno ulteriormente aggravato la situazione del settore, facendo sì che molti operatori rimandassero nuovamente l'apertura dei loro esercizi.

Ciò premesso, per consentire ai proprietari delle strutture utilizzare questi periodi di chiusura forzata almeno per ammodernare e rendere efficienti sotto il profilo energetico e della sostenibilità ambientale le loro strutture, si propone di estendere anche a questa categoria i benefici del cd. Superbonus, seppure nella misura ridotta del 75% delle spese sostenute e documentate. La riduzione della percentuale dell'agevolazione ha lo scopo di coinvolgere nell'investimento anche il beneficiario, allineando gli obiettivi pubblici di ammodernamento delle strutture esistenti sotto il profilo della sostenibilità e di stimolo dell'economia con quelli privatistici caratteristici degli operatori economici.

Ai soggetti di cui sopra è riconosciuta la possibilità di fruire dell'agevolazione alternativamente mediante utilizzo diretto della detrazione spettante, oppure optando a) per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto da applicarsi direttamente in fattura, b) per la cessione di un credito d'imposta secondo le disposizioni di cui all'articolo 121 del decreto-legge n. 34 del 2020 (DL Rilancio). Si prevede inoltre che l'agevolazione sia applicabile anche nel caso in cui, pur rientrando nel novero dei soggetti all'imposta sul reddito delle società ai sensi dell'articolo 73 comma 1, lettere a), b) o c) del TUIR siano esenti o non siano soggetti alle imposte o non possiedano redditi imponibili; tali soggetti potranno decidere di utilizzare il credito per il pagamento di imposte indirette, dirette o procedere alla sua cessione, in tutto o in parte. Rientrano dunque nell'ambito applicativo della disposizione, a titolo esemplificativo, gli organismi collettivi del risparmio di diritto italiano istituiti nella forma di fondo comune d'investimento immobiliare o di SICAF immobiliare.

Si prevede che il fabbisogno di copertura relativo a questo provvedimento nell'arco pluriennale di applicabilità della norma, non potrà essere per lo Stato superiore a 2,5 miliardi di euro, importo determinato sulla base dell'utilizzo da parte di 7500 strutture (circa il 25% del numero di strutture ricettive esistenti) e di una spesa media di euro 500.000 per ciascuna di esse.

**Proposte di semplificazione in materia edilizia e di rigenerazione urbana
(modifiche al Testo Unico Edilizia - DPR. 6 giugno 2001, n. 380)**

Proposta in materia di Interventi subordinati comunicazione di inizio lavori asseverata

Testo

Dopo l'art. 33, aggiungere il seguente:

Art. 33-bis (Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata)

1. All'articolo 6-bis del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dopo il comma 4 è aggiunto il seguente comma:

“4-bis. Per un periodo di tre anni decorrente dall'entrata in vigore della presente disposizione, possono essere realizzati con CILA gli interventi di cui all'art. 22, comma 1, lettere a) e b) per opere interne agli edifici, anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici approvati e dei regolamenti edilizi vigenti e ad eventuali prescrizioni dei titoli edilizi rilasciati o perfezionatisi. La CILA è asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori. Qualora l'intervento interessi le parti strutturali dell'edificio, si applica la Parte II, Capo II, artt. 64 e seguenti. Fino alla conclusione dei lavori non è necessario depositare altra documentazione progettuale tecnica richiesta dal presente testo unico, anche in relazione agli impianti e all'efficienza energetica. Per gli interventi di cui al presente comma non sono dovuti importi a titolo di contributo di costruzione, né dotazioni aggiuntive di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. Alla conclusione dei lavori deve essere attestata la sussistenza delle condizioni di agibilità, nei casi e con le modalità previste dall'art. 24, e prodotta tutta la documentazione tecnica prescritta dalla normativa vigente, anche in relazione agli impianti, all'efficienza energetica e all'abbattimento delle barriere architettoniche, rispetto agli interventi effettivamente eseguiti.”

Relazione illustrativa

La proposta interviene sul d.P.R. n. 380/2001 ossia il Testo Unico dell'Edilizia, e in particolare sull'art. 6-bis inerente gli interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata. Nello specifico, la proposta mira ad ampliare, in via sperimentale, per un periodo di tre anni gli interventi eseguibili con comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), ricomprendendo anche gli interventi sulle parti strutturali nella manutenzione straordinaria e nel restauro. La CILA è asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio.

Proposta in materia di interventi di edilizia conservativa

Testo

Dopo l'art. 33, aggiungere il seguente:

Art. 33-bis (Interventi edilizia conservativa)

1. All'articolo 10, comma 1, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 la lettera c) è sostituita dalla seguente:

“c) gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa nelle aree di pregio individuate dai Comuni e quelli di ristrutturazione edilizia sostitutiva che comportino modificazioni dell'assetto planivolumetrico di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.”

Relazione illustrativa

La proposta interviene sul d.P.R. n. 380/2001 ossia il Testo Unico dell'Edilizia, e in particolare sull'art. 10 inerente gli interventi subordinati a permesso di costruire. Nello specifico, la proposta precisa quali interventi di ristrutturazione edilizia siano soggetti a permesso di costruire e quali a SCIA.

Proposta in materia di deroghe ai limiti di distanze tra fabbricati

Testo

Dopo l'art. 33, aggiungere il seguente:

Art. 33-bis (Deroghe ai limiti di distanza fra i fabbricati)

1. L'art. 2-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 è modificato come segue:

- a) al comma 1-bis è aggiunto infine il seguente periodo: "Fermo restando quando disposto ai commi seguenti, le Regioni possono inoltre prevedere che le deroghe siano consentite nell'ambito di procedimenti autorizzativi di interventi edilizi su edifici singoli, a condizione che il progetto sia accompagnato da una relazione comprendente un elaborato planivolumetrico che valuti la compatibilità della localizzazione dell'intervento edilizio in relazione al tessuto edilizio circostante, e che il progetto sia approvato dall'organo competente all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, previa pubblicazione all'albo pretorio per un periodo non inferiore a quindici giorni al fine di consentire la presentazione di osservazioni entro i successivi quindici giorni.";
- b) il comma 1-ter è così modificato: "Coerentemente con gli obiettivi di riqualificazione, riuso e recupero del patrimonio edilizio esistente e con eventuali misure di incentivazione stabilite dalle regioni o dai comuni, in ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, senza o con ampliamenti di volume, sono consentite modifiche di sagoma e di altezza. Possono inoltre essere mantenute le distanze preesistenti tra fabbricati o dai confini di proprietà, se legittimamente acquisite, ma nei limiti della sagoma dell'edificio demolito, con una tolleranza fino al + 20% per altezza e larghezza, esclusa la distanza, purché non oltre cinque metri per la larghezza e un piano per l'altezza. Negli ambiti di particolare pregio storico e architettonico, individuati esclusivamente a tale scopo dallo strumento urbanistico generale, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti soltanto se previsti nell'ambito dei piani attuativi".

Relazione illustrativa

La proposta interviene sul d.P.R. n. 380/2001 ossia il Testo Unico dell'Edilizia, e in particolare sull'art. 2-bis inerente le deroghe ai limiti di distanza tra fabbricati. Nello specifico, si precisano quelle che sono le condizioni alle quali le Regioni possono consentire la deroga alle previsioni del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (DM del Ministero dei Lavori pubblici in merito ai limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza e di distanza fra i fabbricati) nell'ambito di procedimenti aventi ad oggetto singoli edifici in un'ottica di semplificazione. In attuazione del consolidato orientamento giurisprudenziale che subordina tali deroghe ad una valutazione unitaria del contesto urbanistico, normalmente attuata tramite strumento urbanistico attuativo, si prevede che i progetti per i quali sono richieste le deroghe siano sottoposti ad una valutazione di inquadramento urbanistico, basata su un elaborato planivolumetrico, approvata dall'organo competente all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi. Si stabiliscono inoltre garanzie procedurali minime a tutela di potenziali controinteressati, che possono intervenire nel procedimento presentando osservazioni, come già previsto in caso di approvazione di strumenti

urbanistici. Inoltre si prevede che, per i soli ambiti di particolare pregio storico e architettonico, individuati esclusivamente a tale scopo dallo strumento urbanistico generale, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti soltanto se previsti nell'ambito dei piani attuativi.

Proposta in materia di interventi di ristrutturazione edilizia

Testo

Dopo l'art. 33, aggiungere il seguente:

Art. 33-bis (Interventi di ristrutturazione edilizia)

1. All'articolo 3, comma 1 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, la lettera d) è sostituita dalla seguente:

d) Interventi di ristrutturazione edilizia, "gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente volti a trasformare o sostituire gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a organismi edilizi in tutto o in parte diversi dai precedenti, anche a seguito di demolizione totale e ricostruzione. Gli interventi di ristrutturazione edilizia si distinguono in conservativi o sostitutivi. Gli interventi conservativi devono confermare sostanzialmente le caratteristiche planivolumetriche dell'organismo edilizio esistente e in relazione ad essi sono consentite soltanto modeste modifiche di sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche tipologiche e volumetriche se giustificate da innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, a quella sull'accessibilità, all'efficientamento energetico e all'ammodernamento degli impianti tecnologici, o da altri profili di pubblico interesse, inclusi quello viabilistico, quello paesaggistico e la qualità architettonica. Gli interventi sostitutivi possono invece modificare le caratteristiche planivolumetriche dell'organismo edilizio esistente senza i limiti fissati per quelli conservativi e possono comprendere anche ampliamenti volumetrici se consentiti dalla pianificazione urbanistica o dalla legislazione speciale, statale o regionale, di incentivazione del recupero del patrimonio edilizio esistente e di rigenerazione urbana. Rientrano fra gli interventi di ristrutturazione edilizia anche quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. I Comuni negli strumenti di pianificazione urbanistica o anche con deliberazioni consiliari possono limitare la ristrutturazione edilizia a quella conservativa in determinate aree di pregio storico e architettonico, escludendo quegli immobili la cui sostituzione migliori la qualità architettonica e urbanistica nel contesto nel quale sono localizzati. Sono fatti salvi i limiti e le prescrizioni stabiliti eventualmente dall'autorità statale preposta alla tutela dei beni culturali e paesaggistici nelle zone vincolate."

Relazione illustrativa

La proposta interviene sul d.P.R. n. 380/2001 ossia il Testo Unico dell'Edilizia, e in particolare sull'art. 3 inerente le definizioni degli interventi edilizi. In particolare, riformula la definizione di interventi di ristrutturazione edilizia per assicurarne il coordinamento col disposto dell'art. 10 del TUE che differenzia sempre gli interventi di ristrutturazione da quelli di nuova costruzione, anche quando si tratti di ristrutturazione sostitutiva. Conformemente alla prassi, si codifica la distinzione tra ristrutturazione edilizia conservativa e sostitutiva, non in dipendenza dall'incidenza dei lavori sull'organismo edilizio esistente, che in assenza di vincoli specifici di tutela può sempre essere demolito e ricostruito, ma in funzione dei limiti planivolumetrici e tipologici del nuovo organismo edilizio, che possono essere fissati, e modificati, in funzione della zona urbana nella quale ricade l'intervento. Infine, rimette a Regioni e Comuni, in forme semplificate, l'assenso al passaggio dall'uno all'altro tipo di ristrutturazione, secondo la

specificità delle situazioni concrete, così da agevolare l'eliminazione di edifici recenti e privi di pregio realizzati anche nei centri storici e nelle zone di pregio soprattutto dopo la II guerra mondiale, in modo tale da realizzare una tutela effettiva e dinamica della città consolidata. Restano impregiudicati i poteri e controlli del MIBAC sui beni culturali e paesaggistici.