



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

Testo unificato per i disegni di legge n.1131, 985, 970, 1302, 1943 e 1981
"Misure per la rigenerazione urbana"

13^a Commissione (Territorio, ambiente, beni ambientali) del Senato della Repubblica

12 aprile 2021

Indice

Osservazioni sul testo unificato del disegno di legge	p. 2
ALLEGATO - Emendamenti	p. 6

Confindustria Assoimmobiliare

Fin dalla sua fondazione nel 1997, Confindustria Assoimmobiliare rappresenta gli operatori e gli investitori istituzionali del real estate attivi in Italia, quali: SGR immobiliari, società immobiliari quotate, fondi immobiliari, primari istituti bancari, compagnie assicurative, i più importanti developer italiani e internazionali, le società pubbliche che gestiscono grandi patrimoni immobiliari, le società dei servizi immobiliari, della consulenza, dei servizi legali. Aderiscono inoltre a Confindustria Assoimmobiliare anche associazioni tra imprese o tra professionisti, fondazioni, enti e istituzioni che abbiano interessi riconducibili al mercato immobiliare per affinità, complementarità o raccordo economico. L'Associazione sostiene la crescita del settore, promuove l'interesse degli operatori, l'eco-sostenibilità del territorio, la rigenerazione dei centri urbani e la messa in sicurezza del patrimonio immobiliare pubblico e privato. Incentiva la formazione delle risorse professionali, l'adozione di modelli di trasparenza e di principi ESG e il rispetto dei codici etici. Sito web: www.assoimmobiliare.it.

Osservazioni sul testo unificato del disegno di legge

In via preliminare: dubbi di legittimità costituzionale

- Non si limita a fissare principi per orientare la potestà legislativa concorrente delle Regioni a statuto ordinario ma scende in dettagli, comprimendo sia l'autonomia legislativa regionale sia l'autonomia riservata ai Comuni in materia di pianificazione urbanistica.
- Reintroduce la concessione edilizia in sostituzione del permesso di costruire, rimettendo così in discussione la consolidata opinione che lo ius aedificandi inerisca al diritto di proprietà, riconosciuto sia dalla Costituzione che in un Protocollo aggiuntivo alla CEDU.
- Sottrae alle Regioni ordinarie il potere attualmente riconosciuto loro dalla legislazione statale di provvedere, oltre che alla pianificazione territoriale anche alla pianificazione paesaggistica, d'intesa con lo Stato. Lo fa per di più in modo surrettizio, col prevedere che, se le Regioni entro il termine – irrealistico – di 6 mesi non approvino i Piani paesaggistici, la competenza passi allo Stato, a mezzo del MIBAC, in via sostitutiva. Ciò oltretutto scardina ogni coordinamento e semplificazione derivanti dalle attuali previsioni di Piani territoriali regionali a valenza paesaggistica, molti dei quali in itinere.

Interferenze con la legislazione regionale vigente contrarie ai principi di leale collaborazione e di certezza del diritto

- I contenuti del ddl non sono coordinati con quelli di numerose leggi regionali in vigore da anni (es. Lombardia, Veneto, Emilia-Romagna), ormai noti e sui quali gli operatori hanno fatto affidamento per i loro investimenti e progetti in corso. Appaiono inoltre meno innovativi, e per vari aspetti riduttivi e limitativi, rispetto alla legislazione regionale.
- L'entrata in vigore della legge col testo attuale determinerebbe l'immediata paralisi della legislazione regionale, in attesa di un arduo e lungo lavoro di adeguamento al ddl, e causerebbe incertezze operative gravi per le iniziative in corso e in programma.

Rilievi critici generali

- Il ddl non ha una precisa identità né una struttura coerente, in quanto assembla disposizioni di natura urbanistica, edilizia, paesaggistica, tecnica, andando così ad incidere in modo episodico e disarmonico sulla disciplina generale vigente in tali materie ai livelli regionale, provinciale e comunale.
- Non è neppure chiaro che cosa sia esattamente il piano comunale di rigenerazione urbana, se un piano urbanistico (generale? attuativo? di nuova configurazione?) oppure un programma da attuare mediante uno o più piani urbanistici attuativi.
- Pare inutile e fonte di complicazione normare il Piano comunale di rigenerazione urbana e gli strumenti di intervento, posto che la pianificazione urbanistica generale

ed attuativa ha già compiuta disciplina nazionale e regionale. Non si sente certo l'esigenza di un Piano ad hoc, tanto meno se esso ha da essere necessariamente di iniziativa pubblica, come sembra evincersi dall'art. 11, comma 2; l'esperienza insegna che la quasi totalità delle operazioni urbanistico-edilizie promana dal privato e viene sviluppata attraverso l'urbanistica concertata (la cui matrice è rinvenibile nell'art. 11 della L. n. 241/1990). Preferibile appare quindi affidare la disciplina della rigenerazione alle esistenti norme urbanistiche nazionali e regionali già vigenti, lasciando all'autonomia costituzionalmente garantita in capo agli Enti locali la scelta dello strumento urbanistico, anche in forza del principio di sussidiarietà, parimenti di rango costituzionale. Tant'è vero che l'art. 14, comma 1, rimanda alla disciplina urbanistico-edilizia nazionale e regionale l'attuazione degli interventi di rigenerazione.

- Il ddl risente di una impostazione "pubblico-centrica", che ha come perno:
 - l'iniziativa comunale mediante un piano comunale di rigenerazione *a cura degli uffici comunali*;
 - la dichiarazione di interesse pubblico degli immobili inseriti nel piano con eventuale esproprio;
 - una limitazione aprioristica e rigida dei possibili contenuti del piano, che sopprime quei margini di flessibilità che le leggi regionali hanno già riconosciuto ai Comuni perché possano tenere conto delle specificità locali;
 - la marginalizzazione del ruolo e dell'apporto dei privati promotori, nonostante esso sia stato e continui ad essere determinante in quasi tutti gli interventi più importanti di riqualificazione del tessuto edilizio consolidato del Paese;
 - la sostanziale reiterazione con nuovo nome del Piano di recupero di iniziativa pubblica risalente alla vecchia legge n. 457/1978¹;
 - la riduzione pesante degli spazi di flessibilità rimessi attualmente a Regioni e Comuni nella pianificazione dei centri urbani, perfino con l'abrogazione dell'unica norma flessibile, in coda al DM 1444/1968, che consente di derogare alla rigida distanza minima di dieci metri tra immobili di qualsiasi tipo perlomeno nell'ambito di piani urbanistici attuativi a previo controllo pubblico.

- Complessivamente, il ddl non è innovativo ma resta saldamente inserito nelle maglie tradizionali della zonizzazione della legge urbanistica nazionale 1150/1942 e dei

¹ I piani comunali di rigenerazione urbana previsti dal DDL richiederanno di regola varianti urbanistiche, mediante lo strumento dell'accordo di programma (come previsto all' art. 12, comma 5 del DDL), fatta salva, "a regime", l'applicazione del meccanismo di adeguamento previsto dall'art.11 del DDL. Gli interventi di rigenerazione urbana viceversa, richiederebbero un quadro normativo del governo del territorio che oltre a superare la rigida gerarchia tra piani introduca tra le altre cose elementi di flessibilità con riferimento: (i) alla localizzazione delle opere pubbliche di competenza comunale, dei servizi e infrastrutture di interesse pubblico, (ii) alla localizzazione delle aree a standard; (iii) al superamento della correlazione su base quantitativa prevista dal DM 1444/1968 tra modifiche alla destinazione d'uso negli ambiti territoriali di riferimento e dotazioni di aree a standard, ove si dimostri la sufficienza prestazionale degli standard sulla base di uno studio sulla dotazione di servizi pubblici effettivi (e non solo di spazi per il loro insediamento) la loro efficienza prestazionale ed accessibilità, secondo la prassi maturata a livello regionale.

tradizionali parametri urbanistico-edilizi. Non tiene in considerazione neppure i contenuti del Disegno di Legge n. 113 assegnato all'VIII Commissione ambiente il 26 giugno 2018 (c.d. "DDL Morassut"), che cercava di ricondurre la disciplina degli interventi di rigenerazione urbana ad "una più complessiva riforma organica della legge urbanistica nazionale in grado di porre rimedio alle stratificazioni normative succedutesi nel tempo e di assecondare le esigenze di trasformazione urbana e territoriale".

- Per di più, il ddl mette sotto stress (ulteriore) il coordinamento fra i livelli di governance coinvolti (statale, regionale e comunale²), imponendo in tempi brevissimi quanto irrealistici l'adeguamento della legislazione regionale e delle previsioni degli strumenti urbanistici generali e dei piani paesaggistici.
- Infine, il ddl, pur assemblando disposizioni di natura eterogenea, alcune generali alcune puntuali, non affronta nessuna delle maggiori e gravi criticità che ostacolano attualmente il rilancio dell'edilizia perseguito con gli incentivi fiscali.

Rilievi critici puntuali

Nell'auspicare una revisione organica dell'intero disegno di legge, si segnalano comunque alcuni elementi puntuali di particolare criticità:

- definizione di consumo di suolo, lesiva dei diritti dei proprietari di suoli edificabili ma non ancora costruiti (art. 2.1.f);
- preclusione della rigenerazione nel caso di immobili con irregolarità, anziché cogliere l'occasione per eliminarle o regolarizzarle;
- istituzione di una cabina di regia nazionale, modello di *governance* che con i piani casa non ha funzionato come ci si sarebbe attesi (art. 3);
- bonus volumetrico limitato nei centri storici solo ad interventi conservativi (art. 8.1.e);
- bonus volumetrico limitato, perché riconosciuto solo nel caso di abbattimento di barriere architettoniche delle parti comuni dei soli immobili inseriti nei piani comunali di rigenerazione (art. 14.4.a);
- il vincolo generalizzato di realizzazione di una importante quota parte di edifici convenzionati, irragionevole in determinate situazioni e comunque per i Comuni non grandi e senza una particolare tensione abitativa;
- progettazione per concorso anche per le aree di proprietà privata inserite nei piani comunali di rigenerazione (art. 19);

² L'impianto generale del DDL prevede, in particolare: una cabina di regia che assicuri il coordinamento dei vari livelli coinvolti nell'attuazione delle misure di rigenerazione; un livello programmatico consistente nell'elaborazione del programma nazionale per la rigenerazione urbana di cui si prevede l'adozione con DPCM su proposta del Ministero delle Infrastrutture, di concerto con il Ministero della Cultura e dell'Economia e Finanze e sentita la conferenza Stato Regioni; una fase di formazione dei piani comunali di rigenerazione urbana a cui concorrono anche i soggetti pubblici e privati interessati; a seguito dell'approvazione si prevede l'ammissibilità ad accedere alla selezione attraverso la procedura indicata nei bandi predisposti dalle regioni e in linea con gli obiettivi del programma di rigenerazione urbana nazionale e del DDL.

- sostituzione dei permessi di costruire con le concessioni edilizie (art. 27.5);
- mancata inclusione degli investitori privati istituzionali (quali ad esempio i fondi immobiliari) fra i beneficiari delle misure di incentivazione fiscale (art. 20);
- necessità di un maggior raccordo con le norme dell'ecobonus e sismabonus, cercando di evitare per quanto possibile normative parallele (art. 20).

Sono per converso condivisibili alcuni altri aspetti, che riguardano peraltro, prevalentemente, rigidità e carenze della disciplina generale in vigore:

- facilitazione del cambio di destinazione d'uso, anche se con esclusione degli interventi nei centri storici (articolo 14.4.b);
- incentivi per le strutture alberghiere nei centri storici (articolo 13.8);
- previsione di incentivi fiscali – su IMU e TARI - per promuovere la rigenerazione urbana (art. 20);
- riduzione della dotazione obbligatoria di parcheggi pertinenziali (articolo 21.3).

Proposte

Nell'auspicare una revisione organica dell'intero disegno di legge, nelle pagine che seguono si offre un contributo sotto forma di emendamenti puntuali al disegno di legge.

ALLEGATO – Emendamenti

Consumo di suolo (art. 2)

Proposta A - Soppressione della definizione di consumo di suolo

Testo

All'articolo 2, comma 1, sopprimere la lettera f).

Relazione illustrativa

La definizione di consumo di suolo contenuta nel disegno di legge in questione limita irragionevolmente le scelte consentite nella programmazione degli interventi di rigenerazione urbana, che spesso tendono ad una revisione delle esistenti ed obsolete destinazioni d'uso in atto.

Consumo di suolo (art. 2)

Proposta B - Modifica alla definizione di consumo di suolo (art. 2)

Testo

All'articolo 2, comma 1, sostituire la lettera f) con la seguente:

f) consumo di suolo: la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali; il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile.

Relazione illustrativa

La proposta intende salvaguardare la posizione di quei proprietari di aree per le quali gli strumenti urbanistici già prevedono interventi che comportano consumo di suolo.

Poteri di Regioni e Province autonome sul riconoscimento di incrementi volumetrici (art. 8)

Testo

All'articolo 8, comma 1, lett. e), sopprimere le parole "che non determini in ogni caso nuovo consumo di suolo".

Relazione illustrativa

La proposta si rende necessaria al fine di eliminare una fattispecie che contrasterebbe con il principio di densificazione delle aree di urbanizzazione consolidata, ed efficace proprio per compensare il risparmio di suolo nelle aree non ancora urbanizzate.

Banca dati del riuso (art. 10)

Testo

All'articolo 10, comma 1, primo alinea, sostituire le parole "entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge" con le seguenti "col supporto finanziario e tecnico delle Regioni, che metteranno a disposizione un software adeguato e personale specializzato".

Relazione illustrativa

La proposta è volta a garantire ai Comuni, in forma singola o associata, di eseguire un adeguato censimento edilizio comunale e l'individuazione delle aree che siano da sottoporre prioritariamente a interventi di riuso e di rigenerazione urbana. La previsione del testo base, infatti, ovvero che queste azioni siano concluse entro sei mesi dall'emanazione della seguente legge, appare irrealistica considerata l'entità del parco immobiliare nazionale. Contestualmente, si prevede un supporto tecnico e finanziario delle Regioni per lo sviluppo di un software capace di gestire le informazioni.

Formazione dei Piani per la rigenerazione urbana (art. 12)

Testo

All'articolo 12, apportare le seguenti modifiche:

- a. *al comma 3, sopprimere la lett e);*
- b. *al comma 4, aggiungere in fine le seguenti parole "salvo che gli interventi previsti non prevedano l'eliminazione delle opere abusive"*

Relazione illustrativa

La proposta è volta ad escludere un condizionamento delle attività di rigenerazione urbana all'assenza degli abusi edilizi maggiori (come assenza di titolo, totale difformità o variazioni essenziali) ove il piano di rigenerazione contemplasse la demolizione degli abusi medesimi. La rigenerazione è l'occasione per eliminare effettivamente le opere abusive nel quadro di interventi più ampi e radicali che lo agevolano. Non vengono premiati gli abusi, dei quali non si tiene conto nella nuova disciplina dell'ambito. È contraddittorio escludere la rigenerazione proprio laddove ce n'è maggior bisogno.

Dopo l'art. 12, aggiungere il seguente:

Art. 12-bis

(Ulteriori misure di incentivazione per la rigenerazione di immobili)

- 1. Le disposizioni in tema di incentivi e agevolazioni previsti dalla presente legge o dalle norme regionali in materia di rigenerazione urbana dettate in attuazione della legge stessa o comunque ad essa conformi si applicano anche alle aree ed agli edifici previsti dagli strumenti urbanistici quali ambiti oggetto di rigenerazione, nonché agli immobili di cui ai commi seguenti.*
- 2. I comuni, anche sulla base di segnalazioni motivate e documentate, individuano le aree ed i complessi edilizi gli immobili di qualsiasi destinazione d'uso, dismessi da oltre cinque anni, che causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti: degrado urbanistico-edilizio, degrado socio-economico e degrado ambientale*
- 3. A tale individuazione provvede il Consiglio Comunale con cadenza annuale entro il termine del 30 giugno di ogni anno. I Comuni danno comunicazione dell'avvio del procedimento con pubblicazione di avviso sul sito comunale. La deliberazione del Consiglio Comunale è notificata ai proprietari catastali degli immobili individuati.*
- 4. Decorsi i termini per l'adozione della deliberazione di cui al comma 3, i proprietari di immobili aventi le caratteristiche di cui al comma 2, possono presentare istanza al Comune per il loro riconoscimento ai sensi dello stesso comma 2, accompagnata da idonea documentazione e perizia asseverata, che dimostrino, oltre alla cessazione dell'attività, anche uno o più degli aspetti sopra elencati. Il Consiglio Comunale si pronuncia sull'istanza entro il termine di 90 giorni.*
- 5. Il Consiglio Comunale, nella delibera di cui ai commi 2 e 3, può individuare le deroghe necessarie al fine di rendere attuabili gli interventi di rigenerazione urbana degli immobili di cui ai presenti commi con riguardo: alle norme quantitative, morfologiche, alle tipologie di intervento e dotazioni di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, alle distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati e ai regolamenti edilizi, fatte salve le norme sui requisiti igienico-sanitari e nel rispetto delle previsioni comunali sul consumo di suolo.*
- 6. Gli interventi di cui ai presenti commi riguardanti il patrimonio edilizio soggetto a tutela ai sensi del d.lgs. 42/2004 sono avviati previa autorizzazione da rilasciarsi ai sensi dello stesso d.lgs. 42/2004.*
- 7. Le disposizioni dei presenti commi non si applicano in ogni caso:*
 - a) agli immobili eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità rispetto allo stesso titolo, a esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli edilizi in sanatoria ordinaria e straordinaria;*
 - b) agli immobili situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta.*
- 8. La richiesta di piano attuativo, la richiesta di permesso di costruire convenzionato, la segnalazione certificata di inizio attività con atto d'obbligo, o l'istanza di istruttoria preliminare funzionale all'ottenimento dei medesimi titoli edilizi, devono essere presentati entro il termine perentorio di tre anni dalla notifica di cui al comma 3. Nel caso di piani attuativi e di istanze di istruttoria preliminare, i successivi titoli edilizi devono essere presentati entro il termine*

perentorio di nove mesi dalla approvazione del piano attuativo o dalla comunicazione della conclusione dell'istruttoria preliminare.

9. Entro il termine di cui al comma 8, il proprietario o altro soggetto avente titolo può demolire l'immobile individuato dal Comune con la delibera di cui al comma 2 e avviare il procedimento di bonifica dell'area, qualora siano presenti fenomeni di inquinamento. La demolizione determina il diritto a un quantitativo di diritti edificatori pari alla superficie lorda dell'edificio demolito a condizione che il sito sia messo in sicurezza definitiva, qualora siano presenti fenomeni di inquinamento. La normativa regionale di cui al comma 2 può prevedere che i diritti edificatori siano incrementati qualora il sito venga bonificato dal proprietario non responsabile dell'inquinamento e qualora sia previsto dalla deliberazione di cui ai commi 2 e 3. Il predetto incremento si applica per un periodo massimo di dieci anni dalla comunicazione di fine lavori e dal certificato di avvenuta bonifica, ove prescritto.

10. I comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono escludere aree o singoli immobili dall'applicazione del presente articolo, nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana.

Relazione illustrativa

La modifica è volta a dare la possibilità di usufruire di incentivi ed agevolazioni anche agli immobili che non rientrano nei piani comunali di rigenerazione. In particolare, la proposta consente alle amministrazioni comunali di individuare quelle aree o complessi edilizi che sono dismessi da almeno 5 anni e che necessitano di interventi di riqualificazione urbana al fine di migliorarne la condizione sotto un aspetto di degrado urbanistico - edilizio, socioeconomico e ambientale. In quest'ottica, i commi da 3 a 5 delineano le procedure attraverso le quali le amministrazioni comunali individuano gli immobili oggetto di dismissione, e le deroghe per rendere attuabili gli interventi di rigenerazione urbana. Il comma 7 definisce le tipologie di immobili a cui non si applicano le misure dell'articolo. Il comma 10 pone in capo ai Comuni la possibilità di escludere aree o singoli immobili dall'applicazione dell'articolo.

Attuazione degli interventi di rigenerazione urbana (art. 14)

Testo

Abrogare l'articolo.

Relazione illustrativa

Le disposizioni contenute nell'articolo in oggetto limitano fortemente l'autonomia comunale nella pianificazione delle procedure di rigenerazione urbana e introducono limiti che risultano troppo rigidi per gli operatori.

Incentivi fiscali (art. 20)

Testo

All'art. 20, comma 6, dopo le parole "ceduti dalle imprese", aggiungere le seguenti: "o da OICR o altri investitori istituzionali.

Relazione illustrativa

L'integrazione si rende necessaria dal momento che i principali promotori di progetti di rigenerazione urbana in tutto il mondo sono proprio gli Organismi di Investimento Collettivo del Risparmio e altri investitori istituzionali che investono le proprie risorse sui territori. L'esclusione di tali soggetti renderebbe vano lo scopo che il dispositivo di legge si prefigge di raggiungere.

Dopo l'art. 20, aggiungere il seguente:

Art. 20-bis

Incentivi fiscali per il recupero del patrimonio edilizio

All'art. 7, comma 1, primo periodo, del decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34, convertito con modificazioni nella legge 28 giugno 2019, n. 58, dopo le parole: "ristrutturazione immobiliare" sono inserite le seguenti: "nonché di organismi di investimento collettivo del risparmio immobiliari e di società di investimento immobiliare quotate e non quotate di cui all'art. 1, commi 119 e seguenti, della legge del 27 dicembre 2006 n. 296" e dopo la parola "provvedano" sono inserite le seguenti parole "anche tramite imprese appaltatrici".

Relazione illustrativa

L'art. 7 del c.d. Decreto Crescita del 2019 è volto ad agevolare il recupero del patrimonio edilizio e favorire la ripresa del mercato immobiliare attraverso un'agevolazione fiscale (tassazione agevolata ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali) sull'acquisto di interi fabbricati destinati ad essere rigenerati e poi venduti. In particolare, la norma è volta a favorire la rigenerazione degli immobili attraverso la sostituzione dei fabbricati esistenti con altri di nuova costruzione, che siano conformi alla normativa antisismica e più efficienti sotto l'aspetto del consumo energetico e senza nuovo consumo di suolo. Inoltre, l'agevolazione è volta a contrastare la crisi del settore edilizio, e immobiliare in generale, favorendo nuove iniziative nel settore della costruzione destinate a migliorare l'offerta del mercato immobiliare.

La proposta emendativa propone di includere gli organismi di investimento collettivo del risparmio immobiliari (fondi e Sicaf) e le società di investimento immobiliare quotate (Siiq) nell'ambito di applicazione dell'art. 7.

Data la ratio dell'agevolazione, la modifica proposta è volta ad evitare discriminazioni tra gli operatori nel mondo immobiliare in modo da includere esplicitamente nell'ambito soggettivo di tale agevolazione anche gli organismi di investimento collettivo del risparmio immobiliari e le società di investimento immobiliare quotate, in quanto investitori professionali del settore immobiliare. Infatti alcune recenti interpretazioni in materia, escludendo a possibilità che gli Oicr immobiliari possano beneficiare dell'agevolazione in parola, stanno creando una distorsione degli equilibri di mercato tra soggetti che svolgono, seppure con veicoli diversi, nella sostanza lo stesso mestiere.

In modo coerente con l'inclusione degli Oicr immobiliari e delle Siiq viene poi precisato che gli interventi edilizi indicati dall'art. 7 possono essere eseguiti sia direttamente sia tramite imprese appaltatrici.

Dopo l'art. 20, aggiungere il seguente:

Art. 20-bis

Modifica alla normativa in materia di Imposta Municipale propria (IMU) per incentivare la rigenerazione urbana e l'efficientamento energetico.

1. All'art. 1, comma 759, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, dopo la lettera g) è inserita la seguente:

h) le aree fabbricabili sulle quali è in corso la costruzione, anche previa demolizione, di fabbricati destinati ad acquisire la classe energetica [NZEB, A o B] e i fabbricati in cui è in corso l'esecuzione, anche tramite imprese appaltatrici, degli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 che comportino il miglioramento di almeno due classi energetiche del fabbricato, ovvero, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione o di realizzazione degli interventi edilizi. L'inizio dei lavori è attestato con dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, resa dal soggetto passivo sulla base di perizia asseverata da parte di un tecnico abilitato. La classe energetica da conseguire deve risultare dalla dichiarazione di inizio lavori e il relativo conseguimento deve essere dimostrato sulla base dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) di cui all'articolo 6 del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 rilasciato da un tecnico abilitato al termine dei lavori. La presente disposizione non si applica in caso di lavori o interventi relativi a fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze. In caso di mancato conseguimento della classe energetica nei termini di cui al precedente periodo, è dovuta l'imposta nella misura ordinaria prevista per tutto il periodo di efficacia dell'esenzione, maggiorata dei relativi interessi, e si rende applicabile la sanzione pecuniaria prevista dall'art. 13 del D.Lgs. 18 dicembre 1997, n. 471.

2. All'art. 1, comma 747, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, dopo la lettera c) è inserita la seguente:

d) i fabbricati di nuova costruzione, anche a seguito di completa demolizione di altro fabbricato preesistente, cui sia attribuita la classe energetica [NZEB, A o B] e i fabbricati che, a seguito dell'esecuzione, anche tramite imprese appaltatrici, degli interventi di cui all'art.3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, abbiano conseguito il miglioramento di almeno due classi energetiche, per il periodo d'imposta in cui è ultimata la costruzione o l'esecuzione degli interventi edilizi predetti, limitatamente al periodo dell'anno successivo all'ultimazione dei lavori, e per i tre periodi d'imposta successivi. La classe energetica conseguita deve essere dimostrata sulla base dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) di cui all'articolo 6 del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, ante e post intervento nel caso di fabbricati esistenti, rilasciato da un tecnico abilitato. La presente disposizione non si applica ai fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze.

3. Con riferimento ai fabbricati esistenti cui sia già attribuita la classe energetica [NZEB, A o B] alla data di entrata in vigore della presente legge la base imponibile dell'imposta municipale propria (IMU) è ridotta del 50 per cento per il periodo di imposta in corso alla data di entrata in vigore della presente legge, limitatamente al periodo dell'anno successivo alla

stessa, e per i tre periodi d'imposta successivi e del 20% a decorrere dal quarto periodo di imposta successivo. La classe energetica conseguita deve essere dimostrata sulla base dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) di cui all'articolo 6 del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 rilasciato da un tecnico abilitato. La presente disposizione non si applica ai fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze.

Relazione illustrativa

Le modifiche normative hanno l'obiettivo di incentivare, mediante una riduzione modulare del carico impositivo ai fini IMU, l'efficientamento energetico degli edifici prevedendo un set di misure volte a premiare, da un lato, in via temporanea, le nuove iniziative di sviluppo e di rigenerazione urbana focalizzate anche sul risparmio energetico senza tuttavia trascurare di riconoscere, da un altro lato, in via definitiva, un incentivo premiale anche per le iniziative già realizzate i cui effetti virtuosi hanno già impatti sul mercato.

A tale scopo, viene anzitutto premiata, mediante un temporaneo annullamento o riduzione del carico d'imposta ai fini IMU, la rigenerazione urbana, da realizzare tramite la costruzione di nuovi edifici ovvero la ristrutturazione di quelli esistenti che presentino caratteristiche energetiche sensibilmente migliorative rispetto a quelle dei fabbricati esistenti, in linea con la Comunicazione COM(2019) 640, par. 2.1.4 del 11.12.2019 della Commissione Europea e con politiche fiscali messe in atto da altri Stati membri dell'Unione Europea. Le misure previste hanno altresì l'obiettivo di ridurre i costi di costruzione/ristrutturazione favorendo la ripresa del mercato immobiliare, fortemente compromessa dagli effetti della pandemia da Covid-19.

In particolare, è prevista l'esenzione da IMU (comma 759) per tutto il periodo della costruzione o riqualificazione/ristrutturazione dei fabbricati seguita da una riduzione del 50% dell'imponibile di quella medesima imposta (comma 747) per tutto il periodo successivo all'ultimazione dei lavori e fino alla conclusione del terzo periodo d'imposta successivo.

L'esenzione IMU è riconosciuta, per tutto il periodo di durata dei lavori, a tutti i soggetti passivi d'imposta, con riferimento ai terreni o fabbricati, diversi dalle abitazioni di lusso, in corso di costruzione e ai fabbricati sui quali siano in corso interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica, come individuati nel TU dell'Edilizia, purché tali lavori o interventi consentano l'acquisizione delle classi energetiche NZEB, A o B ovvero, nel caso di fabbricati già esistenti, di migliorare di almeno due classi quella già posseduta ovvero, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.

Per il periodo conseguente alla fine dei lavori, fino al termine del terzo periodo d'imposta successivo, sempre sul presupposto dell'acquisizione di una classe energetica virtuosa nei medesimi termini predetti, è riconosciuta una riduzione del 50% della base imponibile IMU.

Successivamente, l'incentivo si riduce al 20% ma diviene tuttavia una misura premiale permanente compensativa dell'effetto virtuoso realizzato inserendo sul mercato fabbricati caratterizzati dalla spiccata efficienza energetica delle classi apicali (NZEB – A e B).

Infine, allo scopo di non discriminare gli operatori che negli ultimi anni hanno comunque investito sull'efficientamento energetico nei termini virtuosi indicati, è prevista una misura transitoria che riconosce ai fabbricati già esistenti che siano dotati di classe energetica apicale nei medesimi termini indicati (NZEB – A e B), di poter godere del medesimo incentivo

transitorio (riduzione della base imponibile IMU del 50%) riconosciuto ai nuovi edifici virtuosi per l'anno dell'ultimazione dei lavori e i tre anni successivi. Ai medesimi edifici è altresì riconosciuto in via permanente l'incentivo della riduzione del 20% della base imponibile a decorrere dal quarto periodo di imposta successivo.

Il diritto alle agevolazioni in questione è subordinato, in ogni caso, alla dimostrazione del conseguimento dell'efficienza energetica da comprovare con documentazione asseverata da parte di tecnici abilitati ante e post *operam*.

Semplificazioni (art. 21)

Testo

All'art. 21, apportare le seguenti modifiche:

- a. *abrogare il comma 1;*
- b. *al comma 3, sopprimere le parole "fino al 50%"*

Relazione illustrativa

La modifica si rende necessaria per ripristinare una delle poche disposizioni flessibile contenute nel Decreto Ministeriale dei Lavori pubblici sui limiti inderogabili in materia di edilizia. La normativa consente infatti ai Comuni la possibilità di valutare le specifiche situazioni in concreto, irrigidendo regole già particolarmente severe. Anche la seconda misura di semplificazione opera a favore dei Comuni ai quali deve essere garantita la necessaria flessibilità nella definizione della dotazione obbligatoria di parcheggi al servizio delle unità immobiliari, specie nei casi di particolare conformazione del territorio, come nelle isole o a Venezia.

Disposizioni finali (art. 27)

Testo

All'art. 27, apportare le seguenti modifiche:

- a. al comma 1 premettere le seguenti parole: "Ove occorra"
- b. abrogare i commi 2, 3 e 7
- c. al comma 5 sostituire le parole "gli agglomerati urbani di valore storico consolidato" con le seguenti: "i centri storici"
- d. al comma 6 sopprimere la lettera a)
- e. al comma 6, lettera b) abrogare le seguenti parole "a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento di consumo di suolo"

Relazione illustrativa

La proposta è volta a contribuire l'insieme di disposizioni inerenti all'implementazione pratica delle norme del Ddl. In particolare: con la modifica di cui alla lettera a) che premette una condizione di necessità, questa si rende necessaria poiché vi sono normative regionali che disciplinano gli interventi di rigenerazione urbana che possono continuare ad applicarsi successivamente all'entrata in vigore della legge statale senza necessità di essere azzerate. Rispetto invece al punto b), che prevede l'abrogazione dei commi 2, 3 e 7 dell'articolo in questione, la motivazione è innanzitutto insita nel fatto che il testo base, così come attualmente formulato, condiziona e limita le scelte pianificatorie comunali in zone di urbanizzazione consolidata, semplicemente dove siano giustificati incrementi di sedime rispetto allo status quo, paralizzando quindi immediatamente le iniziative in corso fino all'entrata in vigore della legge in oggetto, andando a ledere diritti, quesiti e a provocare un massiccio contenzioso con le amministrazioni locali; inoltre, l'abrogazione del comma 7 si rende necessaria perché incoerente con le modalità di localizzazione dei Piani di rigenerazione urbana e superato nel riproporre la zonizzazione tradizionale del territorio comunale. Ancora, la modifica di cui alla lettera c) invece è volta a chiarire meglio una locuzione di per sé vaga che causerebbe sin da subito se fosse adottata una significativa incertezza normativa. Relativamente invece alla modifica di cui alla lettera d), l'abrogazione della lettera a) del comma 6 si rende assolutamente necessaria dal momento in cui contrasta innanzitutto con la giurisprudenza costituzionale e, soprattutto, tenta di rendere il diritto di edificare una mera concessione. Da ultimo, le modifiche di cui alla lettera e), si rendono necessarie poiché è necessario che le aree industriali urbanizzate vengano utilizzate al massimo delle loro potenzialità proprio per ridurre il consumo di suolo altrove.



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

phone: +39 06 3212271
email: assoimmobiliare@assoimmobiliare.it
address: Via IV Novembre 114 - Roma
site: www.assoimmobiliare.it
linkedin: [assoimmobiliare](https://www.linkedin.com/company/assoimmobiliare)