

Confindustria Assoimmobiliare audita sul Disegno di legge “Disposizioni di interpretazione autentica in materia urbanistica e edilizia”

Confindustria Assoimmobiliare: "Con stallo in Parlamento a rischio la rigenerazione delle città italiane e investimenti per 12 mld di euro solo su Milano "

Roma, 4 febbraio 2025. "Siamo fortemente preoccupati per lo stallo parlamentare sul Salva Milano. Il blocco degli investimenti immobiliari penalizza l'intera filiera e mette a rischio, oltre a diversi posti di lavoro, la crescita economica e sociale della città. I progetti di rigenerazione urbana a Milano valgono 12 miliardi di euro: non possiamo permetterci una paralisi degli investimenti. Il rallentamento normativo ha già avuto un impatto significativo sulle entrate erariali, con miliardi di euro di mancato gettito fiscale e oltre 165 milioni di euro di oneri di urbanizzazione persi nel 2024 solo su Milano. Se la situazione non si sblocca rapidamente, Milano rischia di perdere la propria capacità di crescita e innovazione, compromettendo la possibilità di rispondere alla crescente domanda di abitazioni accessibili. A risentire maggiormente di questa situazione, sono i progetti di rigenerazione urbana di larga scala e quelli di sviluppo residenziale (multifamily, affordable housing, social housing, student housing, senior living), che rappresentano la maggioranza dei progetti in corso di approvazione e che sono particolarmente necessari considerata la crescente domanda di abitazioni a prezzi accessibili nella città. Non vanno quindi trascurati i profili sociali e ambientali impattati dal rallentamento di tali interventi, che rischiano di tradursi in ulteriore spesa sociale nel caso in cui la domanda per queste tipologie abitative non dovesse trovare un'offerta adeguata.

È, dunque, indispensabile superare questa impasse e favorire la conversione di edifici abbandonati e dismessi in residenze, studentati, uffici e centri di ricerca. La semplificazione normativa al fine di demolire e bonificare edifici fatiscenti e ricostruire con standard qualitativi elevati sono elementi essenziali per garantire uno sviluppo sostenibile delle città, senza ulteriore consumo di suolo". È quanto ha dichiarato **Davide Albertini Petroni, Presidente di Confindustria Assoimmobiliare** a seguito dell'audizione sul DDL Salva Milano che si è tenuta oggi al Senato.

NOTA DI APPROFONDIMENTO

La posizione di Confindustria Assoimmobiliare emersa in Senato nel corso dell'audizione sul Disegno di legge "Disposizioni di interpretazione autentica in materia urbanistica e edilizia"

L'Associazione ha ribadito che:

1. Non è giustificato il rinvio del Disegno di legge alla Camera per inserire nella norma l'impegno del Parlamento all'approvazione di una riforma organica della materia del governo del territorio.
2. Non risponde assolutamente a verità la preoccupazione per cui il Disegno di legge:
 - a. ostacolerebbe la corretta pianificazione del territorio,
 - b. asseconderebbe l'abusivismo,
 - c. diminuirebbe i proventi comunali per oneri di urbanizzazione.

Roma, 4 febbraio 2025. Confindustria Assoimmobiliare è stata audita il 4 febbraio dall'8ª Commissione Ambiente del Senato in merito al Disegno di legge S 1309 "Disposizioni di interpretazione autentica in materia urbanistica e edilizia".

L'industria immobiliare rappresentata da Confindustria Assoimmobiliare esprime una forte preoccupazione per il rallentamento dell'*iter* parlamentare del disegno di legge, la cui approvazione è urgente per superare lo stallo degli investimenti immobiliari in particolare nella città di Milano, che perdura ormai da oltre un anno. La paralisi dell'attività immobiliare sta arrecando grave danno non solo a chi ha raccolto i capitali d'investimento, sviluppato progetti, concesso finanziamenti e avviato lavori ma anche alle persone in attesa della consegna degli appartamenti. A risentire maggiormente della situazione di stallo sono, infatti, i progetti di rigenerazione urbana e di sviluppo residenziale (*affordable housing*, *social housing*, studentati), proprio quelli più urgenti alla luce della crescente domanda di abitazioni a prezzi accessibili nella città. I profili sociali del rallentamento di tali interventi non possono essere trascurati.

Confindustria Assoimmobiliare sottolinea che la complessità normativa e le difficoltà interpretative ostacolano fortemente la realizzazione di questi interventi strategici, necessari per Milano ma anche per altre città italiane. L'Associazione ha quindi accolto molto favorevolmente il Disegno di legge attualmente all'esame del Senato e già approvato dalla Camera, che fa chiarezza in merito all'interpretazione delle procedure approvative dei progetti, e ne sollecita una pronta approvazione definitiva.

Nel corso dell'audizione, l'Associazione ha ribadito, in particolare, che:

- (1) Non è giustificata la modifica del testo del Disegno di legge da parte del Senato e quindi il rinvio alla Camera per inserire nella norma l'impegno del Parlamento all'approvazione di una riforma organica della materia del governo del territorio;**

(2) non risponde a verità la preoccupazione per cui il Disegno di legge: ostacolerebbe la corretta pianificazione del territorio, asseconderebbe l'abusivismo e diminuirebbe i proventi comunali per oneri di urbanizzazione.

In merito all'ipotesi di rinvio alla Camera del Disegno legge S 1309 per inserire nella norma l'impegno del Parlamento all'approvazione di una riforma organica della materia del governo del territorio, l'Associazione ribadisce la non necessità dell'atto. La riforma organica della materia urbanistica ed edilizia è già stata avviata dal Governo, con la recentissima pubblicazione da parte del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti di una Consultazione pubblica relativa alla delega per il riordino e la semplificazione della disciplina in materia di edilizia e costruzioni e del Testo Unico dell'Edilizia (d.P.R. 380/2001). Non c'è dunque motivo di ritardare l'immediata approvazione del Disegno di legge, di cui è nota l'assoluta urgenza.

In merito alla corretta pianificazione del territorio, la norma di interpretazione autentica contenuta nel Disegno di legge S 1309 chiarisce la non necessità degli strumenti urbanistici attuativi qualora l'area oggetto di intervento sia già dotata delle necessarie urbanizzazioni, nonostante gli edifici in costruzione possano eccedere i limiti di altezza e densità fissati nel 1968 dal DM 1444. Anche il Consiglio di Stato, massimo organo della Giustizia Amministrativa, ha chiaramente confermato che il decreto "Sblocca Italia" del 2014 ha introdotto nell'ordinamento il "Permesso di costruire convenzionato", che costituisce *"attuazione delle previsioni del Piano regolatore generale. Il suo scopo è quello di semplificare le modalità di intervento e favorire il recupero mediante azioni amministrative più snelle. Più in particolare, esso si propone come una modalità alternativa agli strumenti urbanistici attuativi che può essere impiegata qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte, sotto il controllo del Comune, con una modalità semplificata"*.

Il Disegno di legge S 1309, quindi, non tocca né innova queste previsioni, che sono invece confermate e costituiscono anzi proprio la base dell'interpretazione autentica resa necessaria dalle recenti difficoltà interpretative. Non c'è dunque alcuno stravolgimento delle regole di pianificazione territoriale, che solo necessitano di essere chiarite alla luce delle recenti interpretazioni della Procura della Repubblica milanese.

In merito al tema dell'abusivismo edilizio si è scritto che la norma avrebbe dei negativi influssi sul deprecabile fenomeno dell'abusivismo edilizio, specie nei territori amministrativamente più fragili, nei quali il governo del territorio non è particolarmente efficiente rispetto alla sua pianificazione e al controllo dell'attività edilizia. Ci si dimentica così che l'interpretazione autentica contenuta nel Disegno di legge S 1309 si limita a fare chiarezza sulle procedure di assenso degli interventi di trasformazione del territorio, senza minimamente incidere sull'edificabilità dei suoli e sulle destinazioni d'uso degli immobili, la cui disciplina spetta e resta in capo agli strumenti urbanistici comunali.

In merito agli oneri di urbanizzazione, Confindustria Assoimmobiliare ricorda che la classificazione di talune opere tra quelle di ristrutturazione edilizia anziché tra quelle di nuova costruzione non comporta alcuna perdita di gettito a titolo di oneri di urbanizzazione; è, anzi, la stasi dell'attività edilizia derivante dalle incertezze interpretative a provocare la notevole riduzione di gettito, come evidenziato in audizione dal Sindaco di Milano. Osserviamo infatti che gli interventi di demolizione e ricostruzione, a prescindere dalla loro classificazione, sono accomunati dal Testo Unico dell'Edilizia (art. 17, comma 4-bis), laddove godono di un

generalizzato sconto minimo del 20% sugli importi liquidati dalle tabelle di competenza comunale. Ai Comuni spetta comunque stabilirne il valore parametrico a metro quadrato con una semplice delibera consiliare, e questa competenza non è minimamente toccata dal Disegno di legge.

Peraltro, non sarebbe in ogni caso possibile richiedere la restituzione di quanto eventualmente in passato pagato in eccesso per interventi già (erroneamente) classificati di nuova costruzione (anziché di ristrutturazione edilizia), in quanto la norma di interpretazione autentica del Disegno di legge, per quanto di applicazione retroattiva, non potrebbe incidere sui rapporti esauriti, nei quali, cioè, sia spirato il termine per rivedere la classificazione del titolo edilizio.

Confindustria Assoimmobiliare continuerà a monitorare con la massima attenzione l'evoluzione del disegno di legge, che è importante e urgente non solo per la città di Milano ma per tutti i Comuni d'Italia. Le norme che disciplinano materie con impatti sociali così rilevanti, come l'urbanistica e l'edilizia, devono essere chiare e applicabili in ogni contesto territoriale e, qualora emergesse il bisogno di una loro interpretazione, essa deve intervenire nel minor tempo possibile per non compromettere i diritti dei cittadini - famiglie, lavoratori, studenti – che attendono risposte ad esigenze primarie come quella della casa.

Per ulteriori informazioni, contattare:

Comin & Partners

Federica Gramegna, Media Relations Associate

Federica.gramegna@cominandpartners.com

M. 3382229807

Eleonora Artese, Consultant

Eleonora.artese@cominandpartners.com

M. 3386596511

Confindustria Assoimmobiliare

Confindustria Assoimmobiliare rappresenta gli operatori e gli investitori istituzionali del real estate operanti in Italia, sia italiani sia internazionali. Fondata nel 1997, conta fra i propri Associati: investitori (SGR e Fondi immobiliari, SICAF, società d'investimento immobiliare quotate e non quotate, istituti bancari, compagnie assicurative, Reoco), i primari sviluppatori immobiliari italiani e internazionali, società di gestione di grandi patrimoni, società dei servizi immobiliari (valutazioni, agency, proptech, consulenza legale e tributaria, architettura e di ingegneria). Le attività di investimento, di gestione e di consulenza portate avanti dai Soci di Assoimmobiliare coprono tutte le asset class immobiliari: Uffici, Hotel, Residenziale (inclusi Social Housing, Senior Living, studentati universitari), Retail/Centri Commerciali, Centri logistici, Data center, Light industrial, Edilizia sanitaria (RSA, ospedali).

L'Associazione, guidata dal Presidente Davide Albertini Petroni, sostiene la crescita della filiera immobiliare; la creazione di un contesto favorevole agli investimenti e all'attrazione di capitali nazionali e internazionali per lo sviluppo del territorio e la rigenerazione urbana; la promozione dei principi per l'investimento immobiliare sostenibile e responsabile (SRPI) e dei principi Environmental Social e Governance (ESG); il supporto alla transizione green e digital del patrimonio immobiliare pubblico e privato; la promozione della trasparenza del mercato e della reputazione degli operatori; la formazione di risorse professionali qualificate nell'industria immobiliare. Sito web: www.assoimmobiliare.it.