



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

**Disegno di legge “Misure per la rigenerazione urbana”
(Ddl n. 29 e congiunti)**

**8^a Commissione Ambiente e Lavori pubblici
Senato della Repubblica**

3 ottobre 2023

PREMESSA

Assoimmobiliare valuta positivamente la rinnovata attenzione sui temi della rigenerazione urbana, oggetto di vari disegni di legge attualmente all'esame della 8ª Commissione "Ambiente, transizione ecologica, energia, lavori pubblici, comunicazioni, innovazione tecnologica" del Senato.

La rigenerazione urbana consente di perseguire un duplice obiettivo strategico di fondamentale importanza per i contesti urbani: da un canto evitare il consumo di nuovo suolo libero e d'altro canto riqualificare il territorio non soltanto sotto il profilo strettamente urbanistico ed edilizio, ma anche dal punto di vista sociale, culturale e ambientale.

Si tratta dunque di interventi improntati ai criteri ESG di sostenibilità ambientale e sociale.

In questa prospettiva indichiamo alcune tematiche che a nostro avviso devono essere tenute adeguatamente presenti da parte del legislatore nazionale nella disciplina dei temi della rigenerazione urbana.

IL RUOLO DELLE REGIONI

La legislazione nazionale dovrà essere improntata (anche al fine di evitare eventuali contenziosi davanti alla Corte Costituzionale con Regioni e Province Autonome) al rigoroso rispetto della previsione dell'articolo 117, comma 3 della Costituzione, ai sensi del quale in tema di rigenerazione urbana la potestà legislativa spetta alle Regioni e alle Province Autonome, salvo che per la determinazione dei principi fondamentali, riservata alla legislazione dello Stato.

Dunque l'intervento del legislatore nazionale deve risolversi in una disciplina quadro nell'ambito della quale sia demandata alle Regioni la disciplina della rigenerazione urbana, facendo salve le norme regionali esistenti, potendo semmai introdurre norme statali "cedevoli", valevoli fino all'introduzione di una regolamentazione regionale della materia più favorevole, con la previsione di un termine decorso il quale esse troveranno applicazione diretta.

IL RUOLO DEI SOGGETTI PRIVATI NEGLI INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA

Un intervento di rigenerazione urbana non è concepibile senza che venga riservato ai soggetti privati un ruolo di assoluta preminenza.

Riteniamo che la rigenerazione ambientale non sia in concreto realizzabile a fronte di previsioni di pianificazione "a cascata" (piani nazionali, regionali e comunali di rigenerazione ambientale), che comporterebbero tempi di realizzazione del tutto incompatibili con le esigenze degli operatori.

Viceversa, sarebbe sufficiente che i Comuni, nell'ambito degli strumenti urbanistici generali, individuassero le aree ove effettuare interventi di rigenerazione urbana, senza che si ponga la necessità di prevedere nuovi strumenti attuativi ai fini dell'attuazione della realizzazione dei relativi interventi.

Occorre dunque prevedere che gli interventi di rigenerazione urbana, laddove non consentiti con titolo diretto, possano essere di norma realizzati mediante permesso di costruire convenzionato o piano attuativo, prevedendo in ogni caso che gli stessi siano approvati dalla Giunta comunale, laddove si tratti di interventi conformi allo strumento urbanistico generale.

Sarebbe inoltre opportuno prevedere con legge, in attuazione della disposizione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. n. 380/2001, i casi in cui gli interventi di rigenerazione urbana che comportano aumento di volumetria siano qualificabili come ristrutturazione edilizia e la possibilità di ricorrere al permesso di costruire in deroga allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'articolo 14, comma 1 bis del D.P.R. n. 380/2001, anche quando l'intervento di rigenerazione urbana si configuri nel suo complesso come nuova costruzione.

Si potrebbero altresì introdurre disposizioni concernenti forme di partenariato pubblico-privato, che contemplino (analogamente alle norme vigenti in tema di project financing) la possibilità di presentare proposte da parte di soggetti privati per la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana su aree pubbliche o private, con la previsione di un diritto di prelazione a favore del proponente e con la possibilità per quest'ultimo di ottenere il rimborso delle spese sostenute per la presentazione del progetto, laddove l'affidamento dovesse intervenire a favore di altro operatore.

GLI INCENTIVI IN MATERIA DI RIGENERAZIONE URBANA

I disegni di legge ora all'esame della Commissione del Senato prevedono varie forme di incentivazione alla realizzazione di interventi di rigenerazione urbana.

Le misure incentivanti proposte non affrontano però direttamente il tema dei costi necessari per provvedere alla bonifica delle aree oggetto di intervento.

Attualmente la "bonifica di aree inquinate" è ricompresa nell'elenco delle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 16, comma 8 del D.P.R. n. 380/2001 e pertanto è possibile prevedere che i relativi interventi vengano realizzati a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Tuttavia, da un canto in alcuni casi le normative regionali o locali non includono gli interventi di bonifica tra le opere di urbanizzazione secondaria, d'altro canto sovente i Comuni, in sede di negoziazione delle convenzioni urbanistiche, non consentono di realizzare gli interventi in questione a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Occorre pertanto prevedere che la realizzazione degli interventi di bonifica a scomputo degli oneri di urbanizzazione rappresenti una facoltà comunque riconosciuta all'operatore, nonché la possibilità che i costi relativi a tali interventi siano portati in compensazione di quanto dovuto a titolo di contributo sul costo di costruzione e di monetizzazione delle dotazioni aggiuntive a servizi eventualmente richieste. Il tutto ovviamente a condizione che l'operatore non sia il soggetto responsabile dell'inquinamento.

Tra le misure incentivanti proposte, ci paiono particolarmente meritevoli di attenzione quelle indicate all'articolo 1, comma 8 del disegno di legge n. 863, che prevedono in relazione agli interventi di rigenerazione urbana:

1. il riconoscimento di volumetrie e superfici aggiuntive in misura non inferiore al 20 per cento rispetto a quelle preesistenti, con premialità aggiuntive in caso di miglioramento delle prestazioni energetiche, sismiche e statiche superiori agli obblighi di legge, tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico, costruzione di opere di architettura contemporanea, realizzazione di servizi sociali, abbattimento barriere architettoniche, tutela dal rischio idrogeologico, riqualificazione ambientale, paesaggistica e rinaturalizzazione delle aree non più utilizzate, utilizzo di coperture a verde, realizzazione di interventi destinati alla mobilità sostenibile, conferimento di rifiuti derivanti da demolizione selettiva a impianti di recupero e utilizzo di materiali, bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, fatte salve le previsioni più incentivanti delle normative regionali e comunali;
2. diversa distribuzione volumetrica, modifiche della sagoma, del sedime, dei prospetti, delle caratteristiche plani-volumetriche, tipologiche e funzionali dell'edificio originario, anche con eventuale delocalizzazione in aree diverse;
3. ammissibilità delle modifiche delle destinazioni d'uso anche tra quelle non consentite dagli strumenti urbanistici generali, fatta salva l'individuazione da parte del comune delle destinazioni ritenute incompatibili per motivi di prevenzione della salute pubblica, sicurezza e tutela dal rischio idrogeologico;
4. utilizzazione temporanea di edifici e aree per usi diversi da quelli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti ai sensi dell'articolo 23-quater del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, o della diversa normativa regionale;
5. deroghe agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 febbraio 1968, n.1444, nonché alle relative disposizioni regionali e comunali attuative, fatte salve le disposizioni in materia di distanze fra edifici del Codice civile;
6. facoltà per i comuni di deliberare riduzioni del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, rispetto alle tabelle parametriche regionali;
7. commisurazione dei contributi dovuti per standard urbanistici al volume o alle superfici eccedenti quelle originarie;
8. ulteriori modalità di adempimento degli obblighi derivanti dal decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 febbraio 1968, n. 1444, quali, in alternativa alla cessione delle aree, il riconoscimento della monetizzazione nei casi di comprovata impossibilità di cessione o di cessione inopportuna per localizzazione, estensione e conformazione delle aree, nonché la possibilità di assicurare i servizi pubblici necessari nell'ambito urbano di intervento all'interno degli edifici rigenerati, sia mettendo a disposizione del comune talune superfici, sia gestendo direttamente il servizio.

GLI INCENTIVI FISCALI

Gli incentivi fiscali dovrebbero tra l'altro:

1. includere una previsione generale che a interventi di rigenerazione urbana siano applicabili l'Ecobonus, il Sismabonus e il Superbonus 110% (ovvero quelli che succederanno nel tempo) ma con carattere di stabilità. Tipicamente, infatti, questi incentivi sono rinnovati di tempo in tempo con il rischio che, ove tali incentivi non siano rinnovati, questi stessi benefici non sarebbero;
2. parificare gli investitori istituzionali per porli allo stesso livello dei veicoli societari in termini di *bonus* fiscali e tassazione:
 - ad oggi, infatti, gli investitori professionali (Organismi di Investimento Collettivo del Risparmio - OICR – immobiliari, Società di Investimento Immobiliare Quotate – SIIQ – e simili) sono esclusi dai bonus fiscali e occorre sanare questa anomalia;
 - andrebbe inoltre rivisitato il regime di tassazione per trasparenza degli OICR che ad oggi penalizza fortemente le ipotesi di partenariato pubblico-privato annullando di fatto i vantaggi fiscali che si potrebbe ottenere attraverso l'utilizzo di tali veicoli di investimento.
3. stabilizzare la detrazione del 50% dell'IVA corrisposta in acquisto di immobili con elevata efficienza energetica e prevedere che la stessa sia ripartita su un periodo non superiore a 5 anni per essere efficace;
4. prevedere un'esenzione IMU *ex legis* durante tutto il periodo di esecuzione dei lavori di rigenerazione;
5. prevedere una esenzione dalle di registro, imposte ipotecarie e catastali per l'acquisto di immobili destinati alla demolizione e ricostruzione fruibile in modo stabile da tutti i veicoli che effettuano investimenti di rigenerazione urbana inclusi gli OICR.



CONFINDUSTRIA ASSOIMMOBILIARE

Fin dalla sua fondazione nel 1997, Confindustria Assoimmobiliare rappresenta la filiera degli investitori e degli operatori del settore immobiliare attivi in Italia. I suoi Soci includono investitori istituzionali (quali società di gestione del risparmio, in specie di fondi immobiliari, compagnie assicurative, istituti bancari, società immobiliari quotate e non quotate), società pubbliche che gestiscono grandi patrimoni immobiliari, primari *developer* italiani e internazionali, società dei servizi immobiliari, dei servizi legali e della consulenza al *real estate*, studi di ingegneria e di architettura. Aderiscono, inoltre, a Confindustria Assoimmobiliare associazioni tra imprese o tra professionisti, fondazioni, enti e istituzioni con interessi riconducibili al mercato immobiliare per affinità, complementarità o raccordo economico.

Confindustria Assoimmobiliare ha come scopi principali il sostegno alla crescita del settore immobiliare, nella consapevolezza del ruolo rilevantissimo del settore nello sviluppo economico complessivo del Paese; la creazione di un contesto favorevole agli investimenti dei propri Associati e all'attrazione di capitali nazionali e internazionali per lo sviluppo del territorio e la rigenerazione urbana; la rappresentanza e la tutela degli interessi dell'*industry* presso gli *stakeholder* istituzionali; 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 immobiliari; la formazione di risorse professionali qualificate a servizio del settore immobiliare.

CONTATTI

Confindustria Assoimmobiliare

Via IV Novembre 114 – 00187 Roma

Via S. Maurizio 25 – 20123 Milano

Tel. +39 06 3212271

Mail assoimmobiliare@assoimmobiliare.it

Web www.assoimmobiliare.it

LinkedIn www.linkedin.com/company/associazione-assoimmobiliare