

Audizione sul DDL 1836/S

**Misure per favorire la riconversione e la riqualificazione delle
aree industriali dismesse**

presso la Commissione 10^a Commissione del Senato della Repubblica

Roma, 22 luglio 2015

Premessa

Il tessuto urbano dei comuni italiani è oggi sempre più caratterizzato da una conformazione nella quale l'espansione dell'edilizia residenziale tipica di un modello di trasformazione degli anni passati si è raccordata con le aree produttive prima esterne alle aree residenziali e poi via via sempre più inglobate nella città.

Nello stesso tempo però la società industriale ha subito una serie di trasformazioni che si sono "ribaltate" sul sito produttivo attraverso interventi non solo di tipo tecnologico, ma anche edilizio.

Purtroppo in questi ultimi anni più che di trasformazioni produttive si è trattato di "dismissioni produttive" con conseguente cessazione dell'attività quasi sempre accompagnata dal "non utilizzo" del sito e ciò anche a seguito della difficoltà di mutare le destinazioni d'uso previste dalla strumentazione urbanistica.

Tutto ciò ha determinato la formazione di "vuoti urbani" divenuti parte integrante ed essenziale del tessuto urbano.

Considerati gli indirizzi prevalenti finalizzati a privilegiare il recupero e la riqualificazione, nonché a ridurre progressivamente il consumo del suolo secondo gli auspici dell'Unione Europea, il loro utilizzo rappresenta un'occasione unica per realizzare una nuova urbanità.

Sono questi i luoghi nei quali avviare il processo di rinnovamento economico e sociale necessario per attivare la competitività delle città, prima di tutto in ambito nazionale e poi in quello europeo.

Ma perché riuso di parti di città? Molti sono dati noti ma è utile ricordarli, proprio per evidenziare quanto il riuso interessi pressoché tutti i nostri comuni.

Una recente ricerca dell'Università Bocconi (per EXPO 2015), ha stimato solo a Milano che vi siano circa 404.000 mq. di aree dismesse interessate da possibili trasformazioni e 495.000 mq. nella provincia. Se poi ci si sposta a Monza Brianza sono 255.000 i mq utilizzabili e addirittura 809.000 mq nella provincia di Pavia.

Numeri imponenti e soprattutto importanti sia singolarmente che su scala regionale.

Se poi ci si proietta sull'intero territorio nazionale sono oltre 9.000.000 gli abitanti potenzialmente interessati alla questione delle aree ex industriali con una media di 2 siti per comune. Aree che per altro necessitano quasi sempre di interventi di bonifica obbligatori per l'utilizzo.

A tutto ciò fa riscontro una realtà, nella quale si rilevano bassissime percentuali di bonifiche effettuate (per ISPRA in Sardegna solo 5 su 171 siti, in Calabria 7 su 52).

Ma quanto costano le bonifiche che rappresentano il primo necessario passo per il recupero urbano?

Tra il 2001 e il 2012 l'impegno finanziario pubblico è stato di 1,9 mld/€ e quello privato di 1,7 mld/€ e quindi si comprende come la dotazione finanziaria del disegno di legge rappresenti una minima parte del fabbisogno.

Il tutto gestito tramite procedure a dir poco complesse, complicate e spesso incerte che hanno sovente assorbito più tempo per adempimenti amministrativi e di studio, piuttosto che per interventi di vero e proprio recupero funzionale delle aree.

Se poi si analizzano le procedure si scopre che nei soli siti di interesse nazionale (tra 1998 ed il 2013) si sono tenute, con tutti i relativi costi, ben 1507 conferenze dei servizi per un totale di 22880 documenti!

Quale è la sfida che oggi è necessario affrontare? Trasformare in "cluster creativi", capaci di attivare la necessaria filiera tra iniziative economiche, sociali e infrastrutturali le aree industriali dismesse, le infrastrutture in disuso, i vuoti urbani, i centri storici.

Un approccio di questo tipo riforma complessivamente le modalità d'intervento sulla città e si fonda su tre step:

la crescita: ossia un nuovo rinascimento urbano nell'ottica di una società che si evolve riconvertendo e delocalizzando l'attività industriale e sviluppando

un nuovo modello urbano :non più incentrato sulla espansione, ma sul riutilizzo dell'edificato

la sostenibilità dell'intervento: ambientale, urbanistica, sociale, economica.

Si ricorda che la Commissione Europea ha individuato **nell'edilizia sostenibile** uno dei sei "lead market".

Ma cosa è un lead market? Un mercato di grande potenzialità che si manifesta attraverso

- **Sostenibilità ambientale** come localizzazione degli interventi, i materiali ecocompatibili e/o derivanti da processi di recupero, l'uso adeguato delle risorse energetiche.
- **Sostenibilità economica** per il promotore e per il consumatore: i "conti" debbono tornare per tutti anche perché i promotori sono operatori economici e non strumenti del welfare di tipo pubblico.
- **Sostenibilità sociale** come condivisione dell'intervento e delle politiche di trasformazione urbana nell'ambito anche dell'integrazione non solo delle funzioni ma anche dei *city users*.

In materia ambientale quali sono gli indirizzi europei?

In ordine cronologico:

2020: almeno il 70% dei rifiuti da costruzione e demolizione dovranno essere riutilizzati

2020: pacchetto Clima-Energia 20 - 20 - 20 per cento (aumento dell'efficienza energetica, riduzione delle emissioni gas serra rispetto al 1990, energie rinnovabili sul totale)

2050: saldo ZERO nel consumo del suolo

2050: riduzione tra 80 e 95% delle emissioni climalteranti

L'utilizzo di aree che già sono state oggetto di un precedente impiego, potenzialmente soddisfa molti dei target ambientali posti dall'Europa.

Ma per poterlo fare occorre affrontare un tema centrale e cioè quello della sostenibilità dell'intervento.

Per gli operatori è essenziale utilizzare le aree dismesse in un contesto di certezze **urbanistiche e ambientali** il tutto scandito da una tempistica altrettanto certa.

I processi di deindustrializzazione e delocalizzazione di aree produttive stanno rendendo disponibili sempre più spesso aree all'interno della cerchia urbana consolidata.

La priorità è riorganizzare i vuoti urbani e se non lo si farà, i vuoti saranno sempre più vuoti!

Ma questa azione pone problematiche nuove conseguenti anche all'intrigo di norme nazionali, regionali e locali in materia ambientale, urbanistica, tecnica eccetera.

Situazioni disciplinate spesso con regole vecchie che non stanno al passo con il progresso delle tecniche di intervento.

La prassi evidenzia una curiosa affinità nella cultura del valore numerico sia in campo ambientale che in campo urbanistico: valori cosiddetti tabellari in un caso e nell'altro numeri per rappresentare il rapporto ammesso tra superficie coperta e non, le percentuali delle destinazioni d'uso ecc.

Insomma il numero li accomuna, non in un contesto matematico, ma talvolta astratto e teorico.

Un approccio che non tiene conto delle situazioni oggettive e soggettive, del fattore tempo (redazione di un cronoprogramma e non solo del suo rispetto), del fattore costi/destinazioni d'uso.

A quali condizioni può avvenire l'utilizzo di quelle aree visto che l'attività su di esse svolta in precedenza ha quasi sicuramente lasciato traccia?

Oggi la sensibilità ambientale, soprattutto con riferimento alla salute, all'incolumità pubblica e all'ecosistema è ben più consapevole rispetto al passato e conseguentemente l'utilizzo è soggetto ad un'attenzione particolare.

Ma cosa e come fare? Come garantire il recupero dei vuoti urbani nonché i consumatori e i promotori?

Sul piano tecnico, ferma restando l'opportunità di una direttiva quadro europea sulla qualità dei suoli, la normativa nazionale deve indirizzarsi verso un modello dinamico, fondato sugli obiettivi che si intendono conseguire dalla trasformazione e sulle tecniche di intervento che dovranno essere proporzionate. Il Codice

dell’Ambiente nel 2006 ha iniziato ad andare timidamente in quella direzione, ed ora occorre guardare sempre più all’Europa, dove questi problemi sono stati già affrontati con successo.

Occorre uno stretto raccordo tra le procedure per il recupero delle aree e la pianificazione urbanistica e questo in termini di tempi e di adempimenti. Sono gli elementi che insieme determinano la sostenibilità tecnica ed economica dell’intervento.

Considerazioni di dettaglio

Il provvedimento è finalizzato, opportunamente, a favorire il recupero e la riqualificazione di aree industriali dismesse attraverso programmi di riconversione e riqualificazione con il coinvolgimento principale dei Comuni e delle Regioni (art. 1 c. 1 e art. 2), mentre ai singoli proprietari viene riconosciuto un ruolo di attori solo nel caso di interventi promossi direttamente su propri immobili e con proprie risorse per specifiche tipologie di intervento, ma a condizione che siano inseriti nelle perimetrazioni predisposte dai Comuni (art. 1 c. 3).

Si tratta, in quest’ultimo caso, di una scelta discutibile e che sostanzialmente limita le potenzialità di intervento e soprattutto di avviare interventi puntuali di miglioramento e riqualificazione del patrimonio edilizio al di là di quanto già oggi consentito dalla normativa vigente (vedi infra: il DDL e la fiscalità).

Ciò premesso vi sono ulteriori aspetti su cui riflettere quale quello relativo al soggetto titolato a promuovere prima il programma - quello relativo al soggetto beneficiario dei fondi

➤ Il promotore

Nella prima fattispecie è auspicabile che il potere di iniziativa non sia riconosciuto solo in capo all’ente locale – Comune, come ora previsto ma anche ad altri soggetti.

In particolare all’unione di Comuni, come può avvenire nel caso di un’area dismessa territorialmente diffusa, oppure ad una pluralità qualificata di soggetti privati proprietari di immobili ricompresi nell’area e rappresentanti almeno la maggioranza dei valori immobiliari interessati.

Insomma occorre applicare non solo lo slogan più che noto, Piano Pubblico – Progetto Privato, ma anche, nella logica di una partnership effettiva, quello di una Proposta Privata condivisa dal soggetto pubblico.

In pratica si ripropongono le scelte e le riflessioni a suo tempo svolte nell’ambito dei programmi integrati di intervento di cui all’art. 16 della legge 179/92 ed a varie leggi regionali. D’altro canto è solo attraverso un coinvolgimento sin dall’atto della formazione della proposta da parte di tutti i soggetti interessati che le possibilità di successo sono destinate a crescere altrimenti si rischiano meri esercizi progettuali.

In via alternativa, come già accennato, occorre ammettere, attraverso una norma specifica, la possibilità, che una pluralità di soggetti qualificati nel caso di inattività da parte del Comune nella definizione del perimetro dell’area dismessa ovvero nella successiva definizione della proposta di intervento possano attivarsi, in via sostitutiva, nei confronti del Comune e della Regione.

➤ *I finanziamenti*

Altro aspetto che sarebbe auspicabile definire in forma più compiuta è quello delle modalità di finanziamento.

Sarebbe infatti opportuno definire non solo l’entità massima del contributo pubblico (totale o parziale costo di intervento), ma anche il beneficiario e cioè se si tratti del Comune o del soggetto proprietario dell’immobile ovvero di colui che realizzerà la proposta.

Su questo aspetto vale la pena di richiamare l’attenzione sulla previsione o meno dell’obbligo del cofinanziamento anche privato (su modello dei fondi europei).

Sempre in tema di aspetti finanziari è opportuno definire le **modalità di concessione** del contributo qualificandolo come un contributo in conto capitale o, in conto interessi, ovvero ne sia prevista la restituzione nel tempo. Per altro questi aspetti potrebbero essere regolati tramite un apposito decreto attuativo anche in base alla normativa europea in materia di aiuti di Stato.

Poiché nell’ambito della destinazione dei fondi pubblici una spiccata priorità va riconosciuta al recupero e alla bonifica delle aree su cui insistono gli immobili è evidente che la presenza di un contributo dovrà essere valutata nella definizione

degli eventuali prezzi per la successiva cessione di aree o immobili o attraverso vincoli di destinazione di uso per un periodo predeterminato.

Il principio di compensare il beneficio finanziario pubblico con alcune limitazioni successive trova giustificazione nella necessità di assicurare un pari trattamento tra chi è beneficiario di un contributo pubblico e chi invece non lo è.

D'altro canto l'estensione delle aree industriali dismesse da recuperare è tale che il finanziamento previsto dal disegno di legge e cioè 150 milioni in un triennio è insufficiente rispetto alle necessità potenziali dell'intero territorio nazionale.

➤ *Le procedure e l'ambiente*

Si evidenzia l'opportunità di prevedere un preciso timing su adempimenti e procedure (criteri regionali, bandi comunali, tempi di selezione ecc.) che potrebbe essere rinviato, anche in questo caso, ad un apposito decreto attuativo.

Infine, per i profili ambientali vi è la necessità di valutare l'opportunità o meno di assicurare un più stretto raccordo fra le attuali zonizzazioni delle aree da bonificare di cui al D.lgs. 152/06 e quelle che si andranno a definire per effetto del disegno di legge (art. 1).

Le medesime considerazioni vanno fatte anche relativamente al coordinamento delle procedure di bonifica, quasi sempre necessarie anche per il recupero di soli edifici, con quelle di natura urbanistica (eventuale variante di piano, edifici con valenza storico-artistica ecc.).

Al riguardo si segnala l'opportunità di consentire che la procedura dell'art. 2 c. 1 (accordo di programma) possa essere utilizzata anche nel caso di proposte approvate dal Comune, ma non finanziate per carenza di risorse.

D'altro canto ciò trova giustificazione nella logica di favorire per quanto possibile la riqualificazione urbana indipendentemente dalla presenza di finanziamenti pubblici.

Quanto alle nuove destinazioni delle aree e degli immobili dismessi si suggerisce di integrare la **definizione di edilizia residenziale sociale** con quella contenuta nell'art. 10 del decreto legge n. 47/14. In ogni caso ciò va ricordato con la possibilità di recuperare gli immobili e le relative aree anche per gli interventi di edilizia convenzionata e per le funzioni complementari alla residenza.

Il DDL e la fiscalità

L'art. 4 del DdL 1836/S riconosce specifiche agevolazioni fiscali in favore dei soggetti (persone fisiche ed imprese), proprietari di immobili ricompresi in aree industriali dismesse, che sostengono spese per interventi di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico, con l'obiettivo di incentivare la riconversione e la riqualificazione di dette aree.

Tali agevolazioni si applicano a condizione che gli immobili oggetto di intervento siano ricompresi in aree industriali dismesse, inserite nei "*progetti di riconversione e la riqualificazione*" adottati dalle Regioni, d'intesa con i Comuni ricadenti nel proprio territorio, ai sensi di quanto previsto nel presente Disegno di Legge (art. 1, co. 2, del medesimo DdL).

In particolare, per i soggetti proprietari di fabbricati, situati in dette aree, sono riconosciuti i benefici fiscali di seguito illustrati.

DETRAZIONE IRPEF/IRES PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

Si tratta, in particolare, dell'agevolazione riconosciuta, nel limite massimo di detrazione pari a 100.000 euro, per la cd. "*riqualificazione energetica globale*" su edifici esistenti, volta a ridurre il fabbisogno energetico in base a determinati parametri stabiliti dalla disciplina di riferimento (art. 1, co. 344, della legge 296/2006).

Al riguardo, si osserva che tale **beneficio** risulta già **applicabile**, ma solo fino al 31 dicembre 2015, **anche** per gli **interventi** individuati nel disegno di legge volti alla **riconversione di edifici situati in aree industriali dismesse**.

Infatti, in base alla disciplina generale del beneficio, questo è riconosciuto anche in favore dei soggetti titolari di reddito d'impresa che sostengono le spese per l'esecuzione di tali interventi su edifici posseduti, ivi compresi quelli utilizzati nell'esercizio d'impresa (cd. strumentali).

Tuttavia, il testo non tratta alcuni **aspetti critici che è necessario risolvere** affinché la disposizione contenuta nel DdL sia concretamente applicabile.

In primo luogo, gli edifici industriali, nella maggior parte dei casi, sono sprovvisti di impianto di riscaldamento. In tal caso, stante la vigente disciplina, la detrazione del 65% tecnicamente non potrebbe applicarsi. Occorre superare tale limitazione.

In secondo luogo, il già citato comma 344 pone degli obiettivi di prestazione energetica differenziati in funzione delle destinazioni d'uso stabilite dal DPR 412/93. Nei casi in esame, la destinazione d'uso passerebbe però da "industriale" a "residenziale, commerciale, servizi, etc.", pertanto occorrerebbe chiarire che la prestazione energetica da conseguire deve essere riferita alla/e destinazione/i d'uso finale/i.

In terza istanza, si presenta una criticità legata alla natura stessa degli edifici interessati dal DdL, ovvero edifici industriali presumibilmente di non piccole dimensioni e che non è difficile ipotizzare vengano frazionati, nell'ambito dello stesso intervento di riqualificazione, in diverse unità immobiliari. Il valore massimo della detrazione prevista dal comma 344 (100.000 euro) appare troppo basso se riferito all'intero edificio soggetto a riqualificazione, mentre appare adeguato se riferito ad ogni singola unità immobiliare eventualmente ricavata nell'ambito dell'intervento.

Sul punto, l'ANCE non può che condividere pienamente la finalità dell'utilizzo dei benefici fiscali per il raggiungimento della riconversione delle aree industriali dismesse, nella convinzione che la riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare rappresenti la vera sfida del futuro, fornendo anche un contributo importante allo sviluppo economico del Paese.

Tuttavia, l'effettiva utilizzabilità di tale agevolazione appare compromessa a causa della sua durata limitata nel tempo, essendo questa in scadenza al 31 dicembre 2015.

Occorre, quindi, non solo stabilizzare (come prevede il DdL per tali interventi), ma rafforzare il beneficio, affiancando a tale misura un sistema di premialità collegato all'immobile riqualificato ad alta performance energetica (Classi A e B), che consenta di ridurre il valore imponibile dello stesso ai fini di tutti i tributi (Imposta di Registro, IMU, TASI e IRPEF/IRES), fatta eccezione per l'IVA, la cui base imponibile non può essere modificata in virtù delle regole applicative fissate dalla direttiva europea.

Inoltre, occorre superare le tre criticità evidenziate, legate rispettivamente alla presenza o meno dell'impianto di riscaldamento nell'edificio da riqualificare, all'applicabilità dei valori di prestazione energetica di riferimento relativi alle diverse destinazioni d'uso, e al valore massimo della detrazione.

Al fine di promuovere, anche mediante l'utilizzo della leva fiscale, la partecipazione ai progetti di riconversione delle aree industriali dismesse, si propone, pertanto, di:

→ *rendere permanente la detrazione per la riqualificazione energetica nella misura potenziata al 65%, quantomeno per gli interventi più incisivi (es. "riqualificazione globale" e "cappotto dell'edificio")*

- *riconoscere un sistema di premialità collegato all'immobile riqualificato ad alta performance energetica (Classi energetiche A e B), mediante un abbattimento del 50% della base imponibile, ai fini di tutti i tributi (Imposta di Registro, IMU, TASI e IRPEF/IRES), ad eccezione dell'IVA, quantomeno per i primi cinque anni dall'ultimazione dei lavori*
- *chiarire che l'applicabilità della detrazione fiscale è valida a prescindere dalla presenza o meno di un impianto di riscaldamento prima dell'intervento*
- *specificare che la prestazione energetica da conseguire deve essere riferita alla/e destinazione/i d'uso finali, ossia quella/e post intervento*
- *riferire il tetto di 100.000 euro non all'intero edificio ante intervento bensì ad ogni singola unità immobiliare eventualmente ricavata dopo l'intervento di riconversione/riqualificazione*

DETRAZIONE IRPEF PER LE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE E MESSA IN SICUREZZA

Come noto, per i soggetti IRPEF, il beneficio per il recupero edilizio delle abitazioni, viene riconosciuto, nella misura "potenziata" al 50%, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2015, nel limite massimo di 96.000 euro per unità immobiliare (misura prorogata, da ultimo, dalla legge di Stabilità 2015).

Tra gli interventi agevolati rientrano, oltre a quelli di recupero edilizio propriamente detti (ad esempio: manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione) anche le opere finalizzate alla messa in sicurezza statica realizzate su parti strutturali di edifici o su loro complessi

Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2016, la detrazione continuerà ad operare nella misura ordinaria del 36%, nel limite massimo di 48.000 euro, per unità immobiliare (art.16-bis, D.P.R. 917/1986 - TUIR).

A tal riguardo, la formulazione della disposizione contenuta nel DdL appare innovativa poiché **amplia l'ambito oggettivo di applicazione della detrazione IRPEF del 50%** (sino al 31 dicembre 2015) **e del 36%** (dal 1° gennaio 2016), riconoscendone l'operatività per gli interventi di recupero e messa in sicurezza realizzati su *"immobili ubicati nelle aree industriali dismesse, non più utilizzati per lo svolgimento di attività produttive"*.

Come noto, infatti, il beneficio viene attualmente riconosciuto limitatamente agli interventi eseguiti su fabbricati a destinazione residenziale, con l'esclusione degli immobili a destinazione produttiva.

Considerazione analoga a quanto già osservato sulle detrazioni fiscali per le riqualificazioni energetiche si può inoltre svolgere in merito all'agevolazione per le ristrutturazioni edilizie. Il "tetto" di 96.000 euro (che in assenza di proroghe legislative scenderà a 48.000 euro a partire dal 2016) appare troppo limitato per costituire un incentivo d'interesse se applicato all'intero edificio industriale da riconvertire. Qualora fosse prevista una partizione dell'edificio in diverse unità immobiliari, tale "tetto" andrebbe più propriamente riferito alla singola unità ricavata.

Anche in tale ipotesi, l'ANCE accoglie con favore il ricorso all'utilizzo della fiscalità (detrazione del 50%) per incentivare gli interventi di riconversione di siti industriali dismessi, destinati a divenire nuove aree urbane fruibili dalla collettività evitando, allo stesso tempo, ulteriore consumo di suolo.

In questo senso, il Legislatore ha convenuto, come da tempo sostiene l'ANCE, sui positivi effetti che tali strumenti generano sulla comunità, sull'economia, in termini di incremento delle attività produttive e sul gettito erariale, in termini di recupero del sommerso.

Sarebbe, quindi necessario:

- *stabilizzare il "potenziamento" della detrazione IRPEF per le ristrutturazioni edilizie, nella misura pari al 50% delle spese sostenute sino ad un massimo di 96.000 euro rendendola, così, applicabile anche per la riconversione degli immobili siti in delle aree dismesse*
- *chiarire che qualora fosse prevista una partizione dell'edificio in diverse unità immobiliari, il valore massimo della detrazione andrebbe riferito alla singola unità ricavata*

Le proposte dell'ANCE, volte a stabilizzare le detrazioni per il recupero e la riqualificazione energetica degli edifici, risultano tanto più necessarie se si tiene conto che le proroghe ed il "potenziamento" di tali agevolazioni nel corso degli anni dimostrano la loro efficacia in termini di incentivo allo sviluppo urbano e di traino per l'attività produttiva.

Gli interventi di recupero sono infatti l'unico comparto che continua a mostrare un aumento dei livelli produttivi nella crisi delle costruzioni.

Tutto questo trova riscontro nei dati, elaborati dall'ANCE¹, che chiaramente attestano come gli investimenti effettuati per la riqualificazione del patrimonio abitativo nel solo 2015 si stimano pari a 47.895 milioni di euro.

Rispetto al 2014, infatti, si stima una crescita pari al 2% (in termini reali) di tale comparto, che si traduce in un aumento degli investimenti complessivamente pari a 1,8 miliardi di euro.

DEDUCIBILITÀ DELLE SPESE DI RICONVERSIONE

Il sistema di premialità fiscale per la realizzazione delle suddette opere prevede, altresì, l'estensione del regime di deducibilità del 5% per le spese di ammodernamento effettuate su beni strumentali, anche agli immobili non più utilizzati per l'attività produttiva, posti in aree dismesse.

In particolare, l'art. 4, co. 3, del DdL considera deducibili, nella misura del 5% del costo complessivo di tutti i beni materiali ammortizzabili, risultante all'inizio del periodo d'imposta dalle scritture contabili, le spese sostenute per gli interventi di recupero e messa in sicurezza effettuati sui predetti immobili "dismessi".

A tal riguardo, si osserva che il DdL richiama l'art. 54, co. 2, del TUIR, in materia di determinazione del reddito da lavoro autonomo, tuttavia analoga disposizione agevolativa si ritrova anche ai fini del reddito d'impresa (art. 102, co. 6, del TUIR).

L'ANCE esprime apprezzamento su tale misura che costituisce un ulteriore strumento per favorire l'accesso ai progetti di recupero delle aree dismesse, mediante un abbattimento della base imponibile ai fini delle imposte sui redditi delle imprese.

PROPOSTA ANCE – ACQUISTO AGEVOLATO DI IMMOBILI DISMESSI DESTINATI ALLA RICONVERSIONE

Nel presente Disegno di legge le agevolazioni fiscali sono riconosciute in favore dei soggetti proprietari di immobili situati in aree industriali dismesse che, sostenendo le spese per il recupero edilizio e per il risparmio energetico, riqualificano dette aree destinandole a nuovi utilizzi utili alla collettività.

¹ Cfr. ANCE – Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni – Luglio 2015

A tal riguardo, ad avviso dell'ANCE occorre tener conto dell'eventualità che i proprietari dei predetti immobili non abbiano interesse diretto ad investire nei progetti di riconversione urbana, così come disciplinati dal DdL.

In quest'ottica, appare opportuno favorire il trasferimento a terzi di tali immobili, introducendo un regime fiscale di favore per tali operazioni di riconversione e riqualificazione delle aree industriali dismesse.

Tale ulteriore misura consentirebbe, infatti, di completare il piano di premialità fiscale previsto dal DdL, ampliando il più possibile la platea di soggetti che possano accedere ai programmi di sviluppo, fino ad includere tutti gli operatori del settore che vogliano avviare investimenti nei progetti di riconversione.

Si propone, quindi:

→ l'applicazione, per i trasferimenti di immobili "dismessi" non soggetti ad IVA (ad es. effettuati da privati), dell'imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa, a condizione che nell'atto l'acquirente dichiari che intende eseguire gli interventi di riconversione dei medesimi entro 10 anni dall'acquisto.