



DISEGNO DI LEGGE

d’iniziativa dei senatori TORRISI e PAGANO

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 16 MARZO 2017

Misure per l’incentivazione della rigenerazione urbana

ONOREVOLI SENATORI. - Dal primo rapporto di ANCE (Associazione nazionale costruttori) e CRESME (Centro ricerche economiche e sociali del mercato dell'edilizia) su «Lo stato del territorio italiano 2012» si evince che un italiano su tre vive in zone a rischio sismico. Nelle aree a più elevata pericolosità vivono 21,8 milioni di persone (36 per cento della popolazione) e si trovano circa 5,5 milioni di edifici tra residenziali e non residenziali. Il rischio sismico maggiore riguarda le regioni della fascia appenninica e del Sud Italia fino alla Sicilia orientale.

Il patrimonio edilizio è vetusto e conservato male e la pericolosità degli eventi naturali è senza dubbio amplificata dalla sua vulnerabilità. Oltre il 60 per cento degli edifici, circa 7 milioni, è stato costruito prima del 1971, quindi precedentemente all'entrata in vigore della normativa antisismica per nuove costruzioni. Di questi, oltre 2,5 milioni risultano in pessimo o mediocre stato di conservazione. A livello regionale è la Sicilia a presentare la situazione più critica, con oltre 800.000 edifici realizzati più di 40 anni fa.

Il problema della vulnerabilità del patrimonio edilizio e la necessità della sua messa in sicurezza rappresenta una emergenza anche alla luce degli ultimi eventi sismici che hanno interessato l'Italia centrale. Le immagini dei luoghi hanno reso sempre più chiaro che non è il terremoto a fare vittime, ma lo stato degli immobili ed i conseguenti crolli anche indotti da immobili adiacenti e circostanti.

A tal fine è necessario intervenire per la messa in sicurezza delle città attraverso energiche misure incentivanti che permet-

tano l'adeguamento sismico degli immobili esistenti.

Il presente disegno di legge affianca alle detrazioni d'imposta previste dalla legge 11 dicembre 2016, n. 232 (legge di bilancio), incrementi in termini di *bonus* volumetrici, cedibili a terzi, al fine di rafforzare la possibilità/propensione, soprattutto per quella parte di popolazione meno abbiente, di intervenire.

La proposta quindi estende i benefici fiscali anche agli interventi di demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di interi edifici, ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3, prevedendo la cedibilità a terzi con delocalizzazione delle volumetrie aggiuntive, nell'obiettivo di incentivare le politiche di messa in sicurezza degli immobili e contestualmente i processi di rigenerazione urbana.

Considerato che i benefici fiscali - di cui all'articolo 16, commi 1-*bis* e 1-*ter*, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, e successive modificazioni, sono previsti per le sole ristrutturazioni edilizie, questo disegno di legge ne estende l'applicazione anche agli interventi di demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico, che si collocano fuori dalla definizione di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera *d*), del decreto del Presidente della Repubblica, 6 giugno 2001, n. 380.

Si tende a superare il limite che osta agli interventi di sostituzione edilizia, che si inseriscono generalmente in un contesto urbano consolidato che rende difficile - soprattutto in presenza di aumenti di volumetria necessari per garantire la sostenibilità finanziaria delle

relative operazioni – il rispetto di limiti di distanza o di altezza, ma anche il reperimento di nuove aree per opere di interesse generale in caso di aumento del carico urbanistico.

La proposta complessivamente si muove quindi nell'ottica di contenere il consumo di

suolo, di rendere realmente agevoli, economicamente sostenibili e diffusi gli interventi, anche puntuali, sul patrimonio edilizio esistente, affrontando in modo complessivo il problema della vulnerabilità sismica degli immobili.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

1. Le detrazioni fiscali di cui all'articolo 16, commi 1-*bis*, 1-*ter*, 1-*quater*, 1-*quinq*ues e 1-*sexies*, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, e successive modificazioni, fermo restando quanto previsto dall'articolo 1, comma 3, della legge 11 dicembre 2016, n. 323, trovano applicazione anche per gli interventi di demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico ove consentito.

2. L'incremento volumetrico, se non utilizzato sull'immobile oggetto dell'intervento, può essere ceduto a terzi e delocalizzato in area o aree diverse aventi stessa destinazione urbanistica.

3. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammessi anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, nonché agli articoli 7, 8 e 9, del decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, previo studio di dettaglio esteso all'intero isolato ove ricade l'intervento stesso, fermo restando il rispetto delle norme del codice civile e della disciplina di tutela degli edifici di valore storico-architettonico.