



Commissione VIII (Ambiente, territorio e lavori pubblici)

Camera dei Deputati

Proposta di Legge – A.C. 1987

“Disposizioni in materia di piani particolareggiati o di lottizzazione convenzionata e di interventi di ristrutturazione edilizia connessi a interventi di rigenerazione urbana”

Roma, 05 settembre 2024

Gian Battista Baccharini

Presidente Nazionale Fiaip

Segreteria di Presidenza Nazionale

Via Sardegna 50 – 00187 Roma –

Tel.: 06-452.31.828 - Fax: 06.45.23.18.20

E-mail: presidenzanazionale@fiaipmail.it

1. Premessa

FIAIP, in rappresentanza degli agenti immobiliari professionali italiani, quali operatori di mercato che quotidianamente sono a contatto con le esigenze dei cittadini intermediando le compravendite e le locazioni immobiliari ed erogando servizi strumentali alle stesse, **condivide nelle sue finalità la proposta di legge in oggetto**, in quanto orientata a fare chiarezza, a semplificare i processi e ad agevolare la pianificazione urbanistica alimentando fiducia nella comunità e favorendo la dinamicità virtuosa del mercato immobiliare nell'interesse e a beneficio della collettività e di chi vi opera professionalmente.

Al contempo, con l'esclusivo obiettivo di rafforzare l'efficacia del provvedimento, con la presente memoria si vuole fornire **un contributo** nel merito, attraverso **due proposte di seguito esposte**, oltre a porre all'attenzione degli onorevoli componenti della Commissione, **due considerazioni finali** che riteniamo strettamente coerenti con la finalità del testo di legge in esame.

2. Proposte

1. In relazione al comma 1, si ritiene che nell'individuazione dei casi in cui è necessario adottare l'approvazione preventiva di un piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata di cui all'articolo 41-quinquies, sesto comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e all'articolo 8 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, nonché degli interventi qualificati come "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sia opportuno tenere in debita considerazione, e pertanto esplicitarle nel testo di legge, anche delle esigenze sociali e di mercato ovvero di ciò che la comunità richiede, o meglio, di cui necessita sia in relazione alla prioritaria esigenza abitativa, al fine di facilitare l'accesso alla Casa, sia in riferimento ai servizi correlati (scuole, ospedali ecc...) unitamente alle **necessità imprenditoriali e/o occupazionali** in costante evoluzione, mediante il necessario coinvolgimento e l'opportuna collaborazione delle categorie professionali interessate, tra le quali indiscutibilmente quella degli agenti immobiliari professionali unici veri profondi conoscitori delle dinamiche di mercato e delle reali esigenze di cittadini e imprenditori, oltre che, come recita l'articolato, tenere conto delle esigenze correlate alla rigenerazione urbana, alla riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione, agevolando lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale,

2. In riferimento al comma 2 si ritiene necessario **alleggerire le condizioni** per le quali gli **interventi realizzati o assentiti**, fino alla data di entrata in vigore della disciplina di riordino del settore di cui al comma 1, non preceduti dall'approvazione preventiva di un piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata di cui al citato articolo 41-quinquies, sesto comma, della legge n. 1150

del 1942 e al citato articolo 8 del decreto del Ministro per i lavori pubblici n. 1444 del 1968, (sempre fatto salvi quelli per i quali sia stata disposta la demolizione o riduzione in pristino con provvedimento definitivo), debbono essere considerati conformi alla disciplina urbanistica.

Più dettagliatamente si ritiene sufficiente condizionare tale conformità al fatto che ci si riferisca ad **interventi inerenti aree o strutture urbane definite e urbanizzate** e, in caso di edifici esistenti, qualora questi abbiano altezze e volumi eccedenti i limiti massimi previsti dal medesimo articolo 41-quinquies, sesto comma, della legge n. 1150 del 1942 (ferma restando l'osservanza della normativa tecnica delle costruzioni), in sostituzione dell'attuale elenco che prevede tre punti specifici.

Nulla da eccepire in riferimento al resto dell'articolato.

3. Considerazioni finali

1. Essendo il provvedimento in esame atto ad **agevolare il processo di rigenerazione urbana**, fortemente sollecitato dall'Europa, anche in considerazione della transizione ecologica immobiliare necessariamente accelerata dall'imminente recepimento della Direttiva UE "Case Green", che ha, come noto tra le sue finalità, quella di rendere meno energivoro e più sicuro il patrimonio immobiliare nazionale (sia privato che pubblico), si ritiene **assolutamente indispensabile**, nell'ottica di **accompagnare, non obbligare, il cittadino in tale percorso virtuoso, riordinare o, meglio, revisionare la normativa sugli incentivi fiscali edilizi**, prevedendo:

- **l'armonizzazione e il riordino degli incentivi in tre aliquote totali** (ad oggi sono undici), più nel dettaglio: **l'80%** per gli interventi denominati "Sisma bonus", il **70%** per gli interventi denominati "Ecobonus" e il **50%** per i restanti incentivi fiscali mantenendo i limiti di ammontare massimi per ogni tipo di intervento;

- **la previsione strutturale per almeno 5 anni** di tutte e tre le tipologie di incentivi fiscali al fine di consentire una minima programmazione (prima del 2022 i vari bonus erano oggetto di proroga anno per anno poi con la Legge di Bilancio 2022 diversi bonus fiscali, ma non tutti, sono stati estesi a tre anni, pertanto, a fine di quest'anno molti di essi saranno in scadenza generando una forte incertezza per il futuro con conseguenti potenziali danni per il mercato immobiliare e per la sua dinamicità);

- **la detraibilità in 5 anni per spese sino a 10.000 Euro**, mentre **per gli interventi con costi superiori ai 10.000 Euro** il recupero fiscale deve avvenire in **10 anni** per consentire ai cittadini con minore capienza fiscale di poter usufruire interamente del beneficio.

Il mantenimento, tramite un necessario riordino, degli incentivi fiscali edilizi si rende necessario anche considerando che, sin dalla loro introduzione, avvenuta circa 25 anni fa, **hanno contribuito in maniera determinante alla positiva dinamicità del mercato immobiliare**, in particolare per il segmento "dell'usato", che racchiude circa l'80% del totale delle transazioni immobiliari, con una ricaduta molto proficua per l'intera economia, sia locale che nazionale.

Gli stessi incentivi hanno, altresì, **agevolato, e continuano ad agevolare**, seppur lentamente, **il processo di riqualificazione delle nostre città** contribuendo al decoro urbano, ma soprattutto favorendo la riduzione dell'impatto ambientale dettato dai consumi domestici con benefici trasversali sia individuali che collettivi.

Una riduzione dell'impatto ambientale, tra l'altro, che è alla base della transizione "green" immobiliare che Fiaip condivide in linea di principio, se affrontata con **un approccio non di natura coercitiva, ma, al contrario, di "supporto e di accompagnamento" al cittadino**, ovvero, appunto, di **natura "incentivante"**, creando le opportune, favorevoli condizioni affinché il proprietario sia incoraggiato, non obbligato, ad efficientare il proprio bene.

Occorre, infatti, partire dall'incontestabile presupposto che tutti i cittadini, desiderano vivere in città e in case più moderne, riqualificate ed efficientate sia per migliorare la propria qualità di vita sia per gli effetti positivi in termini di risparmio di costi energetici, esigenza, quest'ultima, particolarmente sentita in questo particolare periodo storico segnato da una recente forte inflazione, dal caro carburanti, dall'aumento dei tassi di interessi sui mutui e soprattutto dai recenti sostanziosi rincari energetici. Ecco perché un **sistema equilibrato e strutturato di incentivi fiscali in materia edilizia, unitamente ad adeguati strumenti finanziari, risulta di fondamentale e strategica rilevanza per intraprendere con motivata fiducia il miglior percorso di rigenerazione delle nostre città.**

2. Il provvedimento, inoltre, contribuisce a **fare chiarezza nell'ambito della pianificazione urbanistica** di ogni territorio comunale, agevolandone una programmazione virtuosa, incidendo positivamente sul futuro sviluppo delle nostre città, e ciò impone una serie riflessione su, da una parte, come poter **creare le condizioni per risolvere l'annosa questione dell'emergenza abitativa** soprattutto nelle città a forte attrazione universitaria, lavorativa e turistica, e, dall'altra, come poter **rivitalizzare i negozi di prossimità** all'interno delle nostre città.

Al riguardo ci preme porre l'attenzione di codesta Commissione su **talune proposte** che riteniamo possano contribuire a risolvere entrambe le questioni attenzionate:

Emergenza abitativa

Il contesto di mercato, a parere della nostra Federazione, risulta molto chiaro, ovvero l'attuale "domanda" abitativa risulta considerevolmente più alta rispetto "all'offerta", generando un aumento sia dei prezzi che dei canoni di locazione, rendendo faticoso (per qualcuno impossibile) l'accesso alla Casa, pertanto, **la priorità oggi è quella di creare le condizioni al fine di aumentare l'offerta sul mercato di abitazioni** che determinerà, per la legge naturale del mercato, un calmieramento dei valori sia di locazione che di compravendita agevolando l'accesso alla Casa e salvaguardando il diritto all'abitazione.

Da qui la necessità di definire una **Strategia Nazionale delle città**, di tipo strategico, che non può prescindere da una concreta **sinergia tra pubblico e privato**, la quale, tracci delle precise linee guida di riferimento per tutte le amministrazioni comunali, affinché ciascuna di esse, proporzionalmente alle risorse a disposizione (anche considerando le rilevanti opportunità di ricevere finanziamenti correlati a progetti del PNRR) e unitamente alla necessità di tenere conto delle caratteristiche del proprio territorio e patrimonio immobiliare, preveda:

- **un piano strutturato di edilizia residenziale sia pubblica (ERP) che sociale (ERS)** orientato a favorire l'accesso alla Casa per le persone meno abbienti andando a riqualificare, in coerenza con il percorso di transizione ecologica nazionale, quell'ingente parte di patrimonio immobiliare pubblico inutilizzato o in disuso (ex caserme, ex scuole, ex ospedali ecc...), per poi mettere a disposizione le abitazioni ristrutturate a prezzi convenzionati o a canoni calmierati per coloro che hanno maggiori difficoltà, contribuendo, in tal modo, anche all'aumento dell'offerta di immobili sul mercato con conseguente calmieramento dei prezzi, sia di vendita che di affitto, evitando l'introduzione di norme liberticide e anticostituzionali orientate a limitare il diritto del proprietario di affittare liberamente il proprio immobile, spesso acquistato con i risparmi accumulati in anni e anni di sacrifici (es. limiti temporali agli affitti brevi o misure simili);

- **un piano, misurabile nel tempo, di digitalizzazione delle procedure operative pubbliche relative all'accesso agli atti presso gli uffici tecnici comunali** al fine di agevolare e velocizzare le verifiche edilizio-urbanistiche favorendo, in tal modo, la dinamicità virtuosa del mercato immobiliare tramite la circolazione regolare degli immobili a beneficio e tutela della collettività, ma favorendo anche le pratiche di ristrutturazione edilizia che necessitano, per poter essere avviate, di tali positive verifiche preliminari, oltre a contribuire a ridurre il contenzioso correlato a frequenti difformità documentali rispetto allo stato reale dell'immobile, concorrendo al contenimento di ulteriori costi sociali;

- **criteri incentivanti per l'iniziativa privata sia di natura tecnico-urbanistico**, per esempio, nei casi di demolizione e ricostruzione, nell'ottica di riqualificare l'esistente limitando il consumo di suolo, prevedere la possibilità di usufruire, al momento della ricostruzione, di maggiore cubatura, (ovvero, consentendo di costruire un piano in più), ovviamente, nel rispetto massimo del contesto e del decoro urbano e di eventuali altri vincoli del P.S.C. o P.R.G., **che di natura fiscale**, per esempio, prevedendo l'esenzione totale dell'Imu a favore di chi stipula contratti a canone concordato o, alternativamente, prevedere la deducibilità totale dell'Imu, già presente per le persone giuridiche e nel settore strumentale, andando, pertanto, ad estenderla anche alle persone fisiche e alle abitazioni, al fine di stimolare, non obbligare, i proprietari ad affittare per periodi medio-lunghi.

D'altra parte, a livello nazionale, si ritiene necessario introdurre misure che rendano le locazioni abitative "ordinarie" più sicure e flessibili ovvero più tutelate e più attrattive, dettagliatamente:

1. “Rendere” il contratto di locazione un titolo esecutivo sia al fine di velocizzare, fattivamente, il reintegro nel possesso per il proprietario in caso di mancata restituzione dell'immobile per finita locazione o per morosità, e sia come effetto deterrente per l'inquilino con “intenti non virtuosi”.

2. Aumentare il numero di ufficiali giudiziari, ad oggi insufficienti, al fine di consentire di liberare, in tempi rapidi, l'immobile a seguito del provvedimento di convalida di sfratto. Di fatto, spesso e volentieri, il recupero dell'immobile non avviene, o avviene dopo molto tempo, perché manca il personale che possa dare seguito alla liberazione dell'immobile occupato abusivamente.

3. Rendere più flessibile la durata dei contratti di locazione ad uso abitativo considerate le mutevoli e moderne esigenze dei contraenti dettate prioritariamente da una crescente mobilità lavorativa e, più in generale, da una minore stanzialità dei giovani, soprattutto studenti. Questo può avvenire, in maniera semplice, attraverso un'evoluzione dell'attuale contratto di natura transitoria, rendendone più flessibile l'accesso.

Rivitalizzare i negozi di prossimità e i centri storici

Da anni si assiste ad una desertificazione dei nostri centri storici a causa di un continuo aumento di negozi, botteghe artigianali, uffici e capannoni sfitti o comunque inutilizzati. A questo consegue anche un maggiore degrado delle città, ma soprattutto una maggiore insicurezza per gli abitanti.

Per invertire questo inarrestabile declino, ulteriormente aggravato dalla recente pandemia, e **contribuire a riqualificare le nostre città**, occorre cercare soluzioni efficaci, anche per favorire il commercio “fisico” di prossimità, diversamente, il processo di abbandono dei nostri Comuni, in particolare dei centri storici, diventerebbe irrecuperabile.

Al riguardo si propone di introdurre la **cedolare secca per i redditi derivanti da contratti di locazione di tutti gli immobili ad uso diverso dall'abitativo** (negozi, uffici, laboratori artigianali, capannoni ecc..). La riduzione dell'imposizione sui locali ad uso diverso dall'abitazione favorirà la loro locazione, contribuendo a risolvere le criticità sopra elencate, come dimostrato dal consistente aumento del numero dei negozi affittati nel 2019, anno in cui è stata introdotta, per l'appunto, la cedolare secca, limitatamente alle locazioni di negozi e botteghe stipulate in quell'anno.

Se sarà introdotta tale misura, oltre a rivitalizzare i centri storici e favorire il rilancio dei negozi “fisici” di prossimità, si contribuirebbe, in maniera concreta, **a contrastare il sommerso, generando gettito a favore dell'Erario** così come avvenuto nella locazione abitativa. Infatti, dal “Rapporto sui risultati conseguiti in materia di misure di contrasto all'evasione fiscale e contributiva” allegato alla Nota di Aggiornamento del DEF 2019 (confermata anche dalla Nota di Aggiornamento del DEF 2022), è emerso come, per effetto dell'introduzione della cedolare secca nelle locazioni abitative, **il tax gap del comparto - vale a dire il divario fra il gettito teorico e gettito effettivo - sia diminuito, dal 2012 al 2017, del 50,45 %** oltre ad aver favorito la tax compliance.

In conclusione, tali proposte, se recepite, determineranno evidenti e conseguenti **effetti positivi per il percorso di rigenerazione urbana** ma anche per **l'intero sistema economico Nazionale** in quanto, oltre all'auspicata risoluzione, e comunque consistente attenuazione, delle problematiche sopra esposte, contribuiranno ad alimentare l'attrattività in termini di investimenti nel nostro Paese con un trasversale beneficio per la collettività e per il mercato, con la conseguente **valorizzazione dell'intero patrimonio immobiliare nazionale** a tutela dei risparmi delle famiglie italiane (canalizzati per oltre il 60% in immobili) ma, anche, a tutela del sistema creditizio (come noto, a garanzia dei mutui, c'è il valore degli immobili) e, soprattutto, a rafforzamento della più potente e strategica garanzia del "nostro" debito pubblico (pari a circa 2950 mld), ovvero, il valore della proprietà immobiliare diffusa.