



**CONFINDUSTRIA  
ASSOIMMOBILIARE**

**Conversione in legge del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76  
recante misure urgenti per la semplificazione  
e l'innovazione digitale (S. 1883)**

**Audizione presso Senato della Repubblica  
Commissioni riunite 1<sup>a</sup> Affari Costituzionali e 8<sup>a</sup> Lavori pubblica**

**29 luglio 2020**

## SEMPLIFICAZIONI EDILIZIE: LE OPPORTUNITA' PER IL SISTEMA PAESE

Il decreto-legge in oggetto rappresenta un'occasione unica da sfruttare per dare nuovo impulso all'economia del Paese, nell'ottica di trasformare il comparto dell'edilizia in un vero e proprio volano di crescita economica, lasciandosi alle spalle adempimenti burocratici farraginosi e fini a se stessi. Assoimmobiliare ha apprezzato gli sforzi profusi dal Governo ai fini dell'accelerazione delle semplificazioni amministrative e burocratiche, che si interseca anche con l'importante Piano di rilancio che il Governo dovrà redigere nei prossimi mesi per accedere ai fondi del *Recovery Fund*, le cui risorse auspichiamo vengano indirizzate anche verso ampi progetti di **rigenerazione urbana in grado di coniugare obiettivi di sostenibilità ambientale ed energetica, inclusione sociale e sviluppo economico**. Difatti, malgrado non siano stati ancora definiti tutti i dettagli, è certo che i fondi stanziati saranno vincolati alla realizzazione di riforme e di investimenti in linea con le priorità indicate dalla Commissione, ossia: *green transition*, digitalizzazione, sostenibilità e inclusione sociale.

Favorire interventi su grande scala, come quelli di **rigenerazione urbana, attiverrebbe inoltre altre filiere** tra cui quella del turismo, che conta oltre 283mila occupati, in un Paese in cui circa l'80% delle strutture alberghiere è di proprietà e a conduzione familiare; o, ancora, quella della logistica, 250mila unità per un fatturato di oltre 46mld., dell'industria manifatturiera, delle costruzioni e anche dell'impiantistica, alimentando una domanda interna, anche in termini di nuovi posti di lavoro e di preservazione dell'esistente, e una liquidità cruciale in fase di rilancio dell'economia.

Alla luce di ciò, riteniamo che il testo attuale del decreto includa molte misure positive per il comparto dell'edilizia immobiliare e la rigenerazione del territorio, come nel caso della ricomprensione negli interventi di ristrutturazione edilizia degli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici anche con diversa sagoma, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche. Nell'ottica di rendere ancora più incisive le misure già messe in campo dal Governo, peraltro, ci teniamo ad evidenziare taluni interventi di carattere correttivo che riteniamo contribuirebbero in maniera estremamente significativa al miglioramento del *corpus* normativo contenuto nel Decreto, per favorire - come anche auspicato dal Governo - un'accelerazione degli investimenti.

In particolare, le proposte che come Confindustria – Assoimmobiliare abbiamo elaborato sono basate su una serie di **principi** che riteniamo necessari per la migliore comprensione di quello che per noi rappresenta lo **sviluppo sostenibile dell’edilizia per la cittadinanza**:

- il tempo è valore, sia per la vita delle persone e delle comunità, sia per l’economia. Far risparmiare tempo equivale a creare valore. Oltre alla brevità, anche la certezza dei tempi crea valore. Tutto muta continuamente e rapidamente: poter scegliere il tempo giusto e programmare le attività crea valore;
- se il tempo dei controlli è superiore di multipli al tempo di realizzazione degli obiettivi, l’innovazione nasce vecchia;
- la semplificazione amministrativa non dipende solo dalla fissazione di termini, bensì dalla quantità di adempimenti da porre in essere, dalla farraginosità delle regole materiali da far rispettare, dalla valutazione dei controlli secondo criteri di mera legalità formale procedurale anziché sulla base della qualità e tempestività degli obiettivi da perseguire e della positività dei risultati conseguiti;
- le norme possono creare valore anche economico, eliminando sprechi di risorse sia pubbliche che private, accelerando investimenti e le correlate entrate pubbliche. Possono avere effetti rapidi ed incisivi maggiori della erogazione di contributi pubblici o della concessione di benefici fiscali. Possono incidere anche sulla fiducia e propensione all’agire di larghi settori del lavoro;
- la situazione emergenziale impone di selezionare al massimo le misure normative e di farle interagire col sistema vigente e con concetti noti. Devono essere *self-executing* e facilmente comprensibili.

Nel dettaglio, le proposte consistono perlopiù in esplicitazioni o chiarimenti di alcune modifiche già apportate al Testo unico dell’edilizia da parte del Governo nell’ambito del Decreto Semplificazioni (art. 10), che raccoglie in massima parte i principi generali statali sull’attività edilizia. Queste tengono, inoltre, in considerazione i più recenti sviluppi di carattere giurisprudenziale, non ledendo la competenza concorrente regionale in materia di governo del territorio.

In generale, le proposte riepilogate di seguito intendono incentivare la ripresa economica immediata e indurre gli operatori a cogliere le opportunità della fase post *lockdown*.

## LE PROPOSTE DEL SETTORE IN SINTESI

Assoimmobiliare ha individuato alcune importanti misure correttive e di completamento delle norme esistenti che, a costi nulli per la finanza pubblica, possano agevolare la valorizzazione edilizia e la rigenerazione urbana, secondo i più alti standard (**Allegato**).

In particolare, le proposte che si propongono di apportare al testo consistono principalmente in alcune **modifiche all'art. 10 del Decreto Semplificazioni** che già interviene sul T.U. dell'Edilizia, andandone a chiarire alcuni aspetti. Nello specifico, si tratta delle modifiche sintetizzate di seguito:

1. **Distanze preesistenti** – prevedere una norma che distingua gli interventi edilizi tra quelli che rispettano le disposizioni vigenti in materia di distanze o meno e prevedere che, solo in questo caso, l'area di sedime, il volume e l'altezza debbano coincidere con quelli preesistenti.
2. **Ipotesi di aumento delle volumetrie negli interventi di ristrutturazione edilizia** - riformulare la nozione di ristrutturazione edilizia, estendendo espressamente la possibilità di effettuare interventi di demolizione e ricostruzione con incremento di volume in caso di adeguamento funzionale alla conformità con la normativa antisismica, all'accessibilità, all'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.
3. **Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante** - incentivare il riuso e recupero di strutture produttive dismesse e di spazi già urbanizzati e configurati per le esigenze proprie delle attività produttive.
4. **Controllo degli interventi di demo-ricostruzione** - sottoporre ad un più penetrante controllo gli interventi di demo-ricostruzione in zona A (centri storici).
5. **Tolleranze costruttive** - semplificare la comunicazione delle "minime difformità" negli atti di trasferimento degli immobili.

Tra il novero di proposte che auspichiamo possano trovare accoglimento, ve ne sono anche due in tema di codice dei contratti pubblici volte a favorire le opere dirette di urbanizzazione in regime transitorio. In particolare, queste trattano di:

6. **Calcolo del valore delle opere di urbanizzazione** - prevedere che, qualora nell'ambito di un piano attuativo o di altro strumento di pianificazione o di programmazione siano previste diverse unità di intervento, ai fini della determinazione del valore degli appalti relativi all'esecuzione di opere che interessano una singola unità di intervento si faccia riferimento al valore di tali opere, senza procedere al cumulo con il valore delle opere concernenti le altre unità di intervento o l'intervento nel suo complesso.
7. **Affidamento diretto dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione sotto soglia funzionali alla trasformazione urbanistica del territorio** - estendere a tutte le opere di urbanizzazione sottosoglia, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, l'esclusione dal campo di applicazione delle disposizioni del Codice degli Appalti.



CONFINDUSTRIA  
ASSOIMMOBILIARE

Inoltre, nell'intento di incentivare i progetti di **rigenerazione urbana**, si propone un'interpretazione autentica dell'art. 7 del DL n. 34/2019 (c.d. Decreto Crescita) al fine di eliminare talune incertezze sui soggetti destinatari degli incentivi in questione, che hanno causato, da un lato, un disincentivo a operazioni di rigenerazione urbana e, dall'altro, un crescente ricorso agli interpelli all'Agenzia delle entrate, aventi ad oggetto i profili soggettivi di tale norma, con conseguente aggravio di attività per l'Amministrazione finanziaria (**proposta n. 8**).

## ALLEGATO: LE PROPOSTE NORMATIVE IN DETTAGLIO

### PROPOSTA 1

#### DISTANZE PREESISTENTI

All'art. 10, comma 1, sostituire la lettera a) con la seguente:

- a) *all'art. 2-bis, il comma 1-ter, è sostituito dal seguente: "1-ter. Nel caso in cui si provveda alla demolizione di un corpo di fabbrica legittimamente realizzato a distanze inferiori a quelle previste dalla normativa attualmente vigente, la porzione edilizia legittimamente collocata a distanza inferiore a quella attualmente prevista può essere ricostruita alla medesima distanza preesistente a condizione che anche l'area di sedime e il volume di detta porzione coincidano con quelli preesistenti e che la relativa altezza sia pari o inferiore a quella preesistente. Anche ai fini dell'eventuale applicazione delle premialità volumetriche dettate dalle vigenti normative, resta ferma la possibilità di realizzare interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con sagoma, sedime e volume diversi rispetto a quelli preesistenti che rispettino le disposizioni vigenti, anche in materia di distanze."*

#### Relazione illustrativa

La Corte Costituzionale ha affermato che, mediante l'art. 2-bis del TUE (introdotto con il c.d. DL "Sblocca cantieri"), il legislatore ha previsto *"per la ristrutturazione ricostruttiva, il generalizzato limite volumetrico (a prescindere, dunque, dalla finalità di riqualificazione edilizia) e il vincolo dell'area di sedime"* e che *"allo stato attuale, quindi, la ristrutturazione ricostruttiva, autorizzabile mediante segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), è ammissibile purché siano rispettati i volumi, l'area di sedime del manufatto originario e, per gli immobili vincolati, la sagoma"*. Tuttavia, questa interpretazione rischia di inibire l'attuazione di moltissimi progetti di rigenerazione e di riqualificazione del patrimonio edilizio dismesso da realizzare su aree per le quali gli strumenti urbanistici generali comunali non consentono la "nuova costruzione" ovvero la consentano in applicazione di un indice di edificabilità inferiore rispetto a quello esistente. Si pone, dunque, la necessità di una norma che distingua a seconda che gli interventi rispettino le disposizioni vigenti in materia di distanze o meno e che solo con riferimento a tale ultima ipotesi preveda che l'area di sedime, il volume e l'altezza debbano coincidere con quelli preesistenti.

## PROPOSTA 2

### **IPOTESI DI AUMENTO DELLE VOLUMETRIE NEGLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

*All'art. 10, comma 1, lettera b), sostituire il secondo capoverso con il seguente:*

“2. Alla lettera d), il terzo e il quarto periodo sono sostituiti dai seguenti: “Nell’ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, se ciò sia funzionale all’adeguamento alla normativa antisismica, alla normativa sull’accessibilità, all’installazione di impianti tecnologici e per l’efficientamento energetico e alla qualità architettonica. In relazione a tali interventi, nonché a quelli finalizzati alla rigenerazione urbana, sono consentiti incrementi di volumetria, nei limiti previsti dagli strumenti urbanistici comunali o dalle leggi regionali o statali. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell’edificio preesistente”.

#### **Relazione illustrativa**

Si propone una riformulazione della nozione di ristrutturazione edilizia, estendendo espressamente la possibilità di effettuare interventi di demolizione e ricostruzione con incremento di volume, mutamento della sagoma o variazione del sedime che siano consentiti dalle norme di legge statale o regionale in base alle quali sono stati realizzati che siano funzionali all’adeguamento alla normativa antisismica, sull’accessibilità, all’installazione di impianti tecnologici e per l’efficientamento energetico.

## PROPOSTA 3

### MUTAMENTO D'USO URBANISTICAMENTE RILEVANTE

All'art. 10, comma 1, sostituire la lettera m), con la seguente:

“m) all'art. 23-ter, sono apportate le seguenti modificazioni:

- a) al comma 1, dopo le parole “produttiva e direzionale” sono aggiunte le seguenti: “e logistica”.
- b) dopo il comma 2, è inserito il seguente:

2-bis. La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis”.

#### Relazione illustrativa

Il Decreto Semplificazioni introduce modifiche all'art. 23-ter del TUE per quanto concerne il mutamento d'uso degli immobili che, tuttavia, rischiano di essere non sufficienti a risolvere alcuni dei problemi che causano incertezza nella pratica e nella giurisprudenza amministrativa con importanti ricadute economiche ed urbanistiche. Alla luce di ciò si propongono due modifiche puntuali ad integrazione del testo del Decreto Semplificazioni che tengano in considerazione i più recenti sviluppi in termini anche di domanda di immobili data l'emergenza COVID-19, ma non solo.

1. Al fine di risolvere un problema che causa incertezza nella pratica e nella giurisprudenza amministrativa e che ha conseguenze economiche e urbanistiche importanti, con la lettera a) della presente proposta si intende inserire la logistica tra le categorie funzionali al mutamento rilevante della destinazione d'uso di immobili. In particolare, tale proposta consentirebbe di incentivare il riuso e recupero di strutture produttive dismesse e di spazi già urbanizzati e configurati proprio per le esigenze proprie delle attività produttive in genere. Al contrario, la localizzazione di edifici destinati alla logistica nelle aree commerciali, generalmente scelte e configurate in modo tale che sia agevole l'accesso del pubblico, comporterebbe, oltre che una ulteriore domanda di aree commerciali, attualmente soggette a limiti rigorosi, il rischio che nel tempo la logistica sia sostituita da centri commerciali tradizionali; incentiverebbe poi la movimentazione di mezzi di trasporto pesanti in zone urbanizzate, con impatto sul tessuto edilizio, residenziale e direzionale. Si tenga inoltre conto del fatto che nel mercato immobiliare la domanda di edifici da destinare a depositi robotizzati di merce per la rapida consegna su ordini *on line* è in continua crescita. Stesso dicasi per molti settori industriali (es. mobile, componentistica, occhialeria, ecc.) che ricorrono a magazzini robotizzati in quanto le imprese acquirenti non fanno più magazzino ed esigono che i fornitori si organizzino per custodire la componentistica e garantire pronta consegna a richiesta. La terminologia tradizionale con la quale si indicavano i luoghi di svolgimento di questa attività era “magazzini” o “depositi”, oggi si parla invece di “logistica”. Si tratta di una destinazione d'uso ormai usuale nei piani regolatori comunali ma non prevista dal TUE fra quelle tipiche tradizionali. La giurisprudenza amministrativa riconosce che la logistica in realtà è oggettivamente diversa dal commercio *retail* tradizionale, in quanto non comporta accesso del pubblico bensì movimentazione di mezzi di trasporto pesanti e uso di impianti robotizzati tipici dell'attività industriale. Si ritiene conforme all'interesse generale orientare gli insediamenti destinati alla logistica verso le aree produttive, lontane dal tessuto residenziale e direzionale e anche dai luoghi del commercio, sempre più prossimi al tessuto urbano consolidato.
2. Con la lettera b) della presente proposta si intende invece mantenere entrambe le disposizioni in materia di destinazione d'uso degli immobili, precisando che il nuovo comma 2 introdotto dal Decreto Semplificazioni va configurato come comma 2-bis, aggiuntivo e non sostitutivo del comma 2 dell'art. 23-ter. I due commi rispondono infatti ad esigenze diverse e pertanto sono entrambi utili. Quello nuovo (previsto dal Decreto Semplificazioni), infatti, crea un

coordinamento con la nuova disposizione sullo stato legittimo dell'immobile e risponde alla domanda: come si determina la destinazione d'uso di un immobile o unità immobiliare? Quello originario (previsto dal TUE), invece, risponde alla domanda: se uno stesso immobile o unità immobiliare è destinato ad una pluralità di usi differenti tra loro, come si determina la destinazione d'uso complessiva dell'immobile? E risponde: col criterio della prevalenza.

### Testo ricostruito con le modifiche proposte

Art. 23-ter del TUE

(Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante)

1. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sottoelencate:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale e **logistica**;
- c) commerciale;
- d) rurale.

**2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.**

**2-bis. La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis.**

3. Le regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui al presente articolo entro novanta giorni dalla data della sua entrata in vigore. Decorso tale termine, trovano applicazione diretta le disposizioni del presente articolo. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.

## PROPOSTA 4

### CONTROLLO DEGLI INTERVENTI DI DEMO-RICOSTRUZIONE

All'art. 10, comma 1, lettera b) punto 2), apportare le seguenti modificazioni:

- a) le parole "nonché a quelli ubicati nelle zone omogenee A" sono abrogate.
- b) dopo le parole "Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42" aggiungere le seguenti "ed inoltre gli interventi di ristrutturazione edilizia in zona omogenea A consistenti nella demolizione e ricostruzione di edifici ovvero nel ripristino di edifici crollati o demoliti, con mutamento di sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente o con incremento di volumetria".

#### Relazione illustrativa

La presente proposta intende sottoporre ad un più penetrante controllo gli interventi di demo-ricostruzione in zona A (centri storici) integrando l'art. 10 comma 1 lettera c), del TUE per cui gli interventi di demo-ricostruzione non fedele, se ricadono in zona A, sono realizzabili solo con permesso di costruire o SCIA alternativa.

#### Testo ricostruito con modifiche proposte

Art. 10 del TUE

Interventi subordinati a permesso di costruire

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 **ed inoltre gli interventi di ristrutturazione edilizia in zona omogenea A consistenti nella demolizione e ricostruzione di edifici ovvero nel ripristino di edifici crollati o demoliti, con mutamento di sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente o con incremento di volumetria.**

2. Le regioni stabiliscono con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinati a permesso di costruire o a segnalazione certificata di inizio attività.

3. Le regioni possono altresì individuare con legge ulteriori interventi che, in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico, sono sottoposti al preventivo rilascio del permesso di costruire. La violazione delle disposizioni regionali emanate ai sensi del presente comma non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44.

## PROPOSTA 5

### TOLLERANZE COSTRUTTIVE

All'art. 10, comma 1, lettera p), apportare le seguenti modificazioni:

- a) le parole "ai commi 1 e 2" sono sostituite con le seguenti "al comma 1";
- b) le parole "ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali", sono soppresse.

#### Relazione illustrativa

La proposta intende evitare pesanti impatti sul settore immobiliare, oneri per i cittadini e spreco di attività amministrativa. In particolare, la norma del decreto-legge in oggetto che impone di indicare negli atti di trasferimento degli immobili "le minime difformità" appare infatti priva di qualsiasi *ratio* e, invece di semplificare, rischia di complicare enormemente l'attività di trasferimento degli immobili e, dunque, la vita dei cittadini. Applicando la disposizione in oggetto ci si troverebbe infatti costretti - paradossalmente - a menzionare in tutti gli atti di trasferimento qualsiasi spostamento di un condizionatore d'aria o di una caldaia, o una finitura interna quale, ad esempio, l'installazione di una porta. Similmente, la previsione che impone di comunicare le difformità in sede di nuove istanze o comunicazioni edilizie appare sicuramente più comprensibile al fine di consentire di "certificare" la legittimità delle minime varianti; tuttavia, anche in questo caso la comunicazione di minime modifiche interne appare del tutto inutile e comporta un ingiustificato spreco di attività amministrativa. Di particolare importanza il ruolo della giurisprudenza, con la Corte di Cassazione che ha da tempo affermato che le difformità "minori" non rilevano ai fini delle dichiarazioni "edilizie" da riportare negli atti di trasferimento di beni immobili, giungendo da ultimo ad affermare che - ai fini della validità dell'atto di trasferimento - è sufficiente la menzione di un titolo edilizio effettivamente esistente e riferito all'immobile trasferito, dichiarando in sintesi che le "minime difformità" menzionate ai commi 1 e 2 dell'articolo 34-*bis* sono del tutto irrilevanti ai fini della validità degli atti di trasferimento di immobili.

## PROPOSTA 6

### CALCOLO DEL VALORE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

*All'art. 1, dopo il comma 5 inserire il seguente:*

*“5-bis. All'articolo 35 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 dopo il comma 11 è inserito il seguente: 11-bis. In deroga a quanto previsto dal comma 9, qualora nell'ambito di un piano attuativo o di altro strumento di pianificazione o di programmazione siano previste diverse unità di intervento, ai fini della determinazione del valore degli appalti relativi all'esecuzione di opere che interessano una singola unità di intervento si fa riferimento al valore di tali opere, senza procedere al cumulo con il valore delle opere concernenti le altre unità di intervento o l'intervento nel suo complesso.”*

#### **Relazione illustrativa**

La proposta è finalizzata a prevedere che, qualora nell'ambito di un piano attuativo o di altro strumento di pianificazione o di programmazione siano previste diverse unità di intervento, ai fini della determinazione del valore degli appalti relativi all'esecuzione di opere che interessano una singola unità di intervento si faccia riferimento al valore di tali opere, senza procedere al cumulo con il valore delle opere concernenti le altre unità di intervento o l'intervento nel suo complesso.

## PROPOSTA 7

### **AFFIDAMENTO DIRETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SOTTO SOGLIA FUNZIONALI ALLA TRASFORMAZIONE URBANISTICA DEL TERRITORIO**

*All'art. 1, dopo il comma 5 inserire il seguente:*

“5-bis. All'articolo 36 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 il comma 4 è sostituito con il seguente:  
4. Nel caso di opere di urbanizzazione primaria e secondaria anche non a scomuto dal contributo di costruzione, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35, comma 1, lettera a) funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, si applica l'articolo 16, comma 2-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.”

#### **Relazione illustrativa**

La proposta è finalizzata ad estendere a tutte le opere di urbanizzazione sottosoglia, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, l'esclusione dal campo di applicazione delle disposizioni del Codice degli Appalti.

## PROPOSTA 8

### INTERPRETAZIONE AUTENTICA RIGENERAZIONE URBANA

*All'art. 10, comma 1, dopo la lettera h) inserire la seguente:*

*“h-bis. L’art. 7, comma 1, primo periodo, del decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34, convertito con modificazioni nella legge 28 giugno 2019, n. 58, si interpreta nel senso che tra le “imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare” sono inclusi gli organismi di investimento collettivo del risparmio immobiliari e le società di investimento immobiliare quotate e non quotate di cui all’art. 1, commi 119 e seguenti della legge del 27 dicembre 2006 n. 296, nonché le predette imprese, organismi, e società di investimento immobiliare quotate e non quotate, che operano tramite imprese appaltatrici. La presente norma costituisce norma interpretativa dell’art. 7, comma 1, del decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34, convertito con modificazioni nella legge 28 giugno 2019, n. 58 ai sensi dell’art. 1, comma 2, della L. 27 luglio 2000, n. 212.”*

#### **Relazione illustrativa**

La proposta intende costituire norma di interpretazione autentica dell’art. 7, comma 1, primo periodo, del decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34 (c.d. Decreto Crescita), convertito con modificazioni nella legge 28 giugno 2019, n. 58, in materia di incentivi fiscali per la c.d. rigenerazione urbana, è volta a semplificare l’applicazione di tali incentivi, chiarendo l’ambito soggettivo di applicazione degli stessi.

In particolare, la norma è volta a eliminare talune incertezze sui soggetti destinatari degli incentivi in questione, che hanno causato, da un lato, un disincentivo a operazioni di rigenerazione urbana e, dall’altro, un crescente ricorso agli interpelli all’Agenzia delle entrate, aventi ad oggetto i profili soggettivi di tale norma, con conseguente aggravio di attività per l’amministrazione finanziaria.

Tale intervento chiarificatore tiene altresì in considerazione la finalità del citato art. 7 del c.d. Decreto Crescita, il cui obiettivo è favorire il recupero del patrimonio edilizio e la ripresa del mercato immobiliare attraverso un’agevolazione fiscale (tassazione agevolata ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali) sull’acquisto di interi fabbricati destinati ad essere rigenerati e poi venduti.

La norma è volta a favorire la rigenerazione degli immobili attraverso la sostituzione dei fabbricati esistenti con altri di nuova costruzione, che siano conformi alla normativa antisismica e più efficienti sotto l’aspetto del consumo energetico e senza nuovo consumo di suolo. Inoltre, l’agevolazione è volta a contrastare la crisi del settore edilizio, e immobiliare in generale, favorendo nuove iniziative nel settore della costruzione destinate a migliorare l’offerta del mercato immobiliare.

Il chiarimento circa l’inclusione nell’ambito di applicazione di tali incentivi degli OICR immobiliari (fondi e Sicaf) e delle società di investimento immobiliare quotate (Siiq) e non quotate (Siinq) ex legge n. 296/2006 consente di eliminare le incertezze circa l’applicabilità dei citati incentivi anche a investitori professionali del settore immobiliare, peraltro fondamentali per il perseguimento della rigenerazione urbana.