



Audizione 21.10.20
Disegno di Legge 1131 – Misure per la Rigenerazione Urbana

Il Disegno di Legge 1131 sulla Rigenerazione Urbana presenta un impianto generale che costituisce un'evoluzione normativa nazionale importante sulla materia, con un approccio che prevede e declina nelle sue premesse una pluralità di aspetti della trasformazione dei territori. Alleanza delle Cooperative Italiane accoglie quindi con favore il Disegno di legge in esame, volto a dare organicità e sistematicità normativa alle esigenze di rigenerazione urbana che manifestano i nostri territori.

I - Osservazioni Generali

VISIONE SISTEMICA DI WELFARE TERRITORIALE

Riteniamo che il DDL, pur avendo già incluso il tema della complessità nella rigenerazione dei territori, possa ulteriormente sottolineare - nella parte di definizione degli obiettivi e delle attività - una concezione di Rigenerazione intesa in una visione sistemica e dinamica di welfare territoriale, nella quale **vanno articolati interventi necessariamente a più dimensioni, prevedendo un mix di funzioni e di target, che vanno dallo sviluppo immobiliare e commerciale all'alloggio sociale, dai servizi alla persona alle attività culturali**. Tali azioni implicano una programmazione integrata, con una strumentazione di co-progettazione ex ante, tra soggetto pubblico e soggetto privato.

Si ritiene quindi necessario un chiarimento relativo ai principi fondamentali della rigenerazione urbana sottolineando che la rigenerazione urbana è costituita da un **insieme sistematico di azioni di diversa natura** che hanno l'obiettivo di trasformare un tessuto urbano/area degradata/ defunzionalizzata (aree che hanno quindi perso il loro ruolo nel contesto urbano) sia dal punto di vista fisico/funzionale, sia dal punto di vista sociale ed economico. Una definizione possibile *“la rigenerazione urbana può definirsi come un insieme coordinato di interventi urbanistici, edilizi e socio-economici che persegue l'obiettivo della sostituzione, del riuso e della riqualificazione dell'ambiente costruito in un'ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di localizzazione dei nuovi interventi di trasformazione nelle aree già edificate, di innalzamento del potenziale ecologico-ambientale e di una riduzione dei consumi idrici ed energetici e di rilancio della città pubblica attraverso la realizzazione di adeguati servizi primari e secondari”*.

In sostanza si ritiene che difficilmente possono essere realizzati interventi che perseguano finalità circoscritte, come ad esempio viene fatto all'art 1. comma due in cui si sostiene che occorre perseguire “una o più delle seguenti finalità”.

PIANI COMUNALI – MODALITÀ DI DEFINIZIONE – PARTNERSHIP PUBBLICO PRIVATO

Si rilevano alcune criticità in merito al processo di elaborazione dei piani comunali: è previsto un meccanismo per cui il comune individua gli ambiti urbani dove si rendono opportuni interventi di rigenerazione (art. 10 c.1) che poi procede tramite i propri uffici alla redazione del Piano (art.10 c.2), mentre nel frattempo i soggetti privati aventi titolo possono presentare una proposta di Piano comunale (art.10 c.3).

Si ritiene più funzionale una formula unica che preveda una co-progettazione integrata del soggetto pubblico con i soggetti privati.

Una vera rigenerazione urbana è possibile con un ruolo attivo degli Enti locali che attivano meccanismi moltiplicatori con il coinvolgimento delle risorse private, con il supporto della finanza paziente, la partecipazione dei cittadini in una fase iniziale di raccolta dei fabbisogni e definizione di alcuni indirizzi.

In più punti dell'articolato vengono previsti degli atti “derogatori” rispetto alla strumentazione urbanistica vigente.

Riteniamo che si dovrebbero invece prevedere dei piani urbanistici (magari con una specifica variante) mirati ad individuare le aree urbane da rigenerare ed a definirne gli obiettivi in relazione al contesto e che poi il Comune stesso, o altri soggetti “aventi titolo” come dice il disegno di legge, presentassero quindi non un Piano bensì un Programma di interventi per la rigenerazione urbana.

La maggior parte delle aree oggetto di rigenerazione urbana ha una complessità tale da non potere definire tali interventi come piani ma piuttosto come dei programmi articolati nei quali le aree sono spesso inevitabilmente di proprietà pubblico privata e in alcuni casi esclusivamente privata. Andrebbe quindi chiarito e inquadrato meglio il ruolo del privato, che è spesso l'attore principale degli accordi di programma.

Dovendo invece agire per "deroga" l'elencazione contenuta nel disegno di legge appare da un lato arbitraria, dall'altro anche limitativa delle possibilità di trasformazione.

Si ravvisa la necessità di avere **la maggiore flessibilità possibile sugli usi** da poter insediare: limitare gli usi nella trasformazione, pone dei vincoli alla sua fattibilità economica, evidentemente in una programmazione chiara.

ARTICOLAZIONE TEMPORALE E TRA I DIVERSI LIVELLI AMMINISTRATIVI

Si rileva una possibile criticità rispetto a **un'articolazione amministrativa piuttosto complessa tra i diversi livelli**, laddove in termini generali si ritiene che l'obiettivo sia puntare sulla semplificazione delle procedure attuative alla rigenerazione urbana e non alle definizioni di ulteriori livelli di amministrazione.

In particolare, vi sono **alcuni passaggi piuttosto critici rispetto alla sequenza temporale**, che si ritiene di difficile attuazione:

- o entro 2 mesi dall'entrata in vigore della legge viene adottato il **Piano nazionale**, dopo la concertazione di 4 ministeri ed il coinvolgimento della Conferenza unificata stato-Regioni;
- o entro i successivi 2 mesi (quindi entro 4 mesi dall'entrata in vigore della legge) vengono definiti i criteri e le modalità per il **riparto delle risorse del Fondo alle Regioni**, provvedimento che vede anche stavolta la concertazione fra 4 ministeri ed il coinvolgimento della Conferenza Unificata;
- o le Regioni dovrebbero (art.8) entro 3 mesi dalla entrata in vigore della legge adeguare la propria legislazione ed entro 4 mesi, cioè nel mese successivo, pubblicare il bando regionale.

BONIFICHE

Il tema delle bonifiche non viene trattato, pur essendo di massima rilevanza negli interventi di rigenerazione sia per le procedure e relative tempistiche che per i costi. Anche questo tema potrebbe essere di interesse per il Recovery Plan rispetto alle sfide ambientali: bonificare e puntare al consumo di suolo zero avrebbe un forte impatto ambientale.

EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

In diversi punti si fa riferimento alla realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale nell'ambito di interventi di Rigenerazione Urbana. Il tema del diritto all'abitare è centrale rispetto alla trasformazione delle città e richiede delle risorse per garantirne la realizzazione.

L'Alleanza delle Cooperative Italiane, dopo molti anni di assenza di una politica strutturale per la casa, intende promuovere un Piano Nazionale di Edilizia Residenziale Sociale nell'ambito di interventi di Rigenerazione Urbana, finalizzato all'incremento di patrimonio a costi accessibili e al sostegno delle persone attraverso il contributo finalizzato con risorse pubbliche imprescindibili (fondi di rotazione e/o contributi a fondo perduto ad esempio sbloccando l'utilizzo delle risorse ex Gescal, circa 1 miliardo di euro non utilizzato).

L'Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.), in virtù del suo preciso inquadramento giuridico (art.5 della legge n.9/2007 e art.1 del D.M. 22/04/2008), viene definita e qualificata come sistema costituito dall'**insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie dei cittadini**, di cui l'alloggio sociale si configura come elemento essenziale.

L'alloggio sociale, inoltre, in quanto qualificato come servizio economico di interesse generale, costituisce per legge (art.1, comma 258, della legge n.244/2007 e art.1, comma 5, del D.M. 22/04/2008) standard urbanistico di natura solidaristica, da assicurare mediante la cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base delle specifiche normative urbanistiche regionali, in relazione al fabbisogno abitativo espresso dai vari territori ed all'entità e alle caratteristiche dei vari interventi.

L'E.R.S., pertanto, **può costituire uno dei fattori strategici e propulsivi dei processi di rigenerazione urbana e dei relativi Piani comunali** previsti dal D.D.L., con particolare riferimento alle periferie e al recupero e rifunzionalizzazione delle aree dismesse. In questo senso è opportuno superare la dimensione squisitamente edilizia per implementare i concetti di servizio abitativo, pubblico e sociale.

Da questo punto di vista, appare necessario **incrementare le forme di collaborazione tra enti pubblici e privati** finalizzata all'ampliamento dell'offerta di alloggi in affitto a canoni calmierati e alla sostenibilità della gestione dell'edilizia residenziale pubblica, la quale può rappresentare un'importante occasione di sviluppo del settore. In questo senso è **necessario superare l'attuale, netta, separazione tra offerta abitativa pubblica e privata sociale creando un sistema unitario integrato dei servizi abitativi**, in cui anche gli operatori privati, attraverso un confacente sistema di accreditamento, devono poter gestire i comparti di edilizia residenziale pubblica e, al contempo, contribuire a sviluppare il settore dell'edilizia residenziale sociale. **E' possibile immaginare, anzi è auspicabile, che si sviluppino comparti integrati di edilizia pubblica e sociale, realizzati in concorso con gli operatori privati, cui affidarne eventualmente anche la gestione.** Occorre, inoltre, inquadrare il tema del "diritto alla casa" e della rigenerazione urbana nel più ampio tema del **"diritto alla città"**, mettendo mano a una organica riforma della legge urbanistica statale (risalente al 1942!) e degli strumenti

urbanistici attuativi (ad esempio; PEEP di cui alla legge n.167/1962 e Piani di riabilitazione urbana di cui all'art.27 della legge n.166/2002), al fine di creare un quadro normativo omogeneo per il Paese, **necessariamente coordinato con le normative concorrenti delle Regioni**. Quindi, specie nelle aree metropolitane, **il pubblico dovrebbe essere messo in condizione di acquisire aree strategiche** (o mantenere quelle che già ha), anche attraverso l'acquisizione di aree e immobili a standard E.R.S., **sviluppando progetti orientati verso principi redistributivi e mettendo poi in gioco le aree progettate** (e magari infrastrutturate) **tra i vari attori locali**.

Il **Programma nazionale per la qualità dell'abitare**, il cui concreto avvio è stato reso possibile dalla recente firma del decreto attuativo interministeriale, è un primo passo per la definizione di politiche abitative in grado di rispondere ai bisogni delle famiglie con maggiori difficoltà, ma presenta due rilevanti aspetti critici: una dotazione finanziaria (poco più di 853 milioni) esigua rispetto agli obiettivi molto ampi, e uno sbilanciamento rispetto all'edilizia residenziale pubblica e ai soggetti pubblici come beneficiari e attuatori.

Alleanza delle Cooperative aveva presentato in occasione della definizione della legge di bilancio 2020, un programma edilizio per la locazione a lungo termine, con l'obiettivo di realizzare 10.000 alloggi (da 60 mq., costo stimato 150mila euro ciascuno, coperti per 130mila euro con mutuo bancario e 20mila con quota di autofinanziamento privato), prevedendo un contributo pubblico di 5.000 Euro annui ad alloggio per tutta la durata del mutuo ed un canone di locazione mensile di 320 Euro (al netto di oneri fiscali e di gestione). Una proposta che metterebbe in moto investimenti privati di circa 1,5 miliardi e genererebbe nuova occupazione per circa 35.000 addetti.

Crediamo quindi che Il Fondo previsto dal DDL 1131 possa essere una ulteriore misura che integra il Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare.

Il Fondo, nella formulazione attuale, prevede una dotazione di 500 milioni per 19 anni (manca la specificazione all'anno). **Il Piano per l'Abitare Sociale proposto dal ACI Abitanti che prevede una spesa di 5 milioni annui come leva di investimenti privati, e potrebbe quindi essere sostenibile e introdotto come esplicito capitolo di spesa.**

FORMAZIONE

Nella norma non si cita in nessun punto la formazione: uno dei problemi principali della Rigenerazione urbana è quello della comprensione culturale oltreché amministrativa, della sua complessità.

Sarebbe utile prevedere un Piano di formazione, anche con un'interazione pubblico-privato, che approfondisce temi relativi agli obiettivi di progetti innovativi con mixité di funzioni, e agli strumenti della co-progettazione

CENTRI STORICI E PERIFERIE – LA QUALITÀ DELLO SPAZIO

I centri storici (per i quali il D.D.L. appresta misure di tutela all'art.11) di numerose città italiane, negli ultimi decenni, hanno subito una forte diminuzione di residenti e un vertiginoso aumento dell'età media, con pesanti ricadute sui servizi e sulla mobilità.

Un centro storico con pochi residenti e con residenti che non vivono attivamente la città, si trova esposto a rischi, quali degrado, mancanza di servizi di base, insicurezza sociale, e anche la mancanza di un sano scambio culturale tra residenti e gli stessi turisti. L'esempio **più clamoroso ed emblematico**, in tal senso, è quello di **Venezia insulare**, che rischia letteralmente di "sparire" come città abitata.

I processi di riuso e di rigenerazione urbana intervengono sulla "carne viva" della città costruita in quanto indissolubilmente legati ai contesti e alla qualità urbana dei luoghi in cui essi incidono. Infatti, **è soprattutto all'interno della città costruita, dai centri storici per arrivare alle periferie**, che si sono sedimentate e, quindi, vanno rispettate e valorizzate, o si sono disgregate e, viceversa, devono essere ricreate, relazioni, valori e rapporti tra le persone e tra queste e l'ambiente in cui vivono.

Sarà importante, quindi, che gli interventi di trasformazione e rigenerazione del territorio urbanizzato **mettano al centro le caratteristiche dell'intorno e le relazioni di prossimità, e quindi la qualità dell'abitare**, rigettando l'idea che vede il contesto solo come metro per valutare le opportunità che esso offre all'investimento economico e le relative relazioni e valori come ostacoli da rimuovere, qualora non funzionali al conseguimento della massima redditività attesa dell'investimento stesso.

CONSUMO DI SUOLO

Il DDL si riferisce in più punti al tema del Consumo di Suolo. Da molti anni il Paese cerca di dotarsi di una Legge in materia di suolo. Dare corpo ad **azioni coordinate di riduzione del consumo di suolo, rigenerazione urbana e minimizzazione del rischio idrogeologico** sarebbe un passo importante che consentirebbe di avere un quadro chiaro, omogeneo ed efficace in tale disciplina.

Si tratta, più in generale, di intervenire al fine di aggiornare norme e procedure edilizie costruite molti anni fa e che non sono più in sintonia, da una parte, con gli obiettivi strategici del consumo zero del suolo e della riqualificazione energetica all'interno della più complessiva politica di rigenerazione urbana, e, dall'altra, dell'evoluzione tecnica e tecnologica dei nuovi edifici e dell'impiantistica a supporto della sostenibilità in edilizia.

Sarebbe forse più utile in tale contesto prevedere una norma di delega volta a disciplinare in maniera organica tale materia.

PROPOSTE PUNTUALI di modifica degli articoli

Art.1.

comma 2

- Lettera a): favorire “**processi unitari e coordinati**” di riuso edilizio. La rigenerazione urbana non è solo progetto, ma soprattutto **processo**, a cui contribuiscono (esemplificando) le acquisizioni immobiliari, il masterplan, il piano urbanistico particolareggiato, i progetti architettonici e la fase realizzativa.
- Lettera n): Gli abitanti devono poter attivamente partecipare **anche alla attuazione** degli interventi.

Art. 2.

Comma 1.

a) “*nonché le parti significative di quartieri urbani interessate dal sistema infrastrutturale della mobilità e dei servizi*”

Questa ultima definizione non risulta chiara, posto che tutti i quartieri urbani sono interessati dalla mobilità e direi anche dai servizi.

b) «*rigenerazione urbana*»: un complesso sistematico di trasformazioni urbanistiche ed edilizie in ambiti urbani su aree e complessi edilizi caratterizzati da degrado urbanistico edilizio, ambientale o socio-economico;

Si citano trasformazioni urbanistiche ed edilizie, andrebbero citate anche le trasformazioni sociali.

In generale è importante **distinguere sempre la Rigenerazione Urbana dalla riqualificazione edilizia**, inoltre si ritiene che le tipologie c e d possono sovrapporsi perché il degrado fisico in genere si accompagna a quello sociale; la tipologia e) non sembra propria dei contesti urbani.

Art.3.

comma 1: la Cabina di regia **andrebbe allargata** anche al possibile contributo di altri soggetti (rappresentanti dell’Alleanza delle Cooperative Italiane, ANCE, A.B.I., ecc.).

Art 4.

Comma 2

Aggiungere tra gli obiettivi “Offerta di Edilizia Residenziale Sociale”

Art 5

Il Fondo previsto dal DDL 1131, rispetto alla realizzazione di ERS in interventi di Rigenerazione Urbana, può costituire una ulteriore misura che integra il Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare.

Il Fondo, nella formulazione attuale, prevede una dotazione di 500 milioni per 19 anni.

Il Piano per l’Abitare Sociale proposto dal ACI Abitanti, che prevede una spesa di 5 milioni annui come leva di investimenti privati, potrebbe essere sostenibile e introdotto come esplicito capitolo di spesa.

In sintesi, queste le modalità del Piano: 10.000 alloggi da 60 mq., costo stimato 150mila euro ciascuno, coperti per 130mila euro con mutuo bancario e 20mila con quota di autofinanziamento privato, prevedendo un contributo pubblico di 5.000 Euro annui ad alloggio per tutta la durata del mutuo ed un canone di locazione mensile di 320 Euro

Art 8

Le varie azioni elencate dovrebbero essere delle possibilità da ammettere nell’ambito del Piano comunale (meglio Programma) in relazione al raggiungimento di precisi obiettivi di interesse pubblico e non concessi tout court come deroga, quindi azioni con un piano che li legittima.

Comma 1

Lettera b) e d) - si propone di alzare i limiti che sembrano riduttivi.

Il tema degli usi è fondamentale se parliamo di aree da rigenerare: non è chiaro il motivo di questa grossa limitazione se non per il fatto che viene affrontata come deroga al Piano vigente. **Dovrebbe essere la pianificazione ordinaria a fare da cornice al programma di rigenerazione urbana avendo già identificato nel Piano urbanistico le aree da rigenerare e gli obiettivi da perseguire in relazione ai contesti; entro questa cornice dovrebbe essere possibile una maggiore flessibilità sul sistema degli usi.**

Al fine di garantire una qualità complessivamente crescente degli insediamenti urbani, **le premialità**, in coerenza con gli indirizzi strategici della strumentazione urbanistica generale, **dovrebbero essere legate anche a progetti in grado di garantire elevati standard di performance energetico-ambientale e di sicurezza sismica** e, eventualmente per gli

interventi di maggiori dimensioni (> 1.000mq.), **la realizzazione di quote di alloggi di edilizia residenziale sociale e di servizi di utilità pubblica e sociale**, a integrazione della rete di servizi esistenti

lettera c): la delocalizzazione delle volumetrie va prevista in area o aree diverse, **ma all'interno degli ambiti urbani consolidati** e non per interventi in espansione, **a meno che non si tratti di realizzare alloggi di Edilizia Residenziale Sociale**, prioritariamente destinati all'affitto,

lettera e): la riduzione del contributo di costruzione deve essere **rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni e deve poter arrivare fino alla completa esenzione dallo stesso**, nei casi previsti dallo strumento urbanistico generale in relazione ad interventi di rigenerazione urbana ritenuti ad alta valenza strategica e/o ambientale (esempio: interventi che richiedano la bonifica dei suoli altamente inquinati o la rimozione dell'amianto o altri materiali pericolosi per la salute, ovvero quote rilevanti di desigillazione dei suoli);

Lettera f) – se gli interventi di demolizione e ricostruzione vengono equiparati alla ristrutturazione edilizia si intendono equiparati anche i vantaggi fiscali?

Lettera l) – condiviso l'obiettivo di realizzazione di ERS che tuttavia prevede un'allocazione di risorse.

La destinazione a Edilizia Residenziale Sociale **deve essere effettuata in modo appropriato e corrispondente ai reali bisogni dei territori**, e cioè: 1) **in relazione al fabbisogno complessivo di tali alloggi, individuato dai Comuni in base alle diverse esigenze abitative** espresse dal territorio e delle analisi demografiche correlate al quadro conoscitivo a supporto degli strumenti urbanistici generali; 2) **nei Comuni ad alta tensione abitativa o capoluogo di provincia, tale quota non può essere inferiore ad una percentuale pari al 20% del totale degli alloggi ammissibili.**

Lettera h. Il limite temporale dei tre anni sembra eccessivamente breve: l'uso temporaneo può richiedere impegni ed investimenti: andrebbe quindi previsto un limite ma nell'ambito del Piano comunale.

lettera m): **devono poter partecipare**, a seconda dei progetti presentati, **anche altri operatori**, fondamentali per la fattibilità e la caratterizzazione dei processi di rigenerazione urbana, tra i quali **le cooperative edilizie di abitanti**, I.A.C.P. comunque denominati e gli enti aventi le medesime finalità e che realizzano o gestiscono interventi per i Comuni, imprese sociali, imprese di costruzione o altri soggetti all'uopo individuati.

Comma 3

Importante e condivisibile il riferimento all'utilizzo dei Fondi Europei, ma vanno previste programmazioni coerenti e congruenti

Art 9

Comma 1

Aggiungere "i soggetti privati"

Si ritiene che i soggetti privati possano essere soggetti che condividono la co-progettazione possono successivamente essere beneficiari e attuatori delle operazioni di Rigenerazione Urbana.

Art 10

Si rilevano alcune criticità in merito al processo di elaborazione dei piani comunali: è previsto un meccanismo per cui il comune individua gli ambiti urbani dove si rendono opportuni interventi di rigenerazione (art. 10 c.1) che poi procede tramite i propri uffici alla redazione del Piano (art.10 c.2), mentre nel frattempo i soggetti pubblici e privati aventi titolo possono presentare una proposta di Piano comunale (art.10 c.3):

Si propone una riformulazione dell'art. 10 con un'unica formula che preveda una fase non solo di ricognizione ma di progettazione dei Piani integrata con una collaborazione tra pubblico e privato, individuando finalità e possibili progetti.

comma 2: i Piani Comunali di rigenerazione urbana **definiscono anche l'offerta di alloggi di E.R.S.**, in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità e al valore/dimensione dell'intervento complessivo. Al fine di promuoverne la realizzazione **con il concorso dei soggetti privati**, il Piano può prevedere che il Comune possa conferire in diritto di superficie agli stessi privati, secondo criteri di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento, le relative aree a standard acquisite, ovvero le aree pubbliche destinate a servizi nelle quali non siano state realizzate, o non siano in corso di realizzazione, dotazioni territoriali, infrastrutture o servizi pubblici.

Comma 3

Sarebbe bene chiarire cosa si intende per "aventi titolo": i proprietari delle aree/immobili? Altri soggetti??

Art.12, comma 2: l'approvazione **"dei Piani comunali di rigenerazione urbana"** (non degli "interventi") deve comportare non solo la dichiarazione di pubblica utilità, **ma anche l'urgenza e l'indifferibilità delle opere e degli interventi in essi previsti.**

Art. 14.

Comma 6

Non è chiaro il concetto di valutazione urbanistica. La strada dovrebbe essere una variante specifica alla strumentazione urbanistica comunale che individua gli ambiti da rigenerare e gli obiettivi da perseguire con successivo bando per costruire il Programma di rigenerazione urbana che definisce gli interventi da sviluppare

Art. 16.

Commi 1, 2 e 3

I vincitori dei concorsi possono svolgere i successivi gradi di progettazione delle opere pubbliche solo se in possesso dei requisiti previsti dal Codice dei Contratti Pubblici. Il rischio è che progettazioni complesse siano affidate a soggetti non adeguatamente strutturati per portarli a termine.

Art 17

comma 4; integrare nel modo seguente: “Ai trasferimenti di immobili nei confronti dei soggetti che attuano interventi e Piani di rigenerazione urbana”;

Comma 5

“La detrazione per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all’articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n.63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n.90, si applica nella misura del 65% alle spese sostenute, documentate e rimaste a carico del contribuente, per gli interventi realizzati sugli edifici ricompresi nel Piano comunale di rigenerazione urbana”

Sembra che l’intento sia di innalzare l’aliquota per le ristrutturazioni dal 50% (prevista dalla legge per le ristrutturazioni tradizionali c.d. agevolazioni per il recupero del patrimonio edilizio) al 65%

Questa parte relativa alle detrazioni dovrebbe essere evidentemente coordinata e aggiornata con le evoluzioni normative del DL Rilancio e DL semplificazione.

Il Decreto Rilancio ha introdotto il Superbonus che innalza diverse aliquote (non quelle dei lavori “semplici” di ristrutturazione): nel “canale” ristrutturazione va ad elevare l’aliquota al 110% relativa solo agli interventi del SismaBonus (commi 1-bis a 1 septies dell’art 16, no comma 1).

Il Superbonus però innalza anche l’aliquota per l’acquisto di immobili antisismici ex comma 1-septies. *“L’aliquota più elevata si applica, infine, anche alle spese sostenute dagli acquirenti delle cd. case antisismiche, vale a dire delle unità immobiliari facenti parte di edifici ubicati in zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 oggetto di interventi antisismici effettuati mediante demolizione e ricostruzione dell’immobile da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che entro 18 mesi dal termine dei lavori provvedano alla successiva rivendita (comma 1-septies).”* (Agenzia delle Entrate, nella circolare di chiarimenti sul Superbonus n. 24/E dell’8/08/2020 a pag 21, cap- 2.1.4)

Si propone di recepire quanto sopra, in coerenza con la legge 77/2020 art 119 comma 4 (Legge di Recepimento del DL Rilancio) **specificando la tipologia di interventi:**

“Per gli interventi di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell’articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, l’aliquota delle detrazioni spettanti è elevata al 110% per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021.

Nel caso in cui invece l’articolo si riferisse a una detrazione per chi acquista fabbricati ristrutturati, si potrebbe prevedere che il credito d’imposta venga corrisposto direttamente al socio/cliente acquirente previa certificazione dello stesso da parte del soggetto che ha sostenuto le spese.

Inoltre (comma 8) si ritiene che la transizione energetica verso il superamento dell’uso di fonti fossili, richiede di osare di più, prevedendo che l’agevolazione fiscale riguardi l’acquisto di abitazioni **in classe energetica almeno A1.**

Comma 6

“La detrazione per gli interventi di riqualificazione energetica di cui all’articolo14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n.90, si applica nella misura del 65 per cento alle spese sostenute, documentate e rimaste a carico del contribuente, per gli interventi realizzati sugli edifici ricompresi nel Piano comunale di rigenerazione urbana.

L’intento di questa formulazione sembra essere quella di fissare l’aliquota al 65%, aliquota che ogni anno viene ridiscussa dalla legge di Bilancio.

Non è chiaro se con riferimento alla “riqualificazione energetica” ci si riferisce a quella generica (ossia l’insieme di riqualificazione di elementi vari – caldaia infissi ecc) o se sia proprio l’intervento specifico (ex art 344).

Anche in questo caso è da prevedere un’armonizzazione con il DL Rilancio, alla luce anche delle possibilità di cessione del credito e sconto in fattura che sono state rese accessibili anche agli interventi di ecobonus tradizionale.

Il DL Rilancio ha introdotto il Superbonus che ha una ratio completamente diversa rispetto alle detrazioni ecobonus tradizionale. Infatti, innalza l’aliquota degli interventi trainanti (involucro, impianti ecc) al 110% e traina al 110% altri

interventi. Gli interventi di riqualificazione energetica citati nel DDL potrebbero anche rientrare nei trainanti (cappotto+caldaia+serramenti ecc).

Inoltre l'articolo 17 non prevede una incentivazione per i **costi di bonifica**, che sul tema della rigenerazione di territori o pezzi di città potrebbero risultare talmente onerosi da far risultare inapplicabile un progetto di fattibilità. Si propone di inserire al comma 6, dopo "le spese sostenute", "compresi i costi di bonifica".

Comma 9

Si ritiene problematico prevedere per legge una deroga che agisce in automatico senza tenere conto dei contesti e degli obiettivi di interesse pubblico da perseguire. Dovrebbe essere una "facoltà" da valutare nell'ambito dei singoli Piani (o Programmi).