



Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

**Conversione in legge del decreto-legge 29 maggio 2024,
n. 69, recante disposizioni urgenti in materia di
semplificazione edilizia e urbanistica**

Memoria

VIII Commissione Ambiente, Territorio e Lavori pubblici

Camera dei Deputati

19 giugno 2024

LA FIMAA

Fondata il 31 gennaio 1954, FIMAA - Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari - è **la più grande associazione del settore dell'intermediazione** in Italia, con quasi 14mila imprese associate per un totale di oltre 45mila addetti.

Aderente al sistema **Confcommercio – Imprese per l'Italia**, la Federazione rappresenta tutto il comparto della mediazione: agenti immobiliari, mediatori merceologici, mediatori creditizi, agenti in attività finanziaria, agenti di servizi vari e lavora in Italia e in Europa per la loro tutela sindacale e crescita professionale.

La FIMAA, attraverso il dialogo con le Istituzioni, è quindi protagonista di tutte le principali istanze normative che regolamentano il settore dell'intermediazione, nonché delle proposte volte a riportare chiarezza nell'interpretazione delle norme relative al comparto.

La Federazione è tra i fondatori della Consulta Interassociativa Nazionale dell'Intermediazione, organo di raccordo per i rapporti intersindacali.

Con **oltre 70 anni di attività**, l'Associazione, che si è evoluta insieme alle imprese del settore, ha lavorato per una sempre maggiore qualificazione professionale delle stesse, lottando contro l'abusivismo della professione e a favore dei consumatori finali.

INTRODUZIONE

La FIMAA ha salutato con favore l'adozione del provvedimento in oggetto, che recepisce numerose delle proposte avanzate dalla Federazione nell'ottica di **favorire la dinamicità del mercato immobiliare e andare incontro alle esigenze dei cittadini** (sia venditori che acquirenti).

Di particolare rilevanza sono le disposizioni che intervengono sui cambi di destinazione d'uso, le semplificazioni per sanare le lievi difformità edilizie e lo snellimento delle pratiche burocratiche.

Il decreto-legge non può però che rappresentare un **primo passo nella riorganizzazione della disciplina urbanistico-edilizia**, caratterizzata da misure anacronistiche e spesso irragionevolmente dannose per il mercato e i cittadini.

Pertanto, la FIMAA auspica che il Parlamento, in sede di conversione, possa intervenire sul provvedimento, recependo quanto proposto nel presente contributo.

LE PROPOSTE DELLA FIMAA

1. Agevolare i cambi di destinazione d'uso

Promuovere e agevolare i cambi di destinazione d'uso degli immobili rappresenta una strategia fondamentale per adattare l'asset immobiliare alle mutevoli esigenze della società e del mercato.

Questa flessibilità consentirebbe di riconvertire edifici ormai inutilizzabili, offrendo soluzioni innovative e sostenibili. La possibilità di modificare la destinazione d'uso degli immobili dovrebbe essere orientata al beneficio della società e del mercato, garantendo che le nuove destinazioni siano rispondenti alle attuali esigenze sociali ed economiche. Tale approccio non solo favorirebbe la riqualificazione di spazi obsoleti, ma anche la creazione di nuove opportunità e servizi che contribuirebbero al progresso e al benessere collettivo.

Incentivare queste trasformazioni rappresenta quindi una strategia proattiva per garantire che gli immobili siano strumenti dinamici, in grado di adattarsi alle evoluzioni della società e del mercato.

Quanto previsto dal cd. DL Casa rappresenta indubbiamente un primo passo avanti in questa direzione. Tuttavia, a giudizio della Federazione occorre integrare quanto già previsto dal decreto-legge, **includendo nella nuova disciplina anche i cambi di destinazione d'uso, con opere e senza opere, anche per gli immobili siti al piano terra, nonché quelli appartenenti a categorie differenti** (come uffici, commerciali, opifici, fabbricati rurali, ecc.) e, **limitatamente alle unità immobiliari indipendenti, i seminterrati**, naturalmente nel rispetto dei requisiti di sostenibilità ed efficienza energetica, nonché quelli di salubrità e abitabilità.

2. Tolleranze costruttive

Sul punto è apprezzabile l'intervento del decreto-legge che introduce deroghe percentuali alle misure previste dal titolo abilitativo che disciplinano i parametri delle unità immobiliari. Si ritiene tuttavia necessario **espungere dal testo la limitazione temporale al 24 maggio 2024**, misura che genererebbe una disparità di trattamento e limiterebbe in maniera ingiustificata l'applicabilità della disposizione.

3. Autorizzazioni urbanistiche

La tempestiva facilitazione delle autorizzazioni urbanistiche e l'agevolazione delle pratiche relative all'allineamento della conformità urbanistica e catastale costituiscono elementi di cruciale importanza per la rivitalizzazione del settore immobiliare.

L'introduzione di un punto di partenza che esenti dall'obbligo di ulteriori verifiche per **asseverare la conformità urbanistica e catastale** rappresenterebbe una soluzione efficace per superare gli ostacoli che attualmente limitano le operazioni di compravendita, spesso dando origine a contenziosi superflui.

Parallelamente, l'interessamento alla questione dello **stato legittimo degli immobili** contribuirebbe a instaurare una maggiore chiarezza e trasparenza nelle dinamiche di transazione.

Questi interventi, improntati alla semplificazione, non solo agevolerebbero gli operatori del mercato immobiliare, ma concorrerebbero a ottimizzare l'efficienza generale del settore, favorendo una fluidità maggiore nelle transazioni e riducendo i rischi connessi a potenziali controversie.

4. Reintroduzione della cedolare secca per gli immobili ad uso commerciale

La Federazione propone per il 2025, la possibilità di applicare il regime opzionale della **cedolare secca del 21% alle locazioni ad uso commerciale (C/1) e agli uffici e studi privati (A/10)**, solo per le nuove locazioni di immobili inferiori ai 600 metri quadrati. Non vi potranno aderire coloro che, pur avendo stipulato un nuovo contratto nel 2025 avevano in essere una precedente locazione alla data del 15 ottobre 2024 tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile.

La misura, già applicata nel 2019 con la legge di bilancio (Legge 30 dicembre 2018, n. 145) limitatamente agli immobili commerciali C/1, ha prodotto numerosi effetti positivi per le locazioni commerciali e pertanto si ripropone l'introduzione della misura per il 2025 – con l'auspicio che, in futuro, se ne possa valutare l'inserimento in maniera strutturale.

5. Razionalizzazione del tessuto edilizio

Una proficua ottimizzazione del panorama edilizio, attraverso la **razionalizzazione** e, ove opportuno, la **demolizione** e **ricostruzione**, si configura come una strategia di primaria importanza per instaurare un contesto urbano più efficiente e sostenibile.

Tale approccio, attentamente ponderato e rispettoso dell'ambiente circostante, potrebbe fungere da leva per un significativo miglioramento delle condizioni attuali, offrendo la possibilità di realizzare nuove strutture in sintonia con i requisiti estetici, funzionali e ambientali.

In questo contesto, l'attuazione di interventi di demolizione e ricostruzione, quando giustificati, consentirebbe una riqualificazione mirata e una rinnovata progettazione urbanistica, promuovendo la sostenibilità e garantendo un impatto positivo sul tessuto specifico in questione.

Tale approccio, mirato all'equilibrio tra progresso ed eco-sostenibilità, risponde alla necessità di modernizzare l'assetto urbano, preservando al contempo l'identità locale e l'integrità ambientale

6. Incentivi fiscali in materia edilizia

Le detrazioni fiscali per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, per l'adeguamento e il miglioramento antisismico e quelle per la riqualificazione energetica hanno rivestito negli ultimi anni un ruolo importantissimo per l'intera filiera del settore immobiliare. Anche alla luce di quanto previsto dalla Direttiva UE "Case Green" (*EPBD, Energy performance of building directive*), sarebbe opportuno intervenire sul sistema degli incentivi, al fine di massimizzarne l'efficacia.

Tra gli interventi da poter mettere in campo:

- i. creare un **testo unico** degli incentivi fiscali in materia edilizia;
- ii. rendere permanente l'agevolazione fiscale in materia di riqualificazione energetica e **razionalizzare le aliquote** relative alle altre agevolazioni previste per il recupero del patrimonio edilizio;
- iii. ripristinare il meccanismo della cessione del credito o dello sconto in fattura per le operazioni di **riqualificazione edilizia**, sismica ed energetica di maggior rilievo e valutare l'estensione del meccanismo di cessione anche a crediti tributari di altra natura;
- iv. allargare la **platea dei soggetti abilitati** ad acquistare o cedere i crediti, svincolando l'utilizzo dei crediti fiscali dal requisito temporale;
- v. incentivare l'installazione di **impianti fotovoltaici** su abitazioni e imprese e favorendo la nascita di comunità energetiche;
- vi. intervenire sul **meccanismo del SOA**, che ad oggi rischia di escludere taluni soggetti che hanno la dimensione e la professionalità per eseguire tali lavori ma sono privi di uno o più requisiti formali per l'ottenimento di tale certificazione;

- vii. rispettare il legittimo affidamento del **contribuente**, stabilendo un quadro normativo chiaro e non modificabile continuamente.

Tali punti hanno l'obiettivo di accrescere il valore del patrimonio immobiliare, evitando che ritardi sull'adeguamento energetico del sistema Paese possano esporci ad attacchi speculativi.

Inoltre, l'efficientamento energetico degli edifici porta con sé numerosi vantaggi, come la riduzione delle emissioni, la diminuzione dei costi che gravano su cittadini e imprese, la riduzione delle importazioni di prodotti energetici da paesi extra-UE, favorendo il raggiungimento della indipendenza energetica.

7. Disposizioni in materia di fiscalizzazione dell'abuso edilizio

Quando la rimozione di un immobile, costruito in modo abusivo, pregiudica l'integrità della struttura costruita regolarmente, in sostituzione della rimozione è prevista una sanzione, la cd. "fiscalizzazione dell'abuso" (art. 34 del TUE).

La proposta in esame chiede di **introdurre l'obbligo, negli atti di compravendita immobiliare, di indicare gli estremi del pagamento** integrale della cd. "fiscalizzazione" e una dichiarazione di stato legittimo, asseverata da un tecnico abilitato attestante tale pagamento e l'oggetto dell'abuso sanato, per una tutela dei potenziali acquirenti.

8. Modifiche in materia di agibilità degli immobili

La proposta in esame chiarisce che, ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia, l'obbligo di presentare il **certificato di agibilità** (con il quale si attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico degli edifici e degli impianti) è necessario solo per le nuove costruzioni edificate a partire dal 30 giugno 2003 e per gli edifici già esistenti nei quali siano stati eseguiti interventi, come richiesto dal TU.

9. Semplificazione delle procedure di compravendita immobiliare

La Federazione propone di dare seguito alla nota sentenza n. 8230/2019 della Corte di Cassazione a Sezioni Unite con la quale è stato stabilito che la **nullità degli atti di compravendita degli immobili dipende solo dalla presenza o meno, nell'atto, degli estremi dei titoli abilitativi**.

Per la Corte, infatti, se vi sono titoli abilitativi reali e riferibili all'immobile, l'atto di compravendita è valido, a prescindere dalla conformità o difformità dell'immobile rispetto al titolo abilitativo.

Per tale motivo la Federazione chiede di **modificare l'art. 46 del DPR 380/2001** (T.U. Edilizia) e, conseguentemente, di **sopprimere l'art. 40 della Legge 47/1985**, entrambi in materia di nullità degli atti di compravendita degli immobili, per favorire una loro maggiore circolazione e dare loro certezza giuridica.

La modifica **completa, quindi il percorso iniziato con il DPR 380/2001** il quale ha modificato la Legge 47/1985 e **proseguito con la Legge 120/2020** con la quale è stata introdotta la nozione di 'stato legittimo dell'immobile' (volta a verificare la regolarità edilizia degli immobili oggetto di alienazione), al fine di permettere la corretta vendita dei predetti immobili che ad oggi, risultano ancora formalmente viziati.

10. Disposizione in materia di nullità degli atti

La proposta introduce l'obbligo di una **dichiarazione asseverata da un tecnico abilitato**, delle tolleranze esecutive realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, negli atti di compravendita immobiliare, a pena di nullità. La misura permette così all'acquirente un immobile, di essere certo della regolarità urbanistica dello stesso, anche con riguardo a possibili sanzioni e irregolarità.

11. Modifiche all'art. 29 della Legge 52/1985 sulle dichiarazioni di conformità

Infine, la FIMAA propone di modificare il comma 1-bis dell'art. 29 della Legge 52/1985, sostituendo la dichiarazione dell'intestatario sulla conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie - che deve essere presente negli atti a pena di nullità - con una **attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato**.

Tale modifica si rende utile e opportuna in quanto la dichiarazione dell'alienante spesso ingenera, erroneamente, nell'acquirente, il convincimento che la conformità catastale equivalga alla conformità urbanistica dell'immobile.