



Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

**Disposizioni in materia di piani particolareggiati o di  
lottizzazione convenzionata e di interventi di  
ristrutturazione edilizia connessi a interventi di  
rigenerazione urbana (AC 1897)**

Memoria

VIII Commissione Ambiente, Territorio e Lavori pubblici

Camera dei deputati

11 settembre 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 oltre 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.

## LA POSIZIONE DELLA FEDERAZIONE SULL'AC 1987

La FIMAA manifesta piena condivisione nei riguardi della proposta di legge AC 1987 recante *“Disposizioni in materia di piani particolareggiati o di lottizzazione convenzionata e di interventi di ristrutturazione edilizia connessi a interventi di rigenerazione urbana”*, argomento dell'odierna audizione.

In quanto di specifica competenza, la Federazione manifesta particolare interesse riguardo alla proposta di legge in discorso, laddove, oltre a prefiggersi l'obiettivo di salvaguardare la pianificazione urbanistica generale dei comuni e di tenere in considerazione i naturali e costanti mutamenti del tessuto urbano, nonché di dettare disposizioni in materia di ristrutturazione edilizia, prevede disposizioni in materia di **rigenerazione urbana**.

In particolare, la proposta di legge individua nella rigenerazione urbana lo strumento finalizzato al recupero del patrimonio costruito per migliorarne la qualità, l'efficienza energetica e idrica, la sicurezza sismica e la dotazione tecnologica, e mira alla promozione di politiche urbane integrate e

sostenibili, in modo da perseguire la coesione sociale, la tutela dell'ambiente e del paesaggio e la salvaguardia delle funzioni ecosistemiche del suolo e, per il conseguimento delle predette finalità, nonché per realizzare l'obiettivo europeo di azzeramento del consumo di suolo netto entro il 2050, individua una serie di obiettivi, senz'altro condivisibili.

### **1. 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 e, qualora mirato all'equilibrio tra progresso ed eco-sostenibilità, rispondere alla necessità di modernizzare l'assetto urbano, preservando al contempo l'identità locale e l'integrità ambientale.

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, con particolare riferimento al recupero del tessuto urbanistico che, sebbene caratterizzato dalla necessità di insediamenti di attività commerciali, denota una preoccupante riduzione delle attività commerciali e la quasi totale assenza di attività artigianali, costrette alla chiusura anche per gli alti costi di gestione, anche in tema di tassazione derivante dalla locazione degli immobili a ciò destinati. E questo, da tempo, si verifica anche per le attività professionali.

Va tenuto quindi conto delle esigenze di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione, e favorire, allo stesso tempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale.

### **2. Reintroduzione della cedolare secca per gli immobili ad uso commerciale**

Riguardo a quanto sopra considerato, la Federazione propone l'introduzione del regime opzionale della **cedolare secca del 21% alle locazioni ad uso commerciale (C/1) e agli uffici e studi privati (A/10)** per le nuove locazioni di immobili inferiori ai 600 metri quadrati. 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.

In aggiunta a quanto appena evidenziato, la Federazione suggerisce altresì di valutare, compatibilmente alle esigenze di finanza pubblica, l'introduzione della cedolare secca anche per le categorie C/2 (magazzini), C/3 (laboratori) e relative pertinenze.

### **3. Incentivi fiscali in materia edilizia**

Altro aspetto connesso a quanto in discussione, è rappresentato dalle detrazioni fiscali per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, per l'adeguamento e il miglioramento antisismico e quelle per la riqualificazione energetica, che hanno rivestito negli ultimi anni un ruolo importantissimo per l'intera filiera del settore immobiliare.

La Federazione non può non condividere la *ratio* che ha portato, con la Direttiva UE "Case Green" (EPBD, *Energy performance of building directive*), a fissare importanti obiettivi di efficientamento energetico del patrimonio edilizio, ma questi devono essere compatibili con le esigenze e le possibilità dei cittadini e calati nei vari contesti nazionali, ognuno con le proprie peculiarità e con caratteristiche specifiche.

Ciò premesso, alla luce di quanto previsto dalla disciplina comunitaria – riguardo la quale si auspica, in primo luogo, una revisione delle tempistiche attualmente fissate – occorre **intervenire sul sistema degli incentivi**, al fine di massimizzarne l'efficacia e favorire l'applicazione delle normative europee senza che ciò determini un aggravio economico per i proprietari di immobili che devono essere messi nella condizione, laddove previsto e, quindi, inevitabile, di poter attuare le disposizioni in materia.

Tra gli interventi da poter mettere in campo:

- creare un **testo unico** degli incentivi fiscali in materia edilizia;
- 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;
- in tema di rigenerazione urbana, prevedere un meccanismo di cessione del credito e/o 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, e svincolare l'utilizzo dei crediti fiscali dal requisito temporale;
- rispettare il legittimo affidamento del **contribuente**, stabilendo un quadro normativo chiaro che non sia soggetto a modifiche continue.

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.