



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

Proposte di legge C. 1169, C. 1562 e C. 2181

“Disposizioni concernenti la programmazione dell’ERP, le agevolazioni fiscali per interventi di recupero del patrimonio edilizio residenziale pubblico e sociale nonché il sostegno dell’accesso alla locazione di immobili abitativi e del pagamento dei canoni di locazione”

**Commissione VIII - Ambiente, territorio e lavori pubblici
Camera dei Deputati**

24 giugno 2025

PREMESSA

Il tema della povertà abitativa, intesa sia come mancanza di opportunità nel trovare un'abitazione, sia come bassa qualità degli alloggi disponibili (spesso vetusti, energivori, insicuri, privi di servizi accessori) è un problema che riguarda quasi 2 milioni di nuclei familiari in Italia ed è un problema fortemente sentito da questa Associazione.

Gli Associati di Confindustria Assoimmobiliare hanno sviluppato negli ultimi cinque anni 1,7 milioni di metri quadrati di edilizia residenziale sociale nelle principali città - pari a circa 24.350 appartamenti, con una superficie media di 70 m² per unità. Le concentrazioni maggiori si rilevano a Milano (8.895 unità), Roma (2.634), Torino (2.088), seguite da Bologna, Bari e Napoli. Ulteriori 250.000 metri quadrati, equivalenti a circa 3.500 nuove unità abitative, risultano già in pipeline per i prossimi tre anni, segnalando l'interesse e la disponibilità degli investitori verso questo segmento.

Tuttavia, il peso degli investitori istituzionali nello sviluppo di social housing in Italia è ancora molto limitato rispetto alle sue potenzialità in quanto l'intero complesso normativo e fiscale che regola il settore è ancora tarato su una visione molto tradizionale del mercato residenziale, inadeguata ai bisogni attuali.

Nei principali Paesi europei, infatti, il settore del social housing (come tutto il settore residenziale in generale) è sostenuto da investimenti significativi da parte di "capitali pazienti", come fondi pensione, compagnie assicurative e risparmio previdenziale. Questi investitori istituzionali promuovono l'offerta di ampi complessi residenziali dotati di servizi moderni pensati per il benessere delle comunità residenti, dimostrando una forte capacità di dare risposte ad una domanda abitativa crescente e sempre più articolata.

In Italia, lo scenario è differente e l'offerta attuale è ancora largamente basata sulle compravendite e sulle locazioni fra privati (famiglie) di appartamenti o unità monofamiliari, risultando del tutto insufficiente rispetto alla domanda – soprattutto nelle principali città - e spingendo al rialzo i costi di vendita o affitto.

Per fare fronte alle nuove esigenze abitative, con particolare riferimento a quelle destinate alla locazione, si stima che nei prossimi 5 anni l'Italia dovrà realizzare circa 635.000 unità abitative (tra nuove costruzioni e riqualificazioni di edifici obsoleti) prevalentemente nelle principali aree metropolitane, dove va concentrandosi la popolazione. Tuttavia, mantenendo gli attuali livelli di produzione (i permessi di costruzione sono inferiori a 50.000 all'anno) il sistema non sarà in grado di rispondere adeguatamente alla domanda. Inoltre, saranno necessari circa 170 miliardi di euro di investimenti immobiliari, calcolati sulla base del costo medio - circa 267.700 euro - di realizzazione di una unità abitativa di medie dimensioni.

In un simile contesto, è evidente che l'ampliamento e la riqualificazione dell'offerta di fabbricati abitativi, in proprietà o in locazione, sono processi che su larga scala potranno essere portati avanti solo con il contributo dei capitali degli investitori istituzionali del

settore immobiliare.

Per assicurare la compartecipazione dei capitali istituzionali è tuttavia necessario rimuovere quegli disincentivi normativi, di natura tributaria e urbanistica, che oggi rendono poco attrattivo e remunerativo per tali soggetti l'investimento nel comparto residenziale.

A tale fine, Confindustria Assoimmobiliare ha elaborato 5 proposte, sintetizzate di seguito, in grado di contribuire in maniera efficace all'aumento dell'offerta di *social housing* attraverso un coinvolgimento più intenso dei capitali privati. Segnaliamo che tali proposte rivestono carattere di rilevanza non solo per gli investitori e sviluppatori del settore privato ma anche per gli Enti e le Società pubbliche che possiedono e gestiscono patrimoni residenziali.

SINTESI DELLE PROPOSTE

1. Carattere di strumentalità degli immobili abitativi concessi in locazione

È necessario superare l'attuale esclusione dei fabbricati e delle porzioni di fabbricati abitativi dalla categoria degli immobili strumentali in capo alle società e agli enti commerciali che svolgono in via prevalente l'attività di locazione immobiliare. I fabbricati abitativi, infatti, non vengono considerati "beni strumentali" e sono quindi assoggettati a imposizione su base forfettaria, senza sostanziale possibilità di deduzione dei costi di acquisto/costruzione/recupero. Questo fattore (che non è presente in altri Paesi europei) rappresenta un forte disincentivo ad investire in immobili da destinare alla locazione residenziale. È necessario dunque riconoscere anche alle imprese che svolgono l'attività di gestione e locazione di immobili residenziali la possibilità di determinare il reddito imponibile secondo le regole proprie del reddito di impresa, consentendo, in particolare, la deducibilità dell'ammortamento. Tali risparmi potranno essere tramutati in una riduzione dei canoni di locazione richiesti dalle società proprietarie degli immobili.

2. Esenzione IMU per fabbricati locati come prima casa

Si propone di introdurre l'esenzione dall'IMU per gli immobili residenziali – con l'esclusione di quelli di lusso - concessi in locazione da investitori professionali a persone fisiche che li utilizzano come abitazione principale. La proposta estende, quindi, anche agli immobili residenziali posseduti e locati da investitori istituzionali lo stesso trattamento fiscale già previsto per le abitazioni principali possedute da persone fisiche o per le abitazioni destinate al *social housing*. Al fine di rispondere all'esigenza sociale di garantire l'accesso alla locazione ad ampie fasce di popolazione, la proposta prevede una riduzione del canone di locazione equivalente al beneficio ottenuto dal proprietario locatore.

3. Flessibilità dei cambi di destinazione d'uso

Sotto il profilo urbanistico, un primo ambito nel quale si rende necessario operare è quello della semplificazione dei cambi di destinazione d'uso, per i quali, quanto meno relativamente alle aree

urbane, auspichiamo il rafforzamento per tutto il territorio nazionale del principio dell'indifferenza funzionale tra le destinazioni d'uso anche non omogenee, con particolare riferimento alle funzioni di locazione residenziale, che vanno completamente liberalizzate, fatte salve specifiche e motivate situazioni di tutela della sicurezza e della salute.

4. Meccanismi premiali per interventi di ristrutturazione e di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale

Per attrarre i capitali degli investitori istituzionali e degli operatori professionali su progetti residenziali in grado di soddisfare la crescente richiesta di abitazioni a prezzi accessibili, occorre intervenire con misure volte a ridurre i tempi per il rilascio di permessi e approvazioni e a concedere alcune premialità agli operatori che destinano una parte degli immobili a *social housing*. Al fine di rendere economicamente sostenibili tali operazioni immobiliari, appare necessario, infatti, intervenire:

- sui termini procedurali, dimezzandoli;
- sul contributo di costruzione, esentandolo per gli alloggi di edilizia abitativa convenzionata,

5. Certezza dei termini di impugnazione dei titoli edilizi

È fondamentale introdurre regole di certezza del diritto attraverso l'adozione di una norma che apporti stabilità giuridica ai titoli edilizi, definendo in modo netto e chiaro i termini entro cui i soggetti terzi possono promuovere eventuali azioni giudiziarie di annullamento. Si propone che il termine di impugnazione del titolo edilizio residenziale sia agganciato a un fatto materiale certo – l'apposizione del cartello di cantiere - per un periodo continuativo di 60 giorni, a partire dal quale decorrono i termini di impugnazione (60 giorni per il ricorso al TAR e 120 giorni per il ricorso straordinario al Presidente della Repubblica).

Le proposte sopra delineate sono compitamente dettagliate nelle pagine che seguono.

PROPOSTE NORMATIVE

1. Carattere di strumentalità degli immobili abitativi concessi in locazione

All'art. 90 del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, dopo il comma 2 è aggiunto il seguente "2-bis. *Le disposizioni di cui i commi 1 e 2 non si applicano alle società e agli enti commerciali di cui alle lettere a) e b) dell'articolo 73 che svolgono in via prevalente l'attività di locazione immobiliare ivi incluse alle Aziende territoriali per l'Edilizia Territoriale (ATER). Ai fini dell'applicazione della presente disposizione, l'attività di locazione immobiliare si considera svolta in via prevalente se il valore normale degli immobili posseduti a titolo di proprietà o di altro diritto reale, nonché in base a contratto di locazione finanziaria, ad essa destinati rappresenta oltre il 50 per cento dell'attivo patrimoniale o se, in ciascun esercizio, i ricavi da essa provenienti rappresentano oltre il 50 per cento dei componenti positivi del conto economico.*"

Relazione illustrativa

La proposta intende superare l'attuale esclusione dei fabbricati e delle porzioni di fabbricati abitativi dalla categoria degli immobili strumentali in capo alle società e agli enti commerciali di cui alle lettere a) e b) dell'articolo 73 del Testo Unico delle Imposte sui Redditi, approvato con d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 che svolgono in via prevalente l'attività di locazione immobiliare.

Per effetto di un retaggio storico ormai ingiustificato, il sistema di tassazione del reddito d'impresa divide attualmente gli immobili di proprietà delle imprese in due distinte categorie:

- gli immobili strumentali (uffici, capannoni, ecc.) per i quali, attraverso il processo di ammortamento, è in linea di principio ammessa la deducibilità dei costi di acquisto/costruzione/recupero, anche laddove gli immobili siano locati a terzi,
- i fabbricati abitativi che, invece, non vengono considerati "beni strumentali" e che sono assoggettati ad imposizione su base forfettaria senza sostanziale possibilità di deduzione di costi.

Per lo sviluppo del mercato della locazione residenziale da parte degli investitori immobiliari professionali, appare necessario superare questa distinzione, procedendo ad un rinnovamento radicale della normativa vigente che riconosca anche alle imprese che svolgono l'attività di gestione e locazione di immobili residenziali la possibilità di determinare il reddito imponibile secondo le regole proprie del reddito di impresa.

La proposta, pertanto, è di estendere anche agli immobili residenziali destinati alla locazione il carattere di bene strumentale, anche ai fini fiscali, prevedendo che partecipino al reddito imponibile in base ai costi e ricavi effettivi e, più in generale, secondo le regole ordinariamente applicabili.

Tale rinnovamento è oggi imprescindibile per poter tenere il passo anche in Italia con le nuove realtà ed esigenze abitative già da tempo affermatesi nei Paesi anglosassoni e in Germania e, in generale, al passo con l'incremento della domanda di abitazioni in locazione "di qualità".

L'intervento degli investitori istituzionali anche nel mercato residenziale è, infatti, fondamentale per agevolare la rigenerazione urbana e la sostituzione edilizia.

Scendendo maggiormente nel dettaglio, la determinazione del reddito relativo alle unità immobiliari abitative avviene oggi in base all'art. 37 del TUIR e si differenzia sensibilmente rispetto a quanto avviene per gli immobili a uso abitativo detenuti per la rivendita (cc.dd. immobili "merce") o per gli immobili a uso diverso dall'abitativo (cc.dd. immobili "strumentali"). Il criterio di tassazione per gli immobili residenziali (cc.dd. immobili "patrimonio") è infatti di tipo forfetario, ossia basato su parametri catastali.

In sostanza, il mancato riconoscimento della natura di bene strumentale agli immobili residenziali alle imprese che svolgono l'attività di locazione degli stessi pregiudica la deduzione dei costi connessi al loro acquisto, costruzione gestione (salvo che per le manutenzioni ordinarie) in virtù di una logica impositiva di tipo patrimoniale.

L'attuale sistema fiscale comporta, tra l'altro, l'assoggettamento a imposizione anche dei canoni da locazione non percepiti e questo fino all'ottenimento di un provvedimento giurisdizionale di convalida di sfratto. Nelle more, le società immobiliari sono tassate quindi anche su ricavi che materialmente non hanno percepito, anticipando finanziariamente le relative imposte. Anche le perdite su crediti da canoni di locazione per gli immobili a uso residenziale non sono deducibili, così come permane la tassazione degli immobili anche nei casi di perdita di disponibilità degli stessi (es. occupazione abusiva).

In sintesi, il regime fiscale degli immobili residenziali offerti in locazione da imprese non prevede la determinazione del reddito imponibile sulla base dei costi e ricavi effettivi e, dunque, slega completamente la variabile fiscale dai risultati economici effettivi.

È, quindi, evidente la necessità di incidere innanzitutto sulla tassazione diretta (IRES) dell'attività di locazione di immobili residenziali e del reddito dalla stessa derivante tramite l'estensione a tutti gli immobili del carattere di bene strumentale, anche ai fini fiscali, prevedendo, pertanto, che partecipino al reddito imponibile in base ai costi e ricavi effettivi e, più in generale, secondo le regole ordinariamente applicabili.

Il riconoscimento dello status di immobili strumentali per gli immobili a destinazione abitativa utilizzati dalle imprese per lo svolgimento dell'attività principale di locazione immobiliare comporterebbe: (a) la piena deducibilità di costi e spese; (b) la possibilità di considerare deducibili anche i costi legati all'IMU secondo le regole già previste per gli immobili strumentali o in via di ulteriore deduzione, dato il peso significativo di questa imposta indiretta sul valore della produzione; (c) la validità e deducibilità ai fini fiscali degli dell'ammortamento anche per i fabbricati abitativi delle imprese (possibilmente con aliquote più elevate di quelle ordinariamente previste per gli immobili strumentali al fine di riflettere l'effettiva vita utile di detti immobili).

Per espressa previsione della norma la disposizione si applica in ogni caso anche alle ATER le quali ad oggi sono particolarmente danneggiate dal sistema impositivo trovandosi spesso debitorie di imposte pur con conti economici in perdita.

2. Esenzione IMU per fabbricati locati come prima casa

- 1. L'imposta municipale propria (IMU) di cui all'art. 1, commi da 738 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 non è dovuta in relazione ai fabbricati abitativi, o porzioni di fabbricati abitativi, non classificati catastalmente nelle categorie A1, A8 e A9, e relative pertinenze che siano posseduti dai soggetti di cui all'art. 73, comma 1, lettere a) e b), del Testo Unico delle Imposte sui Redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, nonché dagli organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR) di tipo immobiliare di cui all'art. 73, comma 1, lettera c), del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, dalle società che hanno aderito al regime di cui all'art. 1, commi 119, 125 e 141-bis della legge del 27 dicembre 2006 n. 296, dalle società di cui all'art. 7.1, comma 4, e all'art. 7.2 della Legge 30 aprile 1999, n. 130, che svolgono in via prevalente l'attività di locazione e cessione immobiliare di fabbricati o porzioni di fabbricati diversi da quelli di cui all'art. 10, comma 1, numero 8-ter) del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633 per il periodo di possesso durante il quale i predetti fabbricati abitativi, o porzioni di fabbricati abitativi, e relative pertinenze siano concessi in locazione a favore di persone fisiche in base a contratto stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e che siano adibite dal conduttore ad abitazione principale o assimilata ai sensi dell'art. 1, comma 741, lettere b) e c) della legge 27 dicembre 2019, n. 160 risultante, ad esclusione della fattispecie di cui all'art. 1, comma 741, lettera c), numero 2) della legge 27 dicembre 2019, n. 160, dal trasferimento della residenza anagrafica presso l'immobile oggetto di locazione. Per pertinenze dell'abitazione principale o assimilata si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo. L'esenzione prevista dal presente comma è concessa a condizione che nel contratto di locazione il locatore e l'affittuario menzionino espressamente la volontà di avvalersene, il conduttore si impegni a adibire l'immobile ad abitazione principale o assimilata e a trasferirvi la residenza anagrafica entro sei mesi dalla c**
- 2. La disposizione di cui al precedente comma non si applica con riferimento agli immobili oggetto di locazione diretta o indiretta ai soci dei soggetti di cui all'art. 73, comma 1, lettera a) o ai disponenti o beneficiari di trust di cui all'art. 73, comma 1, lettera b) del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 o ai loro familiari come indicati nell'art. 5, comma 5 del medesimo decreto del Presidente della Repubblica. L'attività di locazione immobiliare si considera svolta in via prevalente se il valore normale degli immobili posseduti a titolo di proprietà o di altro diritto reale, nonché in base a contratto di locazione finanziaria, ad essa destinati rappresenta oltre il 50 per cento dell'attivo patrimoniale e se, in ciascun esercizio, i ricavi da essa provenienti rappresentano oltre il 50 per cento dei componenti positivi del conto economico. Il mancato soddisfacimento delle condizioni di prevalenza per tre anni consecutivi determina la sussistenza dell'ordinario presupposto dell'imposta a partire dall'anno successivo.**

Relazione illustrativa

Nell'attuale contesto normativo, gli investitori professionali che svolgono in via prevalente l'attività di locazione immobiliare sono soggetti all'imposta municipale unica (IMU) di cui all'art. 1, commi da 738 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 in relazione ad immobili residenziali che siano offerti in locazione a persone fisiche a prescindere dalla circostanza che il conduttore abbia adibito l'immobile ad abitazione principale.

L'IMU gravante sul proprietario di immobili residenziali è un onere che influenza la determinazione dei parametri di redditività in capo allo stesso ed è atto a causare un aumento del canone di locazione gravante sul conduttore. La persona fisica che sia conduttore di un immobile utilizzato come abitazione principale è dunque potenzialmente esposta, in via mediata, ad un onere per IMU che la normativa, invece, non impone in capo alla persona fisica in caso di possesso dell'abitazione principale, in virtù di quanto previsto dall'art. 1, comma 740, della legge 27 dicembre 2019, n. 160.

La norma risponde alla finalità di promuovere la locazione abitativa da parte di investitori istituzionali, incentivando, attraverso l'aumento dell'offerta di abitazioni in locazione, la potenziale riduzione degli stessi canoni di locazione applicati dal mercato in relazione a immobili rientranti nell'edilizia libera. In tale modo la norma mira a favorire ampie categorie di lavoratori con esigenze di mobilità lavorativa, studenti e fasce di popolazione con difficoltà di accesso al mercato delle locazioni. Questo in coerenza con i principi già applicabili agli immobili destinati al *social housing* e la riduzione dell'IMU riconosciuta ai possessori di immobili di alloggi sociali individuati dal D.M. 22 aprile 2008 adibiti ad abitazione principale, in virtù di quanto previsto dall'art. 1, comma 741, lettera c), n. 3 della legge 27 dicembre 2019, n. 160.

La norma prevede che l'IMU di cui all'art. 1, commi da 738 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 non è dovuta in relazione ai fabbricati abitativi, o porzioni di fabbricati abitativi – diversi dagli "immobili di lusso" classificati catastalmente nelle categorie A1, A8 e A9 – e relative pertinenze che siano posseduti da parte di seguenti soggetti che svolgano in via prevalente l'attività di locazione immobiliare come individuati dalla norma stessa. La norma introduce anche l'esenzione da IMU per il *social housing* concesso in locazione, che in base alle norme attuali beneficia solo di una riduzione dell'imposta ma non dell'esenzione dalla stessa.

Coerentemente con quanto previsto per l'esclusione da IMU operante in relazione al possesso dell'abitazione principale, per pertinenze si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

L'esclusione dall'IMU trova applicazione limitatamente al periodo di possesso durante il quale i fabbricati abitativi, o porzioni di fabbricati abitativi, e le relative pertinenze siano concessi in locazione:

- a favore di persone fisiche in base a contratto di locazione che sia stato stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 1, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431; e che
- siano adibite dal conduttore persona fisica ad abitazione principale o assimilata ai sensi dell'art. 1, comma 741, lettere b) e c) della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 e che, con la sola esclusione della fattispecie di cui all'art. 1, comma 741, lettera c), numero 2) della

Legge 27 dicembre 2019, n. 160, il conduttore abbia altresì trasferito la propria residenza anagrafica presso l'immobile oggetto di locazione.

L'ambito soggettivo dell'esclusione da IMU prevista dalla norma include solo i seguenti soggetti che svolgano in via prevalente l'attività di locazione di immobili residenziali:

- i soggetti di cui all'articolo 73, comma 1, lettere a) e b), del d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (società per azioni e in accomandita per azioni, società a responsabilità limitata, società cooperative e società di mutua assicurazione, società europee di cui al regolamento (CE) n. 2157/2001 e società cooperative europee di cui al regolamento (CE) n. 1435/2003 residenti nel territorio dello Stato nonché gli enti pubblici e privati diversi dalle società, nonché i trust, residenti nel territorio dello Stato, che hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali);
- gli organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR) di tipo immobiliare di cui all'articolo 73, comma 1, lettera c), del d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917;
- le società che hanno aderito al regime di cui all'art. 1, commi 119, 125 e 141-bis della legge del 27 dicembre 2006, n. 296;
- società di cui all'art. 7.1, comma 4, e all'art. 7.2 della L. 30 aprile 1999, n. 130.

Inoltre, al fine di garantire che il beneficio ricada in via principale sull'affittuario, è previsto che l'esenzione prevista dalla norma in oggetto sia concessa a condizione che nel contratto di locazione il locatore menzioni espressamente la volontà di avvalersene e il conduttore si impegni ad adibire l'immobile ad abitazione principale o assimilata e a trasferirvi la residenza anagrafica e, di conseguenza, che il canone di locazione risulti ridotto dell'importo dell'imposta diversamente dovuta di anno in anno dal locatore.

Ai fini della disposizione in esame, l'attività di locazione di immobili residenziali si considera svolta in via prevalente dai già menzionati soggetti se il valore normale degli immobili abitativi, incluse le pertinenze, posseduti a titolo di proprietà o di altro diritto reale che costituisca presupposto dell'IMU destinati alla locazione rappresenta oltre il 50 per cento dell'attivo patrimoniale e se, in ciascun esercizio, i ricavi da essa provenienti rappresentano oltre il 50 per cento dei componenti positivi del conto economico. Il mancato soddisfacimento delle condizioni di prevalenza per tre anni consecutivi determina la sussistenza dell'ordinario presupposto dell'IMU a partire dall'anno successivo.

A presidio della corretta applicazione della disposizione, come stabilito dal comma 2, la stessa non si applica con riferimento agli immobili abitativi che siano oggetto di locazione diretta o indiretta a soci (o loro familiari) dei soggetti di cui all'art. 73, comma 1, lettera a) ovvero ai disponenti o beneficiari (o loro familiari) di trust di cui all'art. 73, comma 1, lettera b) del d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917.

3. Flessibilità dei cambi di destinazione d'uso

All'art. 23-ter decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sono apportate le seguenti modificazioni:

- a) **il comma 1-ter è sostituito dal seguente *“Nelle zone A), B) e C) di cui all’articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444”, comunque classificate dalle leggi regionali o dagli strumenti urbanistici, inclusi i locali al piano terra, è sempre consentito il mutamento di destinazione d’uso tra le categorie funzionali di cui al comma 1, lettere a), a-bis), b) e c), fatta salva la possibilità per i Comuni di indicare motivatamente per circoscritti ambiti territoriali eventuali destinazioni specifiche ritenute incompatibili per ragioni di ordine pubblico, sicurezza, igiene pubblica e tutela dal rischio idrogeologico.***
- b) **al comma 1-quater il primo e il quarto periodo sono abrogati.**

Relazione illustrativa

La norma interviene sulla riforma dei cambi di destinazione d'uso introdotta dal DL 69/2024 (cd. “Salva Casa”), laddove il cambio di destinazione tra categorie non omogenee è limitato alle singole unità immobiliari.

La norma in proposta prevede l'ulteriore facilitazione di estendere il principio dell'indifferenza funzionale all'intero fabbricato esistente, anche verso categorie funzionali diverse da quelle insediate o previste, fatte salve specifiche e motivate situazioni di tutela della sicurezza e della salute.

4. Meccanismi premiali per interventi di ristrutturazione e di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale

1. All'art. 20 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, dopo il comma 7 è aggiunto il seguente comma 7-bis: *“Tutti i termini previsti dei procedimenti amministrativi, ivi compresi quelli per il conseguimento di pareri e atti di assenso endoprocedimentali, finalizzati al conseguimento di titoli edilizi per la realizzazione di immobili residenziali, sono dimezzati”*.
2. All'art. 17, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, il comma 1 è sostituito dal seguente: *“Nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico, aventi ad oggetto la realizzazione di immobili residenziali, il contributo per il rilascio del permesso di costruire di cui all'art. 16, è commisurato alla sola maggiore volumetria o alla superficie eccedenti quella originaria. Ove dovuto, il contributo per il rilascio del permesso di costruire è comunque ridotto del 40% per gli interventi relativi a funzioni abitative, con esenzione per gli alloggi di edilizia convenzionata di cui all'art. 18. È fatta salva la facoltà per le Regioni e per i Comuni di prevedere ulteriori riduzioni”*.
3. All'art. 41-sexies della Legge 7 agosto 1942, n. 1150, è aggiunto il seguente comma: *“Gli immobili delle unità abitative realizzati mediante ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione che non eccedano le consistenze edilizie esistenti, non sono assoggettati al reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale, previste dal decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 1444 del 2 aprile 1968 e dalle disposizioni di legge regionale, né sono soggetti al vincolo della dotazione minima obbligatoria dei parcheggi prevista dalla presente legge”*.

Relazione illustrativa

La proposta è finalizzata ad aumentare la disponibilità di abitazioni a prezzi di acquisto o locazione accessibili attraverso la riduzione dei tempi e di alcuni dei costi connessi alla realizzazione degli immobili residenziali.

Il comma 1 della proposta normativa interviene sul sistema procedimentale, prevedendo il dimezzamento generalizzato dei termini del procedimento amministrativo per il conseguimento dei titoli edilizi, laddove la finalità dell'intervento sia quella di realizzare immobili residenziali.

Il comma 2 interviene sull'art. 17 del Testo Unico dell'Edilizia, laddove sono previsti e regolati i casi di riduzione o esonero dal contributo di costruzione. La proposta opera su tre gradi di agevolazioni:

- i) le ristrutturazioni edilizie di immobili residenziali con demolizione e ricostruzione, per le quali il contributo di costruzione è dovuto solo in relazione all'eventuale incremento volumetrico preesistente;
- ii) la riduzione del 40% del contributo di costruzione per gli immobili destinati a funzioni abitative;
- iii) l'esenzione del contributo di costruzione per gli immobili di edilizia abitativa convenzionata.

Il comma 3 interviene sulle dotazioni relative a operazioni per la realizzazione di immobili abitativi, nei casi in cui si operi mediante ristrutturazione di immobili esistenti, senza incrementi volumetrici: in tali casi, la funzione abitativa non necessita di ulteriori dotazioni di standard urbanistici o parcheggi.

La misura agevolativa è analoga a quella oggi già in vigore prevista per gli studentati universitari ai sensi dell'art. 1-*quater*, comma 4, della Legge 14 novembre 2000, n. 338 (*"Disposizioni in materia di alloggi e residenze per studenti universitari"*) ove, appunto, per tali studentati si prevede l'esenzione dal reperimento di standard e parcheggi. Si tratta, pertanto, di una disposizione che non introduce nuovi meccanismi agevolativi urbanistici, ma li estende anche agli immobili per le unità abitative, con l'ulteriore limitazione che la misura agevolativa si applica esclusivamente ai casi di ristrutturazione (anche con demolizione e ricostruzione) che non incrementi le consistenze edilizie esistenti.

5. Certezza dei termini di impugnazione dei titoli edilizi

All'art. 29 del Decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104 dopo il comma 1 è aggiunto il seguente **"1-bis. Il termine per impugnare il titolo abilitativo per la realizzazione di un intervento edilizio di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, decorre nei confronti dei terzi dal primo giorno di un periodo continuativo di sessanta giorni di esibizione sul terreno del relativo cartello di cantiere, che rechi l'indicazione di cui all'art.3, comma 4, della legge 7 agosto 1990, n. 241"**.

Relazione illustrativa

La norma si pone l'obiettivo di rendere certi i termini di impugnazione di un titolo edilizio e costituisce sostanziale applicazione dei più generali principi già espressi dalla giurisprudenza amministrativa italiana, che riconosce che, in tema di impugnazione dei titoli edilizi, le esigenze di tutela vanno temperate con l'esigenza di assicurare stabilità e certezza agli atti amministrativi, non potendo rimanere soggetti *sine die* ad un'eventuale impugnativa (cfr. Consiglio di Stato, sentenza n. 10845/2023), in quanto il soggetto titolare del titolo abilitativo edilizio non può essere lasciato nella incertezza circa la sorte del proprio titolo oltre una ragionevole misura, considerato che l'annullamento a distanza di molto tempo finirebbe per rendere ancora più grave il pregiudizio patito, rispetto ad opere edilizie da tempo edificate e che si confidava di poter continuare a mantenere.

Il termine di impugnazione del titolo edilizio è quindi agganciato ad un fatto materiale certo, costituito dalla apposizione del cartello di cantiere secondo la disciplina legislativa e regolamentare corrente, per un periodo continuativo di 60 giorni, a partire dal quale decorrono i termini di impugnazione (60 giorni per il ricorso al TAR e 120 giorni per il ricorso straordinario al Presidente della Repubblica).

CONFINDUSTRIA ASSOIMMOBILIARE

Fin dalla sua fondazione nel 1997, Confindustria Assoimmobiliare rappresenta a livello nazionale l'intera filiera degli operatori del real estate attivi in tutte le asset class immobiliari. Riunisce i principali investitori istituzionali, come SGR, Fondi immobiliari, Sicaf, Società di Investimento Immobiliare Quotate e Non Quotate e ReoCO, oltre a istituti bancari e compagnie assicurative. Fanno parte dell'Associazione i più importanti sviluppatori immobiliari italiani e internazionali, società del settore anche pubblico che gestiscono grandi patrimoni immobiliari, aziende innovative PropTech, società di ingegneria e progettazione, nonché l'industria professionale dei servizi di consulenza al real estate, che include attività di valutazione degli asset, due diligence, property management, intermediazione, gestione del credito, servizi legali e fiscali. Aderiscono inoltre a Confindustria Assoimmobiliare anche fondazioni, enti e istituzioni con interessi riconducibili al mercato immobiliare per affinità, complementarità o raccordo economico.

Confindustria Assoimmobiliare ha come scopi principali il sostegno alla crescita del settore immobiliare, nella consapevolezza del ruolo rilevantisimo del settore nello sviluppo economico complessivo del Paese; la creazione di un contesto favorevole agli investimenti dei propri Associati e all'attrazione di capitali nazionali e internazionali per lo sviluppo del territorio e la rigenerazione urbana; la rappresentanza e la tutela degli interessi dell'industry presso gli stakeholder istituzionali; la promozione dei principi per l'investimento immobiliare sostenibile e responsabile (SRPI) e dei principi Environmental Social e Governance (ESG); il supporto alla transizione green e digital del patrimonio immobiliare pubblico e privato; la promozione della trasparenza del mercato e della reputazione degli operatori immobiliari; la formazione di risorse professionali qualificate a servizio del settore immobiliare.

CONTATTI

Confindustria Assoimmobiliare

Via IV Novembre 114 – 00187 Roma

Via S. Maurilio 25 – 20123 Milano

Tel. +39 06 3212271

Mail assoimmobiliare@assoimmobiliare.it

Web www.assoimmobiliare.it

LinkedIn www.linkedin.com/company/associazione-assoimmobiliare