



Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

AC 2826 - Disegno di legge Delega al Governo per l'adozione del codice dell'edilizia e delle costruzioni

AC 535 - Delega al Governo per il riordino delle disposizioni legislative in materia di costruzioni

AC 2332 - Delega al Governo per l'aggiornamento, il riordino e il coordinamento della disciplina legislativa in materia edilizia

Memoria

**Commissione Ambiente, territorio e lavori pubblici
Camera dei deputati**

Maggio 2026



LA FEDERAZIONE ITALIANA MEDIATORI AGENTI D'AFFARI (FIMAA)

Fondata il 31 gennaio 1954, la Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari (FIMAA) è **la più grande associazione del settore dell'intermediazione** in Italia, con più di 14 mila imprese associate e oltre 45 mila 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, inoltre, 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.

PREMESSA

La FIMAA sostiene da tempo la necessità di intervenire con modifiche mirate in materia edilizia, sia con misure di ampio respiro che con modifiche di dettaglio, al fine di agevolare anche l'attività degli stakeholder della filiera e garantire più sicurezza ai cittadini.

A tal proposito, la Federazione non può che apprezzare la decisione del Governo di procedere con l'adozione di un nuovo Codice dell'edilizia e delle costruzioni, volto alla riforma organica e alla semplificazione della disciplina in materia di edilizia e di sicurezza delle costruzioni, mediante la semplificazione, la razionalizzazione e il riordino, con la sostituzione della disciplina vigente (e in particolare il DPR 380/2001, la legge 1086/1971 e la legge 64/1974).

In questo contesto, la FIMAA ha inoltre accolto con favore l'approvazione, in Consiglio dei ministri, del decreto-legge recante il cosiddetto "Piano Casa", riconoscendone l'impostazione complessiva e l'obiettivo di rafforzare l'offerta abitativa, promuovere la rigenerazione e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e favorire una più efficace collaborazione tra pubblico e privato. In particolare, la Federazione valuta positivamente l'approccio orientato alla semplificazione delle procedure, al coordinamento delle risorse disponibili e alla creazione di condizioni più favorevoli per gli investimenti nel settore, elementi essenziali per rispondere in modo strutturale alle esigenze del mercato immobiliare e alle crescenti difficoltà di accesso alla casa.

Con il presente documento, la FIMAA intende quindi sottoporre all'attenzione del Legislatore alcune proposte di modifica del disegno di legge *Delega al Governo per l'adozione del Codice dell'edilizia e delle costruzioni (AC 2826)*, adottato come testo base presso la Commissione Ambiente della Camera e che sarà esaminato abbinato agli atti C 2332 e C 535.



AGIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

La disciplina relativa all'agibilità degli edifici presenta oggi significative criticità applicative che incidono negativamente sulla circolazione giuridica ed economica del patrimonio edilizio esistente, rendendo necessario un intervento chiarificatore in sede di revisione e riordino della disciplina edilizia.

Nella prassi corrente del mercato immobiliare, la mancanza del certificato di agibilità viene sistematicamente trattata come un ostacolo alla compravendita, con la conseguenza che venditori e acquirenti si trovano spesso a negoziare su un terreno di incertezza che non trova alcuna giustificazione nel dato normativo vigente.

Sul piano strettamente giuridico, la Corte di Cassazione ha chiarito in più occasioni che **la mancanza del certificato di agibilità non determina la nullità dell'atto di compravendita né rende l'immobile incommerciabile** (ord. n. 5963 del 5 marzo 2024; Cass. n. 23604/2023 e n. 16216/2008). La mancanza del certificato incide sulla c.d. commerciabilità economica dell'immobile, non sulla sua commerciabilità giuridica: l'atto è valido e le conseguenze della mancanza del certificato si collocano sul piano del rapporto tra le parti, mentre in nessun caso tale mancanza invalida strutturalmente il contratto.

Nonostante questo quadro giurisprudenziale consolidato, la prassi continua a produrre situazioni di stallo. Il problema si manifesta con particolare frequenza per gli **edifici di costruzione risalente, per i quali il certificato di agibilità risulta assente, incompleto o non reperibile**. Le ragioni possono essere molteplici: il certificato non fu mai richiesto all'epoca della costruzione, pur potendo essere stato obbligatorio; fu richiesto ma il Comune non ha conservato la documentazione nei propri archivi; oppure - e questa è la fattispecie più rilevante e più diffusa - l'immobile fu costruito in un'epoca nella quale un obbligo di legge in tal senso semplicemente non esisteva o non era uniformemente applicato, e quindi il certificato non fu mai richiesto né poteva esserlo. Quest'ultima circostanza merita particolare attenzione: la disciplina dell'agibilità si è stratificata nel tempo in modo tutt'altro che lineare, passando dal T.U. delle Leggi Sanitarie del 1934, alla legge urbanistica del 1942, ai regolamenti edilizi comunali, al d.P.R. 425/1994, fino all'attuale T.U. Edilizia (d.P.R. 380/2001, in vigore dal 30 giugno 2003) e alla sua successiva modifica ad opera del d.lgs. 222/2016. Per gran parte di questo arco temporale **l'obbligo è stato frammentato, affidato alla normativa locale e raramente adempiuto in modo sistematico, con la conseguenza che per moltissimi immobili del patrimonio edilizio esistente la mancanza del certificato non è sintomo di irregolarità**, ma semplicemente riflette la realtà normativa e amministrativa dell'epoca in cui l'edificio fu realizzato.

Il tentativo di ovviare a questa situazione in sede di compravendita produce effetti paradossali: poiché non è possibile recuperare una documentazione che non esiste, si tenta di ottenere *ex post* una nuova certificazione di agibilità, ma questa verrebbe necessariamente valutata secondo i parametri normativi vigenti oggi, con la conseguente necessità di interventi di adeguamento spesso sproporzionati, economicamente insostenibili o tecnicamente impossibili per edifici molto risalenti. Il risultato pratico è che **compravendite del tutto legittime vengono bloccate o abbandonate per ragioni che non hanno alcuna attinenza con la regolarità giuridica dell'atto**, con effetti distorsivi su un patrimonio edilizio di enorme rilevanza economica e sociale.

Si consideri inoltre che il Legislatore aveva già sollevato il problema, introducendo - con il D.L. 76/2020 - il comma 7-bis all'art. 24 del T.U. Edilizia, che prevede la possibilità di rilasciare una agibilità "postuma" per immobili privi di certificato ma dotati di adeguati requisiti di sicurezza e



igienico-sanitari, mediante apposito decreto interministeriale del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro della Salute e altri. Tale decreto, tuttavia, non è ancora stato adottato, rendendo la norma al momento inapplicabile e lasciando irrisolto il problema per tutti gli immobili che avrebbero potuto beneficiarne.

Tutto quanto sopra considerato, appare necessario che la revisione e il riordino della disciplina edilizia affronti tale criticità, **introducendo misure di semplificazione che consentano la regolare circolazione degli immobili per i quali la documentazione relativa all'agibilità risulti assente, incompleta o non reperibile per ragioni indipendenti dalla volontà delle parti**. Una soluzione tecnicamente percorribile - e preferibile sul piano della certezza giuridica – potrebbe essere quella di ancorare esplicitamente l'obbligo di presentazione della segnalazione certificata di agibilità agli immobili edificati a decorrere da una specifica data (che potrebbe essere quella del 30 giugno 2003, data di entrata in vigore del T.U. Edilizia), nonché agli immobili già esistenti sui quali siano stati successivamente eseguiti interventi edilizi suscettibili di influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico: in questo modo si farebbe coincidere l'obbligo con il regime normativo organico che per primo lo ha disciplinato in modo uniforme a livello nazionale, evitando ogni applicazione retroattiva di obblighi mai chiaramente imposti per il patrimonio edilizio più risalente.

Tuttavia, considerata la complessità della materia e la necessità di valutare con attenzione le possibili implicazioni di una soglia temporale rigida - anche in relazione al trattamento degli immobili ricadenti nella zona grigia tra il d.P.R. 425/1994 e il T.U.E., nonché alle specificità del patrimonio edilizio oggetto di condono – la Federazione propone l'introduzione di un principio direttivo generale e di ampio respiro, che rimandi poi alla fase attuativa la definizione della soluzione normativa più appropriata, che potrà tenere conto del quadro giurisprudenziale consolidato, delle esigenze del mercato immobiliare e delle specificità del patrimonio edilizio nazionale.

Proposta emendativa

All'articolo 4, comma 1, lettera i), aggiungere in fine le seguenti parole: «, nonché prevedendo misure di semplificazione volte ad agevolare la circolazione di immobili per i quali la documentazione relativa all'agibilità risulti assente, incompleta o irreperibile per ragioni indipendenti dalla volontà delle parti.»

Testo del DDL	Proposta emendativa
Art. 4 (Principi e criteri direttivi specifici) 1. I decreti legislativi di cui all'articolo 1 sono adottati nel rispetto dei seguenti principi e criteri direttivi specifici: (...) i) revisione, riordino e semplificazione della disciplina relativa all'agibilità, con particolare riferimento alle modalità e ai termini di presentazione della segnalazione certificata di	Art. 4 (Principi e criteri direttivi specifici) 1. I decreti legislativi di cui all'articolo 1 sono adottati nel rispetto dei seguenti principi e criteri direttivi specifici: (...) i) revisione, riordino e semplificazione della disciplina relativa all'agibilità, con particolare riferimento alle modalità e ai termini di presentazione della segnalazione certificata di agibilità, all'oggetto della segnalazione e alla



agibilità, all'oggetto della segnalazione e alla documentazione di corredo alla stessa;	documentazione di corredo alla stessa, nonché prevedendo misure di semplificazione volte ad agevolare la circolazione di immobili per i quali la documentazione relativa all'agibilità risulti assente, incompleta o irreperibile per ragioni indipendenti dalla volontà delle parti;
---	--



DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

Al fine di garantire una maggiore chiarezza nei rapporti tra alienante ed acquirente nella fase di compravendita di un immobile, appare opportuno **sostituire 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 è 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.

Proposta emendativa al DDL

All'articolo 4, comma 1, lettera f), dopo il numero 11) aggiungere il seguente: «11-bis) garantire una maggiore chiarezza nei rapporti di compravendita immobiliare prevedendo che, nei casi di compravendita di un immobile, l'attestazione di conformità è rilasciata da un tecnico abilitato che attesta la corrispondenza dell'ultima planimetria depositata al titolo edilizio che ne ha legittimato la presentazione, qualunque ne sia la causale.»

Proposta emendativa
Art. 4 (Principi e criteri direttivi specifici)
1. I decreti legislativi di cui all'articolo 1 sono adottati nel rispetto dei seguenti principi e criteri direttivi: (...) n) razionalizzazione, riordino e revisione della disciplina relativa agli interventi edilizi eseguiti in assenza di titolo abilitativo ovvero in difformità dal titolo abilitativo rilasciato o comunque formato, attraverso la definizione, secondo criteri di proporzionalità e gradualità, delle diverse situazioni di difformità edilizia in funzione della tipologia di violazione, secondo le condizioni di regolarizzazione già stabilite dalla normativa statale vigente a tutela dei beni culturali e paesaggistici, al fine di: (...) 11-bis) garantire una maggiore chiarezza nei rapporti di compravendita immobiliare prevedendo che, nei casi di compravendita di un immobile, l'attestazione di conformità è rilasciata da un tecnico abilitato che attesta la corrispondenza dell'ultima planimetria depositata al titolo edilizio che ne ha legittimato la presentazione, qualunque ne sia la causale;



CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO

Promuovere e agevolare i cambi di destinazione d'uso degli immobili è una strategia fondamentale per adattare l'asset immobiliare alle mutevoli esigenze della società e del mercato. Questa flessibilità consente di riconvertire edifici inutilizzabili, offrendo soluzioni innovative e sostenibili. Tale approccio favorisce non solo la riqualificazione di spazi obsoleti, ma anche la creazione di nuove opportunità e servizi che contribuiscono al progresso e al benessere collettivo.

Il decreto-legge Salva Casa (DL 69/2024) ha permesso di fare dei passi avanti, ma occorre integrare quanto introdotto, in particolare **agevolando e favorendo la conversione di uffici in abitazioni**, semplificando le procedure e rendendo il passaggio sempre possibile se vengono rispettati i requisiti di agibilità in conformità al progetto, alle norme igienico sanitarie e alle previsioni dei regolamenti edili comunali.

Proposta emendativa al DDL

All'articolo 4, comma 1, lettera g), al numero 1) aggiungere in fine le seguenti parole: «, anche al fine di agevolare i cambi di destinazione d'uso degli uffici in abitazioni nel caso in cui vengano rispettati i requisiti di agibilità.»

Testo del DDL	Proposta emendativa
Art. 4 (Principi e criteri direttivi specifici) 1. I decreti legislativi di cui all'articolo 1 sono adottati nel rispetto dei seguenti principi e criteri direttivi: (...) g) riordino e semplificazione della disciplina in materia di mutamento di destinazione d'uso degli immobili e delle singole unità immobiliari, al fine di promuovere la formazione di un tessuto edilizio pienamente funzionale alle esigenze economiche e sociali dei territori, attraverso la fissazione di comuni standard procedurali applicabili sull'intero territorio nazionale che, anche in deroga alla pianificazione urbanistica, ferma restando la facoltà degli enti territoriali di fissare specifiche condizioni e l'osservanza della pianificazione di protezione civile, prevedano: 1) l'introduzione di misure idonee a valorizzare il principio dell'indifferenza funzionale tra destinazioni d'uso omogenee nell'ambito del tessuto urbanizzato;	Art. 4 (Principi e criteri direttivi specifici) 1. I decreti legislativi di cui all'articolo 1 sono adottati nel rispetto dei seguenti principi e criteri direttivi: (...) g) riordino e semplificazione della disciplina in materia di mutamento di destinazione d'uso degli immobili e delle singole unità immobiliari, al fine di promuovere la formazione di un tessuto edilizio pienamente funzionale alle esigenze economiche e sociali dei territori, attraverso la fissazione di comuni standard procedurali applicabili sull'intero territorio nazionale che, anche in deroga alla pianificazione urbanistica, ferma restando la facoltà degli enti territoriali di fissare specifiche condizioni e l'osservanza della pianificazione di protezione civile, prevedano: 1) l'introduzione di misure idonee a valorizzare il principio dell'indifferenza funzionale tra destinazioni d'uso omogenee nell'ambito del tessuto urbanizzato, anche al fine di agevolare i cambi di destinazione d'uso degli uffici in abitazioni nel caso in cui vengano rispettati i requisiti di agibilità;



DIGITALIZZAZIONE DELLE PROCEDURE DI COMPRAVENDITA

Nell'ambito di un complessivo processo di digitalizzazione e informatizzazione delle procedure amministrative legate alle pratiche edilizie, occorre predisporre un piano strutturato per **digitalizzare l'accesso agli atti presso gli uffici tecnici comunali, facilitando verifiche edilizio-urbanistiche e velocizzando la compravendita di immobili.**

Proposta emendativa al DDL

All'articolo 4, comma 1, lettera e), dopo il punto 7), aggiungere il seguente: «7-bis) la semplificazione dei procedimenti amministrativi, attraverso la loro digitalizzazione e informatizzazione, al fine di rendere più agevoli le procedure di compravendita immobiliare;».

Proposta emendativa
Art. 4 (Principi e criteri direttivi specifici)
1. I decreti legislativi di cui all'articolo 1 sono adottati nel rispetto dei seguenti principi e criteri direttivi: (...) e) semplificazione, razionalizzazione e non duplicazione dei procedimenti amministrativi, riduzione degli adempimenti e degli oneri documentali gravanti sui cittadini e sulle imprese, al fine di incrementare l'efficienza dell'azione amministrativa, anche mediante: (...) 7) l'avvio, in coordinamento con gli interventi di infrastrutturazione digitale previsti a legislazione vigente, di processi di digitalizzazione dei procedimenti edilizi fondati sull'interoperabilità delle banche dati in possesso delle pubbliche amministrazioni, anche funzionali all'istituzione e progressiva attuazione di un'anagrafe e di un fascicolo digitale delle costruzioni; 7-bis) la semplificazione dei procedimenti amministrativi, attraverso la loro digitalizzazione e informatizzazione, al fine di rendere più agevoli le procedure di compravendita immobiliare;



SEMPLIFICAZIONE DELLE PROCEDURE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

Occorre riservare una maggiore attenzione alla **semplificazione e certezza delle procedure di compravendita immobiliare**, ponendo l'accento sull'esigenza, per l'acquirente, di manifestare un consenso consapevole e informato.

La **sentenza n. 8230/2019** della Corte di Cassazione a Sezioni Unite ha chiarito che la nullità degli atti di compravendita ricorre esclusivamente in caso di assenza, nell'atto, della dichiarazione del venditore recante gli estremi del titolo edilizio abilitativo. Ne consegue che, ove il titolo abilitativo esista e sia realmente riferibile all'immobile, l'atto è valido a prescindere dalla conformità o difformità dello stato di fatto rispetto al titolo medesimo.

Tale orientamento giurisprudenziale, pur offrendo certezza sulla validità formale dell'atto, **non garantisce adeguata tutela sostanziale all'acquirente**, che può trovarsi a ricevere un immobile non conforme al titolo edilizio dichiarato. Al fine di colmare tale lacuna occorre intervenire sulle disposizioni in materia di nullità degli atti di compravendita.

Pertanto, a tutela del consumatore andrebbe introdotto l'obbligo, a pena di nullità, di allegare all'atto una **dichiarazione asseverata da un tecnico abilitato attestante lo stato legittimo dell'immobile**, assicurando così che alla certezza giuridica della compravendita corrisponda una garanzia effettiva sulla regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile. L'obbligo dovrebbe articolarsi nelle seguenti fattispecie:

- per gli **immobili con domanda di condono o di sanatoria pendente** il mero richiamo in atto degli estremi di tale domanda ai sensi degli artt. 36 e 36-bis del d.P.R. 380/2001 non è equiparabile alla menzione di un titolo edilizio abilitativo reale e definitivo, non potendo assolvere, da solo, all'obbligo di legge; in tali ipotesi, la validità dell'atto deve essere quindi subordinata all'allegazione di una dichiarazione asseverata da un tecnico abilitato che **attesti la procedibilità della domanda di condono o la sussistenza dei presupposti per la sanatoria**, in modo da garantire certezza in termini di "commerciabilità economica" dell'immobile;
- per gli **immobili le cui opere risultano iniziate anteriormente al 1° settembre 1967**, per i quali non era obbligatorio acquisire un titolo edilizio abilitativo, la dichiarazione sostitutiva di atto notorio del venditore attualmente prevista non offre garanzie sufficienti in ordine alla legittimità urbanistica dell'immobile, anche in considerazione del fatto che il venditore potrebbe non avere piena consapevolezza di interventi edilizi successivamente eseguiti che avrebbero richiesto il rilascio di un titolo abilitativo, anche in sanatoria; occorre pertanto prevedere che, in assenza di tali interventi successivi, l'atto debba essere corredato da una dichiarazione asseverata da un tecnico abilitato **attestante che le opere risultano iniziate in epoca anteriore all'obbligo di acquisizione del titolo edilizio**;
- l'obbligo di dichiarazione asseverata andrebbe esteso inoltre alle **tolleranze costruttive** relative a interventi regolarmente realizzati e alle **tolleranze esecutive** intervenute in fase di attuazione dei titoli abilitativi edilizi, garantendo che anche tali fattispecie (ammesse dalla legge ma suscettibili di generare incertezza) siano certificate da un professionista abilitato.

Inoltre, dal momento che le disposizioni vigenti (art. 40 della L. 47/1985 e art. 46 del d.P.R. 380/2001) fanno ancora riferimento alla data del 17 marzo 1985 quale soglia a partire dalla quale è obbligatorio indicare negli atti gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria - data superata dai successivi condoni edilizi (disposti con l'art. 39 della L. 724/1994 e con l'art. 32 del D.L. 269/2003),



che hanno spostato in avanti il quadro normativo di riferimento - occorre aggiornarla, prevedendo che **gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria (ex artt. 36 e 36-bis) si riferiscano a immobili la cui costruzione sia iniziata, o i cui interventi edilizi siano stati eseguiti, dopo il 30 giugno 2003**, allineando così le disposizioni in materia di nullità alla normativa vigente e ripristinando la coerenza del sistema.

Proposta emendativa

All'articolo 4, comma 1, dopo la lettera n) inserire la seguente:

«n-bis) razionalizzazione e semplificazione delle procedure di compravendita degli immobili e della disciplina relativa alla nullità degli atti di compravendita, tramite:

1) l'adeguamento alla sentenza n. 8230 del 2019 della Corte di Cassazione a Sezioni Unite e la previsione dell'obbligo, a pena di nullità, di produrre ed allegare agli atti di compravendita degli immobili una dichiarazione asseverata di un tecnico abilitato attestante lo stato legittimo dell'immobile:

a) per le compravendite di immobili anche qualora per gli stessi sia stata presentata domanda di condono ovvero per gli stessi sia stata presentata domanda di sanatoria ai sensi degli articoli 36 e 36-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380;

b) per le compravendite di immobili le cui opere risultano iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, e per la cui esecuzione non era obbligatorio acquisire un titolo edilizio abilitativo, sempreché, successivamente a detta data, non siano stati eseguiti interventi edilizi che avrebbero richiesto il rilascio di titoli autorizzativi anche in sanatoria;

c) per le tolleranze costruttive relative agli interventi regolarmente realizzati e per quelle esecutive realizzate durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi;

2) l'adeguamento alla normativa vigente della data di decorrenza della nullità degli atti di compravendita stipulati in assenza degli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria.»

Proposta emendativa
Art. 4 (Principi e criteri direttivi specifici) 1. I decreti legislativi di cui all'articolo 1 sono adottati nel rispetto dei seguenti principi e criteri direttivi: (...) n-bis) razionalizzazione e semplificazione delle procedure di compravendita degli immobili e della disciplina relativa alla nullità degli atti di compravendita, tramite: 1) l'adeguamento alla sentenza n. 8230 del 2019 della Corte di Cassazione a Sezioni Unite; 2) l'adeguamento alla normativa vigente della data di decorrenza della nullità degli atti di compravendita stipulati in assenza degli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria; 3) la previsione dell'obbligo, a pena di nullità, di produrre ed allegare agli atti di compravendita degli immobili una dichiarazione asseverata di un tecnico abilitato attestante lo stato legittimo dell'immobile: i) per le compravendite di immobili anche qualora per gli stessi sia stata presentata domanda di condono ovvero per gli stessi sia stata presentata domanda di sanatoria ai sensi degli articoli 36 e 36-bis;



ii) per le compravendite di immobili le cui opere risultano iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, e per la cui esecuzione non era obbligatorio acquisire un titolo edilizio abilitativo, sempreché, successivamente a detta data, non siano stati eseguiti interventi edilizi che avrebbero richiesto il rilascio di titoli autorizzativi anche in sanatoria;

iii) per le tolleranze costruttive relative agli interventi regolarmente realizzati e per quelle esecutive realizzate durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi.

n-ter) razionalizzazione e semplificazione la disciplina degli immobili oggetto di procedure esecutive, prevedendo in particolare che il termine per la presentazione dell'istanza di sanatoria per opere abusive relative a immobili assoggettati a procedure esecutive debba decorrere dalla data dell'effettiva scoperta e conoscenza dell'opera abusiva, coincidente con il momento della conseguita consegna dell'immobile;



IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURE ESECUTIVE

Occorre razionalizzare, semplificare e coordinare la disciplina relativa agli immobili oggetto di procedure esecutive, disponendo che il **termine di sanatoria non decorra dalla data del decreto di trasferimento dell'immobile ma dal momento dell'effettiva scoperta e conoscenza dell'opera abusiva, che deve farsi risalire al momento della conseguita consegna dell'immobile**, laddove nella perizia redatta dal CTU non sia stata data debita evidenza della difformità dell'immobile rispetto al titolo abilitativo e della sua sanabilità.

Proposta emendativa

All'articolo 4, comma 1, dopo la lettera n) inserire la seguente:

«n-bis) razionalizzazione e semplificazione della disciplina degli immobili oggetto di procedure esecutive, prevedendo in particolare che il termine per la presentazione dell'istanza di sanatoria per opere abusive relative a immobili assoggettati a procedure esecutive debba decorrere dalla data dell'effettiva scoperta e conoscenza dell'opera abusiva, coincidente con il momento della conseguita consegna dell'immobile.»

Proposta emendativa
Art. 4 (<i>Principi e criteri direttivi specifici</i>) 1. I decreti legislativi di cui all'articolo 1 sono adottati nel rispetto dei seguenti principi e criteri direttivi: (...) n-bis) razionalizzazione e semplificazione della disciplina degli immobili oggetto di procedure esecutive, prevedendo in particolare che il termine per la presentazione dell'istanza di sanatoria per opere abusive relative a immobili assoggettati a procedure esecutive debba decorrere dalla data dell'effettiva scoperta e conoscenza dell'opera abusiva, coincidente con il momento della conseguita consegna dell'immobile;



RIGENERAZIONE URBANA, RIORDINO DEGLI INCENTIVI E CEDOLARE SECCA

La rigenerazione urbana non si limita alla riqualificazione degli spazi costruiti, ma rappresenta uno strumento essenziale per promuovere politiche urbane integrate e sostenibili, volte a favorire la coesione sociale, la tutela dell'ambiente e del paesaggio, nonché la protezione e il potenziamento delle funzioni ecosistemiche del suolo.

Un efficace processo di rigenerazione urbana è quindi essenziale nella gestione e nel recupero del patrimonio edilizio esistente e la sua assenza impedirebbe interventi fondamentali per il miglioramento della qualità abitativa, l'efficienza energetica e idrica, la sicurezza sismica e l'adeguamento tecnologico degli edifici.

L'adozione di strategie di rigenerazione urbana è altresì necessaria per garantire il raggiungimento dell'obiettivo europeo di azzeramento del consumo di suolo netto entro il 2050, riducendo la dispersione urbana e incentivando il riuso di aree già edificate o degradate. Tale approccio consente di coniugare sviluppo economico e sostenibilità ambientale, promuovendo interventi mirati alla riduzione delle emissioni inquinanti, all'incremento delle superfici verdi e alla creazione di infrastrutture resilienti ai cambiamenti climatici.

Affinché la rigenerazione urbana possa essere realmente efficace, è fondamentale il coinvolgimento attivo di tutti gli attori interessati, dagli enti pubblici ai privati, attraverso **strumenti normativi adeguati, incentivi economici** e una **pianificazione strategica orientata alla qualità della vita e alla salvaguardia del territorio**.

Tema strettamente connesso a quanto in discussione è quello delle 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 gli obiettivi di efficientamento energetico del patrimonio edilizio fissati dalla normativa nazionale ed europea, 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.

Pertanto, 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 che vadano ad incidere retroattivamente su scelte fatte in buona fede dai cittadini e contribuenti, danneggiandoli economicamente.

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.

Un ulteriore elemento chiave per la rivitalizzazione del tessuto urbano è l'adozione di misure fiscali favorevoli, come l'introduzione della **cedolare secca al 21% per le locazioni commerciali (C/1) e per gli uffici e studi privati (A/10)**. Tale misura si rivelerebbe essenziale per incentivare l'insediamento di nuove attività economiche, contrastando il preoccupante declino del commercio locale e la quasi totale scomparsa delle attività artigianali, molte delle quali sono costrette alla chiusura a causa di una tassazione gravosa e poco sostenibile. **Favorire il rilancio delle attività produttive** attraverso agevolazioni fiscali, in sinergia con interventi di rigenerazione urbana, rappresenterebbe un passo determinante per la creazione di città più vivibili, dinamiche e resilienti.

Da diversi anni la FIMAA evidenzia i benefici della reintroduzione di tale misura, che **fermerebbe il crescente fenomeno di desertificazione dei centri storici**, legato al continuo aumento di negozi, uffici e botteghe sfitte, da cui consegue anche un sempre maggior degrado delle città, unitamente ad una crescente insicurezza per gli abitanti.

Inoltre, la misura determinerebbe un **recupero in termini di evasione tributaria**. Infatti, il *“Rapporto sui risultati conseguiti in materia di misure di contrasto all'evasione fiscale e contributiva”*, allegato alla NADEF 2019, ha certificato che la passata introduzione della cedolare secca nelle locazioni abitative ha determinato in cinque anni, dal 2012 al 2017, una riduzione del *tax gap* del comparto – vale a dire il divario fra il gettito teorico e gettito effettivo – del 50,45 % oltre ad aver favorito la tax compliance. Tendenza confermata anche dalla NADEF 2022 e che potrà essere rafforzata dall'estensione della cedolare secca a tutte le locazioni ad uso diverso dall'abitativo.

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