

DDL per favorire la riqualificazione delle aree industriali dismesse: l'audizione ANCE al Senato

22 Luglio 2015

Si è svolta il 22 luglio c.m. l'audizione informale dell'ANCE, presso la Commissione Industria del Senato, nell'ambito dell'esame, in prima lettura, in sede referente, del disegno di legge recante "Misure per favorire la riconversione e la riqualificazione delle aree industriali dismesse" ([DDL 1836/S](#)).

La delegazione associativa ha evidenziato come il tessuto urbano dei comuni italiani sia oggi sempre più caratterizzato da una conformazione nella quale l'espansione dell'edilizia residenziale, tipica di un modello di trasformazione degli anni passati, si è raccordata con le aree produttive prima esterne alle aree residenziali e poi via via sempre più inglobate nella città.

Nello stesso tempo però la società industriale ha subito una serie di **trasformazioni che si sono "ribaltate" sul sito produttivo**. La definitiva chiusura di molte attività industriali è causa non solo di un vuoto fisico, ma continua ad occupare territorio, continua a inquinare con i suoi residui. Tutto ciò ha determinato la **formazione di "vuoti urbani" divenuti tuttavia parte integrante del tessuto urbano**.

Considerati gli indirizzi prevalenti finalizzati a privilegiare il recupero e la riqualificazione, nonché a ridurre progressivamente il consumo del suolo secondo gli auspici dell'Unione Europea, il loro utilizzo rappresenta **un'occasione unica per realizzare una nuova urbanità**.

A tale riguardo, sono state evidenziate le seguenti proposte ed osservazioni:

-occorre uno **stretto raccordo tra le procedure per il recupero delle aree e la pianificazione urbanistica** e questo in termini di tempi e di adempimenti. Sono gli elementi che insieme determinano la sostenibilità tecnica ed economica dell'intervento;

-il **ruolo di promotore** non dovrebbe essere riconosciuto solo in capo all'ente locale ma anche ad altri soggetti;

-è opportuno **definire non solo l'entità massima del contributo pubblico (totale o parziale costo di intervento), ma anche il beneficiario** e cioè se si tratti del Comune o del soggetto proprietario dell'immobile ovvero di colui che realizzerà la proposta;

-è opportuno prevedere un **preciso timing su adempimenti e procedure** (criteri regionali, bandi comunali, tempi di selezione ecc.) che potrebbe essere rinviato ad un apposito decreto attuativo;

-per i profili ambientali vi è la necessità di valutare l'opportunità di **assicurare un più stretto raccordo fra le attuali zonizzazioni delle aree da bonificare di cui al D.lgs. 152/06 e quelle che si andranno a definire per effetto del disegno di legge** (art. 1). Le medesime considerazioni vanno fatte anche relativamente al coordinamento delle procedure di bonifica, quasi sempre necessarie anche per il recupero di soli edifici, con quelle di natura urbanistica (eventuale variante di piano, edifici con valenza storico-artistica ecc.);

Sono state, poi, illustrate le disposizioni di cui all'art. 4 del provvedimento che prevedono specifiche **agevolazioni fiscali** in favore dei soggetti (persone fisiche ed imprese), proprietari di immobili ricompresi in aree industriali dismesse, che sostengono spese per interventi di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico, con l'obiettivo di incentivare la riconversione e la riqualificazione di dette aree. Tali agevolazioni si applicano a condizione che gli immobili oggetto di intervento siano ricompresi in aree industriali dismesse, inserite nei "progetti di riconversione e la riqualificazione" adottati dalle Regioni, d'intesa con i Comuni ricadenti nel proprio territorio, ai sensi di quanto previsto nel presente Disegno di Legge (art. 1, co. 2, del medesimo DdL). In particolare, ai soggetti proprietari di fabbricati, situati in dette aree, vengono riconosciute le **detrazioni per il recupero edilizio, la messa in sicurezza e la riqualificazione energetica, nonché un meccanismo di deducibilità delle spese di riconversione.**

In tale ambito, al fine di **promuovere**, anche mediante l'utilizzo della leva fiscale, **la partecipazione ai progetti di riconversione delle aree industriali dismesse**, sono state indicate le seguenti proposte:

-**rendere permanente la detrazione per la riqualificazione energetica nella misura potenziata al 65%**, quantomeno per gli interventi più incisivi (es. "riqualificazione globale" e "cappotto dell'edificio");

-**riconoscere un sistema di premialità collegato all'immobile riqualificato ad alta performance energetica** (Classi energetiche A e B), mediante un abbattimento del 50% della base imponibile, ai fini di tutti i tributi (Imposta di Registro, IMU, TASI e IRPEF/IRES), ad eccezione dell'IVA, quantomeno per i primi cinque anni dall'ultimazione dei lavori;

-**stabilizzare il "potenziamento" della detrazione IRPEF per le ristrutturazioni edilizie**, nella misura **pari al 50%** delle spese sostenute sino ad un massimo di 96.000 euro rendendola, così, applicabile anche per la riconversione delle aree dismesse;

-**applicare, per i trasferimenti di immobili "dismessi" non soggetti ad IVA** (ad es. effettuati da privati), l'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale in misura fissa, a condizione che nell'atto l'acquirente dichiari che intende eseguire gli interventi di riconversione dei medesimi entro 10 anni dall'acquisto.

Si veda precedente del [21 luglio u.s.](#)

Si allega il documento ANCE consegnato agli atti delle Commissioni.

21458-Documento ANCE.pdf [Apri](#)