

Rigenerazione urbana: le misure fiscali proposte dall'ANCE

Ridurre al minimo le imposte a carico delle imprese acquirenti i fabbricati usati, ed estendere la detrazione Irpef 50% per le ristrutturazioni edilizie agli interventi di demolizione e ricostruzione con incrementi volumetrici e con miglioramento dell'efficienza energetica

E' necessario un nuovo approccio anche culturale al recupero urbano, con regole urbanistiche che rendano possibili le operazioni di riqualificazione e gli interventi di demolizione e ricostruzione.

Lo ha dichiarato il presidente dell'Ance Gabriele Buia nel corso di un'audizione che si è svolta ieri presso la Commissione monocamerale di inchiesta sulla sicurezza e il degrado delle città e delle loro periferie, istituita alla Camera dei Deputati.

LA LEVA FISCALE. Il presidente dei costruttori ha sottolineato l'esigenza di individuare misure fiscali che garantiscano la sostenibilità economica degli interventi. Al riguardo, occorre, in particolare:

- incentivare la "rottamazione dei vecchi fabbricati" e la loro sostituzione con edifici di "nuova generazione", attraverso la riduzione al minimo delle imposte a carico delle imprese acquirenti i fabbricati "usati";
- estendere la detrazione IRPEF del 50% per le ristrutturazioni edilizie agli interventi di demolizione e ricostruzione con incrementi volumetrici, ammessi come premialità da leggi o regolamenti edilizi locali, e che comportino un miglioramento in termini di efficienza energetica. Lo stesso dovrebbe valere per gli interventi

antisismici dell'edificio (es. miglioramento di due classi sismiche definite dall'emanando Decreto del MIT).

Buia ha sottolineato la necessità di aprire un percorso normativo che consenta di intervenire sulle città in maniera rapida, con provvedimenti concreti e immediati per la definizione di politiche per la rigenerazione urbana strategiche per il Paese.

LE DIRETTRICI PER ACCELERARE IL RISANAMENTO DEL TERRITORIO. L'Associazione dei costruttori ha individuato alcune direttrici fondamentali al fine di consentire l'accelerazione delle attività di risanamento del territorio e quindi il suo recupero:

- chiarire che la riqualificazione e la rigenerazione del territorio rappresentano una priorità per l'intera collettività e sono azioni alle quali riconoscere l'interesse pubblico;
- obbligare gli enti locali ad individuare periodicamente gli ambiti di rigenerazione urbana sui quali formulare le proposte anche per sub ambiti;
- invitare gli operatori a presentare proposte di rigenerazione coerenti con gli indirizzi locali basate sull'equilibrio del piano economico finanziario;
- raccordare la pianificazione urbanistica con le altre normative di settore, prima fra tutte quella ambientale, con particolare riguardo alla disciplina delle bonifiche;
- predisporre un quadro di norme e procedure in grado di evitare le lungaggini procedurali e l'incertezza nei tempi di realizzazione delle opere;
- definire istituti e meccanismi attraverso i quali, superare l'immobilismo della proprietà ed il frazionamento della proprietà;

– creare un sistema di convenienze per tutti i soggetti coinvolti: dall'intera collettività ricadente nell'ambito ai singoli proprietari, agli operatori privati.

SISMABONUS. Il sisma-bonus fino all'85% previsto dall'ultima legge di Bilancio "è un ottimo incentivo ma occorre semplificare l'attuazione, sia in termini normativi condominiali, sia in termini di credibilità del credito da parte dell'esecutore. Un ulteriore passo potrà essere l'individuazione dei meccanismi che rendano in qualche modo cogente gli interventi. Senza contare che intervenendo su edifici condominiali dove appunto la proprietà è frazionata i passaggi da fare si moltiplicano e non è sempre detto che poi si arrivi a deliberare di fare i lavori".

[link all'articolo](#)