



## **DISEGNO DI LEGGE**

**d’iniziativa dei senatori QUAGLIARIELLO e AUGELLO**

**COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 23 FEBBRAIO 2016**

Disposizioni in materia di riqualificazione e rigenerazione urbana, contrasto al degrado e al disagio urbano, ambientale e sociale, per la promozione dell’inclusione e della coesione sociale

ONOREVOLI SENATORI. - La contrapposizione centro-periferia caratterizza da sempre la lettura della città moderna, associando quasi sempre alle periferie un'accezione negativa: aree deboli, con problemi di carattere economico, sociale, di struttura urbana ed edilizia, di mobilità, di qualità della vita. Di contro, il centro si presenta frequentemente come parte vitale della città, sede degli affari e dei servizi, luogo culturale, espressione dei valori storici e dell'identità della comunità.

Negli ultimi anni, complice anche la grave crisi economica che ha colpito il nostro Paese e che ha avuto effetti drammatici sulle fasce deboli della popolazione, il problema delle periferie urbane e delle aree degradate è tornato ad imporsi nel dibattito politico, rendendo sempre più urgente e improcrastinabile la necessità di rispondere al disagio che le caratterizza.

Agli scenari più pessimistici che derivano dalla consapevolezza del degrado urbano e delle questioni sociali connesse all'espansione delle periferie in Europa e in Italia nell'ultimo secolo, si contrappongono oggi analisi ed esempi concreti che vedono proprio in queste zone il laboratorio della città del futuro.

La chiave per il rilancio delle aree periferiche o comunque degradate sembra proprio consistere nel superamento della contrapposizione centro-periferia: riuscendo a portare la città nei quartieri di edilizia popolare le periferie possono diventare il fulcro della città di domani. Tale cambiamento di rotta, dipende da alcuni fenomeni sociali di lungo periodo. Le grandi città occidentali sono entrate nella cosiddetta fase della de-urbanizzazione. Molto spesso l'espansione della città

ha reso meno netti i confini con i comuni di cintura, dando vita a quella che viene definita la «città diffusa», caratterizzata più da flussi di merci e persone che da confini. Un esempio potrebbe essere il territorio tra Milano e Varese. In altri casi, invece, ritroviamo elementi di continuità tra centro e periferia, con la presenza di quartieri popolari in aree centrali o viceversa di aree abbienti in zone periferiche. Roma e Napoli, per esempio. Molti quartieri periferici realizzati nel secondo Novecento per rispondere a consistenti esigenze abitative sono oggi interessati da gravi problemi di marginalizzazione sociale e di degrado urbanistico ed edilizio connessi alla loro localizzazione, alla carenza e scarsa qualità di spazi aperti e attrezzature collettive, all'insufficiente integrazione tra i servizi agli abitanti. I temi della riqualificazione delle aree periferiche delle città europee sono da diversi anni al centro delle politiche promosse dall'Unione europea. In particolare, la consistenza quantitativa delle periferie pubbliche realizzate in Italia e in Europa nella seconda metà del Novecento, un disegno spaziale e un assetto funzionale spesso incompleto, la presenza di forme di emarginazione economica e sociale, hanno reso tali ambiti un laboratorio necessario per la sperimentazione di strategie integrate di riqualificazione economica, sociale e spaziale. Dai progetti pilota ai programmi Urban I e II in ambito europeo, dai contratti di quartiere I e II ai programmi di riqualificazione sostenibile del territorio in ambito italiano, le esperienze attuate hanno messo in evidenza il bisogno di avviare nuovi percorsi, con riferimento alle specifiche condizioni ambientali, urbanistiche ed edilizie delle aree urbane.

Dalle esperienze di riqualificazione delle periferie pubbliche attivate in ambito nazionale e internazionale, con particolare riferimento ai progetti di *City Challenge* inglesi attuati negli anni '90 e alle più recenti misure messe in campo dalla Francia con il grande progetto «*Espoir Banlieues*» studiato nel 2008 per risolvere il grave problema di degrado, violenza e criminalità esplosa nelle periferie parigine, appare il bisogno di sperimentare nuovi approcci basati su un'attenta analisi delle situazioni locali e della natura multidimensionale dei problemi relativi alla qualità dell'abitare in tali contesti. Alla crescente attenzione per le valenze ambientali e sociali del progetto si affianca, dunque, la necessità di avviare programmi e progetti innovativi e sostenibili. Può risultare necessario utilizzare nuove procedure premiali per incentivare spostamenti di cubature e tecniche perequative per ridistribuire benefici e oneri urbanistici, o per favorire il coinvolgimento dei proprietari di immobili e degli abitanti. Le procedure premiali possono prevedere l'utilizzo di *bonus* edilizi ambientali, il trasferimento di cubature e la permuta di aree e di immobili. All'integrazione tra gli attori istituzionali e privati si affianca il bisogno di avviare processi di ascolto delle necessità degli abitanti e di promozione della loro partecipazione alla riqualificazione dei loro ambienti di vita. La partecipazione dei cittadini, in tali contesti, diventa insieme fine e strumento. Coinvolgere gli abitanti nel processo di definizione delle scelte che riguarderanno le trasformazioni del territorio non è soltanto una scelta di democrazia, ma favorisce il perseguimento di obiettivi rispondenti alle differenti esigenze, richiamandosi alla competenza di chi vive sul territorio.

La presente proposta prevede diverse tipologie di intervento finalizzate alla riqualificazione e rigenerazione urbana, dal punto di vista edile, economico e sociale, al sostegno e allo sviluppo locale, alla creazione in contesti difficili di meccanismi di promo-

zione economica e agevolazione per la nascita di nuove imprese, e di conseguenza di nuovi posti di lavoro, in periferia e nelle aree urbane degradate. Questa iniziativa di rinnovamento strutturale è affiancata a iniziative di promozione del risparmio energetico e sostenibilità ambientale, di avanzati *standard* di sicurezza, nonché alla creazione di nuove e più adeguate strutture di edilizia residenziale e sociale che permettano di combattere il profondo degrado e disagio abitativo che caratterizza le zone più povere delle nostre città.

L'articolo 1 investe i comuni e le città metropolitane del compito di individuare e mappare le aree di degrado sul territorio sotto la loro rispettiva giurisdizione che siano assoggettabili ad interventi di rigenerazione urbana, ambientale e sociale.

L'articolo 2 fornisce la definizione di intervento di rigenerazione urbana e ne definisce le finalità, inserendole nel più ampio contesto delle priorità definite dalla Politica europea di coesione 2014-2020.

L'articolo 2 propone, al comma 1, una ridefinizione del vigente *bonus* applicabile agli interventi di ristrutturazione, miglioramento antisismico ed efficientamento energetico ampliandone l'ambito di applicazione non soltanto ad edifici residenziali, ma anche a quelli adibiti ad uso commerciale o produttivo, rendendola una misura strutturale di respiro triennale e riducendone l'aliquota base al 35 per cento. Accanto a questa ridefinizione si inserisce una agevolazione maggiore, pari al 65 per cento e fino ad un ammontare massimo di 96.000 euro, per gli edifici siti in aree periferiche o degradate (come definite dall'articolo 1). Viene inserito inoltre un meccanismo premiale proporzionato al miglioramento della classe energetica riservato agli interventi di cui agli articoli 14, 15 e 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, come modificati dalla presente legge. Il comma 2 inoltre prevede che le agevolazioni di cui

al comma 1 siano applicabili anche agli interventi di *retrofit* energetico e riqualificazione antisismica. Il comma 3 riporta disposizioni semplificative riguardo alle procedure di autorizzazione, mentre il comma 4 esclude che le spese di ristrutturazione e riqualificazione di edifici pubblici siano computate ai fini del patto di stabilità interno. Il comma 5 prevede che per tali interventi non siano dovuti gli oneri di urbanizzazione e sia dimezzato il canone di occupazione del suolo pubblico. Infine, il comma 6 prevede le sanzioni in caso di false attestazioni al fine di ottenere le agevolazioni.

L'articolo 3 prevede un aumento del *bonus* per la ristrutturazione e riqualificazione delle strutture ricettive e alberghiere site in aree periferiche o degradate fino al 60 per cento e anche in questo caso prevede i medesimi benefici previsti dall'ultimo comma dell'articolo 2.

L'articolo 4 inserisce nel nostro ordinamento una nuova tipologia di intervento: la sostituzione edilizia. Il nostro ordinamento attuale, infatti prevede soltanto la demolizione e la nuova costruzione, costringendo gli operatori che vogliono demolire un edificio e costruirne uno nuovo a pari volumetria a inutili, multiple e farraginoso procedure di autorizzazione. Anche per la sostituzione edilizia gli oneri di urbanizzazione vengono eliminati. L'edificio di nuova costruzione dovrà essere classificato in classe energetica A o superiore.

L'articolo 5 propone di riattivare il Fondo rotativo statale per i progetti, oggi inutilizzato a causa dei ritardi nei provvedimenti attuativi, e di utilizzarne quota parte per finanziare interventi di riqualificazione di zone periferiche e degradate individuate dalle regioni e selezionati da un'apposita commissione tecnica del Ministero delle infrastrutture e trasporti. Dovrà essere finanziato almeno un progetto in ogni regione. Ai fondi provenienti dal Fondo rotativo statale dei progetti si intendono aggiunte le risorse del

FESR riservate allo sviluppo urbano sostenibile.

L'articolo 6 introduce un corposo pacchetto di agevolazioni fiscali in favore delle micro, piccole e medie imprese che inizino una nuova attività nelle aree periferiche o degradate individuate dai comuni e dalle città metropolitane. Le agevolazioni prevedono un credito sulle imposte sui redditi variabile dal 50 all'80 per cento, esenzione totale IRAP e IMU, nonché l'esonero dal versamento dei contributi per le nuove assunzioni con contratto a tempo indeterminato o a tempo determinato con durata minima dodici mesi, per i primi cinque anni, a condizione che almeno 1/3 dei dipendenti risulti residente in zone periferiche o degradate.

L'articolo 7 inserisce, su facoltà dei comuni, la possibilità di attuare ulteriori agevolazioni fiscali per incentivare le iniziative di rigenerazione urbana. In particolare le ipotesi sono la riduzione degli oneri concessori del 50 per cento, la sospensione dell'IMU, della TARI e TASI per un periodo massimo di 10 anni, oltre che l'esonero dal versamento dell'imposta di registro.

L'articolo 8, al contrario, prevede un sistema di sanzione, applicabile su decisione dei comuni, che prevede un aumento delle aliquote di IMU e TASI fino allo 0,2 per cento a valere sugli edifici inutilizzati, incompiuti o dismessi da oltre 5 anni.

L'articolo 9 prevede possibili agevolazioni applicabili per stimolare la destinazione degli edifici riqualificati o ristrutturati, siti nelle zone periferiche o degradate, a progetti di *social housing*, mentre l'articolo 10 inserisce modalità di partecipazione e consultazione delle comunità locali.

L'articolo 11 declina la procedura di permuta, già inserita nel nostro ordinamento dal decreto-legge 13 agosto 2011, n. 138, convertito, con modificazioni, dalla legge 14 settembre 2011, n. 148, inserendo un nuovo piano specifico che preveda «lo scambio» di edifici di particolare pregio storico architettonico, presenti in zone centrali della città

– spesso adibiti a sedi governative, di amministrazioni statali o di enti pubblici e che risultano ormai inadeguate a tale uso – che necessitano di opere di ristrutturazione, con la costruzione di nuove strutture, di pari o maggiore volumetria, adeguate alla destinazione d'uso suddetta da ergere in zone periferiche e disagiate. L'Agenzia del demanio è chiamata, in collaborazione con il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, a stilare un apposito elenco dei beni

da cedere con procedura di permuta in seguito a una regolare procedura di selezione pubblica. I soggetti che si aggiudicheranno tali progetti potranno beneficiare per i primi cinque anni di investimento, di un regime fiscale concordato direttamente con l'Agenzia delle entrate (come già avviene nei confronti dei grandi investitori esteri).

L'articolo 12 reca disposizioni transitorie e finali di armonizzazione tra la legislazione statale e quella regionale.

## DISEGNO DI LEGGE

---

### Art. 1.

*(Individuazione delle aree degradate e interventi di rigenerazione urbana)*

1. I comuni individuano, nell'ambito degli strumenti urbanistici generali e, nel caso delle città metropolitane, all'interno degli strumenti di programmazione e pianificazione integrata strategica d'area vasta, le aree urbane, periferiche e non, caratterizzate da degrado, da sottoporre a interventi di rigenerazione urbana, ambientale e sociale.

2. Per rigenerazione urbana si intende un insieme organico di interventi riguardanti edifici pubblici e privati, con destinazione d'uso residenziale, produttiva o commerciale, nonché spazi pubblici o destinati a servizi pubblici, che attraverso iniziative di demolizione e ricostruzione, riqualificazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione e nuova costruzione, al fine di ottenere una riqualificazione sociale e un rilancio economico delle aree di cui al comma 1, perseguano almeno una delle seguenti finalità, anche in accordo, con riferimento alle lettere da *f*) a *p*), con le priorità europee delineate dalla Politica europea di coesione 2014-2020:

*a*) conseguire una significativa riduzione ed efficientamento dei consumi idrici ed energetici, agendo sulle prestazioni degli edifici, sul risparmio e sulla produzione di energia da fonti rinnovabili;

*b*) mettere in sicurezza gli edifici da un punto di vista statico;

*c*) prevedere la bonifica di aree, nonché la qualificazione naturalistica di spazi pubblici;

*d*) migliorare la gestione e la raccolta differenziata dei rifiuti;

e) incentivare la mobilità intermodale e sostenibile;

f) rafforzare la ricerca, lo sviluppo tecnologico e l'innovazione;

g) migliorare l'accesso alle tecnologie dell'informazione e della comunicazione (TIC), nonché il loro utilizzo e qualità;

h) migliorare la competitività delle piccole e medie imprese;

i) sostenere la transizione verso un'economia a basse emissioni di carbonio;

l) promuovere l'adattamento ai cambiamenti climatici e la prevenzione e la gestione dei rischi;

m) preservare e tutelare l'ambiente e promuovere l'efficienza delle risorse;

n) promuovere il trasporto sostenibile e migliorare le infrastrutture di rete;

o) promuovere l'occupazione sostenibile e di qualità e sostenere la mobilità dei lavoratori;

p) promuovere l'inclusione sociale e lottare contro la povertà e qualsiasi discriminazione;

q) investire in istruzione, formazione e apprendimento permanente;

r) migliorare l'efficienza della pubblica amministrazione.

3. Le aree di cui al comma 1 sono individuate con deliberazione straordinaria del Consiglio comunale da effettuare, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, per i comuni già dotati dei piani urbanistici generali ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero in sede di formazione dei piani urbanistici generali per i comuni che ne sono sprovvisti.

4. Con la deliberazione di cui al comma 3, o successivamente con le stesse modalità di approvazione, sono individuati nel dettaglio i quartieri, gli isolati, gli immobili, i complessi edilizi da sottoporre agli interventi di cui al comma 12.

## Art. 2.

*(Ampliamento e proroga bonus ristrutturazioni, miglioramento antisismico e efficientamento energetico degli edifici residenziali, commerciali e produttivi)*

1. Al decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 14, le parole: «31 dicembre 2016» ovunque ricorrono, sono sostituite dalle seguenti: «31 dicembre 2018»;

b) all'articolo 14, comma 1, le parole: «nella misura del 65 per cento» sono sostituite dalle seguenti: «nella misura del 35 per cento»;

c) all'articolo 14, comma 2 *-ter*, le parole: «Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2016» sono sostituite dalle seguenti: «Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2018»;

d) all'articolo 14, il comma *3-bis* è sostituito dal seguente:

«*3-bis*. Al fine di effettuare il monitoraggio e la valutazione del risparmio energetico e dei livelli di sostenibilità conseguiti a seguito della realizzazione degli interventi di cui al presente articolo, nonché agli articoli 15 e 16 del presente decreto, l'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA) elabora le informazioni contenute nelle richieste di detrazione pervenute per via telematica e trasmette una relazione sui risultati degli interventi al Ministero dello sviluppo economico, al Ministero dell'economia e delle finanze, alle regioni e alle province autonome di Trento e di Bolzano, nell'ambito delle rispettive competenze territoriali. Nell'ambito di tale attività, l'ENEA predispone, con cadenza annuale, il costante aggiornamento del sistema, già attivo, di reportistica delle dichiarazioni ai fini delle detrazioni fiscali di cui all'articolo 1, comma 48,



della legge 13 dicembre 2010, n. 220, e assicura, su richiesta, il necessario supporto tecnico alle regioni e alle province autonome di Trento e di Bolzano. L'ENEA effettua inoltre, con cadenza annuale, una ulteriore analisi dei risultati e delle criticità riscontrate in sede di applicazione dell'incentivo di cui all'articolo 16, comma 1-*quater*, e ne trasmette relazione al Ministero dello sviluppo economico»;

e) all'articolo 15, comma 1, le parole: «31 dicembre 2016» sono sostituite dalle seguenti: «31 dicembre 2018»;

f) all'articolo 16, le parole: «31 dicembre 2016», ovunque ricorrono, sono sostituite dalle seguenti: «31 dicembre 2018»;

g) all'articolo 16, comma 1, le parole «La detrazione è pari al 50 per cento» sono sostituite dalle seguenti: «La detrazione è pari al 35 per cento»;

h) all'articolo 16, dopo il comma 1-*bis*, sono inseriti i seguenti:

«1-*ter*. Per le spese sostenute per gli interventi di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, le cui procedure autorizzatorie sono attivate dopo la data di entrata in vigore della presente disposizione, su edifici ricadenti in aree periferiche o comunque degradate, riferite a costruzioni adibite ad abitazione principale ovvero ad attività commerciali o produttive, spetta, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare, una detrazione dall'imposta lorda nella misura del 65 per cento per le spese sostenute sino al 31 dicembre 2018.

1-*quater*. Agli edifici adibiti ad abitazione ovvero ad attività commerciali o produttive, che, a seguito degli interventi di cui agli articoli 14, 15 e 16 del presente decreto, migliorino le prestazioni energetiche con certificazione ai sensi del decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015,

pubblicato nel supplemento ordinario alla *Gazzetta Ufficiale* n. 162 del 15 luglio 2015, e nel rispetto dell'articolo 6, comma 12, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, spetta una maggiore detrazione secondo i seguenti criteri:

a) nessuna maggiorazione fino alla classe energetica C;

b) maggiorazione della detrazione del 5 per cento per ogni salto di classe dalla B fino alla A1;

c) maggiorazione ulteriore del 10 per cento per il salto di classe alla categoria di edificio ad energia quasi zero».

2. Le detrazioni di cui all'articolo 1-ter del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, come introdotto dall'articolo 1, comma 1, lettera h) della presente legge, si applicano esclusivamente alle aree individuate ai sensi dell'articolo 1 della presente legge.

3. Gli interventi di *retrofit* energetico e riqualificazione antisismica, ovvero gli interventi che conseguono un miglioramento della prestazione energetica certificato dall'attestato di prestazione energetica (APE), nonché di miglioramento antisismico ai sensi del decreto del Ministro delle infrastrutture 14 gennaio 2008, pubblicato nel supplemento ordinario n. 30 alla *Gazzetta Ufficiale* n. 29 del 4 febbraio 2008, che non rientrino già nei casi di cui all'articolo 16-bis del testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1996, n. 917, beneficiano delle agevolazioni di cui al comma 1.

4. Gli interventi di cui al presente articolo si intendono equiparati alle attività di manutenzione straordinaria e si intendono soggetti alla comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA).

5. All'articolo 31 della legge 12 novembre 2011, n. 183, dopo il comma 14-*quater* è inserito il seguente:

«14-*quinqüies*. Nel saldo finanziario espresso in termini di competenza mista, individuato ai sensi del comma 3, rilevante ai fini della verifica del rispetto del patto di stabilità interno, non sono considerate le spese sostenute dagli enti locali per gli interventi di cui agli articoli 14, 15, 16 e 16-*bis* del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, per la ristrutturazione e riqualificazione degli immobili di proprietà pubblica. Gli enti beneficiari dell'esclusione e l'importo dell'esclusione stessa sono individuati, sentita la Conferenza unificata, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, da adottare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione».

6. Per gli interventi di cui al presente articolo non sono dovuti oneri di urbanizzazione e il canone di occupazione di suolo pubblico (Cosap) si intende ridotto del 50 per cento.

7. In caso di false attestazioni energetiche, redatte al fine di beneficiare delle agevolazioni di cui ai commi precedenti si applicano, oltre alle sanzioni a carico del professionista previste dalla normativa vigente, la restituzione di un ammontare pari al doppio del *bonus* ottenuto, nonché le sanzioni per il reato di frode fiscale previste dalla legislazione vigente.

### Art. 3.

(*Bonus ristrutturazione hotel e strutture ricettive*)

1. All'articolo 10 del decreto-legge 31 maggio 2014, n. 83, convertito, con modifi-

cazioni, dalla legge 29 luglio 2014, n. 106, dopo il comma 1 è inserito il seguente:

«1-bis. Per il perseguimento dei fini di cui al comma 1, nonché per contribuire alla valorizzazione, riqualificazione e rigenerazione urbana, ambientale e sociale del territorio, le strutture alberghiere ammesse al credito d'imposta ai sensi del comma 2 site in aree periferiche o comunque degradate, è riconosciuto un credito d'imposta nella misura del 60 per cento delle spese sostenute fino ad un massimo di 200.000 euro per il periodo d'imposta in corso alla data di entrata in vigore del presente decreto, e per i quattro successivi. Il credito d'imposta è riconosciuto fino all'esaurimento dell'importo massimo di cui al comma 7».

2. Il credito di imposta di cui al comma 1 si applica esclusivamente alle aree degradate individuate ai sensi dall'articolo 1 della presente legge.

3. Per gli interventi di cui al presente articolo non sono dovuti oneri di urbanizzazione e il canone di occupazione di suolo pubblico (Cosap) è ridotto del 50 per cento.

#### Art. 4.

##### *(Procedura di sostituzione edilizia)*

1. Al fine di favorire la rottamazione degli edifici che non rispondono alle norme di sicurezza e sostenibilità, che sono classificati nelle categorie di classe energetica E, F e G, ai sensi del decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015, pubblicato nel supplemento ordinario alla *Gazzetta Ufficiale* n. 162 del 15 luglio 2015, o non rispettino gli *standard* antisismici e idrogeologici, la demolizione ai fini della successiva ricostruzione di un edificio a destinazione residenziale, commerciale o produttiva, all'interno della medesima proprietà, di pari volumetria e superficie utile, non è da considerarsi nuova costruzione ai sensi del testo

unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

2. Gli oneri di urbanizzazione, nei casi rispondenti ai requisiti di cui al comma 1, non sono dovuti.

3. La sostituzione di cui al comma 1 può avere luogo ove venga garantita la realizzazione di un edificio di classe energetica A, ovvero che richieda un consumo di suolo pari o inferiore all'edificio originario, purché venga garantito il ripristino delle aree verdi presenti al momento dell'ottenimento dell'autorizzazione ai lavori.

#### Art. 5.

##### *(Fondo rotativo statale per progetti di riqualificazione delle aree degradate)*

1. Al fine di favorire la riqualificazione delle aree di cui all'articolo 1 dal punto di vista architettonico, impiantistico, tecnologico, dell'efficienza energetica e della sicurezza strutturale e antisismica, nonché della sostenibilità ambientale, il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, con proprio decreto, d'intesa con la Conferenza unificata, da adottare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, provvede a ripartire le risorse di cui al comma 5 tra le regioni e individua i criteri per l'acquisizione da parte delle stesse delle manifestazioni di interesse degli enti locali per progetti inerenti alle aree di cui all'articolo 1.

2. Le regioni, entro i sessanta giorni successivi al termine di cui al comma 1, provvedono a selezionare almeno uno e fino a dieci interventi sul proprio territorio e a darne formale comunicazione al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

3. Il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti con proprio decreto, sentita la Conferenza unificata, indice uno specifico concorso con procedura aperta, anche mediante procedure telematiche, avente ad oggetto proposte progettuali relative agli interventi

individuati dalle regioni ai sensi del comma 2, nel limite delle risorse assegnate dal comma 5 e comunque nel numero di almeno uno per regione.

4. I progetti sono valutati dalla commissione di selezione per i progetti di rigenerazione urbana sostenibile (RIUSO), composta da tre esperti nominati con decreto dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti. La commissione, per ogni area di intervento, comunica al Ministro il primo, il secondo e il terzo classificato ai fini del finanziamento. Ai membri della commissione non spetta alcun compenso, indennità, gettone di presenza o altro emolumento comunque denominato.

5. Per la realizzazione dei progetti di cui al comma 1 è utilizzata quota parte delle risorse del Fondo rotativo per la progettualità, di cui all'articolo 1, comma 54, quarto periodo, della legge 28 dicembre 1995, n. 549, nonché delle risorse del Fondo europeo di sviluppo regionale (FESR) riservate all'attuazione di strategie integrate per lo sviluppo urbano sostenibile.

#### Art. 6.

*(Benefici fiscali per le piccole e medie imprese nelle aree urbane degradate)*

1. Al fine di perseguire e realizzare gli obiettivi di cui all'articolo 1 della presente legge, le micro, piccole e medie imprese, come individuate dalla raccomandazione 2003/361/CE della Commissione, del 6 maggio 2003, che iniziano una nuova attività economica nelle aree di cui all'articolo 1, nel periodo compreso tra il 1° gennaio 2016 e il 31 dicembre 2018 usufruiscono delle seguenti agevolazioni:

a) esenzione dalle imposte sui redditi per i primi dieci periodi di imposta. Per i successivi periodi di imposta fino al quinto l'esenzione è concessa per una percentuale pari all'80 per cento; dal quinto periodo di

imposta l'esenzione è pari al 50 per cento. L'esenzione di cui al precedente periodo è dovuta fino a concorrenza dell'importo di euro 300.000 del reddito derivante dall'attività svolta nelle aree urbane di cui all'articolo 1 della presente legge;

b) esenzione dall'imposta regionale sulle attività produttive per i primi dieci periodi di imposta fino a concorrenza di euro 500.000, per ciascun periodo di imposta, del valore della produzione netta;

c) esenzione totale dall'imposta comunale sugli immobili (IMU) per il triennio 2016-2018 a beneficio dei soli immobili, ad uso commerciale o produttivo, siti nelle aree di cui all'articolo 1 della presente legge e posseduti dalle medesime imprese esercenti l'attività economica e utilizzati per l'esercizio delle nuove attività economiche di cui all'alinea;

d) esonero dal versamento dei contributi sulle retribuzioni da lavoro dipendente per i primi cinque anni di attività, fino al limite annuo massimo di cui all'articolo 1, comma 118, della legge 23 dicembre 2014, n. 190, solo in caso di contratti a tempo indeterminato, o a tempo determinato non inferiore a dodici mesi, e a condizione che almeno il 30 per cento degli assunti risieda nelle aree di cui all'articolo 1 della presente legge. L'esonero di cui alla presente lettera spetta, alle medesime condizioni, anche ai titolari di reddito autonomo che svolgono l'attività all'interno delle medesime aree.

#### Art. 7.

##### *(Ulteriori agevolazioni fiscali)*

1. Per favorire gli interventi di cui all'articolo 1 della presente legge anche attraverso investimenti in ambito di rigenerazione urbana, i comuni possono introdurre per un periodo massimo di dieci anni di un regime agevolato consistente nella riduzione di almeno il 50 per cento degli oneri concessori

di cui all'articolo 16, comma 1, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nonché alla sospensione totale dell'imposta municipale unica (IMU), della tassa sui servizi indivisibili (TASI) e della tassa sui rifiuti (TARI).

2. Ai trasferimenti immobiliari effettuati nell'ambito degli interventi di rigenerazione urbana non si applica l'imposta di registro.

#### Art. 8.

*(Incentivo al recupero e riqualificazione del patrimonio immobiliare inutilizzato, incompiuto, dismesso o degradato)*

1. Al fine di promuovere la valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente, nonché la maggiore efficienza, sicurezza e sostenibilità dello stesso, i comuni possono elevare, in modo progressivo, l'aliquota dell'imposta municipale unica (IMU) e della tassa sui servizi indivisibili (TASI) applicata sulle unità immobiliari o sugli edifici che risultino inutilizzati o incompiuti da oltre cinque anni. L'aliquota può essere elevata fino ad un massimo dello 0,2 per cento, anche in deroga ai limiti previsti dall'articolo 1, commi 676 e 677, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, e successive modificazioni.

2. Il patrimonio immobiliare si considera inutilizzato quando non destinato in modo continuativo e prevalente alle finalità e agli usi risultanti dalle dichiarazioni catastali.

3. In caso di richiesta di trasformazione urbanistica e di cambio di destinazione d'uso le amministrazioni competenti agevolano e favoriscono le stesse, nonché il recupero e il riutilizzo dei manufatti già esistenti.



## Art. 9.

*(Incentivi in favore di iniziative di edilizia residenziale sociale)*

1. Le politiche abitative pubbliche dirette alla programmazione, regolamentazione, realizzazione e gestione degli alloggi sociali favoriscono il coinvolgimento dei soggetti pubblici e privati, anche del terzo settore, sulla base del principio di sussidiarietà. Tali iniziative concorrono ad assicurare il diritto sociale all'abitazione a favore degli individui e dei nuclei familiari che non sono in grado, anche per situazioni di disagio economico e sociale, di accedere al libero mercato, ovvero che hanno esigenze abitative collegate a particolari condizioni di lavoro o di studio.

2. Gli interventi realizzati da soggetti privati, individuati tramite procedure di evidenza pubblica, sono regolati da procedure di accreditamento dei soggetti stessi, ovvero da apposita convenzione, che disciplinino l'asservimento degli alloggi e le modalità di gestione, sulla base della normativa regionale o di strumenti di pianificazione territoriale locale.

3. Al fine di garantire l'equilibrio economico-finanziario delle iniziative, il sistema di edilizia residenziale sociale, può avvalersi di specifiche modalità operative di sostegno ai promotori, coerentemente con quanto previsto all'articolo 11, comma 5, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, quali :

a) il trasferimento o incremento premiale di diritti edificatori, a compensazione della realizzazione e della gestione di alloggi sociali, di *standard* urbanistici, di miglioramento della qualità urbana;

b) la riduzione del prelievo fiscale di pertinenza comunale o degli oneri connessi al permesso di costruire;

c) la cessione di diritti edificatori quale corrispettivo per la realizzazione e cessione al comune di alloggi sociali;

d) la riduzione o l'annullamento dei corrispettivi per l'assegnazione delle aree da parte degli enti pubblici, specie se queste sono acquisite a titolo gratuito, ovvero mediante l'istituto della cessione compensativa;

e) l'esenzione o la riduzione delle tasse comunali sugli immobili;

f) l'esenzione dal contributo commisurato al costo di costruzione, equiparando tali interventi a quelli di edilizia residenziale pubblica nell'ambito dei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167;

g) l'applicazione di un'aliquota forfettaria ridotta sulla base imponibile dei redditi derivanti dai canoni degli alloggi in affitto;

h) la costituzione di fondi immobiliari destinati all'incremento dell'offerta abitativa ovvero alla promozione di strumenti finanziari immobiliari innovativi e con la partecipazione di altri soggetti pubblici o privati articolati anche in un sistema integrato nazionale e locale per l'acquisizione e realizzazione di immobili residenziali;

i) la promozione da parte dei soggetti privati di interventi ai sensi della parte II, titolo III, del codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163;

l) l'introduzione di agevolazioni amministrative e forme di garanzia in favore di soggetti pubblici e privati per la realizzazione e la gestione di alloggi ai sensi del comma 1, con particolare riferimento al rischio di insolvenza nel pagamento dei canoni di locazione.

4. Per tutti gli interventi di edilizia residenziale sociale si applica la riduzione o l'esenzione dal contributo di costruzione secondo quanto stabilito per i corrispondenti interventi di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'articolo 17 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

5. La realizzazione di alloggi sociali può avvenire anche attraverso lo strumento del permesso di costruire in deroga, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14 del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Art. 10.

*(Partecipazione delle comunità locali)*

1. Le regioni, le province autonome di Trento e di Bolzano, le città metropolitane e i comuni, disciplinano le forme e i modi della partecipazione diretta, a livello locale, dei cittadini nella definizione degli obiettivi dei programmi di riqualificazione, rinnovo, recupero e tutela delle aree urbane di cui alla presente legge e la piena condivisione dei progetti selezionati dalle regioni ai sensi all'articolo 5, comma 2, della presente legge.

Art. 11.

*(Valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico di pregio)*

1. Le procedure di permuta di cui all'articolo 6, comma 6-ter, del decreto-legge 13 agosto 2011, n. 138, convertito, con modificazioni, dalla legge 14 settembre 2011, n. 148, e successive modificazioni, sono considerate di assoluta priorità qualora gli immobili adeguati all'uso governativo o amministrativo, o da costruire con tali caratteristiche a seguito di procedura di permuta, siano siti nelle aree di cui all'articolo 1.

2. L'Agenzia del demanio procede ad una ulteriore selezione degli immobili da rilasciare, come previsto dalla procedura di permuta di cui all'articolo 6, comma 6-ter, del decreto-legge 13 agosto 2011, n. 138, convertito, con modificazioni, dalla legge 14 settembre 2011, n. 148, appartenenti al demanio e al patrimonio dello Stato ritenuti

inadeguati, redigendo, previo parere del Ministero dei beni e della attività culturali e del turismo, un apposito elenco degli immobili di particolare valore storico-artistico ovvero posti in siti di pregio. Il Ministero dei beni e della attività culturali e del turismo, con apposito decreto, da adottare entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, avvia la procedura pubblica di selezione degli operatori privati interessati alla procedura di permuta dei suddetti siti con edifici nuovi di volumetria pari o maggiore fino ad un massimo del 30 per cento, come previsto dal comma 1.

3. Al fine di garantire certezza sugli oneri tributari, gli operatori aggiudicatori delle procedure pubbliche di selezione di cui ai commi 1 e 2 possono beneficiare di un particolare regime fiscale, concordato in via preventiva e non modificabile, per i primi cinque anni dalla data di stipula del contratto di permuta, direttamente tra l'Agenzia delle entrate e il soggetto investitore aggiudicatario di una permuta ai sensi dei commi 1 e 2. Con regolamento dell'Agenzia delle entrate, da adottare entro novanta della data di entrata in vigore della presente legge, sono definite le disposizioni attuative.

#### Art. 12.

##### *(Disposizioni transitorie e finali)*

1. Entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge le regioni attuano le disposizioni previste dalla medesima legge coordinandole in modo organico con i rispettivi sistemi di pianificazione e governo del territorio, nonché con quelli di valutazione e tutela ambientale.