**Dichiarazioni Assoimmobiliare sulle  tematiche chiave da attuare urgentemente per la ripresa del Settore RE, presentate durante l’Assemblea di Confindustria**

E’ in corso l’assemblea di Confindustria presso Expo 2015 a margine della quale **Assoimmobiliare** – l’Associazione dell’industria immobiliare presieduta da Aldo Mazzocco (Beni Stabili SIIQ – Investire) e dai vice presidenti Massimo Caputi (Prelios), Cesare Ferrero (BNP Paribas) ed Emanuela Recchi (Recchi Ingegneria e Partecipazioni) - **ha presentato le tematiche chiave dell’immobiliare da attuare urgentemente.**

In tale ambito **ha dichiarato il dg Assoimmobiliare Paolo Crisafi**: “Nel corso del 2015, Assoimmobiliare sta consolidando le proficue interlocuzioni con le Istituzioni di riferimento per contribuire, lato immobiliare, alla  ripresa del Paese che, anche con Expo 2015, sta giocando la sua partita per tornare a catalizzare investimenti nazionali e, soprattutto, stranieri.

Si condividono gli auspici e gli incitamenti di Confindustria, ribaditi durante l’Assemblea in corso. Si guarda, quindi, con rinnovato ottimismo al futuro e ciò anche grazie all’operosità dei Dicasteri e delle Istituzioni competenti. In particolare, si ricordano le recenti misure adottate dal Ministero delle Infrastrutture relative sia alle procedure di alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, sia al recupero e razionalizzazione  degli  immobili  e  degli  alloggi di  edilizia residenziale pubblica, sia al Fondo  destinato  agli inquilini morosi incolpevoli. Ruolo chiave verso la ripresa è svolto dal Ministero dell’Economia, tra l’altro, con la recente consultazione per l’individuazione degli investitori qualificati da invitare a partecipare alle procedure ristrette di vendita di immobili pubblici, tema centrale per valorizzare e dismettere con un’azione rapida ed efficace. Si è, inoltre, fiduciosi rispetto alla prossima pubblicazione del decreto in materia di investimento delle risorse finanziarie degli enti previdenziali. A livello parlamentare, si sta monitorando il percorso della riforma degli appalti e, in questo ambito, si dialoga anche con Consip e Agenzia del Demanio, dato il ruolo, nelle rispettive competenze, di promotori di best practices nell’ottimizzazione della gestione e nel dare valore agli immobili. Inoltre, grande interesse è diretto al tema del riordino delle funzioni amministrative avviato dalla legge Delrio, in vista di una riallocazione omogenea sul territorio delle funzioni amministrative con una conseguente efficiente redistribuzione delle risorse”.

“Un altro tassello importante” – **ha proseguito Crisafi** – “riguarda la composizione e le competenze delle commissioni censuarie”.

**Il dg Crisafi ha poi segnalato che**: “Tra le ulteriori tematiche seguite in Associazione, un focus particolare è dedicato ai temi seguiti dai Consiglieri Delegati Matteo Cabassi (Gruppo Brioschi) per la riqualificazione sostenibile delle città (renovatio urbis); Emanuele Caniggia (Idea Fimit) per l’attrattività dell'immobiliare italiano per gli investitori istituzionali; Luciano Manfredi (Revalo) per la modernizzazione dei servizi immobiliari; Silvia Rovere (Morgan Stanley) per la semplificazione fiscale del Settore; Pierluigi Toti (Lamaro Appalti) per l’armonizzazione delle politiche territoriali regionali (legge quadro per l'urbanistica) che si aggiungono agli approfondimenti dei Comitati e Tavoli associativi tra cui si ricorda, tra gli altri, il lavoro in atto, in particolare, da parte del Comitato Valutazioni per perfezionare la recente regolamentazione secondaria di materia di AIFMD ed esperti indipendenti.

Tutti temi sui quali sono attivi dialoghi proficui per la costruzione di basi condivise per le politiche industriali del Settore e per una migliore semplificazione ed equità delle normative; sul versante Pubblico vi sono infatti qualificati Soggetti preposti alle attività immobiliari -  in particolare Agenzia del Demanio, Agenzia delle Entrate, Banca d’Italia, Cassa Depositi e Prestiti, Consip, Consob, Fondazioni bancarie e culturali, InvImit SGR SpA, Task force Finanza per la crescita, mercati finanziari e infrastrutture, unitamente al Consigliere del Ministro dell’Economia per l’attrattività degli investimenti in Italia) - con cui vi sono interlocuzioni, d’intesa con Anci, Ifel e Fondazione Patrimonio Comune”.

**Ha concluso Crisafi**: “Il mondo delle costruzioni, rappresentato in Ance, e il mondo immobiliare, rappresentato in Assoimmobiliare, insieme costituiscono una leva fondamentale per la ripresa dell’economia e per il ridimensionamento del debito pubblico. Si auspica, quindi, che venga istituita una figura che si occupi di tali temi a trecentosessanta gradi”.

**Di seguito le dichiarazioni di alcuni Vertici di Assoimmobiliare.**

**1) Emanuele Caniggia, Consigliere Delegato Assoimmobiliare Attrattività dell’immobiliare italiano per gli investitori istituzionali, italiani ed esteri**

*Tematica chiave 1 in sintesi - Commercializzazione delle quote di fondi immobiliari*

*La commercializzazione dovrà essere preventivamente autorizzata da CONSOB, d’intesa con la Banca d’Italia, che dovrà ricevere la documentazione relativa al nuovo prodotto (offerta di quote del FIA gestito) con 20 giorni lavorativi di anticipo. Nel decorso di detto termine - che decorre dal ricevimento del c.d. fascicolo di notifica completo (prospetto informativo o documento di offerta, regolamento del FIA, programma di attività del FIA oggetto di commercializzazione), salvo il mancato avvio del termine indicato per incompletezza della documentazione - la stessa CONSOB, d'intesa con la Banca d’Italia, se non sussistono motivi ostativi, comunica al gestore l’avvio della commercializzazione.*

Dichiarazione Caniggia

“•L’associazione chiede conferma che le disposizioni in materia di commercializzazione di quote di fondi immobiliari siano da considerarsi non applicabili in relazione alle operazioni di investimento che facciano seguito ad attività di c.d. *reverse solicitation*, che non può essere inclusa nella definizione di "commercializzazione" (in tal senso, anche il considerando n. 70 della Direttiva AIFMD rende chiara la volontà di non limitare la possibilità per un investitore professionale di investire – di propria iniziativa – in FIA), come a mero titolo esemplificativo i cc.dd. fondi club deal istituiti su iniziativa e in relazione a specifiche necessità degli investitori.

•L’associazione chiede, inoltre, conferma che nella fase di *pre-marketing* – in cui vengono espletate le attività funzionali alla costituzione dei FIA (ad es. quelle tipiche delle richiamate operazioni cc.dd. *club deal* ovvero quelle in cui vengano indette delle gare per la selezione di un GEFIA) – non trovi applicazione la disciplina della fase di commercializzazione, con particolare riguardo alla predisposizione del documento d’offerta.”

**2) Luciano Manfredi, Consigliere Delegato Assoimmobiliare Modernizzazione dei servizi immobiliari**

*Tematica chiave 2 in sintesi - Esternalizzazioni servizi*

*- le esternalizzazioni dovranno essere descritte nel documento d’offerta, allungandone quindi di molto i tempi di redazione.*

*Difatti, la SGR che intende avviare la commercializzazione in Italia di parti di FIA italiani riservati deve indicare nel documento di offerta le funzioni operative essenziali o importanti eventualmente affidate a terzi in outsourcing, l’identità del soggetto delegato e eventuali conflitti di interesse che possono derivare da tali deleghe. Nel caso invece di commercializzazione di FIA retail il gestore dovrà dare informazione della delega e dei suoi contenuti nel prospetto d’offerta, ove previsto.*

*- tutti i mandati di outsourcing dovranno essere comunicati preventivamente alla Banca d’Italia e alla Consob alla prima scadenza a decorrere dal 3 aprile 2015. Nella notifica dovranno, tra l’altro, essere spiegate le ragioni dell’esternalizzazione e descritte le caratteristiche dell’outsourcer. La Banca d’Italia e la Consob avranno 30 giorni di tempo per avviare d’ufficio un procedimento amministrativo di divieto che si conclude nei successivi 60 (per un totale di 90 giorni).*

Dichiarazione Manfredi

“In materia di esternalizzazione di servizi, all’obiettivo corretto di fornire ai quotisti informazioni adeguate sulle modalità con cui la SGR gestisce il Fondo in termini di organizzazione, di costi, di affidabilità e di profilo di rischio, la procedura prevista da BdI e CONSOB presenta un’onerosità gestionale ingiustificata. L’associazione chiede, quindi, la revisione della previsione della comunicazione preventiva alle competenti Autorità di vigilanza che, allungando i tempi dell’iter burocratico, “appesantisce” l’attività del compart o e della stesse Autorità.

Va definito il perimetro dei contratti di *outsourcing*. Si ritiene che debbano essere definiti così quei contratti che esternalizzano segmenti interi del ciclo produttivo in un assetto organizzativo stabile. Tipico il contratto di Property Management. Andrebbero invece esclusi l’approvvigionamento di servizi specialistici (es. Due Diligence, Regolarizzazione edilizia e catastale, Broker, Agency, Project Management etc.) per il carattere puntuale e limitato nel tempo ed i contratti di conduzione e manutenzione degli immobili (es. Manutenzione impianti, Pulizie, Appalti di lavori straordinari, per loro definizione stessa ad hoc per un intervento) perché attengono a mere forniture, sulle quali già operano i controlli di trasparenza e tracciabilità delle modalità con cui sono stati aggiudicati.

Con riguardo poi alla modalità di esercizio del doveroso controllo da parte delle Autorità di Vigilanza, non si intravede il vantaggio di procedere con una approvazione preventiva “a tappeto”, che richiede circa 90 gg e che riguarda la totalità dei contratti di *outsourcing*, quando sarebbe molto più efficiente procedere per eccezione risolvendo solo quei contratti che si ritiene non rispondano ai criteri di riferimento esplicitati.

Si propone quindi procedere, onde evitare situazioni di stallo del mercato, con la possibilità di attivare il rapporto contrattuale con l’*outsourcer* sin dalla comunicazione destinata all’Autorità di Vigilanza. Quest’ultima, prima di esprimersi negativamente, dovrebbe richiedere i necessari chiarimenti riguardo la funzione esternalizzata e - solo nel caso in cui i ragguagli ricevuti non siano sufficienti -, potrebbe determinare la risoluzione del contratto. Andrebbe, quindi, inserita in ogni contratto di *outsourcing* una specifica clausola che chiarisca che, qualora intervenga un provvedimento di diniego da parte di Banca d’Italia e Consob, il rapporto contrattuale è soggetto a risoluzione, fermo restando l’obbligo in capo all’*outsourcer* di continuare ad erogare la prestazione sino alla sostituzione del contraente (senza pregiudizi per la SGR). Tale previsione contempererebbe i diversi interessi in gioco, stimolando un mercato dei servizi competitivo e qualitativamente elevato, evitando però di gravare sulle SGR con oneri burocratici ed economici troppo stringenti.

In subordine, si chiede di prevedere possibilità di trasmettere alle Autorità di Vigilanza la sola comunicazione preventiva relativa ai contratti quadro per la prestazione di servizi e non invece le singole comunicazioni relative alle successive attivazioni (in merito alle quali potrebbero invece essere previste forme di comunicazione ex post, nel contesto delle relazioni annuali dei fondi gestiti e della Relazione sulla Struttura Organizzativa). Tale soluzione risulterebbe percorribile anche in considerazione del fatto che le comunicazioni successive relative alle singole attivazioni risulterebbero avere il medesimo contenuto della comunicazione relativa al contratto quadro.

L’associazione chiede conferma che le disposizioni in materia di documento di offerta per la commercializzazione in Italia di parti di FIA italiani riservati abbiano riguardo alle sole ipotesi di delega della funzione di gestione del portafoglio e del rischio. Invero, l’indicazione, all’interno del documento d’offerta di ulteriori deleghe di “funzioni operative essenziali” (ad es. *property e facility management*) comporterebbe la dilatazione dei tempi di avvio della fase di commercializzazione di prodotti che, di norma, non contemplano l’affidamento di tali deleghe nella fase “genetica” del FIA, ma solo dopo che la commercializzazione abbia avuto buon esito e si possa dare concreto avvio alla relativa operatività.

L’associazione chiede altresì la revisione della previsione della comunicazione preventiva alle competenti Autorità di Vigilanza, circoscrivendone l’applicazione nei riguardi delle sole deleghe della gestione del portafoglio e del rischio, in modo da non “appesantire” l’attività di vigilanza delle stesse Autorità con riguardo ad ulteriori tipologie di servizi a scarso impatto sistemico (si pensi, nuovamente, alle attività di *property e facility management*). Le tempistiche dell’iter amministrativo della comunicazione preventiva, inoltre, rischiano concretamente di “ingessare” l’operatività dei GEFIA; difatti, il predetto iter amministrativo, che impone la comunicazione prima dell’avvio delle prestazioni dell’*outsourcer*, comporterà, in concreto, il differimento dell’efficacia degli accordi di esternalizzazione conclusi al decorso inutile dei citati termini procedimentali, con conseguenti disservizi la cui responsabilità verrebbe attribuita al GEFIA (si pensi, a mero titolo esemplificativo, ai ritardi nelle opere manutentive)”.

**3) Luca Giacomelli, Copresidente Tavolo Valutazioni Assoimmobiliare**

*Tematica chiave 3 in sintesi – esperti indipendenti*

*Dovranno essere svolti nuovi controlli per la nomina degli Esperti e cambieranno le strutture dei contratti, delle delibere per le nomine e dei conflitti rilevanti, con la definizione di un criterio di incompatibilità dell'esperto indipendente rispetto ad altri incarichi non di valutazione immobiliare parametrato non più al fondo interessato dalla valutazione, ma rapportato a tutti gli incarichi conferiti al gruppo di appartenenza dell'esperto indipendente dal gruppo di appartenenza del gestore del fondo oggetto di valutazione (ad esempio anche relativi ad altri fondi gestiti da altri gestori esteri del gruppo del gestore nazionale).*

Dichiarazione Giacomelli

“· La nuova disciplina delle incompatibilità potrebbe introdurre uno squilibrio competitivo per i gestori nazionali rispetto a quelli europei, non soggetti a medesime disposizioni di incompatibilità alla luce delle relative discipline domestiche, favorendo arbitraggi regolamentari a scapito del mercato interno.

In particolare, tale disciplina può contribuire ad orientare i gestori appartenenti a gruppi internazionali verso la concentrazione all'estero della propria operatività, agendo nel mercato italiano in regime di libera prestazione dei servizi (attraverso il cd. passaporto del gestore) e, al contempo, portare i player internazionali che svolgono servizi di valutazione immobiliare e altri servizi immobiliari non valutativi a rinunciare al ruolo di esperto indipendente (meno remunerativo e più rischioso rispetto alle altre attività esercitabili), con la conseguenza di perdere la professionalità degli stessi e l'affidamento che gli stessi possono generare sugli investitori internazionali interessati al mercato immobiliare italiano.

Per altro verso, il passaggio da una logica di incompatibilità "per singolo fondo" (già nota al mercato) ad una logica "per gruppo del gestore e gruppo dell'esperto", se non interpretato alla luce del generale principio di proporzionalità e corretto dall'introduzione di soglie di rilevanza degli incarichi complessivamente considerati, finisce, da un lato, per essere di difficile applicazione e, dall'altro lato, per non svolgere efficacemente la funzione di presidio a tutela dell'indipendenza dei valutatori.

La disposizione andrebbe pertanto eliminata o, in subordine, (i) l’incompatibilità tra valutazione e erogazione di altri servizi andrebbe limitata al singolo Fondo (anziché al gestore); o (ii) l'incompatibilità di cui si discute andrebbe prevista solo in caso di superamento di determinate soglie di incidenza degli onorari per incarichi di valutazione rispetto al fatturato complessivo della società di valutazione e del gruppo cui la stessa appartiene (per es. 10% o superiore); o (iii) andrebbe valutato come elemento idoneo ad eliminare l'incompatibilità anche l'adozione all'interno del gruppo del valutatore di presidi di autonomia e indipendenza del valutatore stesso rispetto alle altre società del gruppo, in termini, ad esempio, (a) di attenuazione delle prerogative di direzione e coordinamento della capogruppo (sul modello della comunicazione della Banca d'Italia relativa alle SGR appartenenti a gruppi bancari) o (b) di implementazione di barriere informative e operative rispetto alle diverse linee di business esistenti (*chinese walls, clean desktop,* separatezza logica e fisica degli archivi e dei sistemi, etc.), o (c) di composizione indipendente degli organi di governo delle società di valutazione, in modo da neutralizzare eventuali possibili incidenze delle politiche di gruppo sulle valutazioni immobiliari.

· Requisiti di indipendenza - la norma sul cumulo degli incarichi non è funzionale a scongiurare il rischio dell’insorgenza di conflitti di interesse perché, diversamente da quanto previsto dalle migliori prassi internazionali, non pone un limite alla incidenza degli onorari versati da un singolo cliente rispetto al fatturato totale dell’esperto indipendente, limitandosi asetticamente a impedire lo svolgimento di attività che pure potrebbero essere funzionali al miglior espletamento delle valutazioni immobiliari (si pensi alle attività di *due*

*diligence*, che possono rappresentare la fase atta a consentire la piena conoscenza del patrimonio, evitando altresì duplicazione di costi in capo al FIA).

La disposizione andrebbe pertanto eliminata o, in subordine, l’incompatibilità tra valutazione e erogazione di altri servizi andrebbe limitata al singolo FIA (anziché al GEFIA), ovvero prevista solo in caso di superamento di determinate soglie di incidenza degli onorari rispetto al fatturato complessivo dell’esperto indipendente.

· Si ritiene opportuno evidenziare alla Banca d’Italia come l’interpretazione della norma relativa ai requisiti di indipendenza degli esperti indipendenti di cui all’art. 16, comma 12, del D.M. 30/2015 non possa che trovare applicazione se non a livello di singolo fondo gestito. Laddove invece questo requisito dovesse essere verificato a livello di gestore, anche in considerazione delle limitate dimensioni del mercato degli esperti indipendenti, diventerebbe molto difficile per le SGR - specie di dimensioni maggiori - individuare soggetti in possesso dei necessari requisiti di indipendenza. Questa seconda impostazione fornirebbe, inoltre, un incentivo all’uscita dal mercato per tutti quei soggetti per i quali l’attività di esperto indipendente rappresenta, economicamente, una

attività marginale.

· Rotazione negli incarichi – l’associazione chiede conferma che la norma dell’art. 15, comma 15, lett. a) del D.M. 30/2015 deve essere intesa nel senso di impedire la rinnovazione dell’incarico di valutazione o il conferimento di un nuovo incarico se non decorsi due anni dalla data di cessazione del precedente incarico, con riguardo al singolo FIA interessato e non anche a livello di gestore. Tale lettura, infatti, imporrebbe alle SGR di dotarsi di tanti esperti indipendenti per quanti sono i FIA gestiti, con impossibilità pratica di reperire- nell’attuale contesto del settore - un numero di società atte ad assicurare il rispetto del principio di rotazione ovvero imponendo, di fatto, il ricorso a collegi di esperti indipendenti in luogo degli operatori che agiscono in forma societaria e/o soggetti non opportunamente qualificati”.

**4) Roberto Busso, Copresidente Tavolo Valutazioni Assoimmobiliare**

*Tematica chiave 4 in sintesi - valutazioni*

*La norma prescrive che i gestori debbano assicurare che per ogni fondo da essi gestito siano stabilite procedure adeguate e uniformi affinché si possa procedere a una valutazione corretta e indipendente delle attività. Le strade percorribili sono le seguenti:*

*- la SGR può delegare ad un soggetto terzo la funzione;*

*- delega alla banca depositaria della funzione;*

*- creazione di una funzione interna.*

Dichiarazione Busso

“· Con riferimento all'istituzione di una funzione interna di valutazione, non è anzitutto chiaro se sia richiesta o meno la nomina di un responsabile della funzione o se sia possibile definire esclusivamente un processo di valutazione interno caratterizzato dai presidi di autonomia e indipendenza richiesti. Inoltre sarebbe opportuno chiarire se la responsabilità della valutazione interna, fermo il ruolo del CdA della SGR, può essere attribuita ad esempio ad un comitato interno, senza la necessità di assumere o individuare un responsabile individuale dedicato.

Peraltro, andrebbe chiarito se l'autonomia e indipendenza della funzione di valutazione deve essere realizzata necessariamente attraverso una equiparazione sostanziale della funzione di valutazione alle funzioni di controllo interno o se, come parrebbe preferibile, è comunque sufficiente che il soggetto al vertice della funzione di valutazione, pur essendo posizionato nell'organigramma aziendale e in rapporto di dipendenza gerarchica necessaria dall'AD o DG, risponda funzionalmente al CdA della SGR e da questo dipenda quanto ad assunzione, licenziamento, remunerazione, a prescindere dall'inquadramento aziendale.

Inoltre, andrebbero precisate le interrelazioni fra la funzione di valutazione e quella preposta al calcolo del NAV, nonché chiarita la possibilità di attribuire la funzione di valutazione al *risk manager* o ad altra funzione interna avente competenze valutative e immobiliari.

Per altro verso, rispetto alla delega all'esterno della funzione di valutazione, la stessa non apparrebbe favorita - pur consentendo una maggiore snellezza operativa delle SGR e l'indipendenza piena del processo di valutazione – qualora vi fosse l’imputazione del relativo costo in capo alla SGR. Nel caso di esternalizzazione della funzione, infatti, la SGR può non avvalersi di esperti indipendenti per la valutazione dei beni del fondo (il cui costo, tuttavia, è a carico del fondo), ma deve spesare la funzione di valutazione. Andrebbe al riguardo confermato se, in caso di nomina di un valutatore esterno e rinuncia agli esperti indipendenti, il costo delle valutazioni possa o meno continuare ad essere attribuito ai fondi interessati.

Inoltre, andrebbe chiarito se sussiste la possibilità di individuare più valutatori esterni, uno per ciascun fondo o gruppo di fondi simili, al fine di tener conto delle specializzazioni e delle capacità operative dei soggetti operanti sul mercato in questione.

· L’associazione richiede, quindi, che per i FONDI D’INVESTIMENTO ALTERNATIVI– *retail* o riservati – per i quali la SGR faccia ricorso esclusivo ad un valutatore esterno i relativi costi possano essere addebitati al FIA medesimo. Difatti, nell’assunto che il valutatore esterno possa svolgere le medesime attività espletabili da un esperto indipendente, la posizione di terzietà del valutatore esterno consentirebbe di pervenire ad economie di scala, a beneficio dei FIA gestiti, mantenendo comunque in capo alla SGR il monitoraggio e la responsabilità per l’operato svolto dall’*outsourcer*.

L’associazione chiede altresì che si operi un allineamento tra le previsioni del DM 30/2015 in materia di esperti indipendenti e del Provvedimento della Banca d’Italia del 19 gennaio 2015 in materia di valutatori”.

**5) Matteo Cabassi, Consigliere Delegato Assoimmobiliare Riqualificazione sostenibile delle città (*renovatio urbis*)**

*Tematica chiave 5 in sintesi*

*Realizzare una radicale semplificazione e una ragionevole omogeneizzazione delle normative urbanistiche.*

La dichiarazione di Cabassi

“Di seguito i principi generali per realizzare una omogeneizzazione in materia urbanistica:

a) la definizione del governo del territorio

Sarebbe auspicabile che la legge nazionale urbanistica introducesse definizioni e procedure chiare e valide per tutto il territorio nazionale, così da superare le disomogeneità oggi riscontrabili fra i diversi strumenti locali di pianificazione urbanistica e di regolamentazione edilizia. Una legge nazionale che trovi attuazione attraverso successivi decreti attuativi o attraverso normative regionali rischierebbe di non essere efficace in quanto non conformerebbe la pianificazione degli enti locali ad obiettivi che devono, viceversa, essere comuni su tutto il territorio.

b) la preferenza per il concetto di rinnovo e riqualificazione urbanistica

La legge nazionale urbanistica dovrebbe avere come obiettivo principale la tutela e la valorizzazione del territorio e dovrebbe fornire indicazioni, criteri e limiti precisi per la riduzione del consumo di suolo. Dovrebbe, quindi, dettare criteri non solo per il recupero di aree dismesse, ma anche per la rigenerazione di patrimoni edilizi obsoleti, per il riuso di immobili pubblici, per la riqualificazione di interi quartieri e dei loro servizi.

c) la pianificazione urbanistica intesa quale strumento di sviluppo socio-economico

Una efficace politica di riduzione del consumo di suolo può indurre un incremento di valore del patrimonio urbano esistente ed attrarre investimenti sui progetti di recupero, riqualificazione, rigenerazione e trasformazione. Tuttavia, detti investimenti devono essere incentivati attraverso agevolazioni e premialità che compensino i maggiori costi insiti nelle operazioni di trasformazione (demolizioni, bonifiche…).

d) il ruolo dei privati nella fase di pianificazione.

Proprio per la maggior complessità ed onerosità connessa alle operazioni di riqualificazione e rigenerazione urbana, si rende necessario individuare processi che consentano un equilibrato confronto pubblico-privato e strumenti che introducano possibili incentivi volti a rendere sostenibili tali progetti.

È inoltre auspicabile che la futura normativa statale contenga, oltre a previsioni di principio:

i) norme procedimentali che prevedano l’emanazione delle norme regionali di dettaglio (ovvero il recepimento delle norme statali da parte degli Enti Locali) entro termini prefissati e contenuti; e disciplinino forme di intervento sostitutivo ovvero meccanismi sollecitatori (mancata erogazione di fondi statali, revoca di finanziamenti, ecc.) in caso di inosservanza di tali termini;

ii) in alternativa, norme suppletive di dettaglio (c.d. cedevoli), destinate ad avere efficacia fino all’adeguamento da parte degli enti territoriali dei rispettivi ordinamenti, nel rispetto dei principi di proporzionalità e sussidiarietà e previa intesa con le Regioni e con gli Enti locali.

Tali accorgimenti sono volti ad evitare vuoti normativi o ritardi in fase di adeguamento, che penalizzino o vanifichino del tutto rilevanti progetti di sviluppo immobiliare, i connessi investimenti privati ed i possibili riflessi positivi sul piano occupazionale.

A tal fine, appare altresì utile prevedere la creazione di un’apposita struttura governativa - costituita dai rappresentanti del Ministero dell’Economia e delle Finanze, del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e del Ministero dello Sviluppo Economico - incaricata di monitorare l’iter di recepimento della normativa statale da parte degli Enti territoriali e i tempi e le modalità di attuazione delle più rilevanti valorizzazioni immobiliari; che abbia il potere di accertare lo stato dei procedimenti in corso, anche su istanza di soggetti pubblici, o dei soggetti attuatori privati, o delle associazioni di categoria di riferimento, e di individuare le misure idonee a superare l’eventuale ritardo accumulato dagli Enti territoriali e le carenze riscontrate”.

**6) Pierluigi Toti, Consigliere Delegato Assoimmobiliare Armonizzazione delle politiche territoriali regionali (legge quadro per l'urbanistica)**

*Tematica chiave 6 in sintesi*

*Introdurre un regime di facilitazione e gratuità per i cambi di destinazione d’uso degli immobili, in particolare per quelli non utilizzati o occupati da imprese in difficoltà, nel rispetto delle esigenze di tutela del paesaggio e dei volumi esistenti degli edifici.*

Dichiarazione Toti

“Questi i principali punti da porre in essere:

a) Semplificare e uniformare le procedure di approvazione del mutamento delle destinazioni d’uso all’interno di strumenti attuativi approvati;

b) Ristabilire l'equilibrio economico-finanziario delle iniziative di pubblico interesse promosse dai Comuni con contratti di partenariato pubblico-privato o concessioni amministrative, senza aggravio di costi per la finanza pubblica consentendo ai Comuni di approvare rapidamente, senza varianti di PRG, una diversa distribuzione delle destinazioni d'uso in atto nell'ambito di tali iniziative in misura tale da garantirne la sostenibilità del piano

economico-finanziario;

c) Consentire al personale pubblico del comparto sicurezza, VV.F. e FF.AA. di poter far fronte alle proprie esigenze abitative nell'ambito dei piani di zona disciplinati dalla L. 18 aprile 1962 n. 167, nonché nei piani e programmi urbanistici comunque denominati, anche utilizzando aree private purché destinate all'insediamento di opere di interesse generale.

Serve, inoltre, una regia forte con gli Enti Territoriali affinché si abbiano certezze sulla destinazione urbanistica del bene pubblico da dismettere; ciò fortifica il concetto che una regia forte da parte dello Stato debba essere esercitata anche per assicurare la certezza urbanistica del bene privato”.