

# CAMERA DEI DEPUTATI

N. 282

## PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa del deputato MORASSUT

Disposizioni in materia di programmazione e finanziamento dell'edilizia residenziale pubblica, agevolazioni tributarie in favore dei soggetti operanti in tale settore, nonché disposizioni concernenti il patrimonio immobiliare degli enti pubblici previdenziali e misure per il sostegno del mercato delle locazioni

*Presentata il 13 ottobre 2022*

ONOREVOLI COLLEGHI! — Il sostegno alla famiglia e il diritto alla casa — favorendone la proprietà — sono stabiliti con chiarezza nella Costituzione.

In Italia un'alta percentuale di famiglie risulta proprietaria dell'alloggio di residenza e anche per tale ragione, in passato, la questione abitativa è stata progressivamente relegata ai margini delle agende politiche nazionali e locali. Si è pensato, in anni non lontani, che il tema della casa fosse ormai sostanzialmente risolto e si è trascurata l'importanza di innovare nel campo dell'edilizia residenziale pubblica per sostenere le fasce sociali meno abbienti. La questione abitativa ha invece assunto sempre più chiaramente, negli ultimi anni, una nuova centralità fino a rivestire attualmente il carattere di una vera e propria emergenza.

Il mercato immobiliare non è mai stato di facile accesso per milioni di famiglie italiane e da quasi venti anni è divenuto totalmente inaccessibile non solo per le fasce sociali più deboli ma anche per una parte sempre più estesa di persone: nuclei familiari monogenitoriali, giovani coppie, immigrati, studenti, anziani soli, lavoratori precari. Ampie fasce di ceto medio da lavoro dipendente, lavoratori delle Forze dell'ordine e delle Forze armate, famiglie monoreddito e anche bireddito con retribuzioni medie sono oggi fuori dal mercato privato e al tempo stesso prive dei requisiti per avere un alloggio pubblico.

L'emergenza abitativa si va inoltre configurando non soltanto come domanda di alloggi da parte di chi non ha una casa in cui vivere, ma anche come crisi di numerosi nuclei familiari che non riescono più a

pagare l'affitto o le rate del mutuo. A partire dagli anni '80 si è verificato nel nostro Paese un aumento vertiginoso dei valori immobiliari dovuto per buona parte allo spostamento progressivo di grandi risorse dalla rendita finanziaria a quella urbana. Buona parte del debito pubblico maturato dalla metà degli anni '80 è servita per alimentare il mercato immobiliare. Contestualmente in quegli anni si andavano esaurendo le condizioni per un'efficace produzione di edilizia residenziale pubblica e in questa situazione molte famiglie si sono indebitate per raggiungere la proprietà della casa determinando le premesse di un calo delle condizioni di vita e della tenuta sociale di vasti strati medi della società, reso ancor più grave e drammatico dalla recente crisi economica e finanziaria internazionale.

Il peso che la rendita urbana è tornata a esercitare sull'economia italiana e sulla vita delle famiglie è testimoniato dal fatto che attualmente il costo di un'abitazione raggiunge ormai mediamente il 40-50 per cento in più del costo di produzione comprensivo del valore dell'area e delle imposte. Tale situazione non ha paragoni in tutto il resto d'Europa e rappresenta un serio freno allo sviluppo economico e sociale del Paese.

Nonostante tali grandi limiti strutturali il ruolo che l'edilizia residenziale pubblica ha svolto nella vita sociale italiana e nella crescita e trasformazione delle città è stato molto importante e ha consentito fino a un certo periodo di venire incontro alla domanda di alloggi di milioni di famiglie di lavoratori.

Considerando l'alta incidenza che il valore delle aree ha sempre esercitato e continua a esercitare sulla produzione edilizia, le politiche finalizzate alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica si sono basate sulla disponibilità di suoli pubblici da acquisire a costi contenuti o attraverso cessioni o espropriazioni esercitate dall'autorità pubblica rappresentata dallo Stato o dagli enti locali.

La crescita demografica e la forte immigrazione interna dalle campagne verso i maggiori centri urbani hanno condotto nel

secondo dopoguerra a individuare strumenti legislativi e operativi organici che consentissero di affrontare in modo sistematico la grande domanda di case determinatasi nel Paese.

Con la legge 18 aprile 1962, n. 167, e con le successive normative, raccolte in particolare nella legge 22 ottobre 1971, n. 865, si è fondata un'organica politica per l'edilizia residenziale pubblica basata sostanzialmente sull'esproprio delle aree e sulla loro assegnazione a imprese o cooperative per realizzare edilizia convenzionata e agevolata ovvero sull'utilizzo diretto delle aree espropriate da parte dell'autorità pubblica per realizzare edilizia sovvenzionata interamente finanziata da risorse pubbliche tramite appalto, assegnando gli alloggi attraverso graduatorie a famiglie in possesso dei requisiti attestanti condizioni di bisogno.

La necessità di proporre oggi una nuova legge in materia di edilizia residenziale pubblica nasce dalla constatazione ormai consolidata che le modalità operative basate sull'esproprio dei terreni a basso costo, che rappresentava il motore fondamentale della politica di edilizia residenziale pubblica delle citate leggi, sono da tempo di fatto inattuabili.

La giustizia amministrativa e sovranazionale, in varie e ripetute circostanze e a vari livelli di giudizio — inclusa da ultimo la Corte europea dei diritti dell'uomo —, ha teso a considerare sempre più l'esproprio per utilità pubblica — in particolare quello finalizzato alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica — una forma di compravendita i cui valori non possono essere considerati punitivi per la proprietà dei suoli acquisiti dalle amministrazioni pubbliche. In questo modo è stato di fatto progressivamente « sterilizzato » il principio fondamentale della politica nazionale di edilizia residenziale pubblica che si basava sulla possibilità di costituire un demanio di aree trasformabili a costi minimi per realizzare alloggi a prezzo contenuto sia per la vendita che per l'affitto.

Occorre far presente che proprio a causa di svariate sentenze amministrative collegate a contenziosi su aree edificate di edi-

lizia residenziale pubblica e acquisite con esproprio, molti comuni italiani hanno visto crescere il proprio indebitamento.

Il crescente indebitamento pubblico e la necessità di contenerlo con politiche di rigore finanziario su scala europea, la difficile situazione finanziaria di molti comuni hanno accelerato la crisi della produzione di edilizia residenziale pubblica anche e soprattutto nel segmento della cosiddetta « edilizia sovvenzionata » quella, cioè, di diretta e completa iniziativa pubblica. Attualmente l'Italia è uno dei Paesi con la più bassa percentuale di produzione di edilizia residenziale pubblica rispetto al volume annuo totale: circa l'1 per cento.

Un dato imparagonabile con i maggiori Paesi europei e che incide fortemente sull'indebitamento delle famiglie italiane e nella crisi del ceto medio nazionale, costretti così ad affrontare i rischi e il peso della sfida con il mercato privato per garantire, attraverso pesanti mutui bancari o impegnando i risparmi di una vita, l'alloggio per se stessi o per i propri figli.

Con la presente proposta di legge si intende dunque approntare organicamente una nuova, moderna e più efficace politica nazionale per la casa che consenta a milioni di famiglie italiane di uscire dall'incertezza, alle categorie più deboli di nutrire la speranza di avere in tempi ragionevoli un alloggio sicuro in proprietà o in affitto, di dare una realistica prospettiva alle giovani generazioni favorendo per questa via la formazione di nuovi nuclei familiari, di garantire piena e concreta cittadinanza a numerosi lavoratori stranieri e ai « nuovi italiani » figli di generazioni di immigrati che hanno scelto il nostro Paese per vivere e lavorare, nonché di venire incontro alle persone che per età o per cause familiari si trovano sole e rischiano di perdere il proprio alloggio. Un'organica e moderna politica di edilizia residenziale pubblica deve porsi l'obiettivo di mobilitare risorse finanziarie e immobiliari non solo pubbliche in grado di garantire costi contenuti sia per l'acquisto che per la locazione.

Al tempo stesso occorre fare tesoro delle esperienze passate per superare i limiti e i problemi che sono emersi nel rapporto tra

edilizia residenziale pubblica e sviluppo urbanistico delle città e delle periferie urbane dei maggiori centri. La nascita di grandi complessi residenziali di iniziativa pubblica o anche di nuovi quartieri di edilizia convenzionata è andata di pari passo tra gli anni '60 e gli anni '80 con l'espansione delle città, con il crescente consumo di suolo non urbanizzato, con la conquista sempre più intensa di campagna e di suolo coltivato. Tale modello non è più sostenibile per i costi che esso comporta sia in termini di dissipazione di risorse naturali difficilmente riproducibili, sia in termini di costi materiali per l'ampliamento dei perimetri urbani e delle conseguenti necessità per la dotazione di servizi e di opere pubbliche.

Ecco perché non si può pensare a un serio rilancio della edilizia residenziale pubblica se non nel quadro di una modernizzazione complessiva del Paese in materia urbanistica e di governo del territorio, mettendo al centro i temi del recupero urbano, della riqualificazione urbanistica ed edilizia, dell'incentivazione per l'utilizzo di fonti energetiche compatibili con la tutela dell'ambiente, del rapporto stretto tra residenza e servizi, dell'integrazione tra diverse funzioni nella progettazione urbanistica, della qualità architettonica delle realizzazioni e della sicurezza dei cittadini.

Se infatti vi sono stati limiti nell'esperienza delle politiche di edilizia residenziale pubblica in Italia nel '900 essi devono essere individuati soprattutto nel carattere espansivo degli interventi — spesso prodromici a nuove espansioni edilizie di iniziativa privata — e nella finale realizzazione di interventi che, se hanno risolto per molti il problema immediato della casa, hanno aperto nuovi problemi sul versante sociale per il carattere isolato dei complessi che hanno generato spesso condizioni di ghettoizzazione sociale ed enormi problemi di sicurezza.

Anche sul piano della realizzazione la qualità architettonica non sempre si è accompagnata a un'adeguata qualità edilizia e nel tempo sono emersi in molti casi gravi necessità di recupero e di risanamento o si sono appalesati limiti di gestione derivanti

dall'impostazione dei progetti architettonici degli edifici o dall'impianto urbanistico degli interventi.

Le linee fondamentali di impostazione della presente proposta di legge sono dunque basate sulla collaborazione tra pubblico e privato – con un particolare ruolo del sistema creditizio – per la mobilitazione delle risorse materiali e finanziarie indispensabili a una moderna politica di edilizia residenziale pubblica, con l'obiettivo di stimolare la ripresa di un mercato dell'affitto, sulla necessità di rilanciare in forme compatibili con i vincoli di bilancio e di stabilità finanziaria azioni dirette di promozione dell'edilizia residenziale pubblica da parte delle amministrazioni pubbliche, di affrontare in via definitiva il tema della vendita del patrimonio residenziale degli enti previdenziali in un quadro di sostenibilità sociale e di definire il rapporto con i conduttori di alloggio che non possono accedere all'acquisto dell'alloggio. L'articolo 2 della proposta di legge definisce il ruolo del Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili nella promozione degli interventi di edilizia residenziale sociale. È prevista l'istituzione di una specifica Direzione generale del medesimo Ministero che avrà il compito, d'intesa con le amministrazioni locali e nel rispetto delle competenze previste dall'ordinamento vigente, di monitorare costantemente il fabbisogno abitativo di ciascuna area territoriale e di aggiornare costantemente il quadro della materia su tutto il territorio nazionale.

La Direzione generale per l'edilizia residenziale pubblica si doterà di un organismo di consulenza tecnica, selezionato in parte tramite concorso, in parte su indicazione degli ordini professionali degli architetti e degli ingegneri, finalizzato a definire d'intesa con le regioni i criteri minimi per garantire la sostenibilità ambientale ed energetica degli interventi e la loro compatibilità territoriale.

L'articolo 3, accogliendo indirizzi già stabiliti dall'articolo 11 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, prevede la costituzione di fondi immobiliari e di strumenti finanziari destinati all'incremento dell'offerta abitativa di carattere pubblico. Tali risorse sono messe a disposizione da soggetti privati e pubblici e regolate sulla base di rendimenti e tempi di ammortamento compatibili con la finalità sociale degli interventi.

I terreni o gli immobili di disponibilità pubblica convertibili a uso abitativo sono messi a disposizione dai soggetti pubblici interessati ad avvalersi delle risorse dei fondi immobiliari e degli altri strumenti finanziari. Si avvia, in tal modo, organicamente, un'azione di collaborazione tra soggetti privati e pubblici tesa a rilanciare con forza la produzione di edilizia residenziale pubblica, coniugando regolamentazione urbanistica, risparmio delle risorse pubbliche, promozione dell'iniziativa economica privata e sostegno al mercato.

L'articolo 4 indica le procedure attuative che affiancano al tradizionale strumento espropriativo per il reperimento dei terreni, non sempre perseguibile, procedure compensative e perequative regolate da un decreto del Ministro delle infrastrutture e della mobilità sostenibili.

L'attuazione degli interventi è possibile anche avvalendosi delle modalità della finanza di progetto e dell'accordo di programma secondo quanto stabilito in materia dalla legislazione vigente.

L'articolo 5 istituisce presso la Cassa depositi e prestiti Spa il Fondo rotativo per l'edilizia residenziale pubblica, con una dotazione di 500 milioni di euro a decorrere dal 2022 finalizzato al sostegno dell'edilizia residenziale pubblica.

Tali risorse vengono reintegrate annualmente dalle regioni secondo gli indici di rivalutazione incidendo preferibilmente, nel rispetto delle prerogative legislative in materia urbanistico-edilizia, sugli oneri per le urbanizzazioni e i costi di costruzione.

Questo articolo è finalizzato a garantire un affiancamento della tradizionale « edilizia sovvenzionata » alle nuove modalità pubblico-private di edilizia residenziale pubblica e a consentire una disponibilità finanziaria per la manutenzione del patrimonio pubblico esistente non ancora dismesso.

Il reperimento delle risorse attraverso una compatibile rivalutazione degli oneri di urbanizzazione e dei contributi di costruzione tiene conto della necessità di coinvolgere il settore immobiliare privato, largamente premiato negli ultimi decenni dall'andamento generale dell'economia occidentale, nel rilancio dell'edilizia residenziale pubblica e della riqualificazione urbanistica delle aree urbane, di fatto essenziale anche per una tenuta del mercato immobiliare privato.

L'articolo 6 reca misure fiscali incentivanti – riduzione dell'imposta sul reddito delle società e dell'imposta sul valore aggiunto, esenzione dall'imposta regionale sulle attività produttive – e facilitazioni per interventi di ristrutturazione edilizia e riqualificazione energetica – questi ultimi già previsti per gli operatori privati – per enti e amministrazioni pubbliche e soggetti pubblici e per soggetti pubblici e privati che

partecipano a programmi di edilizia residenziale pubblica o che sono titolari di patrimonio pubblico abitativo.

Con l'articolo 7 si dà mandato all'Istituto nazionale della previdenza sociale di concludere il processo di cartolarizzazione degli alloggi già avviato ai sensi della legislazione vigente.

L'articolo 8 reca misure per il sostegno al mercato delle locazioni. È prevista la tassazione ad aliquota fissa del 20 per cento per i canoni previsti nei contratti di locazione – la cosiddetta « cedolare secca » – e sono individuate misure di sgravio fiscale anche per i conduttori titolari di contratti di locazione.

L'articolo 9 stabilisce, infine, l'automatica proroga dei termini in materia di esecuzione degli sfratti fino all'emanazione dei decreti attuativi della legge in ottemperanza a quanto disposto con la sentenza della Corte costituzionale n. 155 del 2004.

## PROPOSTA DI LEGGE

### Art. 1.

#### *(Finalità e ambito di applicazione)*

1. La presente legge reca misure organiche di sostegno e di finanziamento dell'edilizia residenziale pubblica e del mercato delle locazioni, promuovendo, altresì, politiche di recupero e di riqualificazione urbani, nonché di incentivazione all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili in un quadro di integrazione ed equilibrio sociale dei nuovi insediamenti.

2. Ai fini di cui al comma 1, la presente legge prevede agevolazioni in favore delle amministrazioni locali, delle aziende territoriali per l'edilizia residenziale pubblica e di altri soggetti pubblici comunque interessati a promuovere interventi di edilizia residenziale pubblica che prevedono la collaborazione tra soggetti pubblici e privati, finanziari e imprenditoriali, senza nuovi oneri a carico della finanza pubblica e limitando l'occupazione di territorio.

3. La presente legge si applica ai soggetti economicamente svantaggiati e non in grado di accedere alla locazione o all'acquisto di un immobile a uso di residenza e in particolare a: nuclei familiari a basso reddito, monoparentali o monoreddito; anziani che vivono da soli e che si trovano in condizioni economiche svantaggiate; giovani coppie a basso reddito; studenti fuori sede; dipendenti delle Forze dell'ordine e dell'Esercito, dell'Aeronautica militare e della Marina militare; stranieri immigrati in possesso di regolare permesso di soggiorno; soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio di immobili; soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 1 della legge 8 febbraio 2007, n. 9; famiglie con doppio reddito, ma escluse dal mercato immobiliare privato e non in possesso dei requisiti per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica di tipo sovvenzionato.

4. La presente legge stabilisce le modalità di trattamento del patrimonio edilizio

degli enti previdenziali pubblici nel rapporto con i conduttori non in condizione di locare o di acquistare l'immobile a uso di residenza.

Art. 2.

*(Valutazione del fabbisogno residenziale pubblico e ruolo del Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili)*

1. Entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, con decreto del Ministro delle infrastrutture e della mobilità sostenibili è istituita, nell'ambito del Dipartimento per le opere pubbliche, le politiche abitative e urbane, le infrastrutture idriche e le risorse umane e strumentali del Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili, la Direzione generale per l'edilizia residenziale pubblica, a cui è affidato il compito di definire annualmente, in collaborazione con le regioni, con le province autonome di Trento e di Bolzano e con le città metropolitane, il fabbisogno abitativo di ciascuna regione.

2. La Direzione generale per l'edilizia residenziale pubblica di cui al comma 1 definisce inoltre, d'intesa con le regioni, con le città metropolitane, con le province e con i comuni, tenendo conto delle specifiche prescrizioni legislative regionali, i criteri minimi per garantire la sostenibilità ambientale ed energetica e la qualità architettonica degli interventi da realizzare, al fine di soddisfare il bisogno abitativo di ciascuna regione.

3. Per le finalità di cui al comma 2, la Direzione generale per l'edilizia residenziale pubblica di cui al comma 1 si avvale di un organismo di consulenza denominato « Comitato per la qualità dell'edilizia sociale ». Il Comitato è istituito con decreto del Ministro delle infrastrutture e della mobilità sostenibili. Il 50 per cento dei membri del Comitato è nominato mediante indizione di un concorso con cadenza triennale. Il restante 50 per cento è nominato su indicazione degli ordini nazionali degli architetti e degli ingegneri. Il Comitato è rinnovato con le medesime modalità ogni tre anni.

4. Il Ministro delle infrastrutture e della mobilità sostenibili partecipa ad apposite conferenze di servizi per l'approvazione dei programmi degli interventi di cui al comma 2 attraverso la Direzione generale per l'edilizia residenziale pubblica di cui al comma 1.

Art. 3.

*(Strumenti finanziari)*

1. Secondo quanto previsto dall'articolo 11 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, il Governo e gli enti locali promuovono la costituzione su base nazionale e locale di fondi immobiliari e di altri strumenti finanziari destinati all'incremento dell'offerta abitativa di edilizia residenziale pubblica tramite l'acquisto o la realizzazione di immobili a tale fine destinati.

2. Le risorse finanziarie dei fondi e degli strumenti finanziari di cui al comma 1 sono poste a disposizione dei soggetti privati attraverso la costituzione di società o, nel caso di risorse provenienti da soggetti finanziari pubblici, attraverso procedure di evidenza pubblica, con rendimenti e con tempi di ammortamento commisurati alle finalità sociali degli interventi finalizzati a ridurre i costi per l'acquisto o per la locazione da parte dei soggetti individuati all'articolo 1, comma 3.

3. Le amministrazioni e gli altri soggetti pubblici, interessati ad avvalersi delle risorse dei fondi immobiliari e degli altri strumenti finanziari di cui al comma 1, mettono a disposizione terreni o immobili di loro proprietà da destinare all'edilizia residenziale pubblica.

Art. 4.

*(Procedure attuative e urbanistiche)*

1. La disponibilità di terreni e di immobili di proprietà pubblica è componente essenziale dei programmi di edilizia residenziale pubblica promossi dalle amministrazioni pubbliche.



2. L'acquisizione di terreni o di immobili alla proprietà pubblica è conseguita attraverso esproprio o, al fine di acquisire i terreni senza oneri, tramite l'applicazione di procedure perequative e compensative.

3. Le modalità di applicazione delle procedure perequative e compensative di cui al comma 2 sono regolate secondo principi stabiliti con decreto del Ministro delle infrastrutture e della mobilità sostenibili, comunque garantendo alle amministrazioni il conseguimento di valori immobiliari e patrimoniali commisurati e adeguati nonché un effettivo vantaggio pubblico.

4. Gli interventi di cui al presente articolo sono realizzati con le modalità della finanza di progetto disciplinata dall'articolo 183 del codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50.

5. In caso di variante allo strumento urbanistico generale vigente le amministrazioni pubbliche promuovono accordi di programma secondo quanto stabilito all'articolo 34 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

6. Al fine di garantire la più ampia pubblicità delle procedure e la piena partecipazione delle comunità locali interessate alle trasformazioni urbane derivanti dall'attuazione del presente articolo è esclusa l'applicazione dell'articolo 81 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616.

#### Art. 5.

*(Fondo rotativo per l'edilizia residenziale pubblica)*

1. È istituito, presso la gestione separata della Cassa depositi e prestiti Spa, il Fondo rotativo per l'edilizia residenziale pubblica, di seguito denominato « Fondo », finalizzato al rilancio di iniziative dirette delle amministrazioni pubbliche nel settore dell'edilizia residenziale pubblica di tipo sovvenzionato e alla riqualificazione del patrimonio esistente. La dotazione iniziale del Fondo, alimentato con le risorse del risparmio postale, è stabilita in 500 milioni di euro a decorrere dall'anno 2022.

2. Con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro delle infrastrutture e della mobilità sostenibili, è emanato il regolamento per disciplinare i criteri di riparto delle risorse e le modalità di accesso al Fondo.

3. Le regioni che accedono alle risorse del Fondo reintegrano le somme secondo gli indici di rivalutazione, incidendo preferibilmente, secondo la propria potestà legislativa, sulla determinazione degli oneri per le urbanizzazioni e per i costi di costruzione.

#### Art. 6.

##### *(Disposizioni in materia fiscale)*

1. L'imposta sul reddito delle società di cui all'articolo 73, comma 1, lettera *b*), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, è ridotta del 50 per cento nei confronti degli enti di edilizia residenziale pubblica, comprese le amministrazioni locali titolari di patrimonio abitativo pubblico.

2. L'imposta regionale sulle attività produttive di cui al decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, non si applica agli istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, nonché alle cooperative e alle imprese edilizie che operano nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica e che si avvalgono dei relativi contributi pubblici.

3. L'imposta sul valore aggiunto di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, è ridotta del 50 per cento per le transazioni relative alla costruzione e all'acquisizione dei fabbricati da destinare all'edilizia residenziale pubblica.

4. Sono estese agli enti e alle amministrazioni pubblici titolari di patrimonio abitativo pubblico e a carattere sociale le agevolazioni fiscali già previste per gli operatori privati e in particolare le detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia e di riqualificazione energetica.

## Art. 7.

*(Cartolarizzazione degli alloggi provenienti dal patrimonio degli enti previdenziali pubblici)*

1. Entro il 31 dicembre 2022 l'Istituto nazionale della previdenza sociale conclude il processo di cartolarizzazione degli immobili di cui all'articolo 2 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, e all'articolo 43-*bis* del decreto-legge 30 dicembre 2008, n. 207, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 febbraio 2009, n. 14.

2. Le condizioni di vendita e il trattamento dei conduttori non in grado di pervenire all'acquisto dell'alloggio sono stabiliti secondo quanto previsto dalla normativa di settore richiamata al comma 1.

## Art. 8.

*(Misure per il sostegno al mercato delle locazioni)*

1. La convenzione nazionale di cui all'articolo 4 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, prevede i criteri generali per la determinazione dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica realizzati ai sensi della presente legge tenendo conto anche degli eventuali contributi pubblici per la loro realizzazione.

2. Al fine di cui al comma 1 la Direzione generale per l'edilizia residenziale pubblica di cui all'articolo 2, comma 1, convoca i rappresentanti delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale, i rappresentanti degli operatori e dei fondi immobiliari e degli strumenti finanziari di cui all'articolo 3 e i rappresentanti dei gestori degli interventi di edilizia residenziale sociale.

3. I redditi da locazione sono soggetti a tassazione ad aliquota fissa del 20 per cento da applicare all'intero ammontare del canone previsto nel contratto di locazione, a esclusione dei contratti stipulati ai sensi dell'articolo 2, comma 3, e dell'articolo 5, comma 2, della legge 9 dicembre

1998, n. 431, per i quali l'imponibile resta quello determinato ai sensi dell'articolo 8 della medesima legge n. 431 del 1998, come da ultimo modificato dal comma 4 del presente articolo.

4. All'articolo 8, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, le parole: « Nei comuni di cui all'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e successive modificazioni, » sono soppresse.

5. Ai conduttori titolari di contratti di locazione di unità immobiliari non di lusso adibite ad abitazione principale, stipulati o rinnovati ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431, il cui reddito complessivo annuo è inferiore a 50.000 euro, aumentati di 5.000 euro per ogni figlio a carico, spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al 19 per cento del canone annuo corrisposto.

6. Qualora la detrazione spettante ai sensi del comma 5 sia di ammontare superiore all'imposta lorda dovuta è riconosciuto un credito pari alla quota della detrazione superiore alla medesima imposta.

7. Al fine di accrescere il mercato delle locazioni, una quota minima del 15 per cento della produzione di edilizia residenziale privata realizzata nell'ambito dei piani attuativi comunque denominati è riservata alla locazione secondo quanto stabilito dalla legge 9 dicembre 1998, n. 431, e dagli indirizzi definiti dalle regioni.

#### Art. 9.

##### *(Norme transitorie)*

1. La scadenza annuale in materia di termini per l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio di immobili adibiti ad uso abitativo per finita locazione è prorogata fino alla data di entrata in vigore dei decreti attuativi della presente legge.

