

CAMERA DEI DEPUTATI

N. 936

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**TRANCASSINI, AMICH, DEIDDA, DI MAGGIO, GIORGIANNI, KELANY,
LANCELLOTTA, LONGI, MAERNA, PALOMBI, PERISSA, ROSCANI,
VOLPI, ZUCCONI**

Agevolazione fiscale per interventi di recupero di edifici esistenti
o di costruzione di nuovi edifici da destinare all'edilizia sociale

Presentata il 1° marzo 2023

ONOREVOLI COLLEGHI! — La presente proposta di legge intende fornire strumenti utili a soddisfare la domanda abitativa di individui e di nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere al mercato libero degli immobili a causa dell'insostenibilità dei prezzi, in particolare favorendo le possibilità di accesso agli alloggi sociali sul modello del piano nazionale di edilizia abitativa, cosiddetto « Piano Casa », di cui all'articolo 11 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.

Tale disposizione si proponeva « di garantire su tutto il territorio nazionale i livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo per il pieno sviluppo della persona umana » attraverso l'adozione di un piano nazionale di edilizia abitativa « rivolto al-

l'incremento del patrimonio immobiliare ad uso abitativo attraverso l'offerta di abitazioni di edilizia residenziale anche sociale ».

Con la medesima finalità anche la presente proposta di legge è volta ad accrescere la disponibilità di alloggi sociali da destinare ai nuclei familiari a basso reddito, alle giovani coppie, agli anziani, agli studenti fuori sede, ai soggetti sottoposti a procedure esecutive di sfratto e agli immigrati regolarmente residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale, ovvero da almeno cinque anni nella medesima regione. I requisiti di reddito per l'accesso alle agevolazioni sono demandati alle singole regioni in coerenza con quanto già stabilito per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica.

Gli interventi edilizi dovranno essere caratterizzati da elevati livelli di qualità, in termini di vivibilità, salubrità, sicurezza e sostenibilità ambientale ed energetica. A questo scopo con diversi interventi legislativi sono state introdotte numerose agevolazioni fiscali quali il *bonus* ristrutturazioni, il *bonus* facciate, il *sisma bonus*, l'*eco bonus*, il *bonus* per l'abbattimento delle barriere architettoniche, operanti attraverso il meccanismo della detrazione fiscale dilazionata nel tempo che, nel caso degli interventi antisismici, è possibile trasferire anche agli acquirenti entro diciotto mesi dalla realizzazione; si tratta di detrazioni di valore significativo pari a 96.000 euro nel limite del 75 per cento del prezzo della singola unità immobiliare.

Da questa opportunità già avviata per il recupero del patrimonio edilizio scaturisce la proposta di consolidarla mediante un incentivo per l'acquisto della prima casa. La condizione per rendere effettivo questo meccanismo virtuoso è che dal prezzo dell'alloggio si scorpori anche il valore del terreno attraverso la messa a disposizione, in primo luogo, del patrimonio fondiario pubblico e, in subordine, di ulteriore patrimonio attraverso il principio della « compensazione edificatoria » con indici minimali a favore dei proprietari.

Ipotizzando, quindi, che per ciascun alloggio il prezzo di acquisto sia compreso tra centocinquantomila e duecentomila euro, l'ammontare della detrazione fiscale fino a novantaseimila euro tramite il meccanismo della cessione del credito costituisce una sorta di capitale iniziale che consentirebbe di accedere a un mutuo bancario per il prezzo residuo, il cui rateo potrebbe, sostanzialmente, essere equiparato al costo della locazione a canone calmierato.

Inoltre, l'utilizzo di aree e di edifici dismessi appartenenti al patrimonio pubblico, con la conseguente eliminazione sia della valorizzazione fondiaria sia del consumo di territorio, insieme all'abbattimento dei costi di urbanizzazione in quanto si recuperano aree all'interno dei tessuti edificati, riduce il costo dell'alloggio al

valore strettamente edilizio. In buona sostanza, si tratta di aggiornare il principio dell'edilizia residenziale pubblica; non più rivolta alla costruzione di interi quartieri sulla base dei piani di zona dell'edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, espressione della città in espansione negli anni Sessanta e Settanta, ma ripensata in funzione della città che ha considerevolmente rallentato la sua crescita e che oggi, piuttosto, si confronta con l'esigenza di dover essere rigenerata.

In questo modo, infatti, sarà possibile frenare il consumo di suolo attraverso il riuso di una grande quantità di aree urbanizzate e abbandonate, come quelle produttive dismesse in contesti che hanno perso la vocazione industriale ma sono spesso servite anche dal trasporto pubblico su ferro.

In questa chiave, utilizzando le risorse pubbliche costituite dalle aree e dall'agevolazione fiscale si potrebbe attivare un processo virtuoso di recupero del patrimonio edilizio pubblico dismesso e di completamento dei piani di zona, rimasti non attuati o incompleti per carenza di fondi pubblici, con la possibilità di utilizzare anche le aree ancora inutilizzate in quanto *extra-standard* nei vari piani attuativi. Infatti, l'edilizia sociale costituisce anche *standard* aggiuntivo che potrà essere localizzato, più in generale, nell'ambito dei programmi di rigenerazione urbana che saranno attivati dai comuni. Tale combinazione di azioni consentirà di innescare un programma diffuso di edilizia economica e popolare, con plurimi benefici sia dal punto di vista infrastrutturale che di incremento del numero di abitanti in modo da rendere sostenibili anche le attività commerciali di vicinato e i servizi di base.

La presente proposta di legge si compone di un solo articolo.

Il comma 1 definisce l'oggetto dell'agevolazione e i soggetti beneficiari. Si tratta specificatamente di alloggi sociali di nuova realizzazione mediante il recupero di edifici esistenti o la costruzione di nuovi edifici, offerti sia in vendita che in loca-

zione ai soggetti già individuati dal citato Piano Casa del 2008.

Il comma 2 prevede che gli alloggi devono rispettare i criteri di efficienza energetica, di accessibilità, visitabilità e quelli antisismici stabiliti dalla vigente normativa.

Il comma 3 individua i beneficiari della detrazione, in caso di acquisto o locazione dell'immobile.

Il comma 4 fissa gli importi massimi della detrazione.

Infine, il comma 5 stabilisce che la detrazione di cui alla presente proposta di legge non sia cumulabile con quelle previste per l'efficientamento energetico, ossia *bonus*, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici, di cui all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77.

PROPOSTA DI LEGGE

Art. 1.

1. Per le spese documentate relative agli interventi di recupero di edifici esistenti o di costruzione di nuovi edifici da destinare all'edilizia sociale ai sensi del decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 146 del 24 giugno 2008, destinati prioritariamente all'acquisto o alla locazione della prima casa di abitazione in favore dei soggetti di cui all'articolo 11, comma 2, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, è concessa una detrazione dall'imposta lorda pari al 50 per cento, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare. La detrazione è ripartita in dieci quote annuali di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

2. Gli edifici di cui al comma 1 devono essere realizzati nel rispetto dei criteri di efficienza energetica di cui al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 162 del 15 luglio 2015, e dei criteri generali per l'individuazione delle zone sismiche di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006, pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 108 dell'11 maggio 2006. La realizzazione degli edifici di cui al comma 1 deve, altresì, rispettare i requisiti previsti dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, in materia di prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche.

3. La detrazione dall'imposta spetta, in caso di vendita dell'unità immobiliare, all'acquirente in possesso dei requisiti eco-

nomici secondo i parametri fissati dalle regioni e, in caso di locazione, al soggetto che ha realizzato gli interventi di cui al comma 1 che dovrà utilizzarla per la riduzione del canone di locazione. In caso di locazione, il locatario, quale beneficiario finale, dovrà essere in possesso dei requisiti economici secondo i parametri fissati dalle regioni. In ogni caso il canone di locazione non potrà eccedere i valori massimi fissati per analoghi interventi di edilizia sociale dalle regioni medesime.

4. La detrazione massima è fissata nella misura del 75 per cento del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e, comunque, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare.

5. La detrazione non è cumulabile con le agevolazioni di cui all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77.

PAGINA BIANCA

PAGINA BIANCA



19PDL0026310