

# CAMERA DEI DEPUTATI N. 1562

## PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**SANTILLO, PELLEGRINI, D'ORSO, ILARIA FONTANA, FRANCESCO SILVESTRI, AIELLO, ALIFANO, AMATO, APPENDINO, ASCARI, AURIEMMA, BALDINO, BARZOTTI, BRUNO, CAFIERO DE RAHO, CANTONE, CAPPELLETTI, CARAMIELLO, CARMINA, CAROTENUTO, CASO, CHERCHI, ALFONSO COLUCCI, CONTE, SERGIO COSTA, DELL'OLIO, DI LAURO, DONNO, FEDE, FENU, GIULIANO, GUBITOSA, IARIA, L'ABBATE, LOMUTI, LOVECCHIO, MORFINO, ORRICO, PAVANELLI, PENZA, QUARTINI, RAFFA, MARIANNA RICCIARDI, RICCARDO RICCIARDI, SCERRA, SCUTELLÀ, SPORTIELLO, TODDE, TORTO, TRAVERSI, TUCCI**

Disposizioni concernenti la programmazione dell'edilizia residenziale pubblica, le agevolazioni fiscali per interventi di recupero del patrimonio edilizio residenziale pubblico e sociale nonché il sostegno dell'accesso alla locazione di immobili abitativi e del pagamento dei canoni di locazione

*Presentata il 22 novembre 2023*

ONOREVOLI COLLEGHI! — La diminuzione del potere di acquisto conseguente alla crisi economica, aggravatasi con la pandemia e, da ultimo, con il conflitto in atto in Ucraina, ha acuito il problema della cosiddetta «*affordability*», ossia delle spese per l'accesso all'abitazione che, diventando sempre più onerose, pesano gravemente sui bilanci familiari. Una famiglia su quattro ha avuto, negli ultimi anni, difficoltà a pagare il canone di locazione (si tratta in prevalenza di

nuclei familiari fragili composti da persone di età compresa tra 45 e 64 anni con figli); tale percentuale ha superato il 40 per cento nel 2021, come confermato dall'indagine straordinaria sulle famiglie italiane (ISF) condotta dalla Banca d'Italia.

Pur non essendo disponibili stime sedimentate sull'entità complessiva delle forme di disagio abitativo presenti nel Paese, un interessante quadro informativo su alcune delle principali dimensioni della disugua-

gianza abitativa in Italia è offerto dalla relazione presentata dal Gruppo di lavoro sulle politiche per la casa e l'emergenza abitativa, costituito con decreto del Ministro del lavoro e delle politiche sociali n. 124 del 6 luglio 2022, di seguito denominato « Gruppo di lavoro MLPS 2022 ». I dati presentati evidenziano e confermano che il tema della casa rappresenta un ambito di grande criticità per una buona parte della popolazione e che alcune condizioni sociali o di fragilità sono estremamente correlate alla possibilità di vivere in condizioni precarie, alle difficoltà di mantenere il proprio alloggio o alla capacità di superare una condizione di emergenza abitativa.

Il canone di locazione rappresenta la voce di spesa più rilevante, arrivando quasi a impegnare un terzo del reddito (27,9 per cento), un valore superiore anche a quello delle famiglie proprietarie con un mutuo al lordo della quota in conto capitale (21,1 per cento). Quasi 2,5 milioni di famiglie (9,9 per cento del totale) si trovano inoltre in condizioni di sovraccarico, ossia con una quota di spese per l'abitazione uguale o superiore al 40 per cento del reddito disponibile (dati Gruppo di lavoro MLPS 2022). Il disagio abitativo è una condizione di malessere sociale legata alla qualità dell'alloggio, di cui manca una definizione univoca nel nostro ordinamento giuridico, che riguarda, in Italia, circa 1,5 milioni di famiglie (dati di Federcasa e della società Nomisma Spa).

Le ricerche condotte confermano, da un lato, che l'emergenza sanitaria ha inasprito ulteriormente la già drammatica situazione del disagio abitativo e, dall'altro, che non sono stati programmati interventi seri e strutturali per farvi fronte.

Occorre considerare che il disagio e l'emergenza abitativa affliggono sia ceti a reddito molto basso o nullo, per i quali gli alloggi di edilizia residenziale pubblica o sociale sono in numero insufficiente, sia gli individui o i nuclei familiari svantaggiati che hanno un reddito troppo alto per ottenere l'assegnazione di una cosiddetta « casa popolare » ma troppo basso per poter accedere alle locazioni nel libero mercato.

La mancanza di un alloggio e l'essere esclusi dalla possibilità di disporne sono tra le forme più estreme di povertà e di deprivazione. La « deprivazione abitativa » – uno degli indicatori utilizzati dall'Unione europea per calcolare il numero di persone a rischio di povertà o di esclusione sociale – in Italia riguarda il 5 per cento della popolazione, a fronte di una media del 4 per cento dei Paesi europei.

La Costituzione italiana – a differenza di altri Stati europei quali il Belgio, il Portogallo, la Spagna e la Svezia – non riconosce espressamente il diritto all'abitazione. Tuttavia, quest'ultimo è desumibile da diverse disposizioni costituzionali, in quanto l'abitazione costituisce il presupposto per la realizzazione dell'eguaglianza sostanziale tra cittadini, ma anche per l'esercizio di diritti e libertà costituzionalmente riconosciuti, tra i quali la libertà di domicilio, i diritti della famiglia, il diritto alla salute e il diritto al lavoro.

La Corte costituzionale ha riconosciuto l'esistenza di tale diritto a partire dalla fine degli anni '80, qualificandolo come « diritto sociale fondamentale » e annoverandolo « fra i diritti inviolabili (...) di cui all'articolo 2 della Costituzione » (si vedano, le sentenze n. 404 del 1988, n. 166 del 2008 e n. 209 del 9 luglio 2009). Tuttavia, ha sottolineato che il diritto all'abitazione, come tutti i diritti sociali, è « finanziariamente condizionato » e dunque tende a essere realizzato in proporzione alle risorse della collettività (si veda, la sentenza n. 252 del 1989).

Il diritto all'abitazione è espressamente previsto dalla Carta sociale europea e, nel testo revisionato nel 1996, per garantirne l'effettivo esercizio, gli Stati firmatari « s'impegnano a prendere misure destinate », tra l'altro, « a favorire l'accesso ad un'abitazione di livello sufficiente », a « prevenire e ridurre lo *status* di "senza tetto" in vista di eliminarlo gradualmente » e a « rendere il costo dell'abitazione accessibile alle persone che non dispongono di risorse sufficienti ».

Il diritto all'abitazione è altresì previsto all'articolo 34, paragrafo 3, della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea,

nel quale si prevede che l'Unione « riconosce e rispetta il diritto (...) all'assistenza abitativa », al fine di « garantire un'esistenza dignitosa a tutti coloro che non dispongano di risorse sufficienti ».

Nell'ambito della dimensione europea si è assistito a un crescente interesse per il tema del diritto all'abitazione, attraverso l'elaborazione di specifici atti volti a garantirne l'effettività, come, ad esempio, la Carta europea degli alloggi, approvata il 26 aprile 2006 dall'intergruppo *Urban logement* del Parlamento europeo, la risoluzione del Parlamento europeo 2006/2108/(INI) sugli alloggi e la politica regionale e, da ultimo, la risoluzione (2019/2187(INI)) approvata dal Parlamento europeo il 21 gennaio 2021, che conferma come l'accesso a un alloggio adeguato costituisca un diritto fondamentale e una condizione preliminare per l'esercizio di altri diritti fondamentali, nonché per condurre una vita in condizioni rispettose della dignità umana. Dello stesso tenore è anche la giurisprudenza della Corte di giustizia dell'Unione europea nella sentenza del 10 settembre 2014 (causa n. C-34/13) che configura il diritto all'abitazione come diritto fondamentale da comprendere nell'ambito delle politiche di inclusione sociale, oggetto di competenza concorrente dell'Unione e degli Stati membri.

Certamente una nuova lettura « forte » del diritto all'abitazione, inteso come posizione soggettiva avente un « contenuto essenziale », secondo l'accezione invalsa in ambito europeo, consentirebbe un radicale cambiamento di approccio delle tradizionali politiche abitative, anche nell'ottica di un *welfare* integrato, nel quale il contrasto della povertà abitativa possa rappresentare l'anello da cui partire per sostenere e favorire l'accesso all'istruzione, alla formazione e all'occupazione.

In materia di politiche abitative, le due linee lungo le quali è intervenuto il legislatore italiano in questi anni si sono mostrate del tutto carenti e poco lungimiranti.

La prima è quella rivolta all'incremento del numero delle abitazioni disponibili, tramite la realizzazione di un sistema di edilizia residenziale pubblica. Nonostante, a partire dalle misure volte all'attuazione del

piano decennale di edilizia residenziale previsto dalla legge 5 agosto 1978, n. 457, siano stati approvati numerosi provvedimenti normativi e disposti diversi stanziamenti per l'edilizia residenziale pubblica e convenzionata, la condizione di disagio abitativo non ha trovato una soluzione accettabile ed è destinata ad aggravarsi. Il settore soffre, ancora oggi, di una cronica carenza di alloggi da destinare ai ceti meno abbienti o a categorie disagiate o fragili. A tale riguardo è necessario e urgente definire una programmazione nazionale pluriennale di contrasto all'emergenza abitativa, sostenuta da adeguate risorse economiche.

La seconda linea tracciata dal legislatore italiano è quella concernente la tutela della parte debole nei rapporti contrattuali di diritto privato, a cominciare dal rapporto di locazione. In quest'ultimo ambito si collocano due importanti strumenti utilizzati a livello nazionale per le politiche abitative: il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, istituito dalla legge 9 dicembre 1998, n. 431, e il Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli, di cui al decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124, gestito dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. Entrambi i Fondi sono stati incrementati nel corso della XVIII legislatura, da ultimo ad opera del decreto-legge 17 maggio 2022, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2022, n. 91, cosiddetto « decreto aiuti », che ha assegnato al Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione una dotazione di 100 milioni di euro per il 2022.

A partire dall'assegnazione delle risorse relative all'anno 2019, che hanno consentito alle regioni di poter riallocare sul fondo per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione le somme non utilizzate della dotazione del fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli, si è sostanzialmente prodotta un'unificazione delle risorse della dotazione dei due fondi con la precipua finalità di attuare misure uniche per la riduzione del disagio abitativo.

Negli anni, si è riscontrato che entrambi i predetti fondi non hanno operato in modo adeguato, come si può rilevare, tra l'altro, dall'indagine effettuata dalla Corte dei conti sull'utilizzo degli stessi per il periodo dal 2014 al 2020 di cui alla deliberazione 3 agosto 2020, n. 9/2020/G.

Diverse sono le disfunzioni e le distorsioni che le due misure presentano e sulle quali la stessa Corte dei conti si è soffermata nella propria relazione: il non corretto assolvimento delle procedure per il riparto delle risorse, che ha contribuito a un loro impiego non del tutto efficiente; la inadeguatezza di un'attività di monitoraggio circa la gestione dei fondi e lo stato di utilizzo delle risorse ripartite tra le regioni; il mancato o parziale trasferimento delle risorse agli enti locali; le difficoltà di accesso e di erogazione del contributo da parte dei cittadini, soprattutto con riferimento al fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli.

Nel raccogliere le citate raccomandazioni della Corte dei conti appare quanto mai opportuno un profondo ripensamento delle modalità con le quali provvedere all'erogazione delle risorse finanziarie da mettere a disposizione di un settore, come quello in esame, che esprime un fabbisogno molto elevato.

Secondo gli studi di settore, il fabbisogno abitativo ammonta oggi a circa 600.000 alloggi e le risorse periodicamente stanziare – attraverso il trasferimento di fondi ai comuni – non sono state allineate all'interno di una strategia sistematica e strutturata.

La frammentazione dei soggetti pubblici che operano nel campo dell'offerta di alloggi di edilizia residenziale pubblica e sociale non ha consentito di approntare una programmazione nazionale pluriennale di contrasto all'emergenza abitativa, rendendo difficile anche l'interlocuzione con le istituzioni europee nell'accesso alle risorse in materia di rigenerazione urbana, *housing* sociale, *co-housing*, *co-living*, transizione ecologica e contrasto alla povertà energetica.

La presente proposta di legge intende intervenire sulle direttrici sopra indicate

mediante misure di finanziamento e sostegno dell'edilizia residenziale sociale e pubblica finalizzate a superare le criticità e le disfunzioni rilevate nonché garantire l'effettivo esercizio del diritto all'abitazione e dei diritti sociali ad esso connessi, promuovendo, altresì, interventi di recupero e di riqualificazione del patrimonio edilizio pubblico esistente o inutilizzato, favorendo il risparmio energetico e l'offerta di servizi integrati e innovativi volti a migliorare l'inclusione e la qualità della vita dei cittadini e a ridurre situazioni di emarginazione e degrado sociale, nel rispetto del principio « non arrecare danno significativo » all'ambiente (DNSH – *Do No Significant Harm*), nonché di azzeramento del consumo di suolo, in linea con gli obiettivi fissati dall'Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile.

La programmazione degli interventi volti ad incrementare l'offerta abitativa presuppone, *in primis*, una attenta ricognizione dello stato di tutti gli interventi programmati e della corretta utilizzazione delle risorse nonché la corretta rilevazione del fabbisogno abitativo.

È altresì fondamentale che i comuni provvedano ad aggiornare il censimento degli edifici e delle unità immobiliari, pubbliche e private, sfitte, non utilizzate, abbandonate o in stato di degrado, al fine di creare una banca dati unitaria del patrimonio edilizio pubblico e privato inutilizzato, disponibile per il recupero o il riuso, da destinare alla realizzazione di alloggi sociali.

Con l'obiettivo di sostenere l'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica delle regioni, delle province autonome di Trento e di Bolzano e dei comuni, finalizzati a incrementare l'offerta di alloggi a canone di locazione sociale mediante interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio esistente, è istituito il Fondo per l'edilizia residenziale pubblica. È inoltre prevista l'attivazione di poteri sostitutivi qualora il ritardo, l'inerzia o la difformità nell'esecuzione dei progetti da parte degli enti coinvolti nell'attuazione degli interventi possa mettere a rischio il conseguimento degli obiettivi prefissati.

Al fine di incrementare l'offerta abitativa sociale, la presente proposta di legge istituisce un programma nazionale pluriennale di edilizia sociale, denominato « programma Abita », adeguatamente finanziato con l'istituzione di un Fondo allo stesso dedicato, che supporti gli enti territoriali nella pianificazione e realizzazione degli alloggi sociali necessari a fronteggiare in modo strutturale e risolutivo il disagio e l'emergenza abitativa.

Il programma Abita è altresì finalizzato a favorire l'attuazione delle misure previste dalla missione 5, componente 2, del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) e a incrementare l'interlocuzione degli enti territoriali con l'Unione europea in tema di accesso e utilizzo dei fondi strutturali e dei finanziamenti europei in materia di *housing* sociale, rigenerazione urbana, transizione energetica, contrasto dell'emergenza abitativa, in un'ottica di ottimizzazione e razionalizzazione dell'utilizzo delle risorse disponibili, a tali fini, anche in ambito europeo.

La presente proposta di legge prevede, inoltre, un sistema strutturale di detrazioni fiscali per interventi di recupero e riqualificazione energetica del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale, di in-

stallazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici e di eliminazione delle barriere architettoniche, con la possibilità di optare per la cessione del credito, in luogo dell'utilizzo della detrazione spettante, sulla scorta di quanto già previsto dall'articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77. Un apposito fondo è dedicato anche alla copertura delle spese sostenute per la costituzione delle comunità energetiche rinnovabili (CER) nei medesimi edifici.

La presente proposta di legge prevede inoltre l'istituzione di un nuovo Fondo di garanzia per la locazione di immobili abitativi, al fine di favorire l'accesso all'abitazione in locazione mediante la concessione di una garanzia statale, nonché la revisione del Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli, finalizzato a fornire un sostegno economico agli inquilini morosi che si trovano in una situazione di sopravvenuta impossibilità a provvedere al pagamento del canone di locazione dovuto ai proprietari degli immobili, affinché tali misure possano concretamente assolvere alla loro finalità di mitigare e di ridurre lo stato di sperequazione sociale di molti italiani derivante dalla situazione di disagio abitativo.

## PROPOSTA DI LEGGE

### CAPO I

#### FINALITÀ

##### Art. 1.

*(Oggetto e finalità)*

1. La presente legge persegue l'obiettivo di garantire i diritti sociali dei cittadini e di contribuire a ridurre, in tutto il territorio nazionale, il disagio e l'emergenza abitativa nonché a soddisfare la richiesta di alloggi da parte di individui o nuclei familiari svantaggiati, tramite misure di sostegno e finanziamento dell'edilizia residenziale pubblica, dell'edilizia residenziale sociale e dell'accesso alle locazioni, promuovendo, altresì, interventi di recupero e di riqualificazione del patrimonio edilizio pubblico esistente o inutilizzato, favorendo il risparmio energetico e l'offerta di servizi integrati e innovativi volti a migliorare l'inclusione e la qualità della vita dei cittadini e a ridurre le situazioni di emarginazione e degrado sociale, attraverso l'ottimizzazione e la razionalizzazione dell'utilizzo delle risorse disponibili, nel rispetto del principio « non arrecare danno significativo » (*Do No Significant Harm – DNSH*), nonché l'azzeramento del consumo di suolo, in conformità agli obiettivi fissati dall'Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile.

### CAPO II

#### RICOGNIZIONE DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E SOCIALE E RILEVAZIONE DEL FABBISOGNO ABITATIVO

##### Art. 2.

*(Ricognizione del patrimonio immobiliare da destinare all'edilizia residenziale pubblica)*

*e sociale nonché rilevazione del fabbisogno abitativo)*

1. Entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, i comuni e gli enti territoriali provvedono alla ricognizione del patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica e sociale. I medesimi enti, nei successivi novanta giorni, individuano il proprio fabbisogno di alloggi per contrastare il disagio e l'emergenza abitativa, approvano i criteri di valutazione della sostenibilità urbanistica, economica e funzionale dei progetti di interventi di cui all'articolo 11 e individuano gli immobili, di proprietà preferibilmente pubblica, su cui realizzare gli interventi, con esclusione delle aree destinate all'agricoltura o non soggette a trasformazione urbanistica ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti, nonché di quelle vincolate ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. Nella ricognizione è compreso il patrimonio industriale dismesso o in via di dismissione, suscettibile di riconversione all'edilizia residenziale pubblica e sociale.

### Art. 3.

*(Banca di dati del patrimonio edilizio inutilizzato)*

1. Al fine di creare una banca di dati del patrimonio edilizio pubblico e privato inutilizzato, disponibile per il recupero o il riuso, da destinare alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica e sociale, i comuni provvedono ad aggiornare il censimento degli edifici e delle unità immobiliari, pubbliche e private, sfitte, non utilizzate, abbandonate o in stato di degrado aventi qualsiasi destinazione, specificando le caratteristiche e le dimensioni di tali immobili, la quantificazione e la qualificazione delle aree urbanizzate e infrastrutturate esistenti e delle aree residue per le quali gli strumenti urbanistici vigenti prevedono interventi edificatori non ancora attuati. Il censimento di cui al presente comma è obbligatoriamente aggiorn-

nato almeno ogni due anni e le informazioni in esso contenute sono pubblicate in forma aggregata nei siti *internet* istituzionali dei comuni interessati.

2. I dati di cui al comma 1 sono inseriti in una banca di dati unitaria istituita presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti accessibile agli stessi comuni e agli enti territoriali secondo modalità da stabilire con decreto del medesimo Ministro. Il decreto di cui al primo periodo individua la struttura dipartimentale responsabile della banca di dati e definisce le modalità di funzionamento e di coordinamento con l'Osservatorio nazionale della condizione abitativa e con gli osservatori regionali.

### CAPO III

## DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEI PROGRAMMI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

### Art. 4.

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

1. Al fine di sostenere l'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica delle regioni, delle province autonome di Trento e di Bolzano e dei comuni finalizzati a incrementare l'offerta di alloggi a canone di locazione sociale in favore dei soggetti collocati nelle graduatorie comunali per l'accesso agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, mediante interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica esistente, ivi compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione, senza consumo di suolo, programmati all'esito della ricognizione di cui all'articolo 2, è istituito, nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, il Fondo per il recupero e la riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, con una dotazione iniziale di 300 milioni di euro per l'anno 2024, 400 milioni di euro per l'anno 2025 e 1.000 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2026. Agli oneri di cui al presente comma si provvede a valere sulle risorse del fondo per il finan-

ziamento degli investimenti e lo sviluppo infrastrutturale del Paese di cui all'articolo 1, comma 140, della legge 11 dicembre 2016, n. 232.

2. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze e con il Ministro per gli affari regionali e le autonomie, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9, comma 2, lettera *b*), del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono definite le modalità di assegnazione, erogazione e revoca dei finanziamenti e il monitoraggio degli interventi di cui al comma 1 del presente articolo.

#### Art. 5.

*(Attribuzione di poteri sostitutivi per l'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica)*

1. In caso di mancato rispetto da parte delle regioni, delle province autonome di Trento e di Bolzano, delle città metropolitane, delle province, dei comuni e degli ex istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati degli obblighi e impegni finalizzati all'attuazione dei programmi centrali di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e sociale, ivi compresi i programmi rimasti in tutto o in parte inattuati alla data di entrata in vigore della presente legge, promossi dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, e assunti in qualità di soggetti attuatori, consistenti anche nella mancata adozione di atti e provvedimenti necessari all'avvio dei progetti dei predetti programmi ovvero nel ritardo, inerzia o difformità nell'esecuzione dei progetti, il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, ove sia messo a rischio il conseguimento degli obiettivi prefissati, su proposta della competente Direzione generale, assegna al soggetto attuatore interessato un termine per provvedere non superiore a sessanta giorni. In caso di perdurante inerzia, su proposta della competente Direzione generale, sentito il soggetto attuatore,

il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti individua nel Provveditorato interregionale alle opere pubbliche competente per territorio ovvero, in alternativa, nomina uno o più commissari *ad acta*, quali soggetti a cui attribuire, in via sostitutiva, il potere di adottare gli atti o provvedimenti necessari ovvero di provvedere all'esecuzione dei progetti, anche avvalendosi di altre amministrazioni specificamente indicate.

2. Nel caso in cui l'inadempimento, il ritardo, l'inerzia o la difformità di cui al comma 1 sia ascrivibile a un soggetto attuatore diverso dalle regioni, dalle province autonome di Trento e di Bolzano, dalle città metropolitane, dalle province, dai comuni o dagli ex IACP comunque denominati, all'assegnazione del termine non superiore a sessanta giorni e al successivo esercizio del potere sostitutivo provvede il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti con le stesse modalità di cui al comma 1. Il medesimo Ministro provvede analogamente nel caso in cui la richiesta di esercizio dei poteri sostitutivi provenga, per qualunque ragione, direttamente da un soggetto attuatore, ivi comprese le regioni, le province autonome di Trento e di Bolzano, le città metropolitane, le province, i comuni e gli ex IACP comunque denominati.

3. Il Provveditorato interregionale alle opere pubbliche competente per territorio individuato o i commissari *ad acta* nominati ai sensi dei commi 1 e 2, ove strettamente indispensabile per garantire il rispetto del cronoprogramma del progetto, provvedono all'adozione dei relativi atti mediante ordinanza motivata, contestualmente comunicata al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti – Direzione generale per l'edilizia statale e abitativa e per gli interventi speciali, in deroga ad ogni disposizione di legge diversa da quella penale, fatto salvo il rispetto dei principi generali dell'ordinamento, delle disposizioni del codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159, nonché dei vincoli inderogabili derivanti dall'appartenenza all'Unione europea. Nel caso in cui la deroga riguardi la legislazione regionale, l'ordi-

nanza è adottata, previa intesa in sede di Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Nel caso in cui la deroga riguardi la legislazione in materia di tutela della salute, della sicurezza e della incolumità pubblica, dell'ambiente e del patrimonio culturale, l'ordinanza è adottata previa autorizzazione dei Ministeri competenti. Le ordinanze di cui al presente comma sono immediatamente efficaci e sono pubblicate nella *Gazzetta Ufficiale*.

4. Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti promotore dei programmi di edilizia residenziale pubblica di cui al comma 1 resta estraneo a ogni rapporto contrattuale e obbligatorio discendente dall'adozione di atti, provvedimenti e comportamenti da parte dei soggetti individuati o nominati per l'esercizio dei poteri sostitutivi ai sensi del presente articolo. Delle obbligazioni nei confronti dei terzi rispondono, con risorse proprie, esclusivamente i soggetti attuatori sostituiti. Alla nomina dei commissari di cui al comma 1 e alla definizione dei relativi compensi si applicano le procedure e le modalità previste dall'articolo 15, commi da 1 a 3, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111. Gli eventuali oneri derivanti dalla nomina di commissari sono a carico dei soggetti attuatori inadempienti sostituiti.

#### Art. 6.

##### *(Monitoraggio e mobilità degli alloggi di edilizia residenziale pubblica)*

1. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, sentita la Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono stabiliti i meccanismi volti a garantire il criterio della rotazione nell'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica mediante il monitoraggio periodico circa la sussistenza

dei presupposti e delle condizioni che legittimano la permanenza delle assegnazioni, prevedendo procedure semplificate di rilascio dell'alloggio da parte di terzi che risultino occupanti senza titolo.

2. Con il medesimo decreto di cui al comma 1 sono definite le linee guida per la predisposizione di piani di mobilità degli assegnatari finalizzata a garantire un utilizzo razionale degli alloggi, a soddisfare istanze volte a eliminare situazioni di disagio abitativo, nonché a consentire la realizzazione dei programmi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

#### CAPO IV

### DISPOSIZIONI PER LA PROGRAMMAZIONE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

#### Art. 7.

*(Programma nazionale pluriennale straordinario di edilizia residenziale sociale)*

1. Per le finalità di cui all'articolo 1, la presente legge promuove un programma nazionale pluriennale straordinario di edilizia residenziale sociale, denominato « programma Abita ».

2. Il programma Abita ha durata ventennale ed è finalizzato a incrementare e riqualificare il patrimonio immobiliare destinato all'edilizia residenziale sociale, a rigenerare il tessuto socio-economico, a rifunzionalizzare spazi e immobili pubblici e privati, sotto il profilo della sostenibilità e della densificazione dei tessuti edilizi, senza nuovo consumo di suolo, mediante il riuso, la rigenerazione e la riorganizzazione del patrimonio edilizio esistente, favorendo il risparmio energetico e la realizzazione di costruzioni antisismiche nonché la promozione, da parte degli enti territoriali, di politiche urbanistiche mirate a un processo integrato di rigenerazione delle aree e dei tessuti edilizi degradati, attraverso lo sviluppo dell'edilizia sociale.

3. Il programma Abita è altresì finalizzato a favorire l'attuazione delle misure

previste dalla missione 5, componente 2, del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) e a incrementare l'interlocazione degli enti territoriali con l'Unione europea per quanto concerne l'accesso e l'utilizzo dei fondi strutturali e di investimento europei in materia di *housing* sociale, rigenerazione urbana, transizione energetica, contrasto dell'emergenza abitativa, attraverso l'ottimizzazione e la razionalizzazione dell'utilizzo delle risorse disponibili a tali fini anche in ambito europeo.

4. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con i Ministri dell'ambiente e della sicurezza energetica, dell'economia e delle finanze e delle imprese e del *made in Italy*, da adottare, previa intesa in sede di Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono stabiliti:

a) i contenuti, i termini e le modalità di presentazione delle proposte, dei fabbisogni e delle disponibilità che gli enti territoriali trasmettono al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti per le finalità di cui ai commi 1, 2 e 3 del presente articolo;

b) i criteri per la redazione del cronoprogramma nazionale di intervento, in coerenza con le finalità della presente legge, privilegiando interventi che favoriscano l'attivazione di finanziamenti sia pubblici, sia privati, il coinvolgimento di operatori privati, anche del Terzo settore, le misure e i modelli di inclusione sociale, innovazione sociale, assistenza delle persone fragili, *co-living* e *co-housing*;

c) l'entità massima del contributo riconoscibile, a valere sulle risorse di cui all'articolo 9 della presente legge.

5. Una quota degli alloggi sociali realizzati o riqualificati, pari al 10 per cento del totale, è destinata alla locazione temporanea a soggetti sottoposti a procedure di sfratto o alla locazione temporanea agli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica in corso di ristrutturazione o riqualificazione.

## Art. 8.

*(Comitato esecutivo per il programma Abita)*

1. Al fine di assicurare il coordinamento delle politiche abitative e di procedere a un rapido avvio del programma Abita, è istituito, presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, il comitato esecutivo per il programma Abita, di seguito denominato « comitato ». Il comitato provvede a:

*a)* proporre il programma nazionale di cui all'articolo 7 sulla base dei fabbisogni abitativi e della disponibilità di immobili da riqualificare di cui all'articolo 2;

*b)* predisporre il cronoprogramma dei progetti ammissibili a finanziamento a valere sul fondo di cui all'articolo 9, nonché le amministrazioni competenti all'attuazione delle singole misure;

*c)* promuovere l'attività degli enti territoriali interessati al fine di individuare i percorsi progettuali e le opere necessarie a garantirne l'attuazione;

*d)* definire i termini per la stipulazione delle convenzioni o degli accordi di programma per l'attuazione dei progetti;

*e)* monitorare l'attuazione delle azioni poste in essere e predisporre una relazione, da trasmettere alle Camere entro il 30 maggio di ogni anno, recante i risultati del monitoraggio e la prospettazione degli interventi necessari a garantire la piena attuazione della normativa di settore.

2. Sulla proposta di programma nazionale di cui alla lettera *a)* del comma 1 del presente articolo è acquisito il parere della Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, che è reso nel termine di venti giorni dalla data di trasmissione. Il programma è approvato con decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

3. Il comitato è composto da:

*a)* un rappresentante designato del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti con funzioni di Presidente;

b) un rappresentante designato dal Ministero dell'interno;

c) un rappresentante designato dal Ministero dell'economia e delle finanze;

d) un rappresentante designato dal Ministero del lavoro e delle politiche sociali;

e) un rappresentante designato dal Ministero delle imprese e del *made in Italy*;

f) un rappresentante designato dal Dipartimento per la programmazione e il coordinamento della politica economica della Presidenza del Consiglio dei ministri;

g) un rappresentante designato dalla Conferenza delle regioni e delle province autonome;

h) un rappresentante designato dall'Associazione nazionale dei comuni italiani.

4. I componenti del comitato sono nominati con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

5. Per lo svolgimento della propria attività il comitato si avvale del supporto tecnico delle strutture del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e del Consiglio superiore dei lavori pubblici, nonché della Struttura per la progettazione di beni ed edifici pubblici istituita ai sensi dell'articolo 1, commi da 162 a 170, della legge 30 dicembre 2018, n. 145. Alle riunioni del comitato partecipano i rappresentanti delle associazioni di categoria, delle organizzazioni sindacali dei lavoratori e degli inquilini e degli enti del Terzo settore.

6. Ai componenti del comitato non sono corrisposti gettoni, compensi, rimborsi di spese o altri emolumenti comunque denominati.

#### Art. 9.

##### *(Fondo per il programma Abita)*

1. Per l'attuazione degli interventi di cui all'articolo 7, è istituito, nello stato di pre-

visione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, il Fondo per il programma Abita, con una dotazione annua pari a 1.000 milioni di euro per l'anno 2024 e a 3.000 milioni di euro annui per ciascuno degli anni dal 2025 al 2040.

2. Agli oneri derivanti dall'attuazione del comma 1, pari a 1.000 milioni di euro per l'anno 2024 e a 3.000 milioni di euro annui a decorrere dal 2025, si provvede:

a) quanto a 1.000 milioni di euro per l'anno 2024, mediante quota parte delle maggiori entrate derivanti dalle disposizioni dei commi da 3 a 7;

b) quanto a 3.000 milioni di euro annui per ciascuno degli anni dal 2025 al 2040, mediante le maggiori entrate e minori spese derivanti dalle disposizioni dei commi da 8 a 10.

3. In considerazione del protrarsi degli effetti dell'aumento dei prezzi e delle tariffe del settore energetico per le imprese e i consumatori, il contributo di solidarietà temporaneo di cui ai commi da 115 a 119 dell'articolo 1 della legge 29 dicembre 2022, n. 197, è esteso anche all'anno 2024.

4. Il contributo di solidarietà è determinato applicando un'aliquota pari al 50 per cento sull'ammontare della quota del reddito complessivo determinato ai fini dell'imposta sul reddito delle società relativo al periodo d'imposta antecedente a quello in corso al 1° gennaio 2024, che eccede per almeno il 10 per cento la media dei redditi complessivi determinati ai sensi dell'imposta sul reddito delle società conseguiti nei quattro periodi d'imposta antecedenti a quello in corso al 1° gennaio 2023; nel caso in cui la media dei redditi complessivi sia negativa si assume un valore pari a zero. L'ammontare del contributo di solidarietà, in ogni caso, non può essere superiore a una quota pari al 25 per cento del valore del patrimonio netto alla data di chiusura dell'esercizio antecedente a quello in corso al 1° gennaio 2023. Non concorrono alla determinazione del reddito i ricavi derivanti dall'attività di produzione e vendita di energia da fonti rinnovabili, dalla commercializzazione delle garanzie di origine riferite alle fonti rinnovabili e i relativi costi.

5. Il contributo di solidarietà dovuto, determinato ai sensi del comma 4, è versato entro il sesto mese successivo a quello di chiusura dell'esercizio antecedente a quello in corso al 1° gennaio 2024. I soggetti che in base a disposizioni di legge approvano il bilancio oltre il termine di quattro mesi dalla chiusura dell'esercizio effettuano il versamento entro il mese successivo a quello di approvazione del bilancio. I soggetti con esercizio non coincidente con l'anno solare possono effettuare il versamento del contributo entro il 30 giugno 2024.

6. Il contributo di solidarietà non è deducibile ai fini delle imposte sui redditi delle persone fisiche e dell'imposta regionale sulle attività produttive.

7. Ai fini dell'accertamento, delle sanzioni e della riscossione del contributo di solidarietà nonché del contenzioso, si applicano le disposizioni in materia di imposte sui redditi delle persone fisiche.

8. Al primo periodo del comma 13 dell'articolo 96 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, dopo le parole: « Gli interessi passivi sostenuti » sono inserite le seguenti: « dagli intermediari finanziari, ».

9. Al comma 41 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2018, n. 145, le parole: « 3 per cento » sono sostituite dalle seguenti: « 15 per cento ». Le disposizioni del presente comma si applicano a decorrere dal 1° gennaio 2024.

10. Al comma 491 dell'articolo 1 della legge 24 dicembre 2012, n. 228, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al primo periodo, le parole: « 0,2 per cento » sono sostituite dalle seguenti: « 0,4 per cento »;

b) il terzo e il sesto periodo sono soppressi.

#### Art. 10.

##### *(Modalità di assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale sociale)*

1. Gli alloggi di cui all'articolo 7 sono assegnati ai soggetti beneficiari dagli enti e

dai soggetti territoriali ai sensi della normativa vigente. Entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, le regioni definiscono, qualora non siano già disciplinati da norme vigenti, i requisiti di accesso e di permanenza nell'alloggio sociale e i criteri per l'emana-zione dei bandi pubblici da parte dei comuni.

2. Al fine di favorire una rapida attuazione della presente legge e un utilizzo rotativo più efficace delle risorse finanziarie, pubbliche, private o di provenienza da fondi o finanziamenti europei, gli alloggi di cui alla presente legge possono essere assegnati, in una percentuale massima stabilita dagli enti territoriali, mediante contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili ai sensi dell'articolo 23 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164, con durata massima quarantennale. In caso di assegnazione ai sensi del primo periodo, il canone mensile è comprensivo della componente destinata all'utilizzo dell'alloggio e della componente da imputare al prezzo di acquisto dello stesso ed è calcolato tenendo conto che alla scadenza del contratto il conduttore-assegnatario deve aver corrisposto l'intero prezzo dell'alloggio. Le spese di ordinaria manutenzione sono a carico del conduttore-assegnatario mentre quelle di manutenzione straordinaria dell'alloggio e delle eventuali parti condominiali sono a carico del concedente.

3. Agli assegnatari degli alloggi di cui al comma 2 è consentito, in ogni momento, di procedere all'acquisto definitivo dell'alloggio prima del decorso dei quaranta anni, anticipando, in un'unica soluzione, le rate attualizzate della parte residua del piano quarantennale del pagamento dei canoni.

4. Le regioni definiscono altresì, sulla base del costo di costruzione degli alloggi di cui all'articolo 7, che è loro comunicato dal comitato esecutivo di cui all'articolo 8, i criteri e i parametri atti a regolamentare i canoni di locazione e i prezzi di cessione per gli alloggi concessi con i contratti di cui al comma 2. Le regioni, per le costruzioni residenziali realizzate o riqualificate ai sensi

della presente legge, possono introdurre norme di semplificazione per il rilascio del titolo abilitativo edilizio. I comuni, nei limiti delle proprie disponibilità di bilancio, possono prevedere l'esclusione del pagamento del contributo di costruzione previsto dall'articolo 16 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

#### CAPO V

### INCENTIVI PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E SOCIALE

#### Art. 11.

*(Interventi edilizi ammessi per la realizzazione o la riqualificazione degli alloggi e loro caratteristiche)*

1. Al fine di attuare il principio del riuso e della rigenerazione urbana, mediante il recupero e la riqualificazione di immobili in condizioni di dismissione o degrado, e di ridurre il consumo di suolo, per la realizzazione degli alloggi sociali sono consentiti gli interventi edilizi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere *b)*, *c)* e *d)*, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, fatti salvi, nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici, i limiti di cui all'articolo 2-*bis*, comma 1-*ter*, del medesimo testo unico.

2. Gli interventi di cui al comma 1 interessano anche gli edifici di edilizia residenziale pubblica privi di soggetti assegnatari o che necessitano di interventi di manutenzione straordinaria, riqualificazione energetica o adeguamento sismico nonché gli edifici di altra natura o con altra destinazione, purché rientranti nelle disposizioni di cui all'articolo 2.

3. Fermo restando il rispetto della normativa antisismica e per l'efficientamento energetico, gli interventi di ristrutturazione riguardanti gli alloggi di cui ai commi 1 e 2, diversi dagli interventi di demolizione e ricostruzione, devono essere altresì funzionali al miglioramento antisismico dell'edi-

ficio mediante la riduzione dell'indice di vulnerabilità sismica, al conseguimento di una classe energetica in fascia C ovvero al miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio.

4. I progetti di realizzazione o di riqualificazione degli alloggi devono prevedere, ove non già presenti nel tessuto edilizio nel quale gli stessi ricadono, la creazione di servizi e funzioni connessi e complementari alla residenza, con esclusione delle grandi strutture di vendita, necessari a garantire l'integrazione sociale dei conduttori degli alloggi, in misura comunque non superiore al 20 per cento della superficie complessiva ammessa, mediante interventi di riuso e recupero degli immobili e delle infrastrutture esistenti e di riqualificazione di aree urbane e insediamenti in condizioni di dismissione o degrado.

5. Gli interventi di cui al comma 1 non possono essere realizzati su edifici abusivi o situati nei centri storici ricadenti nelle aree omogenee « A » degli strumenti urbanistici vigenti o in aree soggette a inedificabilità assoluta e possono essere autorizzati in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, e ai regolamenti edilizi e alle destinazioni d'uso, nel rispetto delle norme e dei vincoli artistici, storici, archeologici, paesaggistici, idrogeologici e ambientali, nonché delle norme di carattere igienico-sanitario e degli obiettivi di qualità dei suoli.

#### Art. 12.

*(Detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio, riqualificazione energetica degli edifici, installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici ed eliminazione delle barriere architettoniche)*

1. Al fine di promuovere il recupero del patrimonio edilizio e la riqualificazione energetica degli edifici di edilizia residenziale pubblica e sociale, agli interventi effettuati dagli ex IACP comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della

legislazione dell'Unione europea in materia di *in house providing*, per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero da essi gestiti per conto dei comuni, adibiti a edilizia residenziale pubblica nonché agli interventi effettuati dagli operatori pubblici o privati su unità immobiliari adibite ad alloggio sociale, a decorrere dal 1° gennaio 2024, ferme restando le disposizioni dell'articolo 16-*bis* del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 917 del 1986, non in contrasto con la presente legge, per le spese documentate relative agli interventi indicati nel comma 1 del citato articolo 16-*bis* spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al 40 per cento fino a un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare.

2. La detrazione di cui al comma 1 spetta nella misura del 100 per cento, fino allo stesso limite di ammontare complessivo:

a) per gli interventi relativi all'installazione, con qualunque modalità, di impianti eolici di piccola taglia o di impianti solari fotovoltaici e termici sugli edifici, come definiti dalla voce 32 dell'allegato A annesso al regolamento edilizio-tipo adottato con intesa sancita in sede di Conferenza unificata n. 125/CU del 20 ottobre 2016, o su strutture e manufatti fuori terra diversi dagli edifici e per la realizzazione delle opere funzionali alla connessione alla rete elettrica nei predetti edifici o strutture e manufatti, nelle relative pertinenze, nonché per l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo di energia integrati nei medesimi impianti;

b) per gli interventi di installazione negli edifici di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici di cui all'articolo 16-*ter* del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90;

c) per gli interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche aventi a oggetto ascensori e montacarichi nonché alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia

più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione delle persone portatrici di *handicap* in situazione di gravità, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104.

3. Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 16, comma 1-*quater*, del citato decreto-legge n. 63 del 2013, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 90 del 2013, qualora dalla realizzazione degli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera *i*), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 917 del 1986, realizzati su immobili ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 previste dall'allegato 1 annesso all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario alla *Gazzetta Ufficiale* n. 105 dell'8 maggio 2003, derivi una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio almeno a una classe di rischio inferiore, spetta un'ulteriore detrazione nella misura del 20 per cento delle spese sostenute per i medesimi interventi.

4. Per gli interventi relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera *h*), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 917 del 1986, che comportino il passaggio a classi energetiche superiori, al contribuente sono riconosciute ulteriori percentuali di detrazioni, per ogni classe migliorata, nelle misure di seguito indicate:

*a)* nella misura del 5 per cento delle spese documentate, qualora gli interventi siano realizzati congiuntamente agli interventi di riduzione del rischio sismico di cui al comma 3 ovvero qualora gli interventi siano realizzati nella zona 4 o nella zona non sismica previste dall'allegato 1 annesso alla citata ordinanza di cui al medesimo comma 3;

*b)* nella misura del 2,5 per cento delle spese documentate, qualora gli interventi siano realizzati su immobili ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 previste dall'allegato

1 annesso alla citata ordinanza di cui al comma 3.

5. Al fine di promuovere l'utilizzo di materie prime all'avanguardia e alternative a fonti fossili, le detrazioni di cui al presente articolo sono incrementate di un ulteriore 10 per cento qualora gli interventi siano realizzati mediante l'utilizzo di materiali ottenuti da riciclo o di origine vegetale.

6. Resta salva l'applicazione, ove più favorevole al contribuente, delle disposizioni dell'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77.

#### Art. 13.

##### *(Cessione del credito)*

1. I soggetti che, negli anni dal 2024 al 2030, sostengono spese per gli interventi di cui all'articolo 12 possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto delle detrazioni spettanti, per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

2. Il credito d'imposta di cui al presente articolo è utilizzato in compensazione ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, sulla base delle rate residue di detrazione non fruite. Il credito d'imposta è usufruito con la medesima ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione. La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere usufruita negli anni successivi e non può essere richiesta a rimborso. Non si applicano i limiti di cui all'articolo 31, comma 1, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, all'articolo 34 della legge 23 dicembre 2000, n. 388, e all'articolo 1, comma 53, della legge 24 dicembre 2007, n. 244.

3. Per gli anni dal 2025 al 2030, relativamente al credito d'imposta di cui al presente articolo, continuano ad avere efficacia e si applicano le disposizioni dell'arti-

colo 122-*bis* del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, nonché, in quanto compatibili, quelle di cui all'articolo 121, commi da 4 a 6, del medesimo decreto.

4. Agli oneri derivanti dall'attuazione degli articoli 12 e 13 della presente legge, pari a 100 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2024, si provvede mediante corrispondente riduzione del Fondo di cui all'articolo 1, comma 200, della legge 23 dicembre 2014, n. 190.

#### Art. 14.

*(Disposizioni per la costituzione di comunità energetiche rinnovabili e solidali)*

1. È istituito, nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, un fondo, con una dotazione di 15 milioni di euro per l'anno 2024, 15 milioni di euro per l'anno 2025 e 20 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2026 al 2030, finalizzato alla concessione di contributi a fondo perduto a copertura delle spese sostenute per la costituzione delle comunità energetiche rinnovabili (CER) di cui all'articolo 31 del decreto legislativo 8 novembre 2021, n. 199, e per l'acquisto di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili da mettere al servizio delle medesime comunità da parte degli ex IACP comunque denominati nonché agli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di *in house providing*, per finalità solidali e di tutela dei soggetti in condizioni di povertà energetica.

2. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica e con il Ministro dell'economia e delle finanze, da adottare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono stabiliti i criteri e le modalità per la concessione dei contributi di cui al comma 2. L'erogazione dei contributi è affidata al Gestore dei servizi energetici (GSE), che assicura, anche attra-

verso il proprio sito *internet* istituzionale, adeguata informazione in merito alle disposizioni per l'accesso al fondo di cui al comma 1.

3. Agli oneri derivanti dall'attuazione del presente articolo, pari a 15 milioni di euro per l'anno 2024, 15 milioni di euro per l'anno 2025 e 20 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2026 al 2030, si provvede mediante corrispondente riduzione del Fondo di cui all'articolo 1, comma 200, della legge 23 dicembre 2014, n. 190.

## CAPO VI

### DISPOSIZIONI PER SOSTENERE L'ACCESSO ALLA LOCAZIONE DI IMMOBILI ABITATIVI E IL PAGAMENTO DEI CANONI NEI CASI DI MOROSITÀ INCOLPEVOLE

#### Art. 15.

*(Fondo nazionale di garanzia per la locazione di immobili abitativi)*

1. È istituito, nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, il Fondo nazionale di garanzia per la locazione di immobili abitativi, di seguito denominato «Fondo nazionale di garanzia», con una dotazione di 300 milioni di euro per ciascuno degli anni 2024, 2025 e 2026, al fine di favorire l'accesso alla locazione dell'abitazione mediante la concessione di una garanzia statale nella misura del 50 per cento dell'importo del canone di locazione, comprese le spese condominiali, dovuta per un massimo di sei mesi ed entro il limite massimo di 2.000 euro nel caso di inadempimento delle obbligazioni contrattuali relative al pagamento del canone e degli oneri condominiali, nonché mediante concessione di una garanzia statale entro il limite massimo di 3.000 euro a titolo di deposito cauzionale.

2. Ciascuna garanzia può essere concessa, anche in modo cumulativo, ai soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

a) avere la cittadinanza italiana o di uno degli Stati membri dell'Unione europea ovvero, nei casi di cittadini non appar-

tenenti all'Unione europea, essere in possesso di un regolare titolo di soggiorno;

b) essere titolare di un contratto di locazione di un'unità immobiliare ad uso abitativo regolarmente registrato, anche tardivamente, con esclusione degli immobili appartenenti alle categorie catastali A1, A8 e A9 e di quelli locati esclusivamente per usi turistici;

c) essere giovani coppie, intendendo per tali i nuclei familiari costituiti da coniugi, da conviventi *more uxorio* o da persone legate da unione civile, in cui almeno uno dei due componenti non ha compiuto trentacinque anni di età alla data di presentazione della domanda di accesso al Fondo nazionale di garanzia ovvero essere un nucleo familiare mono-genitoriale con figli minori o maggiori di età disabili o non economicamente indipendenti;

d) presentazione di una certificazione dalla quale risultino il valore dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE), il valore dell'indicatore della situazione economica (ISE) e l'incidenza del canone annuo, al netto degli oneri accessori, sul valore dell'ISE, calcolati ai sensi del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 109, fermo restando che il reddito annuo complessivo del nucleo familiare non deve essere superiore a 20.000 euro e che l'incidenza del canone di locazione sul reddito annuo non deve essere inferiore al 14 per cento.

3. Il possesso dei requisiti di cui al comma 2 del presente articolo è dichiarato dai soggetti interessati mediante autocertificazione presentata ai sensi dell'articolo 46 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, in sede di richiesta di accesso al Fondo nazionale di garanzia; in caso di dichiarazioni mendaci o fraudolente, si applicano gli articoli 316-ter e 640-bis del codice penale.

4. La concessione e la gestione delle garanzie è affidata alla società Cassa depositi e prestiti Spa mediante un'apposita

convenzione stipulata tra la medesima società e il Ministero dell'economia e delle finanze.

5. Entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, il Ministro dell'economia e delle finanze, con proprio decreto, di concerto con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti e sentita la Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, stabilisce le modalità di funzionamento del Fondo nazionale di garanzia e, in particolare, le condizioni alle quali è subordinato il mantenimento dell'efficacia di ciascuna delle garanzie in caso di cessione dell'immobile locato, i criteri, i costi, le condizioni e le modalità per l'operatività delle stesse, per la loro concessione e per la loro gestione affidata alla società Cassa depositi e prestiti Spa, stabilendo, altresì, che il citato Fondo nazionale di garanzia si applica ai contratti di locazione stipulati dopo la data di entrata in vigore della presente legge e che ciascuna garanzia non può essere concessa per i contratti di locazione stipulati tra parenti e affini entro il primo grado o tra coniugi non separati legalmente.

#### Art. 16.

*(Fondo nazionale destinato agli inquilini morosi incolpevoli)*

1. È istituito, nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, il Fondo nazionale destinato agli inquilini morosi incolpevoli, di seguito denominato « Fondo », con una dotazione pari a 50 milioni di euro per ciascuno degli anni 2024, 2025 e 2026, al fine di fornire un sostegno economico agli inquilini morosi incolpevoli per il mantenimento dell'abitazione condotta in locazione tramite la concessione di un contributo per sostenere il pagamento dei canoni di locazione dovuti ai proprietari degli immobili.

2. Ai fini di cui alla presente legge, per morosità incolpevole si intende la sopravvenuta impossibilità di provvedere al pagamento del canone di locazione a causa della perdita o della consistente riduzione

della capacità reddituale del singolo soggetto o del nucleo familiare. La perdita o la consistente riduzione della capacità reddituale di cui al primo periodo possono essere dovute a una delle seguenti cause: perdita del lavoro per licenziamento; accordi aziendali o sindacali con consistente riduzione dell'orario di lavoro; cassa integrazione guadagni ordinaria o straordinaria che limiti notevolmente la capacità reddituale; mancato rinnovo di contratti di lavoro a termine o atipici; cessazione di attività libero-professionale o di impresa registrata derivante da cause di forza maggiore o da perdita di avviamento in misura consistente; malattia grave, infortunio o decesso di un componente del nucleo familiare che ha comportato la consistente riduzione del reddito complessivo del singolo soggetto o del nucleo medesimo ovvero la necessità dell'impiego di parte notevole del reddito per fronteggiare rilevanti spese mediche e assistenziali.

3. Il contributo del Fondo di cui al comma 1 è concesso ai soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

*a)* avere la cittadinanza italiana o di uno degli Stati membri dell'Unione europea, ovvero, nei casi di cittadini non appartenenti all'Unione europea, essere in possesso di un regolare titolo di soggiorno;

*b)* essere titolari di un contratto di locazione di un'unità immobiliare ad uso abitativo regolarmente registrato, anche tardivamente, con esclusione degli immobili appartenenti alle categorie catastali A1, A8 e A9 e di quelli locati esclusivamente per usi turistici;

*c)* essere residenti o detentori dell'immobile da almeno un anno dalla data di presentazione della richiesta di accesso al Fondo di cui al comma 1;

*d)* essere titolari di un reddito con un valore dell'ISE non superiore a 35.000 euro o di un reddito derivante da regolare attività lavorativa con un valore dell'ISEE non superiore a 26.000 euro;

*e)* essere incorsi in una delle cause di morosità incolpevole di cui al comma 2, con conseguente perdita del proprio red-

dito ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, per l'anno di riferimento, pari ad almeno il 30 per cento rispetto al medesimo periodo dell'anno precedente e non disporre di sufficiente liquidità per fare fronte al pagamento del canone di locazione o agli oneri accessori;

f) non essere titolari di diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione nella provincia di residenza di un altro immobile fruibile e adeguato alle esigenze del soggetto richiedente o del suo nucleo familiare.

4. Il possesso dei requisiti di cui al comma 3 del presente articolo è dichiarato dai soggetti interessati mediante autocertificazione presentata ai sensi dell'articolo 46 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, in sede di richiesta di concessione del contributo del Fondo di cui al comma 1 del presente articolo; in caso di dichiarazioni mendaci o fraudolente, si applicano gli articoli 316-ter e 640-bis del codice penale.

5. Ai fini della concessione del contributo del Fondo di cui al comma 1 costituiscono criteri preferenziali:

a) l'essere disabile o immunodepresso ovvero affetto da una grave e comprovata patologia con ridotta capacità lavorativa;

b) la presenza all'interno del nucleo familiare di almeno un componente disabile ai sensi dell'articolo 3 della legge 5 febbraio 1992, n. 104, ultrasessantenne o minore ovvero in carico ai servizi sociali o alle competenti aziende sanitarie locali per l'attuazione di un progetto assistenziale individuale.

6. Entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, il Ministro dell'economia e delle finanze, con proprio decreto, di concerto con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti e sentita la Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, stabilisce i criteri per il calcolo del contributo del Fondo di cui al comma 1, l'importo mas-

simo concedibile, il periodo temporale massimo entro il quale si può fruire del contributo, nonché ogni ulteriore disposizione necessaria per il funzionamento del citato Fondo.

7. Il contributo del Fondo di cui al comma 1 è erogato dall'Agenzia delle entrate secondo le modalità e i termini stabiliti con provvedimento del direttore della medesima Agenzia, da emanare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore del decreto di cui al comma 6. La citata Agenzia esamina con cadenza almeno trimestrale le richieste di contributi e provvede all'erogazione dei contributi medesimi fino a concorrenza delle risorse disponibili, dando la priorità ai soggetti o ai nuclei familiari aventi diritto con i redditi più bassi o in possesso dei criteri preferenziali di cui al comma 5 e con elevate soglie di incidenza del canone di locazione, attraverso il versamento diretto delle somme in favore dei proprietari degli immobili condotti in locazione.

#### Art. 17.

##### *(Verifiche fiscali e patrimoniali)*

1. Al fine di assicurare una gestione ottimale delle risorse dei fondi istituiti ai sensi della presente legge, il Ministero dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, provvede con cadenza periodica, attraverso gli uffici preposti dell'Agenzia delle entrate, a effettuare verifiche fiscali e patrimoniali nei confronti dei soggetti o dei nuclei familiari beneficiari, finalizzate all'accertamento della veridicità delle dichiarazioni e delle autocertificazioni presentate nonché del possesso dei requisiti di cui agli articoli 15, comma 2, e 16, comma 3.

#### Art. 18.

##### *(Disposizioni finali)*

1. Le risorse residue e non assegnate dei Fondi di cui agli articoli 15 e 16 della presente legge sono riassegnate, per cia-

scuno degli anni di riferimento, ai medesimi Fondi.

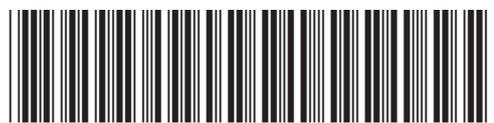
2. Il Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli istituito ai sensi dell'articolo 6, comma 5, del decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124, è soppresso.

3. Le risorse del Fondo soppresso ai sensi del comma 2 eventualmente stanziare per le annualità successive a quella di entrata in vigore della presente legge e non ancora ripartite né trasferite alle regioni sono destinate al Fondo di cui all'articolo 16.

#### Art. 19.

##### *(Disposizioni finanziarie)*

1. Agli oneri derivanti dall'attuazione degli articoli 15 e 16 della presente legge, pari a 350 milioni di euro per ciascuno degli anni 2024, 2025 e 2026, si provvede mediante corrispondente riduzione del Fondo di cui all'articolo 1, comma 200, della legge 23 dicembre 2014, n. 190.



\*19PDL0064060\*