CAMERA DEI DEPUTATI N. **3097**

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa del deputato GUERINI

Disposizioni per il sostegno abitativo dei lavoratori dipendenti e per la promozione degli alloggi aziendali

Presentata il 9 settembre 2026

Onorevoli Colleghi ! – La presente proposta di legge affronta una delle questioni sociali ed economiche più acute del Paese: la crescente difficoltà di accesso all'abitazione da parte dei lavoratori dipendenti, in particolare nelle aree caratterizzate da più elevata tensione abitativa e in prossimità dei principali poli produttivi, industriali, terziari e logistici.

La questione abitativa ha ormai assunto una dimensione che trascende le tradizionali politiche per la casa e incide direttamente sul funzionamento del mercato del lavoro. La Relazione per Paese 2026 relativa all'Italia, adottata dalla Commissione europea il 3 giugno 2026, rileva espressamente come in diverse città italiane sussista uno squilibrio tra costo dell'abitazione e livello medio delle retribuzioni e osserva che canoni particolarmente elevati rispetto ai salari, soprattutto nelle aree metropolitane del Centro-Nord, possono ostacolare la mobilità lavorativa e contribuire alle carenze di manodopera. Secondo la medesima relazione, nel 2024 il 19,4 per cento delle persone che vivono in abitazioni locate si trovava in una condizione di sovraccarico dei costi abitativi; mediamente le famiglie in locazione destinavano il 20,2 per cento del reddito disponibile al pagamento del canone, quota che saliva al 31,1 per cento per le famiglie al di sotto della soglia di povertà. In circa un decimo delle province italiane, inoltre, il rapporto tra canoni e retribuzioni medie superava un terzo. Tali indicatori rappresentano una misura significativa dello squilibrio territoriale tra l'accessibilità della casa e i redditi da lavoro.

La rilevanza quantitativa del fenomeno emerge anche dai dati dell'Istituto nazionale di statistica (ISTAT), contenuti nel rapporto « Spese per consumi delle famiglie » per il 2024, secondo cui circa 4,7 milioni di famiglie, pari al 18 per cento delle famiglie residenti, pagavano un ca-

none per l'abitazione in cui vivevano. La spesa media era pari a 423 euro mensili, con valori superiori nel Centro-Nord. Si tratta di valori medi nazionali che, proprio per tale ragione, non descrivono integralmente le pressioni registrate nei mercati urbani maggiormente tesi.

L'onere dell'affitto assume un peso ancora maggiore per le famiglie economicamente più fragili. Secondo il rapporto « La povertà in Italia » per il 2024 dell'ISTAT, oltre un milione di famiglie in affitto si trovava in povertà assoluta e l'incidenza della povertà assoluta tra le famiglie locatarie era pari al 22,1 per cento, a fronte del 4,7 per cento registrato tra quelle che vivevano in un'abitazione di proprietà.

Il problema dell'accessibilità abitativa si colloca, inoltre, in un contesto nel quale il potere d'acquisto delle retribuzioni è stato fortemente eroso dalla dinamica dei prezzi. Il Rapporto annuale 2025 dell'ISTAT rileva che tra l'inizio del 2019 e la fine del 2024 le retribuzioni contrattuali sono aumentate del 10,1 per cento, mentre nello stesso periodo l'indice armonizzato dei prezzi al consumo è cresciuto del 21,6 per cento. Considerando le retribuzioni lorde di fatto per dipendente, la perdita di potere d'acquisto rispetto al 2019 risultava ancora pari al 4,4 per cento nel 2024.

Le tensioni sul mercato delle locazioni non risultano esaurite. Il « Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni » della Banca d'Italia, relativo al secondo trimestre del 2026, pubblicato il 12 agosto 2026, segnala una riduzione dell'offerta di abitazioni e un'accelerazione dei canoni di locazione rispetto al trimestre precedente nella maggior parte del territorio nazionale.

L'accessibilità dell'abitazione assume particolare importanza per la mobilità territoriale del lavoro. La nuova geografia dei Sistemi locali del lavoro elaborata dall'ISTAT, pubblicata il 2 ottobre 2025 e realizzata sulla base del Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni 2021, mostra che l'82,8 per cento degli occupati rientra nella definizione di pendolare utilizzata dall'Istituto, vale a dire si reca almeno tre giorni alla settimana nel luogo abituale di lavoro partendo dall'alloggio di residenza nel quale rientra giornalmente.

Ridurre la distanza, anche economica, tra il luogo di residenza e il luogo di lavoro può pertanto incidere sui tempi di spostamento, sulla possibilità di accettare offerte di lavoro geograficamente distanti dalla residenza originaria e sulla capacità delle imprese di attrarre lavoratori.

Quest'ultimo profilo appare particolarmente rilevante alla luce delle persistenti difficoltà di incontro tra domanda e offerta di lavoro. Secondo i dati del rapporto « La domanda di professioni e di formazione delle imprese italiane nel 2025. Monitoraggio dei flussi e delle competenze per favorire l'occupabilità », pubblicato dal Sistema informativo Excelsior, realizzato da Unioncamere e dal Ministero del lavoro e delle politiche sociali, nel 2025 risultava difficile reperire il 47 per cento dei profili professionali richiesti dalle imprese; la quota saliva al 50,9 per cento per i laureati e al 57,3 per cento per i diplomati degli Istituti tecnologici superiori (ITS *Academy*). Tali dati non consentono di attribuire al costo dell'abitazione l'intero fenomeno della mancata corrispondenza tra domanda e offerta di lavoro, le cui determinanti sono molteplici, ma confermano la rilevanza economica della capacità delle imprese di attrarre e trattenere lavoratori, soprattutto qualificati. Il collegamento tra gli elevati costi abitativi, la minore mobilità del lavoro e le possibili carenze di personale è, come ricordato, espressamente evidenziato dalla Commissione europea nella citata Relazione per paese 2026 relativa all'Italia.

La presente proposta di legge muove, dunque, dalla convinzione che politica per la casa e politica del lavoro non possano più essere considerate ambiti separati. Una maggiore disponibilità di alloggi economicamente accessibili in prossimità dei luoghi di lavoro può concorrere contemporaneamente ad aumentare l'offerta abitativa, sostenere il reddito reale dei dipendenti, facilitare la mobilità professionale e territoriale e rafforzare la capacità delle imprese di reperire le professionalità necessarie.

A tale scopo il provvedimento introduce un quadro organico di misure fiscali, contributive, contrattuali ed edilizie volto a incentivare le imprese alla costruzione, all'acquisto, alla locazione e, in via preferenziale, al recupero e alla riqualificazione di immobili da destinare stabilmente ad alloggio dei propri lavoratori.

La preferenza accordata al recupero del patrimonio edilizio esistente trova un solido fondamento anche nei dati sulla consistenza del patrimonio immobiliare nazionale. Secondo il rapporto « Abitazioni occupate – Anni 2021-2023 » pubblicato dall'ISTAT l'11 febbraio 2026, nel 2023 il patrimonio abitativo italiano superava 35,6 milioni di unità, delle quali circa 9,5 milioni non occupate o occupate esclusivamente da persone non residenti, pari a circa il 27 per cento del patrimonio complessivo. Il dato non equivale alla disponibilità immediata di tali immobili sul mercato, ma dimostra resistenza di una parte del patrimonio edilizio molto ampio sul quale politiche di recupero e riuso possono potenzialmente intervenire.

Anche l'età del patrimonio immobiliare rende particolarmente rilevante la riqualificazione. Nel rapporto « La consistenza del parco immobiliare nazionale » pubblicato nel 2024 dall'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA) si stimano in circa 12,4 milioni gli edifici residenziali italiani, dei quali oltre il 60 per cento è stato costruito prima del 1976, anno di entrata in vigore della prima normativa nazionale sul risparmio energetico. Nell'ambito del Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni 2021, l'ISTAT rileva inoltre, tra le caratteristiche delle abitazioni, che quasi 20 milioni di abitazioni, pari al 56,3 per cento del totale, sono state costruite tra il 1961 e il 2000.

La necessità di intervenire sulla qualità energetica del patrimonio è confermata dai dati del Sistema informativo sugli attestati di prestazione energetica. Il « Rapporto annuale sulla certificazione energetica degli edifici – Annualità 2024 », elaborato dall'ENEA con il Comitato termotecnico italiano, che prende in considerazione un campione degli oltre 1,2 milioni di attestati di prestazione energetica emessi nel 2024, stima che il 45,3 per cento degli immobili residenziali certificati apparteneva alle classi energetiche « F » o « G ». Il dato si riferisce agli immobili oggetto di certificazione e non può essere automaticamente esteso all'intero patrimonio nazionale, ma costituisce un'indicazione significativa dell'ampiezza del fabbisogno di riqualificazione.

La scelta di privilegiare il riuso assume rilievo anche sotto il profilo ambientale. Secondo l'Istituto superiore per la protezione e la ricerca ambientale, nel 2024, il consumo netto di suolo in Italia è stato pari a 7.850 ettari, corrispondenti a quasi 23 ettari al giorno e 2,7 metri quadrati al secondo, con un incremento del 15,6 per cento rispetto all'anno precedente. Dal 2006 al 2024 il consumo di suolo è aumentato complessivamente di quasi 133.000 ettari.

La presente proposta di legge intende pertanto aumentare l'offerta abitativa senza assumere la nuova edificazione come soluzione ordinaria, orientando prioritariamente l'investimento privato verso il recupero, la rifunzionalizzazione e l'efficientamento energetico degli immobili esistenti.

La stabilità della destinazione sociale degli immobili agevolati è assicurata mediante un vincolo di destinazione di almeno dieci anni. Si evita in tal modo che gli incentivi pubblici si traducano in un semplice incremento patrimoniale dell'impresa senza una corrispondente utilità collettiva.

La disciplina mira altresì a rendere effettivamente utilizzabile l'incentivo alla riqualificazione anche da imprese che non dispongano, nell'immediato, di una sufficiente capacità fiscale, attraverso la possibilità di monetizzazione del credito d'imposta mediante una cessione assoggettata a un sistema di controlli e presìdi antifrode ispirato alla disciplina dell'articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77.

L'intervento si rende necessario anche per superare alcune criticità strutturali che hanno tradizionalmente scoraggiato il coinvolgimento diretto delle imprese nell'offerta abitativa ai propri dipendenti.

Nel sistema tributario previgente tali criticità erano riconducibili, in primo luogo, all'imponibilità in capo al lavoratore del valore dell'alloggio concesso dal datore di lavoro, secondo la disciplina contenuta nell'articolo 51, comma 4, lettera *c)*, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, nonché alla limitata deducibilità, per l'impresa, delle relative spese, prevista dall'articolo 95, comma 2, del medesimo testo unico, e alle limitazioni alla detrazione dell'imposta sul valore aggiunto (IVA) relativa agli immobili abitativi. Tali discipline sono state successivamente oggetto di riordino nell'ambito dei nuovi testi unici in materia tributaria, ai quali l'articolato fa conseguentemente riferimento.

A tali ostacoli fiscali si aggiunge quello derivante dalla disciplina civilistica delle locazioni abitative. La durata minima prevista dall'articolo 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, pari ordinariamente a quattro anni con rinnovo per ulteriori quattro anni, risulta difficilmente conciliabile con un alloggio funzionalmente destinato ai dipendenti e collegato alla permanenza del rapporto di lavoro.

La presente proposta di legge introduce pertanto uno specifico contratto di locazione di servizio abitativa, la cui durata è collegata a quella del rapporto di lavoro, accompagnato da limiti al canone, obblighi di forma e registrazione, garanzie in materia di manutenzione e sicurezza e specifiche protezioni in caso di cessazione del rapporto o di condizioni di fragilità.

L'impianto complessivo della proposta è quindi fondato su un equilibrio tra incentivo economico e condizionalità sociale: il beneficio pubblico è subordinato alla stabile destinazione degli immobili, al rispetto di limiti reddituali, all'applicazione di criteri non discriminatori, alla congruità dei canoni e all'effettiva destinazione abitativa.

L'articolo 1 reca le finalità della legge e la nozione di « alloggio aziendale agevolato », comprendendo le unità immobiliari nella disponibilità dell'impresa a diverso titolo e destinate all'abitazione principale o di servizio del lavoratore. Sono escluse dall'ambito di applicazione le unità immobiliari di pregio e l'accesso alle agevolazioni è limitato ai lavoratori con reddito di riferimento non superiore a 75.000 euro.

L'articolo 2 assicura la compatibilità degli incentivi con la disciplina dell'Unione europea in materia di aiuti di Stato, prevedendo il ricorso al regime « *de minimis* », al regolamento generale di esenzione per categoria per gli interventi energetici e, ove necessario, alla preventiva autorizzazione della Commissione europea.

L'articolo 3 riconosce alle imprese l'integrale deducibilità dei costi relativi agli alloggi aziendali e una maggiorazione della deduzione del 20 per cento, entro il limite di 6.000 euro annui per lavoratore. Il beneficio è subordinato, tra l'altro, al vincolo decennale di destinazione e all'assegnazione secondo criteri generali e non discriminatori.

L'articolo 4 introduce un credito d'imposta pari al 30 per cento delle spese sostenute per il recupero, la ristrutturazione e la riqualificazione energetica delle unità immobiliari destinate ai lavoratori, entro il limite di 100.000 euro per unità immobiliare. Il credito è subordinato al mantenimento della destinazione per almeno dieci anni.

L'articolo 5 prevede, previa autorizzazione dell'Unione europea, la detrazione del 50 per cento dell'IVA assolta sull'acquisto di determinati immobili abitativi destinati ad alloggi aziendali, nonché l'applicazione in misura fissa delle imposte indirette relative agli atti connessi all'assegnazione.

L'articolo 6 esclude dal reddito di lavoro dipendente il valore dell'alloggio aziendale e i rimborsi per i canoni dell'abitazione principale entro il limite di 10.000 euro annui, elevato a 12.000 euro in presenza di figli a carico o di trasferimento della residenza oltre 100 chilometri.

L'articolo 7 dispone la corrispondente esclusione dei benefici dalla base imponibile previdenziale, precisandone gli effetti sul montante contributivo e introducendo specifici obblighi informativi nei confronti del lavoratore.

L'articolo 8 istituisce il contratto di locazione di servizio abitativa, collegandone la durata al rapporto di lavoro e prevedendo i limiti al canone, le tutele in caso di cessazione del rapporto, le garanzie per le situazioni di fragilità e l'intervento dell'autorità giudiziaria ai fini del rilascio dell'immobile.

L'articolo 9 riconosce agli interventi relativi agli alloggi aziendali agevolati un interesse pubblico economico-sociale e consente ai comuni, nel rispetto della pianificazione vigente e senza nuovi oneri per la finanza pubblica, di prevedere agevolazioni sul contributo per il rilascio del permesso di costruire, procedure accelerate e limitate premialità volumetriche.

L'articolo 10 disciplina gli obblighi di comunicazione, la prenotazione delle risorse, i controlli e le misure antielusive, nonché demanda le regole sul cumulo delle agevolazioni e le modalità attuative a un decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro del lavoro e delle politiche sociali e con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.

L'articolo 11 prevede una relazione annuale alle Camere sull'attuazione della legge, con particolare riferimento agli alloggi aziendali agevolati realizzati o recuperati, ai lavoratori beneficiari, alla distribuzione territoriale, agli oneri finanziari e agli effetti sulla mobilità del lavoro, sul mercato delle locazioni e sul consumo di suolo.

L'articolo 12 stabilisce gli oneri finanziari nel limite massimo complessivo di 300 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2027, ne individua la copertura e introduce meccanismi di monitoraggio e di salvaguardia volti a garantire il rispetto dei limiti di spesa.

L'articolo 13 reca, infine, la clausola di salvaguardia delle competenze delle regioni a statuto speciale e delle province autonome di Trento e di Bolzano.

Nel suo complesso, la presente proposta di legge introduce un nuovo strumento di politica abitativa e di politica del lavoro fondato sulla collaborazione tra il settore pubblico, le imprese e i lavoratori. Non si tratta di sostituire l'intervento pubblico nell'edilizia residenziale sociale, ma di mobilitare risorse private verso una finalità di interesse generale attraverso un sistema di incentivi rigorosamente condizionato.

I dati disponibili confermano l'esistenza delle condizioni che giustificano l'intervento: 4,7 milioni di famiglie pagano un canone di locazione; il 19,4 per cento dei conduttori si trova in sovraccarico dei costi abitativi; le retribuzioni contrattuali tra il 2019 e il 2024 sono cresciute meno della metà dell'inflazione cumulata nello stesso periodo; circa 9,5 milioni di abitazioni non risultano occupate da residenti; oltre il 60 per cento degli edifici residenziali è anteriore alla prima normativa nazionale sul risparmio energetico; il consumo netto di suolo continua a procedere a un ritmo prossimo ai 23 ettari al giorno.

In tale contesto, rendere più conveniente per le imprese recuperare e mettere stabilmente a disposizione alloggi per i lavoratori può contribuire, in modo complementare alle politiche pubbliche per la casa, ad aumentare l'offerta abitativa nei territori nei quali essa è maggiormente necessaria, ridurre gli ostacoli economici alla mobilità professionale e favorire un migliore incontro tra domanda e offerta di lavoro.

La possibilità di disporre di un'abitazione a condizioni sostenibili in prossimità del luogo di lavoro costituisce, infatti, non soltanto una componente del benessere aziendale, ma una condizione che può incidere concretamente sulla libertà del lavoratore di scegliere un'occupazione e di trasferirsi nel territorio nazionale. Al tempo stesso, la preferenza per il recupero del patrimonio esistente, il vincolo decennale di destinazione, le tutele contrattuali, i limiti di spesa e il sistema di monitoraggio consentono di indirizzare l'investimento privato verso obiettivi di interesse sociale, produttivo e ambientale.

PROPOSTA DI LEGGE

—

Art. 1.

(Finalità e oggetto, definizioni e ambito di applicazione)

1. La presente legge reca misure fiscali, contributive, contrattuali e in materia edilizia volte a incentivare le imprese alla costruzione, al recupero, alla riqualificazione, all'acquisto e alla locazione di unità immobiliari da destinare ad alloggio dei propri lavoratori dipendenti, con preferenza per gli interventi di recupero e di riuso del patrimonio edilizio esistente.

2. Per « alloggio aziendale agevolato » si intende l'unità immobiliare a destinazione abitativa nella disponibilità del datore di lavoro a titolo di proprietà, di altro diritto reale di godimento o di locazione, anche finanziaria, ubicata entro 100 chilometri dalla sede legale o operativa dell'impresa, assegnata al lavoratore dipendente con un contratto stipulato ai sensi dell'articolo 8 della presente legge e destinata ad abitazione principale del lavoratore stesso o ad alloggio di servizio funzionalmente connesso alla prestazione lavorativa. Qualora l'unità immobiliare sia nella disponibilità del datore di lavoro in forza di un contratto di locazione, l'assegnazione a titolo oneroso dell'intero alloggio è subordinata al consenso del locatore, ai sensi dell'articolo 2 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

3. Sono esclusi dall'ambito di applicazione della presente legge:

a) gli immobili classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;

b) gli immobili aventi caratteristiche di pregio o di lusso, da individuare con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, sulla base dei parametri relativi a superficie, dotazioni, stato di conservazione e valori immobiliari rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate (OMI),

nonché tenendo conto della differenziazione dei mercati immobiliari su base territoriale, articolata per zone territoriali omogenee individuate dall'OMI, contesti regionali e comunali e livelli di tensione abitativa, al fine di adeguare i criteri di valutazione alle specifiche condizioni socioeconomiche e abitative dei diversi ambiti del territorio nazionale.

4. Le agevolazioni previste dalla presente legge spettano in relazione agli alloggi assegnati a lavoratori dipendenti il cui reddito di riferimento per le agevolazioni fiscali, costituito dal reddito complessivo determinato ai sensi dell'articolo 8 del testo unico delle disposizioni legislative in materia di imposte sui redditi, di cui al decreto legislativo 19 giugno 2026, n. 117, aumentato dei redditi assoggettati alla cedolare secca sulle locazioni, ai sensi dell'articolo 206, comma 1, del medesimo testo unico, riferito al periodo d'imposta precedente a quello dell'assegnazione o del rimborso, non sia superiore a 75.000 euro.

Art. 2.

(Compatibilità con la disciplina dell'Unione europea in materia di aiuti di Stato)

1. Le agevolazioni di cui agli articoli 3, 4 e 5 della presente legge sono riconosciute nel rispetto della disciplina dell'Unione europea in materia di aiuti di Stato e nei limiti e alle condizioni del regolamento (UE) 2023/2831 della Commissione, del 13 dicembre 2023, relativo agli aiuti *de minimis*.

2. Per la componente di riqualificazione energetica degli edifici, le agevolazioni possono essere riconosciute ai sensi del regolamento (UE) n. 651/2014 della Commissione, del 17 giugno 2014, nel rispetto dei costi ammissibili, delle intensità massime di aiuto e delle regole di cumulo di cui all'articolo 8 del medesimo regolamento.

3. Qualora le agevolazioni non siano compatibili con i regimi di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo, l'efficacia è subordinata alla preventiva autorizzazione della Commissione europea ai sensi dell'ar-

ticolo 108, paragrafo 3, del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea.

4. Le agevolazioni sono registrate nel Registro nazionale degli aiuti di Stato di cui all'articolo 52 della legge 24 dicembre 2012, n. 234. Prima della concessione, l'amministrazione competente effettua le verifiche previste dalla normativa vigente in ordine al rispetto dei massimali e delle condizioni applicabili. Le informazioni relative all'aiuto concesso sono inserite nel predetto Registro entro venti giorni lavorativi dalla data della concessione.

Art. 3.

(Agevolazione in materia di imposta sul reddito d'impresa per la messa a disposizione di alloggi aziendali)

1. In deroga all'articolo 104, comma 2, del testo unico di cui al decreto legislativo 19 giugno 2026, n. 117, i canoni di locazione, anche finanziaria, le quote di ammortamento, le spese di manutenzione ordinaria, gli oneri condominiali, le utenze e gli altri costi inerenti agli immobili destinati ad alloggi aziendali agevolati non ancora assegnati sono integralmente deducibili dal reddito d'impresa.

2. In relazione ai costi di cui al comma 1 rimasti a carico dell'impresa è riconosciuta una maggiorazione della deduzione pari al 20 per cento del relativo ammontare, nel limite massimo di 6.000 euro annui per ciascun lavoratore assegnatario, entro il limite complessivo di spesa di cui all'articolo 12, comma 1.

3. L'agevolazione di cui al presente articolo spetta a condizione che l'unità immobiliare sia destinata ad alloggio aziendale agevolato per un periodo non inferiore a dieci anni, e che l'assegnazione sia prevista da contratto collettivo, accordo o regolamento aziendale e sia riconosciuta alla generalità dei dipendenti o a categorie omogenee di essi.

4. Ai fini della determinazione dell'agevolazione, i costi sono determinati al netto delle somme eventualmente corrisposte dal lavoratore, dei contributi pubblici ricevuti per le medesime spese e degli altri rimborsi comunque percepiti dall'impresa.

5. In caso di cessazione della destinazione dell'unità immobiliare ad alloggio aziendale agevolato prima del decorso del termine di cui al comma 3, fatti salvi i casi di forza maggiore e di impossibilità sopravvenuta non imputabile al datore di lavoro, l'impresa decade dall'agevolazione con conseguente recupero e corresponsione delle maggiori imposte non versate in misura proporzionale al periodo residuo di mancato rispetto del vincolo di destinazione, maggiorato degli interessi legali. Non si applicano sanzioni se la corresponsione avviene entro il termine di presentazione della dichiarazione relativa al periodo d'imposta nel quale è cessata la destinazione dell'unità immobiliare ad alloggio aziendale agevolato.

6. Le disposizioni del presente articolo si applicano a decorrere dal 1° gennaio 2027.

Art. 4.

(Credito d'imposta per il recupero e la riqualificazione di immobili destinati ad alloggi aziendali agevolati)

1. Alle imprese che, a decorrere dall'anno 2027, effettuano interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia o riqualificazione energetica su immobili destinati ad alloggi aziendali agevolati è riconosciuto, entro il limite complessivo di spesa di cui all'articolo 12, comma 1, un credito d'imposta pari al 30 per cento delle spese sostenute.

2. Il credito d'imposta di cui al comma 1 è riconosciuto nel limite massimo di 100.000 euro per ciascuna unità immobiliare, per ciascuna impresa unica, entro il massimale residuo degli aiuti « *de minimis* » applicabile ai sensi dell'articolo 2, comma 1, tenuto conto degli altri aiuti concessi alla medesima impresa unica nel periodo di riferimento previsto dalla normativa dell'Unione europea. Il credito d'imposta è utilizzabile esclusivamente in compensazione ai sensi dell'articolo 3 del testo unico in materia di versamenti e di riscossione, di cui al decreto legislativo 24 marzo

2025, n. 33, in cinque quote annuali di pari importo. Al credito d'imposta non si applicano i limiti previsti dall'articolo 63 del testo unico delle disposizioni legislative in materia di adempimenti e accertamento, di cui al decreto legislativo 5 agosto 2026, n. 141, e dal citato articolo 3, comma 10, del testo unico di cui al decreto legislativo 24 marzo 2025, n. 33, né i divieti di compensazione previsti dagli articoli 5, comma 7, 6 e 108 del medesimo testo unico di cui al decreto legislativo n. 33 del 2025.

3. Il credito d'imposta non concorre alla formazione del reddito ai fini delle imposte sui redditi né del valore della produzione netta ai fini dell'imposta regionale sulle attività produttive.

4. Il credito d'imposta è riconosciuto a condizione che l'unità immobiliare oggetto degli interventi sia destinata ad alloggio aziendale agevolato per almeno dieci anni dalla data di ultimazione dei lavori.

5. Ai fini del calcolo del credito d'imposta, le spese sostenute sono determinate al netto dell'imposta sul valore aggiunto detratta dei contributi pubblici, dei crediti d'imposta e di ogni altra agevolazione comunque spettante in relazione alle medesime spese.

6. In caso di cessazione della destinazione dell'unità immobiliare ad alloggio edilizio agevolato prima del decorso del termine di cui al comma 4, il credito d'imposta è recuperato in misura proporzionale al periodo residuo di mancato rispetto del vincolo temporale di destinazione, maggiorato degli interessi legali.

7. Le disposizioni del presente articolo si applicano a decorrere dal 1° gennaio 2027.

Art. 5.

(Agevolazioni in materia di imposta sul valore aggiunto e di imposte di registro, ipotecaria e catastale per l'acquisto di immobili destinati ad alloggi aziendali agevolati)

1. In deroga agli articoli 56, commi 1, 2 e 4, e 58, comma 1, lettera *h)*, del testo unico delle disposizioni legislative in materia di imposta sul valore aggiunto, di cui

al decreto legislativo 19 gennaio 2026, n. 10, l'imposta sul valore aggiunto assolta dall'impresa sull'acquisto di unità immobiliari a destinazione abitativa da imprese costruttrici o da imprese che hanno eseguito sugli immobili interventi di recupero o di ristrutturazione, qualora la cessione sia imponibile ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, è ammessa in detrazione nella misura del 50 per cento del relativo ammontare, nel limite complessivo di spesa di cui all'articolo 12, comma 1, della presente legge. La detrazione di cui al primo periodo è subordinata alla preventiva autorizzazione del Consiglio dell'Unione europea, adottata ai sensi dell'articolo 395 della direttiva 2006/112/CE del Consiglio, del 28 novembre 2006.

2. La detrazione di cui al comma 1 spetta qualora l'immobile sia destinato ad alloggio aziendale agevolato entro dodici mesi dalla data di acquisto e tale destinazione sia mantenuta per un periodo non inferiore a dieci anni.

3. In caso di cessazione della destinazione dell'unità immobiliare ad alloggio aziendale agevolato prima del decorso del termine di cui al comma 2 si applica la rettifica della detrazione ai sensi dell'articolo 59 del testo unico di cui al decreto legislativo 19 gennaio 2026, n. 10.

4. Gli atti di assegnazione, di locazione di servizio abitativa, di comodato e di risoluzione relativi agli alloggi aziendali agevolati sono soggetti alle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa, ove dovute.

5. Le disposizioni del presente articolo si applicano a decorrere dal 1° gennaio 2027.

Art. 6.

(Modifica all'articolo 53 del testo unico di cui al decreto legislativo 19 giugno 2026, n. 117, concernente l'esclusione del beneficio dal reddito di lavoro dipendente)

1. Al comma 2 dell'articolo 53 del testo unico di cui al decreto legislativo 19 giugno 2026, n. 117, dopo la lettera *i)* è inserita la seguente:

« *i-bis)* il valore degli immobili destinati ad alloggi aziendali agevolati concessi

in locazione, in uso o in comodato al lavoratore dipendente che possiede un reddito di riferimento per le agevolazioni fiscali, costituito dal reddito complessivo determinato ai sensi dell'articolo 8, aumentato dei redditi assoggettati alla cedolare secca sulle locazioni, ai sensi dell'articolo 206, comma 1, riferito al periodo d'imposta precedente a quello dell'assegnazione o del rimborso, non superiore a 75.000 euro, nonché le somme erogate o rimborsate dal datore di lavoro al medesimo lavoratore per i canoni di locazione di immobili adibiti ad abitazione principale, entro il limite annuo di 10.000 euro per ciascun lavoratore, elevato a 12.000 euro in presenza di figli fiscalmente a carico o di trasferimento della residenza in un comune distante più di 100 chilometri da quello di precedente residenza. La presente lettera si applica a condizione che l'assegnazione dell'alloggio o il rimborso del canone di locazione siano previsti da un contratto collettivo di lavoro, un accordo o un regolamento aziendale e siano riconosciuti alla generalità dei dipendenti o a categorie omogenee di essi. Il beneficio non è cumulabile, per le medesime spese e per il medesimo periodo d'imposta, con altre esclusioni dal reddito aventi a oggetto canoni di locazione o spese abitative ».

2. L'agevolazione di cui alla lettera *i-bis)* del comma 2 dell'articolo 53 del testo unico di cui al decreto legislativo n. 117 del 2026, introdotta dal comma 1 del presente articolo, si applica nel limite complessivo di spesa di cui all'articolo 12, comma 1, della presente legge ed è alternativa e non cumulabile, in relazione al medesimo lavoratore, al medesimo alloggio e al medesimo periodo d'imposta, con il beneficio previsto dall'articolo 1, commi da 386 a 389, della legge 30 dicembre 2024, n. 207. In presenza dei requisiti per l'applicazione di entrambe le agevolazioni previste dalle citate discipline, il datore di lavoro applica, su richiesta del lavoratore, una sola delle agevolazioni.

3. Ai soli fini della determinazione del trattamento di fine rapporto ai sensi dell'articolo 2120 del codice civile, il valore dell'alloggio aziendale agevolato escluso dalla

formazione del reddito ai sensi della lettera *i-bis)* del comma 2 dell'articolo 53 del testo unico di cui al decreto legislativo n. 117 del 2026, introdotta dal comma 1 del presente articolo, non concorre alla retribuzione annua utile per il calcolo del medesimo trattamento.

4. Le disposizioni del presente articolo si applicano a decorrere dal 1° gennaio 2027.

Art. 7.

(Esclusione dalla base imponibile previdenziale)

1. Le somme e i valori esclusi dal reddito di lavoro dipendente ai sensi dell'articolo 6 non concorrono alla formazione della base imponibile previdenziale.

2. L'esclusione di cui al comma 1 non dà luogo ad accrediti contributivi, neppure figurativi, e non rileva ai fini della determinazione del montante contributivo e delle prestazioni pensionistiche. Prima dell'assegnazione dell'alloggio aziendale agevolato e, successivamente, con cadenza annuale, il datore di lavoro comunica per iscritto al lavoratore il valore del beneficio escluso dalla base imponibile contributiva, l'assenza dei corrispondenti accrediti contributivi e la conseguente riduzione del montante contributivo e dell'importo delle future prestazioni pensionistiche. L'ente previdenziale competente stabilisce le modalità e il contenuto minimo della comunicazione nonché le forme di trasmissione delle relative informazioni.

3. Gli enti previdenziali interessati sono ristorati delle minori entrate contributive, nel limite complessivo di spesa di cui all'articolo 12, comma 1, secondo modalità stabilite con decreto del Ministro del lavoro e delle politiche sociali, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze.

4. Le disposizioni del presente articolo si applicano a decorrere dal 1° gennaio 2027.

Art. 8.

(Contratto di assegnazione e locazione di servizio abitativa)

1. L'assegnazione dell'alloggio aziendale agevolato avviene mediante contratto scritto, nella forma del contratto di locazione a canone concordato di cui all'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, o del contratto di locazione di servizio abitativa di cui al comma 2.

2. In deroga agli articoli 2, comma 1, e 13, comma 3, della legge n. 431 del 1998 è istituito il contratto di locazione di servizio abitativa, con i seguenti requisiti:

a) il contratto ha durata non superiore a quella del rapporto di lavoro e si risolve di diritto alla cessazione del medesimo, fatto salvo il termine di rilascio di cui al comma 4;

b) il contratto è stipulato in forma scritta ed è soggetto a registrazione ove prevista nei termini previsti dalla normativa vigente;

c) l'unità immobiliare deve possedere i requisiti di abitabilità, salubrità e sicurezza previsti dalla normativa vigente;

d) al contratto si applicano le disposizioni in materia di obblighi, di manutenzione del locatore e del conduttore;

e) il deposito cauzionale non può essere superiore a tre mensilità del canone;

f) il canone non può essere superiore all'importo massimo determinato, per unità immobiliari aventi caratteristiche e ubicazione analoghe, dagli accordi definiti in sede locale vigenti nel comune ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge n. 431 del 1998. In assenza di accordi applicabili, il canone massimo è determinato sulla base dei criteri stabiliti con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, tenendo conto dei valori rilevati dall'OMI;

g) al contratto è allegato un prospetto recante l'indicazione dei parametri utilizzati per la determinazione del canone e del

relativo calcolo. I medesimi criteri sono applicati in modo uniforme e non discriminatorio ai lavoratori che si trovano in condizioni comparabili.

3. È nulla ogni pattuizione volta ad attribuire al datore di lavoro un canone o altro vantaggio economico superiore a quanto consentito ai sensi del comma 2. Il lavoratore ha diritto alla restituzione delle somme indebitamente corrisposte, maggiorate degli interessi legali. L'inosservanza delle disposizioni di cui al comma 2, lettere *f)* e *g)*, comporta la decadenza dalle agevolazioni previste dalla presente legge relativamente all'alloggio interessato e il recupero dei benefìci indebitamente fruiti, maggiorati degli interessi e delle sanzioni applicabili. L'Agenzia delle entrate provvede ai relativi controlli nell'ambito delle proprie competenze.

4. Alla cessazione, per qualsiasi causa, del rapporto di lavoro, il contratto di locazione abitativa di servizio si risolve di diritto e il lavoratore è tenuto a riconsegnare l'alloggio entro novanta giorni dalla data di cessazione. Il termine è elevato a dodici mesi in caso di collocamento a riposo, di decesso del lavoratore in presenza del coniuge, della parte dell'unione civile, del convivente di fatto o di altri familiari con lui abitualmente conviventi, di invalidità permanente ovvero delle ulteriori condizioni di particolare fragilità individuate dal decreto di cui all'articolo 10, comma 7, della presente legge. In deroga all'articolo 6 della legge 27 luglio 1978, n. 392, in caso di decesso del lavoratore i soggetti conviventi non succedono nel contratto di locazione abitativa di servizio, ma hanno diritto a continuare a occupare l'alloggio per dodici mesi. Il termine di novanta giorni di cui al primo periodo è ridotto a trenta giorni in caso di licenziamento per giusta causa qualora il licenziamento non sia stato impugnato ovvero la sua legittimità sia stata accertata con provvedimento giudiziale esecutivo. Il rilascio dell'immobile non può essere eseguito in assenza di un provvedimento dell'autorità giudiziaria. Al relativo procedimento si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni del capo II, titolo I, del libro quarto del codice di procedura

civile; in caso di opposizione, la controversia è trattata secondo il rito di cui all'articolo 447-*bis* del medesimo codice. Il lavoratore e, in caso di suo decesso, i soggetti stabilmente conviventi possono chiedere al giudice di valutare la proporzionalità del periodo per l'esecuzione del rilascio, tenuto conto della durata dell'occupazione, della composizione e delle condizioni economiche del nucleo familiare, della presenza di minori o di persone con disabilità, delle circostanze della cessazione del rapporto di lavoro e della concreta disponibilità di soluzioni abitative alternative. Quando ricorrono gravi e comprovate esigenze, il giudice può differire l'esecuzione del rilascio per il periodo strettamente necessario e comunque non superiore a dodici mesi dalla data di cessazione del rapporto.

5. Salvo patto più favorevole al lavoratore, il datore di lavoro è tenuto a eseguire tutte le riparazioni necessarie a mantenere l'alloggio in stato da servire all'uso convenuto, eccettuate le riparazioni di piccola manutenzione, che sono a carico del lavoratore ai sensi degli articoli 1576 e 1609 del codice civile. Sono considerate di piccola manutenzione le riparazioni dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso dell'immobile e non quelle dipendenti da vetustà o da caso fortuito. Le spese relative alle utenze e ai servizi individualmente fruiti sono a carico del lavoratore. È vietata la sublocazione, anche parziale, nonché la cessione del contratto senza il preventivo consenso espresso in forma scritta dal datore di lavoro.

6. Sono nulle le clausole che subordinano il mantenimento dell'alloggio alla rinuncia del lavoratore a diritti inderogabili derivanti dalla legge o dalla contrattazione collettiva.

Art. 9.

(Princìpi in materia urbanistica ed edilizia)

1. Le disposizioni del presente articolo costituiscono princìpi fondamentali della materia governo del territorio ai sensi dell'articolo 117, terzo comma, della Costituzione; le regioni e le province autonome di

Trento e di Bolzano, le province, le città metropolitane e i comuni esercitano le funzioni ad essi spettanti nell'ambito delle rispettive competenze.

2. La realizzazione e la riqualificazione di alloggi aziendali agevolati sono interventi di interesse pubblico ed economico-sociale. Il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile per l'assegnazione alla categoria funzionale residenziale resta disciplinato dall'articolo 23-*ter* del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

3. I comuni possono prevedere, a valere sulle risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, la riduzione o l'esenzione del contributo per il rilascio del permesso di costruire di cui all'articolo 16 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, procedure accelerate per il rilascio dei titoli edilizi e, ove compatibili con la pianificazione urbanistica e paesaggistica vigente, premialità volumetriche comunque non superiori al 20 per cento.

Art. 10.

(Condizioni, comunicazioni, controlli e clausola antielusiva)

1. I datori di lavoro che intendono fruire delle agevolazioni di cui agli articoli 3, 4, 5, 6 e 7 trasmettono all'Agenzia delle entrate, in via telematica e prima della fruizione del beneficio, una comunicazione contenente i dati identificativi degli immobili, la tipologia di intervento, le spese sostenute o programmate, i lavoratori assegnatari e l'autocertificazione del dipendente di cui al comma 3 che attesti il rispetto del limite reddituale di cui all'articolo 1, comma 4, nel rispetto della normativa in materia di protezione dei dati personali, nonché ogni altro elemento necessario al monitoraggio degli oneri.

2. L'Agenzia delle entrate rilascia apposita ricevuta attestante l'importo prenotato, nei limiti delle risorse disponibili ai sensi

dell'articolo 12. Le agevolazioni di cui agli articoli 3, 4, 5, 6 e 7 non possono essere fruite in assenza della ricevuta di cui al primo periodo.

3. Il rispetto del limite reddituale di cui all'articolo 1, comma 4, è attestato dal lavoratore mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa ai sensi dell'articolo 47 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, ferma restando la facoltà dell'Agenzia delle entrate di effettuare i controlli sulla veridicità della dichiarazione e di recuperare i benefìci indebitamente fruiti, informando prioritariamente il datore di lavoro affinché venga prontamente sospesa l'erogazione degli stessi.

4. Le agevolazioni di cui agli articoli 3, 4, 5, 6 e 7 non spettano per gli immobili concessi a soci, amministratori o loro familiari entro il secondo grado, fatti salvi i casi in cui gli stessi siano lavoratori dipendenti e l'assegnazione sia prevista da contratto collettivo, accordo o regolamento aziendale e sia riconosciuta alla generalità dei dipendenti o a categorie omogenee di essi ai sensi della lettera *i-bis)* del comma 2 dell'articolo 53 del testo unico di cui al decreto legislativo 19 giugno 2026, n. 117, introdotta dall'articolo 6 della presente legge.

5. L'Agenzia delle entrate, anche avvalendosi della Guardia di finanza ai sensi dell'articolo 161 del testo unico delle disposizioni legislative in materia di adempimenti e accertamento, di cui al decreto legislativo 5 agosto 2026, n. 141, verifica l'effettiva destinazione degli immobili e il rispetto delle condizioni previste dalla presente legge. In caso di utilizzo configurabile come abuso del diritto ai sensi dell'articolo 10-*bis* della legge 27 luglio 2000, n. 212, si procede al recupero delle imposte, degli interessi e delle sanzioni.

6. Le agevolazioni di cui agli articoli 3, 4 e 5 sono cumulabili tra loro quando hanno a oggetto costi, spese o imposte riferiti a presupposti diversi, ancorché relativi al medesimo immobile destinato ad alloggio aziendale agevolato. Resta fermo

che, con riferimento alle medesime spese, ai medesimi costi o alla medesima imposta, il cumulo delle agevolazioni non può determinare un beneficio complessivo superiore all'onere effettivamente rimasto a carico dell'impresa. L'impresa che abbia fruito dell'agevolazione ai fini dell'imposta sul valore aggiunto sull'acquisto dell'immobile può accedere al credito d'imposta per gli interventi di recupero, ristrutturazione o riqualificazione effettuati successivamente all'acquisto medesimo, a condizione che le relative spese siano distinte dal prezzo di acquisto dell'immobile e siano documentate separatamente. Qualora gli interventi agevolati siano effettuati nel corso del periodo di vincolo di destinazione dell'immobile ad alloggio aziendale agevolato e riguardino almeno il 60 per cento del complesso degli alloggi aziendali posseduti dall'impresa, il vincolo di destinazione è prorogato fino al decorso di dieci anni dalla data di ultimazione degli interventi agevolati.

7. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro del lavoro e delle politiche sociali e con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono stabilite le disposizioni di attuazione degli articoli 3, 4, 5, 6, 7 e del presente articolo, comprese le norme in materia di prenotazione delle risorse, di monitoraggio, di riversamento e di trasmissione dei dati al Registro nazionale degli aiuti di Stato di cui all'articolo 52 della legge 24 dicembre 2012, n. 234.

Art. 11.

(Monitoraggio)

1. Il Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro del lavoro e delle politiche sociali e con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, entro il 30 giugno di ciascun anno a decorrere dall'anno successivo a quello di entrata in vigore della presente legge, trasmette alle Camere una relazione sull'attuazione delle misure previste dalla mede-

sima legge, recante il numero degli alloggi realizzati, recuperati o riqualificati, il numero dei lavoratori beneficiari, la distribuzione territoriale degli interventi, il costo finanziario, l'ammontare delle agevolazioni fruite e l'impatto sulla mobilità del lavoro.

2. La relazione di cui al comma 1 reca altresì una valutazione degli effetti delle misure previste dalla presente legge sul mercato delle locazioni, sul consumo di suolo, sulla qualità abitativa e sull'eventuale concentrazione dei benefìci per settore produttivo, dimensione d'impresa e area territoriale.

Art. 12.

(Disposizioni finanziarie)

1. Per l'attuazione degli articoli 3, 4, 5, 6 e 7 è autorizzata la spesa nel limite massimo complessivo di 300 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2027, di cui 120 milioni di euro annui a copertura degli oneri derivanti dall'articolo 3, 120 milioni di euro annui a copertura degli oneri derivanti dall'articolo 4, 20 milioni di euro annui a copertura degli oneri derivanti dall'articolo 5, 20 milioni di euro annui a copertura degli oneri derivanti dall'articolo 6 e 20 milioni di euro annui a copertura degli oneri derivanti dall'articolo 7. Agli oneri derivanti dal primo periodo, pari a 300 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2027, si provvede mediante corrispondente riduzione del Fondo per interventi strutturali di politica economica, di cui all'articolo 10, comma 5, del decreto-legge 29 novembre 2004, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 dicembre 2004, n. 307.

2. L'Agenzia delle entrate effettua il monitoraggio delle agevolazioni fruite ai sensi della presente legge. Qualora dall'attività di monitoraggio emerga il raggiungimento, anche prospettico, dei limiti di spesa di cui al comma 1, l'Agenzia delle entrate non accoglie ulteriori comunicazioni di accesso ai benefìci e ne dà tempestiva comunicazione al Ministero dell'economia e delle finanze.

3. Il Ministero dell'economia e delle finanze provvede al monitoraggio degli ef-

fetti finanziari derivanti dall'attuazione della presente legge. Qualora dal monitoraggio emerga, anche in via prospettica, uno scostamento rispetto agli oneri autorizzati dal comma 1, il Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro competente, adotta, entro trenta giorni dall'accertamento dello scostamento, uno o più decreti diretti ad assicurare il rispetto dei limiti di spesa, disponendo, nella misura strettamente necessaria, la riduzione delle percentuali delle agevolazioni, dei relativi limiti unitari o dei massimali disponibili ovvero la sospensione del riconoscimento di nuove agevolazioni. Restano fermi i benefici già concessi. I decreti di cui al comma 3 sono trasmessi alle Camere, corredati di una relazione recante le cause dello scostamento e le misure correttive adottate.

Art. 13.

(Clausola di salvaguardia)

1. Le disposizioni dell'articolo 9 si applicano nelle regioni a statuto speciale e nelle province autonome di Trento e di Bolzano compatibilmente con i rispettivi statuti speciali e le relative norme di attuazione, anche con riferimento alla legge costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3.

PAGINA BIANCA

PAGINA BIANCA



19PDL0213130