CAMERA DEI DEPUTATI N. **3104**

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa della deputata L'ABBATE

Agevolazione fiscale per il recupero e la valorizzazione delle architetture rurali tradizionali da adibire ad abitazione principale

Presentata il 14 settembre 2026

Onorevoli Colleghi ! – Il patrimonio edilizio rurale rappresenta una componente fondamentale dell'identità storica, culturale e paesaggistica del nostro Paese.

Masserie, cascine, mulini, case rurali, trulli, lamie, pajare e altri manufatti tradizionali testimoniano il rapporto secolare esistente tra le comunità, l'agricoltura e il territorio.

Una parte rilevante di questo patrimonio versa, tuttavia, in condizioni di abbandono o di degrado. Gli elevati costi degli interventi di ristrutturazione e la difficoltà di adeguare gli edifici antichi alle esigenze moderne possono indurre i proprietari a rinunciare al loro recupero, determinando il progressivo deterioramento e, in alcuni casi, la perdita definitiva di manufatti di grande valore storico e paesaggistico.

Il fenomeno assume particolare rilievo nei territori caratterizzati da un patrimonio rurale diffuso, come la Puglia, dove trulli, masserie, lamie, pajare e costruzioni in pietra a secco costituiscono elementi distintivi del paesaggio e dell'identità delle comunità locali.

La legge 24 dicembre 2003, n. 378, ha già previsto disposizioni per la tutela e la valorizzazione dell'architettura rurale, e il decreto del Ministro per i beni e le attività culturali 6 ottobre 2005, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 238 del 12 ottobre 2005, ne ha individuato le diverse tipologie e i criteri tecnico-scientifici per la realizzazione degli interventi.

La disciplina vigente fa, tuttavia, riferimento alle testimonianze dell'economia rurale tradizionale realizzate tra il XIII e il XIX secolo. Tale delimitazione temporale rischia di lasciare fuori una parte significativa del patrimonio rurale tradizionale realizzato nei primi decenni del Novecento, che presenta analoghe caratteristiche tipologiche, costruttive e di rilevanza paesaggistica.

La presente proposta di legge estende, pertanto, i benefìci anche alle architetture rurali tradizionali realizzate entro il 31 dicembre 1950, purché conservino caratteristiche tipologiche e costruttive riconducibili alla tradizione locale.

La proposta di legge introduce, in particolare, una specifica agevolazione fiscale per rendere concretamente conveniente il recupero di tali immobili, prevedendo un beneficio rafforzato quando l'intervento è realizzato da giovani o quando l'immobile recuperato viene destinato ad abitazione principale.

Si vuole, in questo modo, affiancare alla tutela del patrimonio rurale una finalità sociale: recuperare gli edifici oggi inutilizzati o degradati e favorire il loro ritorno a una funzione abitativa, offrendo anche ai giovani un'opportunità per costruire il proprio progetto di vita attraverso il riutilizzo del patrimonio immobiliare esistente.

L'obiettivo è semplice: aiutare cittadini e piccoli proprietari a recuperare e mantenere ciò che già esiste, evitando che un patrimonio appartenente alla storia e all'identità dei nostri territori venga progressivamente abbandonato.

PROPOSTA DI LEGGE

—

Art. 1.

(Incentivi fiscali per il recupero dell'architettura rurale)

1. Per gli interventi di recupero delle tipologie di architettura rurale di cui all'articolo 1 della legge 24 dicembre 2003, n. 378, nonché delle architetture rurali tradizionali, realizzate entro il 31 dicembre 1950, che conservano caratteristiche tipologiche e costruttive riconducibili alla tradizione locale, compresi i trulli, le masserie, le lamie, le pajare e altri fabbricati rurali tradizionali, spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al 55 per cento delle spese documentate, fino a un ammontare complessivo delle medesime non superiore a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare.

2. La detrazione di cui al comma 1 è elevata al 65 per cento qualora ricorra almeno una delle seguenti condizioni:

a) entro dodici mesi dalla conclusione degli interventi di recupero l'immobile sia destinato ad abitazione principale del beneficiario;

b) alla data di avvio degli interventi di recupero, il beneficiario non abbia compiuto il quarantesimo anno di età.

3. La detrazione di cui al comma 2 spetta anche nel caso in cui il beneficiario acquisti l'immobile anteriormente o contestualmente all'esecuzione degli interventi di recupero.

4. La detrazione di cui al comma 2 è ripartita in dieci quote annuali di pari importo.

5. Restano ferme le ulteriori agevolazioni previste dalla legislazione vigente per gli interventi di efficientamento energetico e di riduzione del rischio sismico, nei limiti e secondo le condizioni previste dalla medesima legislazione.

Art. 2.

(Interventi ammessi)

1. Sono ammesse alla detrazione di cui all'articolo 1 della presente legge le spese per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia finalizzati al recupero delle murature, delle coperture, delle strutture, delle facciate, degli infissi, delle pavimentazioni, delle recinzioni e degli altri elementi caratteristici dei fabbricati rurali.

2. Gli interventi di recupero sono realizzati nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e paesaggistiche originarie, privilegiando, ove possibile, le tecniche costruttive tradizionali, i materiali locali e il recupero dei materiali esistenti.

3. È consentita l'installazione degli impianti tecnologici necessari all'utilizzo degli immobili, compresi quelli finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica e alla produzione di energia da fonti rinnovabili, purché compatibili con le caratteristiche storiche e architettoniche degli immobili stessi.

4. Il rispetto delle caratteristiche di cui al comma 2 è attestato, in sede di presentazione del progetto, da un professionista abilitato mediante apposita asseverazione ed è verificato, al termine dei lavori, dal direttore dei lavori. I comuni esercitano le funzioni di vigilanza e controllo sulla conformità degli interventi alle disposizioni del presente articolo, anche mediante sopralluoghi. La mancata osservanza delle disposizioni di cui al comma 2 comporta la decadenza dal beneficio fiscale di cui all'articolo 1 e il recupero delle somme indebitamente detratte, secondo le disposizioni della normativa tributaria vigente.

5. Restano ferme le disposizioni del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché le competenze delle amministrazioni preposte alla tutela dei beni culturali e paesaggistici e le relative procedure autorizzative previste dalla legislazione vigente.

Art. 3.

(Cambio di destinazione d'uso)

1. Nel rispetto della legislazione e degli strumenti urbanistici vigenti, è consentito il cambio di destinazione d'uso degli immobili oggetto degli interventi di recupero di cui alla presente legge, purché compatibile con la tutela dei caratteri storici e architettonici degli stessi.

2. Restano ferme le disposizioni del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché le competenze delle amministrazioni preposte alla tutela dei beni culturali e paesaggistici e le relative procedure autorizzative previste dalla legislazione vigente.

Art. 4.

(Disposizioni finanziarie)

1. Agli oneri derivanti dall'attuazione dell'articolo 1, pari a 10 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2027, si provvede mediante corrispondente riduzione del Fondo per far fronte ad esigenze indifferibili di cui all'articolo 1, comma 200, della legge 23 dicembre 2014, n. 190.

PAGINA BIANCA

PAGINA BIANCA



19PDL0213910