

# CAMERA DEI DEPUTATI N. 1759

## PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**MAZZETTI, GELMINI, BAGNASCO, BATTILOCCHIO, BERGAMINI, BIANCOFIORE, BIGNAMI, CASINO, CASSINELLI, CORTELAZZO, FATUZZO, FERRAIOLI, GAGLIARDI, GIACOMETTO, GIACOMONI, LABRIOLA, MULÈ, NEVI, NOVELLI, PETTARIN, PITTALIS, RIPANI, ROSSO, RONDONI, RUFFINO, RUGGIERI, SILLI, SOZZANI, TONDO, VIETINA**

Disposizioni per il sostegno del settore immobiliare e delega al Governo per la revisione della normativa urbanistica ed edilizia e per favorire la rigenerazione urbana

*Presentata il 9 aprile 2019*

ONOREVOLI COLLEGHI! — Tra i settori economico-produttivi che ancora oggi risentono della grave crisi iniziata nel 2007-2008, troviamo il settore dell'edilizia, tuttora in grandi difficoltà, con inevitabili ricadute negative sul sistema Paese, del quale l'edilizia è uno dei fattori trainanti. Nel 2017, il settore dell'edilizia ha prodotto il 4,5 per cento del valore aggiunto italiano e ha rappresentato il 6,1 per cento dell'occupazione. Come ha ricordato la stessa Associazione nazionale costruttori edili (ANCE), senza il crollo degli investimenti nelle costruzioni l'economia italiana avrebbe potuto crescere in media di mezzo punto di PIL in più all'anno.

La difficoltà a superare la crisi di questi anni riguarda anche il mercato immobi-

liare, che è sostanzialmente fermo da troppo tempo: sono diminuite le compravendite, molti immobili rimangono invenduti, e i prezzi di mercato, sostanzialmente immutati, dimostrano anch'essi le profonde difficoltà del comparto.

La presente proposta di legge intende introdurre disposizioni specifiche finalizzate a sostenere il mercato immobiliare per una società urbana più libera, intraprendente e dinamica.

Riguardo più specificatamente il settore delle costruzioni, si introducono alcune disposizioni di semplificazione in materia edilizia e una delega al Governo per la revisione della normativa urbanistica ed edilizia, anch'essa finalizzata ad una maggiore semplificazione, nonché alla riquali-

ficazione e al riuso del patrimonio edilizio esistente.

L'articolo 1 mira ad estendere a coloro che eseguono interventi di ristrutturazione edilizia la facoltà di beneficiare, in luogo della detrazione, della cessione del corrispondente credito ai fornitori o ad altri soggetti privati.

L'articolo 2 estende ai proprietari di qualunque immobile, a prescindere dalla destinazione d'uso, i benefici fiscali conseguenti ad interventi di riqualificazione energetica (ecobonus). La possibilità di usufruire dell'ecobonus per tutti gli immobili consentirebbe di sbloccare un'importante quota di lavori di riqualificazione energetica, favorendo, tra l'altro, l'immissione sul mercato di immobili più efficienti dal punto di vista energetico.

L'articolo 3 mette a regime la detrazione « potenziata » per gli interventi di ristrutturazione edilizia di adeguamento antisismico.

L'articolo 4 introduce in forma stabile la possibilità di usufruire della cedolare secca del 10 per cento per qualunque tipo di immobile in locazione, a prescindere dalla destinazione d'uso.

Con l'articolo 5 si introduce un meccanismo in base al quale coloro che, nel corso degli anni, sulla base della normativa vigente per incapienza reddituale rischiano di perdere il diritto alle detrazioni in oggetto possano recuperarle attraverso la rateizzazione degli importi non usufruiti negli anni successivi.

L'articolo 6 introduce l'esenzione dall'IMU e dalla TASI per le unità immobiliari di categoria catastale C1 (negozi e botteghe), utilizzate nell'esercizio dell'attività imprenditoriale, per le quali non risultino essere stati registrati contratti di locazione da almeno due anni. Si tratta di beni per i quali tale imposizione risulta particolarmente gravosa, a causa dell'assenza di redditività, che ne impedisce qualsiasi intervento di riqualificazione. Inoltre, l'esenzione riguarda anche gli immobili delle imprese edili iscritti in bilancio tra le rimanenze e, in particolare, le aree edificabili destinate alla costruzione di immobili da porre in vendita (si ricorda che dal 2013

i fabbricati costruiti o ristrutturati per la successiva vendita sono già esenti dall'IMU).

L'articolo 7 interviene sulla normativa relativa al cosiddetto « sisma *bonus* ». Da un lato, si mira a mettere a regime e a estendere a coloro che eseguono interventi antisismici nella propria unità immobiliare la facoltà di beneficiare, in luogo della detrazione, della cessione del corrispondente credito ai fornitori o ad altri soggetti privati. Dall'altro lato, si consente a tutti i soggetti di cedere il proprio credito anche a istituti di credito e a intermediari finanziari.

Inoltre, si introduce una rimodulazione del *bonus*, prevedendo che, in caso di immobili a destinazione produttiva o commerciale o di altri immobili strumentali, l'ammontare complessivo, in deroga al previsto limite di 96.000 euro, sia calcolato sul valore di 200 euro a metro quadrato relativo alla superficie dell'immobile e la detrazione sia estesa anche alle zone classificate a rischio sismico 2 e 3 e non solo alla zona 1, come attualmente previsto.

L'articolo 8 introduce due semplificazioni in materia edilizia. Il comma 1 prevede che la prevista autorizzazione del soprintendente riguardo all'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere su beni culturali debba avvenire entro novanta giorni, in luogo degli attuali centoventi giorni. Decorso inutilmente tale termine, l'autorizzazione si intende acquisita.

Il comma 2 prevede che con apposito decreto sia modificato il decreto ministeriale n. 1444 del 1968 al fine di applicare i limiti di distanza tra i fabbricati solo alle zone C (nuova edificazione), escludendo le zone A e B (centri storici e altre zone). L'obiettivo è quello di favorire nelle aree già totalmente edificate gli interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana.

Con l'articolo 9 si introduce una delega al Governo per la revisione della normativa urbanistica ed edilizia, al fine di garantire una maggiore semplificazione, nonché di favorire la riqualificazione e il riuso del patrimonio edilizio esistente.

L'articolo 10 disciplina la copertura finanziaria.

## PROPOSTA DI LEGGE

---

### Art. 1.

*(Cessione di credito per gli interventi di ristrutturazione edilizia)*

1. Al comma 1 dell'articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, sono aggiunti, in fine, i seguenti periodi: « Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2019 al 31 dicembre 2021 per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui al primo periodo, in luogo della detrazione, i soggetti beneficiari possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito. Le modalità di attuazione delle disposizioni del presente comma sono definite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione ».

### Art. 2.

*(Disposizioni in materia di detrazioni per interventi di efficienza energetica)*

1. A decorrere dall'anno 2020 la detrazione d'imposta per le spese relative a interventi di efficienza energetica degli edifici, di cui all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, si applica agli interventi effettuati su ciascun immobile, a qualsiasi titolo posseduto.

### Art. 3.

*(Messa a regime delle detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia e per l'adozione di misure antisismiche)*

1. All'articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modifi-

cazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 1, le parole: « al 31 dicembre 2019 » sono soppresse;

b) al comma 1-*bis*, le parole: « al 31 dicembre 2021 » sono soppresse;

c) al comma 1-*ter*, le parole: « e fino al 31 dicembre 2021 » sono soppresse.

#### Art. 4.

*(Stabilizzazione della cedolare secca al 10 per cento ed estensione agli immobili in locazione)*

1. Il comma 2 dell'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, è sostituito dal seguente:

«2. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, il canone di locazione relativo ai contratti aventi ad oggetto immobili può essere assoggettato, in base alla decisione del locatore, a un'imposta, operata nella forma della cedolare secca, sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione; la cedolare secca sostituisce anche le imposte di registro e di bollo sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto di locazione. Sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti la cedolare secca si applica in ragione di un'aliquota del 10 per cento. La cedolare secca può essere applicata anche ai contratti di locazione per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione. Sui contratti di locazione, qualora assoggettati alla cedolare secca di cui al presente comma, alla fideiussione prestata per il conduttore non si applicano le imposte di registro e di bollo ».

#### Art. 5.

*(Fruizione delle detrazioni fiscali fino a loro esaurimento)*

1. Al comma 7 dell'articolo 16-*bis* del testo unico delle imposte sui redditi, di cui

al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, è aggiunto, in fine, il seguente periodo: «La detrazione non goduta al termine del periodo decennale di ripartizione per incapacienza dell'imposta lorda è ammessa in detrazione nei periodi di imposta successivi, fino a concorrenza del suo ammontare».

2. Al decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 3 dell'articolo 14 è aggiunto, in fine, il seguente periodo: «La detrazione non goduta al termine del periodo decennale di ripartizione per incapacienza dell'imposta lorda è ammessa in detrazione nei periodi di imposta successivi, fino a concorrenza del suo ammontare»;

b) all'articolo 16, dopo il comma 1-*sexies*.1 è inserito il seguente:

«1-*sexies*.2. Le detrazioni di cui ai commi da 1-*bis* a 1-*sexies*.1 non godute al termine del periodo decennale di ripartizione per incapacienza dell'imposta lorda sono ammesse in detrazione nei periodi di imposta successivi, fino a concorrenza del loro ammontare».

#### Art. 6.

*(Esenzione dall'IMU e dalla TASI per particolari categorie di immobili)*

1. All'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 2 è aggiunta, in fine, la seguente lettera:

«*d-bis*) alle unità immobiliari di categoria catastale C1 e alle unità immobiliari utilizzate nell'esercizio dell'attività imprenditoriale per le quali non risultino essere stati registrati contratti di locazione da almeno due anni»;

b) al comma 9-*bis*, dopo le parole: «dall'impresa costruttrice alla vendita» sono

inserite le seguenti: « nonché le aree destinate alla costruzione per la successiva vendita ».

2. Al comma 669 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2013, n. 147, dopo le parole: « in ogni caso, » sono inserite le seguenti: « dei fabbricati costruiti o ristrutturati dalle imprese edili per la vendita e delle aree edificabili iscritte nel bilancio delle medesime imprese tra le rimanenze, delle unità immobiliari di categoria catastale C1, delle unità immobiliari utilizzate nell'esercizio dell'attività imprenditoriale per le quali non risultino essere stati registrati contratti di locazione da almeno due anni, ».

3. Dalla data di entrata in vigore della presente legge, è attribuito ai comuni un contributo annuo quale rimborso di quota del minor gettito dell'imposta municipale propria (IMU) e del tributo per i servizi indivisibili (TASI), nel limite massimo complessivo di 400 milioni di euro. Entro novanta giorni dalla medesima data di entrata in vigore, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro dell'interno, previa intesa in sede di Conferenza Stato-città ed autonomie locali, sono stabiliti i criteri e le modalità attuative del presente comma.

#### Art. 7.

*(Estensione del sisma bonus e cessione del credito per interventi eseguiti su unità immobiliari)*

1. All'articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 1-bis, dopo il primo periodo è inserito il seguente: « Per le unità immobiliari a destinazione produttiva o commerciale o altri immobili strumentali, in deroga al citato importo di euro 96.000, l'ammontare complessivo delle spese è calcolato sul valore di euro 200 a metro quadrato relativo alla superficie dell'immobile »;

b) il comma 1-*quinquies* è sostituito dal seguente:

« 1-*quinquies*. Qualora gli interventi di cui al comma 1-*quater* siano realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali, le detrazioni dall'imposta di cui al primo e al secondo periodo del medesimo comma 1-*quater* spettano, rispettivamente, nella misura del 75 per cento e dell'85 per cento. Le predette detrazioni si applicano su un ammontare delle spese non superiore a euro 96.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio. Per tali interventi, a decorrere dal 1° gennaio 2019, in luogo della detrazione i soggetti beneficiari possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito. Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2019 per gli interventi di cui ai commi 1-*bis*, 1-*ter* e 1-*quater*, in luogo della detrazione, i soggetti beneficiari possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito. Le modalità di attuazione del presente comma sono definite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione »;

c) al comma 1-*septies*, le parole: « zone classificate a rischio sismico 1 » sono sostituite dalle seguenti: « zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 ».

#### Art. 8.

##### (Semplificazioni edilizie)

1. All'articolo 22 del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 1, le parole: « centoventi giorni » sono sostituite dalle seguenti: « novanta giorni »;

b) il comma 4 è sostituito dal seguente:

« 4. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1 e qualora non si verificano le condizioni di cui ai commi 2 e 3, l'autorizzazione si intende acquisita ».

2. Entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti si provvede a modificare l'articolo 9 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, al fine di prevedere che le disposizioni dei commi secondo e terzo, primo periodo, siano applicabili limitatamente ai fabbricati compresi nella zona territoriale C), di cui all'articolo 2 del citato decreto n. 1444 del 1968.

#### Art. 9.

*(Delega al Governo per la revisione della normativa urbanistica ed edilizia e per favorire la rigenerazione urbana)*

1. Il Governo è delegato ad adottare, entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, uno o più decreti legislativi nel rispetto dei seguenti principi e criteri direttivi:

a) introduzione di misure fiscali di favore e di misure di premialità volte a incentivare e promuovere il recupero, la riqualificazione e il riuso del patrimonio edilizio esistente, anche al fine del contenimento del consumo di suolo;

b) previsione di forme di incentivazione dei processi di bonifica, con particolare riguardo alle aree interessate da progetti di riuso edilizio e di riqualificazione urbana, stabilendo termini perentori entro i quali l'Agenzia regionale per la protezione dell'ambiente deve fornire l'esito delle analisi effettuate sulle matrici ambientali, e modificando, altresì, la normativa vigente al fine di assicurare il rilascio della certificazione di avvenuta bonifica da parte dell'ente locale;

c) previsione di specifiche deroghe al patto di stabilità interno in favore dei comuni che, attraverso i propri strumenti urbanistici, individuano aree degradate da sottoporre a interventi di rigenerazione urbana;

d) introduzione di forme di compensazione in favore degli enti locali per i mancati introiti derivanti dalla riduzione degli oneri relativi ai permessi edilizi per gli interventi di riuso;

e) revisione degli strumenti e della normativa edilizia e urbanistica al fine di garantire la loro sensibile riduzione, lo snellimento e la semplificazione nonché l'eliminazione di sovrapposizioni, rimodulando le competenze delle regioni, degli enti locali e delle altre pubbliche amministrazioni competenti e provvedendo, altresì, a un'armonizzazione degli strumenti urbanistici e dei regolamenti comunali, volta a prevedere misure omogenee in materia di rigenerazione urbana, anche allo scopo di adottare uno specifico « codice urbano »;

f) modifica delle procedure autorizzative al fine di ridurre i tempi per il rilascio dei permessi di costruire, anche prevedendo una comunicazione di inizio lavori asseverata, con la verifica della regolare esecuzione e della conformità da parte degli uffici tecnici comunali a conclusione dei lavori;

g) riduzione degli oneri di urbanizzazione, con particolare riguardo agli oneri collegati agli interventi di rigenerazione urbana, prevedendo forme di compensazione delle conseguenti possibili minori entrate per gli enti locali;

h) riduzione e accorpamento delle forme di tassazione sui beni immobili;

i) incentivazione della produzione di forme di energia rinnovabile locali e di piccole dimensioni, favorendo l'organizzazione tra privati, al fine di ridurre i costi di produzione e di trasporto nonché la dispersione dell'energia.

2. Gli schemi di decreto legislativo di cui al comma 1, corredati di relazione tecnica,

sono trasmessi alle Camere ai fini dell'espressione dei pareri da parte delle Commissioni parlamentari competenti per materia e per i profili finanziari, che sono resi entro trenta giorni dalla data di trasmissione.

Art. 10.

*(Copertura finanziaria)*

1. All'onere derivante dall'attuazione delle disposizioni di cui alla presente legge, pari a 700 milioni di euro per l'anno 2019 e a 1.400 milioni di euro annui a decorrere dal 2020, si provvede ai sensi del comma 2.

2. Entro il 15 luglio 2019, mediante interventi di razionalizzazione e di revisione della spesa pubblica, sono approvati provvedimenti regolamentari e amministrativi che assicurino minori spese fino a 700 milioni di euro per l'anno 2019 e fino a 1.400 milioni di euro a decorrere dal 2020. Qualora i provvedimenti previsti dal primo periodo non siano adottati o siano adottati per un importo inferiore a quello ivi indicato, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, da adottare entro il 15 settembre 2019, per la previsione relativa a tale anno, ed entro il 15 marzo 2020, per la previsione relativa agli anni 2020 e seguenti, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, previo parere delle Commissioni parlamentari competenti per materia, sono disposte variazioni delle aliquote di imposta e riduzioni delle misure delle agevolazioni e delle detrazioni vigenti, tali da assicurare maggiori entrate, pari all'importo di cui al primo periodo, ferma restando la necessaria tutela, costituzionalmente garantita, dei contribuenti più deboli, della famiglia e della salute, prevenendo un limite di reddito sotto il quale non si applica la riduzione delle spese fiscali. Dalle misure di cui al precedente periodo sono comunque esclusi gli ambiti su cui intervengono le agevolazioni fiscali della presente legge.

PAGINA BIANCA



\*18PDL0056000\*