

CAMERA DEI DEPUTATI N. 3674

PROPOSTA DI LEGGE

d’iniziativa del deputato **TRANCASSINI**

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

Presentata l’11 luglio 2022

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

Tale disposizione si proponeva « di garantire su tutto il territorio nazionale i livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo per il pieno sviluppo della persona umana » attraverso l’adozione di un piano nazionale di edilizia abitativa « rivolto all’incremento del patrimonio immobiliare ad uso abitativo attraverso l’offerta di abitazioni di edilizia residenziale ».

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

Gli interventi edilizi dovranno essere caratterizzati da elevati livelli di qualità, in termini di vivibilità, salubrità, sicurezza e sostenibilità ambientale ed energetica. A questo scopo con diversi interventi legislativi sono state introdotte numerose agevolazioni fiscali quali il *bonus* ristrutturazioni, il *bonus* facciate, il *sisma bonus* e, da

ultimo, l'eco *bonus* al 110 per cento, operanti attraverso il meccanismo della detrazione fiscale dilazionata nel tempo che nel caso degli interventi antisismici è possibile trasferire anche agli acquirenti entro diciotto mesi dalla realizzazione; si tratta di detrazioni di valore significativo pari a 96.000 euro nel limite dell'85 per cento del prezzo della singola unità immobiliare.

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

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

Inoltre, l'utilizzo di aree e di edifici dismessi appartenenti al patrimonio pubblico, con la conseguente eliminazione sia della valorizzazione fondiaria sia del consumo di territorio, insieme all'abbattimento dei costi di urbanizzazione in quanto si recuperano aree all'interno dei tessuti edificati, riduce il costo dell'alloggio al valore strettamente edilizio. In buona sostanza si tratta di aggiornare il principio dell'edilizia residenziale pubblica non più rivolta alla costruzione di interi quartieri sulla base dei piani di zona dell'edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, recante disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare, espressione della città in espansione negli anni Sessanta e Settanta, ma ripensata in

funzione della città che ha smesso di crescere e deve essere rigenerata.

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

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

La presente proposta di legge si compone di un solo articolo. Il comma 1 prevede l'oggetto dell'agevolazione e i soggetti beneficiari. Si tratta specificatamente di alloggi sociali di nuova realizzazione mediante il recupero di edifici esistenti o la costruzione di nuovi edifici, offerti sia in vendita che in locazione ai soggetti già individuati dal citato Piano Casa del 2008. Il comma 2 prevede che gli alloggi devono rispettare i criteri di efficienza energetica e quelli antisismici stabiliti dalla vigente normativa. Il comma 3 definisce i beneficiari della detrazione, mentre il comma 4 ne definisce gli importi e la possibilità di cessione del relativo credito al fine di trasformare lo stesso in quota capitale anticipata sul prezzo di vendita, consentendo in questo modo ratei di mutuo compatibili con il reddito delle famiglie che si intende agevo-

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

PROPOSTA DI LEGGE

Art. 1.

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

2. Gli edifici di cui al comma 1 devono essere realizzati nel rispetto dei criteri di efficienza energetica di cui al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 162 del 15 luglio 2015, e dei criteri generali per l'individuazione delle zone sismiche di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006, pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 108 dell'11 maggio 2006.

3. La detrazione dall'imposta spetta, in caso di vendita, all'acquirente in possesso dei requisiti economici secondo i parametri fissati dalle regioni e, in caso di locazione, al soggetto che ha realizzato gli interventi di cui al comma 1 che dovrà utilizzarla per la riduzione del canone di locazione. In caso di locazione, il locatario, quale beneficiario finale, dovrà essere in possesso dei requisiti economici secondo i parametri fissati dalle regioni. In ogni caso il canone di locazione non potrà eccedere i valori

massimi fissati per analoghi interventi di edilizia sociale dalle regioni medesime.

4. La detrazione massima è fissata nella misura del 75 per cento del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e, comunque, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare. I soggetti beneficiari possono optare, in luogo della detrazione, per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare ai soggetti promotori che hanno effettuato gli interventi, prioritariamente alla società Cassa depositi e prestiti Spa, in alternativa alle banche e agli intermediari finanziari iscritti all'albo previsto dall'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, alle società appartenenti a un gruppo bancario iscritto all'albo di cui all'articolo 64 del predetto testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia ovvero alle imprese di assicurazione autorizzate a operare in Italia ai sensi del codice delle assicurazioni private, di cui al decreto legislativo 7 settembre 2005, n. 209, o ad altri soggetti privati, con facoltà di successiva cessione del credito.

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

PAGINA BIANCA

PAGINA BIANCA



18PDL0194890