

COMMISSIONI RIUNITE

**V (BILANCIO, TESORO E PROGRAMMAZIONE)
CAMERA DEI DEPUTATI**

e

**5ª (PROGRAMMAZIONE ECONOMICA, BILANCIO)
SENATO DELLA REPUBBLICA**

***Disegno di legge recante “Bilancio di previsione dello Stato per l'anno
finanziario 2025 e bilancio pluriennale per il triennio 2025-2027”
(A.C. 2112-bis)***

AUDIZIONE DELLA CONFEDILIZIA

Roma, 4 novembre 2024

Nel presente documento, la Confedilizia concentra la propria attenzione su alcune disposizioni del disegno di legge di bilancio per il 2025 di diretto interesse per la proprietà edilizia.

TETTO ALLE DETRAZIONI (ART. 2, COMMA 9)

L'articolo 2, comma 9, ai fini del "completamento dell'attuazione della delega fiscale", inserisce nel Testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, l'art. 16-ter. Tale nuovo articolo – che riporta nella rubrica la dizione "Riordino delle detrazioni" – provvede in realtà a limitare, per i soggetti con reddito complessivo superiore a 75.000 euro, l'utilizzo delle detrazioni previste dal nostro ordinamento, facendo salvi: gli oneri per le spese sanitarie; gli oneri detraibili relativi ai mutui agrari e per l'acquisto dell'abitazione principale sostenuti in dipendenza di prestiti e mutui contratti fino al 31.12.2024; le rate delle spese detraibili per interventi di recupero del patrimonio edilizio, di riqualificazione energetica e di miglioramento sismico degli edifici sostenute fino al 31 dicembre 2024.

Il "tetto" massimo previsto per poter utilizzare le detrazioni che spettano al contribuente varia a seconda del suo reddito e del numero dei figli a suo carico. In estrema sintesi, per i redditi superiori a 75.000 e fino a 100.000 euro, è previsto un tetto massimo di utilizzo delle detrazioni pari a 14.000 euro; tetto che si abbassa a: 7.000 euro per un contribuente senza figli a carico; a 9.800 euro per un contribuente con un figlio a carico; a 11.900 euro con due figli a carico. I 14.000 euro spettano solo per un contribuente con più di 2 figli a carico o con almeno un figlio disabile. Per i redditi superiori a 100.000 euro, invece, il tetto massimo scende a 8.000 euro che diventerà 4.000 euro per un contribuente senza figli; 5.600 in presenza di un figlio a carico; 6.800 in presenza di due figli a carico; 8.000 con più di due figli a carico o con almeno un figlio disabile.

Il comma 5 dell'art. 16-ter prevede che ai fini del computo dell'ammontare complessivo degli oneri e delle spese da considerare, per le spese detraibili in più anni (come quelle per gli interventi sugli immobili) si considera il rateo annuo.

L'esclusione di solo alcuni oneri sembra andare in controtendenza rispetto a quanto previsto dalla stessa legge delega per la riforma tributaria ("tutela del bene costituito dalla casa, in proprietà o in locazione, (...) dell'istruzione e della previdenza complementare" – art. 5, comma 1, legge n. 111/2023).

Cioè, mentre le spese sanitarie sono comunque escluse dal computo ai fini della limitazione alle detrazioni, le spese per interessi passivi (in senso lato) e per interventi edilizi sono escluse solo limitatamente ai prestiti contratti fino al 2024 ed alle spese sostenute fino al 2024.

Ne consegue che diverse spese pur considerate fondamentali ed irrinunciabili per il singolo e per il suo eventuale nucleo familiare (interessi, previdenza, istruzione) concorreranno in futuro al "plafond" di indetraibilità, pur rappresentando oneri che obiettivamente riducono la capacità contributiva del contribuente (parametro costituzionale del prelievo fiscale).

Altre storture si possono segnalare nella norma; ad esempio che si consideri – correttamente – il reddito del singolo contribuente, ma con la possibilità che il nucleo monoreddito

(superiore a 75.000 euro) sia penalizzato rispetto al nucleo con due redditi (magari di 40.000 euro per ciascun coniuge).

Inoltre, il plafond in cifra fissa per scaglioni di reddito (14.000 euro oltre 75.000 e fino a 100.000 euro, ed 8.000 oltre i 100.000 euro, moltiplicata per i coefficienti del nucleo familiare) e non in percentuale sul reddito complessivo può comportare ulteriori storture per chi si posiziona appena sotto i 75.000 euro o i 100.000 euro.

Il quadro che emerge è sempre quello dei tagli quasi lineari, rinviando sine die un serio esame delle tax expenditures, comprese quelle che non sono “oneri” ma che sono “erogazioni liberali”.

Si ritiene che la nuova limitazione rappresenterà un disincentivo all'utilizzo delle detrazioni per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, di riqualificazione energetica e di miglioramento sismico degli edifici (disincentivo che va peraltro coordinato con gli altri effetti negativi conseguenti a quanto disposto in materia di detrazioni per l'edilizia dall'articolo 8 del disegno di legge).

È infatti all'evidenza di tutti che **un tetto all'utilizzo delle detrazioni** è di per sé **inidoneo a una programmazione efficace** del riparto delle risorse di coloro che volessero intervenire sui propri immobili.

L'aleatorietà e l'incertezza causate dalla variabilità dell'entità delle somme da portare di volta in volta in detrazione, legata a scelte non prevedibili (basti pensare alle spese legate a un funerale oppure ai canoni di locazione della casa di un figlio che decida di andare a studiare come fuori sede ecc.) rappresenteranno un **ostacolo ad intervenire sugli immobili** anche – paradossalmente – per coloro che potrebbero programmare con una certa tranquillità tali interventi, con riflessi **financo sui lavori condominiali** nella cui compagine siano presenti uno o più proprietari soggetti a tale tetto.

Nel merito della disposizione e a latere delle considerazioni già effettuate, si suggerisce di chiarire che la presenza nel nucleo familiare di figli a carico (e cioè che si trovano nelle condizioni previste nell'articolo 12, comma 2, del Tuir) o con disabilità opera come coefficiente per ciascuno dei componenti della famiglia che abbia un reddito complessivo superiore a 75.000 euro.

DETRAZIONI DELLE SPESE PER INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO E DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI (ART. 8)

L'articolo 8 interviene su varie norme che regolano le detrazioni delle spese per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, comprese quelle di miglioramento sismico e di riqualificazione energetica degli edifici.

In estrema sintesi il quadro che viene a crearsi è il seguente.

Il comma 1 interviene sull'articolo 16-bis del Tuir (cd. “**bonus ristrutturazioni**”), anticipando all'1.1.2025 la riduzione dell'aliquota al 30%.

Il comma 2, lettera a) interviene sull'articolo 14 del d.l. n. 63/2013 (cd. "**ecobonus**") prorogando la misura per 3 anni (2025-2026-2027) e riducendo le aliquote (che attualmente variano dal 50% fino ad arrivare all'85% in caso di interventi combinati di eco-sisma bonus su tetti di spesa variabili a seconda dello specifico intervento) nel seguente modo:

- per le spese effettuate nell'anno 2025, aliquota al 36% per tutte le fattispecie e tutti gli immobili, con elevazione della stessa al 50% solo per titolari di diritti reali che intervengono sull'abitazione principale;
- per le spese effettuate negli anni 2026 e 2027, aliquota al 30% per tutte le fattispecie e tutti gli immobili, con elevazione della stessa al 36% solo per titolari di diritti reali che eseguono i lavori nell'abitazione principale.

Il comma 2, lettera b), punto 1 interviene sull'articolo 16 del d.l. n. 63/2013 (cd. "**bonus ristrutturazioni**" **potenziato**) prorogando la misura per 3 anni (2025-2026-2027), mantenendo il tetto massimo delle spese su cui calcolare la detrazione a 96.000 per ciascuna unità immobiliare e riducendo l'aliquota (attualmente al 50%) nel seguente modo:

- per le spese effettuate nell'anno 2025, aliquota al 36% per tutte le fattispecie e tutti gli immobili, con elevazione della stessa al 50% solo per titolari di diritti reali che eseguono i lavori nell'abitazione principale;
- per le spese effettuate negli anni 2026 e 2027, aliquota al 30% per tutte le fattispecie e tutti gli immobili, con elevazione della stessa al 36% solo per titolari di diritti reali che eseguono i lavori nell'abitazione principale.

Il comma 2, lettera b), punto 2 interviene sull'articolo 16, commi da 1-*bis* a 1-*septies*, del d.l. n. 63/2013 (cd. "**Sisma bonus**" e "**Sisma bonus acquisti**") prorogando la misura per 3 anni (2025-2026-2027), mantenendo il tetto massimo delle spese su cui calcolare la detrazione a 96.000 per ciascuna unità immobiliare e riducendo le aliquote (che attualmente variano dal 50% fino ad arrivare all'85% in caso di interventi su parti comuni da cui derivi il passaggio a due classi di rischio inferiori) nel seguente modo:

- per le spese effettuate nell'anno 2025, aliquota al 36% per tutte le fattispecie e tutti gli immobili, con elevazione della stessa al 50% solo per titolari di diritti reali che eseguono i lavori nell'abitazione principale;
- per le spese effettuate negli anni 2026 e 2027, aliquota al 30% per tutte le fattispecie e tutti gli immobili, con elevazione della stessa al 36% solo per titolari di diritti reali che eseguono i lavori nell'abitazione principale.

Il comma 2, lettera b), punto 3 interviene sull'articolo 16, comma 2, del d.l. n. 63/2013 (cd. "**Bonus mobili**"), prorogando di un anno la misura (detrazione pari al 50% su un tetto massimo di spesa pari a 5.000 euro).

Il comma 3, lettera a) interviene sull'articolo 119 del d.l. n. 34/2020 (cd. "**Superbonus**") limitando l'utilizzo della misura al 65% (già peraltro utilizzabile solo da alcuni soggetti tra cui i condomini) a coloro che hanno già avviato i lavori alla data del 15.10.2024. E cioè coloro che a tale data hanno: presentato la comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila); se trattasi di lavori in condominio, adottato la delibera assembleare che ha approvato l'esecu-

zione dei lavori e presentato la comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila); presentato l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo, se gli interventi comportano la demolizione e la ricostruzione degli edifici.

Il comma 3, lettera b) interviene sull'articolo 119 del d.l. n. 34/2020 (cd. “**Superbonus**”) prevedendo che per spese sostenute dal 1° gennaio 2023 al 31 dicembre 2023 i contribuenti possono optare per ripartire la detrazione in dieci quote annuali di pari importo a partire dal periodo d'imposta 2023. “L'opzione è irrevocabile ed è esercitata tramite una dichiarazione dei redditi integrativa di quella presentata per il periodo di imposta 2023 da presentarsi, in deroga a quanto previsto dall'articolo 2, comma 8, del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, entro il termine stabilito per la presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta 2024. Se dalla predetta dichiarazione integrativa emerge una maggiore imposta dovuta, quest'ultima è versata, senza applicazione di sanzioni e interessi, entro il termine per il versamento del saldo delle imposte sui redditi relative al periodo d'imposta 2024.”

*Già questa elencazione di casi e di norme sarebbe di per sé sola sufficiente a far comprendere come **permanga tuttora la necessità di procedere a una revisione organica dell'intera materia degli incentivi fiscali in edilizia nella prospettiva di una semplificazione normativa e tecnica**. Revisione e semplificazione da effettuarsi previa attenta analisi dei fondi pubblici a disposizione con annessa valutazione degli specifici interventi che si vogliono incentivare: per esempio quelli relativi al miglioramento sismico (data l'alta sismicità del nostro Paese) e quelli relativi all'efficientamento energetico, considerati i contenuti della direttiva EPBD.*

*Nel disegno di legge in esame, invece, **vi è una proroga di alcune misure** (quelle previste dagli articoli 14 e 16 del d.l. n. 63/2013) per le quali, nel contempo, viene previsto un **forte abbassamento** delle percentuali di detrazione finora utilizzabili. A tale diminuzione delle aliquote (peraltro diversificata per le spese relative al 2025 e per quelle relative al 2026 e al 2027) si accompagna **un'ulteriore complicazione** (che si inserisce in un panorama normativo e tecnico già complicatissimo) rappresentata dalla diversa percentuale di cui può usufruire il titolare di diritti reali per interventi sull'abitazione principale. **A tutto ciò aggiungasi la valenza retroattiva della norma relativa al superbonus al 65%**. Infatti, con una norma che sarà in vigore dall'1.1.2025 si interviene (come purtroppo è successo spesso in tema di superbonus) andando ad agire con effetto retroattivo su situazioni già avviate nel corso del 2024, cristallizzandole alla data del 15 ottobre 2024.*

*È evidente che **gli effetti di un intervento normativo di questo tipo saranno quelli di disincentivare i lavori sugli immobili (soprattutto quelli di maggiore entità) oppure di ricorso all'economia sommersa**. E ciò **con ripercussioni sulla sicurezza statica** degli edifici, sul loro **degrado** (soprattutto di quelli ricevuti in eredità oppure posseduti nei piccoli borghi dove è difficile – se non impossibile – sia la vendita sia la locazione degli stessi) e di conseguenza sul degrado e sulla sicurezza del tessuto cittadino di cui fanno parte, con possibile **crescita della criminalità**. Senza dimenticare che cantieri non in regola oppure realizzati al massimo ribasso dei prezzi (al fine di contenere i costi degli interventi) sono cantieri più facilmente incuranti della sicurezza di coloro che vi lavorano.*

Nel merito delle varie disposizioni e a latere delle considerazioni già effettuate, si suggerisce di:

- 1) chiarire che cosa debba intendersi per “abitazione principale”. Si intende forse quella in cui si ha la propria residenza? Allora sul punto è bene ricordare che generalmente gli interventi di manutenzione straordinaria vengono eseguiti nell'appartamento prima di andare a risiedervi e prima di trasferirvi la propria residenza. Si pensi al classico caso dell'acquisto dell'appartamento da parte di chi risiede ancora con i propri genitori oppure della nuova casa acquistata comprata in sostituzione di quella in cui si vive a causa della nascita di un figlio o in vista di uno spostamento per lavoro ecc.). Sarebbe pertanto opportuno precisare che la residenza potrebbe essere trasferita entro un periodo di tempo decorrente dalla fine dei lavori (per esempio 18 mesi, mutuando il termine per la normativa agevolativa relativa all'acquisto della “prima casa”);
- 2) indicare chiaramente che l'aliquota al 50% per l'anno 2025 e al 36% per gli anni 2026 e 2027 si applichi anche qualora le spese per i lavori vengano sostenute dal familiare convivente con il titolare del diritto reale, intendendosi per familiare il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado (come è stato finora, cfr. circolare dell'11.5.1998 n. 121 del Ministero delle finanze).

In sintesi

La Confedilizia esprime forte preoccupazione per il drastico taglio degli incentivi per interventi edilizi contenuto nel disegno di legge di bilancio, reso più gravoso, e altresì complicato, dall'intreccio con il tetto reddituale a tutte le detrazioni, che renderà anche impossibile un'adeguata programmazione dei lavori. Rispetto a un sistema, precedente al superbonus, che prevedeva detrazioni del 50% per gli interventi di ristrutturazione e fino all'85% per quelli di efficientamento energetico e di miglioramento sismico, la prospettiva è di una riduzione di tali detrazioni, per tutti gli interventi, al 30% per la generalità degli immobili e al 36% per le case in cui si abbia la residenza (in quest'ultimo caso, quindi, per lavori necessariamente limitati); percentuali rispettivamente elevate al 36 e al 50 per cento per il solo anno 2025.

Il quadro che emerge è quello di un marcato ridimensionamento di un sistema di incentivi, in atto da più di un quarto di secolo, che ha visto negli anni il sostegno trasversale di tutte le forze politiche in risposta ad esigenze di interesse generale: contrasto al sommerso, sicurezza, tutela dell'ambiente ecc. Il diritto alle detrazioni non esiste, così come non esiste il diritto a un'edilizia assistita, ma occorre essere consapevoli che l'effetto di questa manovra sarà (oltre alla crescita del sommerso, con evidenti rischi per la sicurezza sul lavoro) una significativa riduzione degli interventi, specie in condominio, e, di conseguenza, un diffuso rischio di degrado del patrimonio immobiliare, considerate anche la situazione demografica dell'Italia e le diffuse difficoltà reddituali. Tutto ciò, evidentemente, rende impensabile l'imposizione di qualsiasi obbligo di intervento, come quelli che potrebbero derivare dal recepimento della direttiva europea “case green”.

“MUTUI PER LA PRIMA CASA” (art. 17) E “PIANO CASA ITALIA” (art. 71)

L'**articolo 17** del disegno di legge interviene sulla disciplina del Fondo di garanzia per l'acquisto della prima casa, prorogando al 31 dicembre 2027 (dal 31 dicembre 2024) la possibilità di usufruire della garanzia massima dell'80 per cento, a valere sul Fondo medesimo, sulla quota capitale dei mutui destinati alle categorie prioritarie, aventi specifici requisiti di reddito ed età. La disposizione, inoltre, differisce alla medesima data l'applicazione di alcune norme a supporto nell'accesso al credito fornito dalle garanzie del Fondo prima casa in favore delle famiglie numerose.

L'**articolo 71**, comma 2, del disegno di legge affida a un decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, l'adozione di un piano nazionale per l'edilizia residenziale pubblica e sociale, denominato “Piano casa Italia”, quale strumento programmatico avente ad oggetto il rilancio delle politiche abitative come risposta coerente ed efficace ai bisogni della persona e della famiglia. Il Piano – che muove dall'esigenza di “contrastare il disagio abitativo sul territorio nazionale, anche mediante la valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente e il contenimento del consumo di suolo” – è finalizzato a definire le strategie di medio e lungo termine per la complessiva riorganizzazione dell'offerta abitativa, in sinergia con gli enti territoriali, al fine di fornire risposte ai nuovi fabbisogni abitativi emergenti dal contesto sociale, integrare i programmi di edilizia residenziale e sociale, dare nuovo impulso alle iniziative di settore, individuare modelli innovativi di *governance* e di finanziamento dei progetti, razionalizzare l'utilizzo dell'offerta abitativa disponibile.

*L'intento del Governo di dare avvio a un piano nazionale per l'edilizia residenziale pubblica e sociale è apprezzabile. Tuttavia, **occorrono misure per rilanciare la locazione privata**. In una fase in cui quotidianamente viene rilevata la difficoltà di accesso all'abitazione, si riterrebbe opportuno affiancare al rifinanziamento del Fondo di garanzia per l'acquisto della prima casa una misura di detassazione che incentivi almeno le locazioni a canone concordato: dimezzare l'IMU per gli immobili utilizzati per questi affitti calmierati, ad esempio, avrebbe un onere inferiore a quello previsto per il 2025 per il Fondo di garanzia (circa 70 milioni di euro contro 120).*

Alcune proposte per rilanciare la locazione

*Le strade per migliorare la situazione abitativa in Italia sono essenzialmente due. La prima è il **recupero degli oltre 100.000 appartamenti di edilizia residenziale pubblica non disponibili** per varie motivazioni (necessità di riqualificazione, ritardi burocratici, occupazioni senza titolo ecc.).*

*La seconda è il **rafforzamento della locazione privata**, che da sempre garantisce la stragrande maggioranza dell'offerta alloggiativa nel nostro Paese.*

Tale rafforzamento può avvenire in due modi: da un lato, attraverso misure di incentivazione fiscale e, dall'altro, mediante una maggiore tutela dei proprietari in fase di rilascio degli immobili.

Misure di incentivazione fiscale

1. Chiarimento circa l'applicazione in tutta Italia della cedolare secca del 10%

Con la legge di bilancio 2020 (l. n. 160/2019) si è resa stabile la cedolare secca del 10% per le locazioni abitative a canone concordato nei Comuni indicati dall'art. 3 del d.lgs. n. 23/2011 e cioè:

- nei Comuni di cui all'articolo 1, comma 1, lettere a) e b), del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61 (vale a dire nei Comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia, nonché nei Comuni confinanti con gli stessi; negli altri Comuni capoluogo di provincia);*
- negli altri Comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Comitato interministeriale per la programmazione economica.*

Con altra disposizione (art. 9, d.l. n. 47/2014, come convertito e come successivamente modificato) si è inoltre confermata l'applicazione dell'aliquota del 10% ai contratti di locazione a canone concordato stipulati nei Comuni per i quali sia stato deliberato, negli ultimi cinque anni precedenti il 28 maggio 2014, lo stato di emergenza a seguito del verificarsi degli eventi calamitosi di cui all'art. 2, comma 1, lettera c), l. 24 febbraio 1992, n. 225. È inoltre prevista l'applicazione della cedolare al 10% nei Comuni di cui all'art. 1, comma 1, d.l. n. 18/2016, in cui sia stata individuata, da un'ordinanza sindacale, una 'zona rossa'.

Sulla base del quadro normativo sopra descritto, la cedolare secca nella misura ridotta si dovrebbe applicare in tutti i Comuni italiani, in virtù dei diversi d.p.c.m. emanati nel quinquennio in questione.

Senonché, un'interpretazione dell'Agenzia delle entrate ha messo in discussione tale quadro normativo, creando incertezze nei contribuenti su quali siano i Comuni interessati dalle disposizioni sopra indicate, nei quali si possa quindi applicare la cedolare al 10%. Essa, peraltro, obbliga i contribuenti stessi a farsi carico di ricerche dispendiose e di difficili realizzazioni.

A fronte di ciò, e del fatto che l'analoga agevolazione fiscale (riduzione del 25% dell'IMU) per i contribuenti che hanno scelto il contratto di locazione agevolato, è prevista in tutta Italia e deriva solo dall'aver stipulato tale tipologia di contratto, ragioni di equità ed esigenze di semplificazione renderebbero necessario eliminare le anzidette incertezze, chiarendo che la cedolare con aliquota al 10% – sempre limitatamente ai contratti di locazione a canone concordato – si applica in tutta Italia.

2. Abbattimento dell'IMU per i contratti a canone concordato

Dal 2016 – con una norma introdotta dalla legge di stabilità 2016 (art. 1, commi 53-54, l. 28.12.2015, n. 208) e successivamente confermata dalla legge sulla nuova IMU (art. 1, comma 760, l. n. 160/2019) – è stato previsto che per le abitazioni locate a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'IMU, determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune, sia ridotta al 75%.

Sono quindi soggetti alla riduzione d'imposta gli immobili per i quali vengono stipulate locazioni con: a) contratti agevolati, della durata di 3 anni più 2 di rinnovo; b) contratti per studenti universitari, di durata da 6 mesi a 3 anni; c) contratti transitori (di durata da 1 a 18 mesi), se stipulati nei Comuni nei quali il canone deve essere stabilito dalle parti applicando gli accordi territoriali.

Si suggerisce, per incentivare la stipula di detti contratti, da considerarsi essenziali per garantire da parte della proprietà diffusa la locazione abitativa di medio e lungo periodo, di azzerare l'IMU dovuta per gli immobili locati a canone concordato, con un onere pari a 250 milioni di euro. In subordine, si potrebbe almeno, per dare un segnale ai locatori, dimezzare l'imposta dovuta, portando la riduzione dall'attuale 25% al 50% (in questo caso l'onere sarebbe di 70 milioni di euro).

3. Altri incentivi a locare

L'attuale esigenza di individuare ulteriori forme di accoglienza diffusa ci dà l'opportunità di evidenziare un grave vuoto normativo nella legislazione sulla locazione abitativa.

Come noto, la legge n. 431 del 1998 ha previsto – per le locazioni ad uso abitativo – due canali: uno, cd. “libero”, in cui il contratto di locazione ha la durata di 4 anni rinnovabili di altri 4, con canone derivante dal libero mercato; l'altro, il cd. “regolamentato”, che prevede – a fronte di specifiche agevolazioni fiscali erariali e comunali per il proprietario – una durata del contratto di 3 anni con proroga di 2 anni e un canone “calmierato” da individuarsi all'interno di apposite fasce che vengono fissate dagli accordi territoriali stipulati, per i singoli Comuni, dalle organizzazioni della proprietà e dell'inquilinato più rappresentative, secondo i criteri direttivi stabiliti da un apposito decreto del Ministero delle infrastrutture (attualmente è il d.m. 16.1.2017 che recepisce le indicazioni della Convenzione nazionale di cui art. 4, della legge n. 431 del 1998).

Orbene, tali forme di accoglienza diffusa alternative potrebbero essere rinvenute anche nelle abitazioni di privati che gli enti locali oppure gli altri soggetti individuati dal decreto in commento potrebbero prendere in locazione per poi alloggiarvi le famiglie bisognose, utilizzando il canale regolamentato, con canoni più bassi rispetto a quelli di mercato nell'ambito dello spirito “solidaristico” previsto dalla normativa.

Purtroppo, però, vi è – come accennato – un vuoto normativo: la legge n. 431 del 1998 non disciplina espressamente la possibilità che possano essere stipulati contratti a canone calmierato (i cd. 3+2) con conduttori che non siano essi stessi diretti fruitori degli immobili locati.

Per ovviare a detta lacuna (e per evitare possibili contenziosi che potrebbero sorgere a causa di divergenti interpretazioni della normativa esistente), si suggerisce di prevedere espressamente tale possibilità in relazione alla locazione di alloggi destinati al soddisfacimento di esigenze abitative, anche transitorie, di lavoratori non residenti e di immigrati, riconoscendo agli enti locali, agli enti religiosi, alle associazioni che si dedicano all'aiuto dei soggetti svantaggiati o dei rifugiati o che si occupano di immigrazione, nonché ai datori di lavoro, anche organizzati nella forma di impresa, di poter stipulare, in qualità di conduttori, contratti a canone calmierato della durata di 3 anni più 2. Conseguentemente si

dovrebbe prevedere espressamente la possibilità di alloggiare nell'immobile locato, per il tempo ritenuto necessario, i soggetti bisognosi, con possibilità di modificare il tipo di contratto allegato al d.m. 16.1.2017.

In questo modo si potrebbero anche incentivare i proprietari (di norma famiglie di lavoratori o di pensionati che hanno investito i propri risparmi nell'acquisto di un appartamento) a locare i propri immobili ai soggetti anzidetti, in quanto, oltre agli incentivi fiscali previsti in caso di stipula dei contratti di locazione a canone calmierato, avrebbero la garanzia del pagamento del canone da parte del più solvibile soggetto conduttore.

INDICAZIONE DEL CODICE IDENTIFICATIVO NAZIONALE (CIN) (ART. 9)

Il comma 5 demanda al direttore dell'Agenzia delle entrate il compito di definire le modalità con cui dovrà essere indicato il codice identificativo nazionale (CIN) di cui all'articolo 13-ter del d.l. n. 145/2023 nelle dichiarazioni fiscali e nella certificazione unica. Lo stesso comma precisa che tale codice andrà indicato anche all'interno delle comunicazioni che devono essere trasmesse (ex articolo 4, comma 4, del d.l. n. 50/2017) dai soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare nonché da quelli che gestiscono portali telematici.

Mentre il comma 6, aggiungendo un ulteriore periodo al comma 11 all'articolo 13-ter del d.l. n. 145/2023, prevede che i risultati dei controlli posti in essere dal Comune nel cui territorio è ubicata la struttura turistico-ricettiva alberghiera o extralberghiera o l'unità immobiliare concessa in locazione, sono comunicati anche alla direzione provinciale dell'Agenzia delle entrate territorialmente competente in base al domicilio fiscale del trasgressore.

*La Confedilizia ritiene che – anche alla luce di tutto il sistema previsto dall'articolo 13-ter del d.l. n. 145/2023 – **non vi sia la necessità di un ulteriore adempimento** a carico di chi destina unità immobiliari ad uso abitativo alla locazione turistica oppure alla locazione breve.*

RIDETERMINAZIONE DEL VALORE DI TERRENI E PARTECIPAZIONI (ART. 5)

Il comma 1, novellando gli articoli 5 e 7 della legge n. 448 del 2001, introduce a regime la possibilità di rideterminare il costo d'acquisto delle partecipazioni, negoziate e non negoziate, e dei terreni.

*La Confedilizia ritiene **positivo che sia stato introdotto a regime nell'ordinamento** il sistema più volte proposto e prorogato di rideterminazione del costo di acquisto dei terreni. Sarebbe opportuno inserire nel medesimo testo la norma già oggi esistente che consente, a chi effettui successive "rivalutazioni" del valore iniziale, di poter scomputare l'imposta già versata in occasione di precedenti "rivalutazioni" sui medesimi beni, non ancora ceduti.*

CONFEDERAZIONE ITALIANA PROPRIETÀ EDILIZIA

**Presidenza e Segreteria generale
Centro Studi**

Uffici operativi e amministrativi
00187 Roma - Via Borgognona, 47
tf. 06.6793489 (r.a.) – mail roma@confedilizia.it

Uffici Organizzazioni collegate
00196 Roma - Via P. Clotilde, 2 int. 4
tf. 06.3214369 (r.a.)

Uffici Enti bilaterali
00198 Roma - Corso Trieste, 10
tf. 06.44251191 (r.a.)

www.confedilizia.it