CONFABITARE ITALIA - ASSOCIAZIONE SINDACALE PER LA PROPRIETÀ IMMOBILIARE
VIA MARCONI 6/2 – BOLOGNA
VIA ANTONIO GRAMSCI 36 – ROMA

XIX LEGISLATURA

Alla V Commissione Bilancio, Tesoro e Programmazione della Camera dei deputati

Alla 5ª Commissione Programmazione economica, bilancio del Senato della Repubblica

Disegno di legge A.C. 3174-bis "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2027 e bilancio pluriennale per il triennio 2027-2029"

NOTA PER LE COMMISSIONI

Contributo scritto richiesto dall'Ufficio di presidenza della V Commissione della Camera dei deputati

SINTESI DELLE PROPOSTE EMENDATIVE

N.	Disposizione	Oggetto della proposta	Profili finanziari
1	Art. 4 (artt. 360-bis, 360-ter, 360-quater)	Detrazione al 50 per cento per le abitazioni locate a canone concordato	Oneri da quantificare, con copertura
2	Art. 5 (360-quinquies, commi 2 e 4)	Aliquota ridotta per la durata iniziale e il primo rinnovo, senza il termine fisso del 31 dicembre 2031	Contratti 3+2: nessun onere aggiuntivo
2-bis	Art. 5 (360-quinquies, commi 2 e 4)	In subordine: aliquota ridotta per i primi sessanta mesi, rinnovo compreso	Invarianza rispetto alla Relazione tecnica
3	Art. 5 (360-quinquies, comma 2)	Comuni dell'art. 205 TUIR e transitori a canone concordato	Chiarimento: canoni già compresi nella stima
4	Art. 5 (360-quinquies, comma 3)	Aliquota dell'1 per cento in presenza di più conduttori	Sostanzialmente neutrale
5	Art. 5 (360-quinquies, comma 6)	Proroga e rinnovo: escluso il nuovo contratto alla scadenza del precedente	Coerente con la Relazione tecnica
6	Art. 5 (360-quinquies, comma 1)	Negozi: C/3 collegati; regime fino al primo rinnovo; attività ammesse; locatore in buona fede	Oneri limitati (impresa agricola, C/3 collegati)
7	Art. 5 (360-quinquies, nuovo comma 7)	Rileva la data di stipulazione, non quella di registrazione	Nessun onere
8	Art. 5 (360-quinquies, nuovo comma 8)	Spettanza legata al contratto, anche in caso di revoca e nuova opzione	Nessun onere
9	Art. 5 (360-quinquies, nuovo comma 9)	Vicende successive: proroga del 3+2, età alla proroga, subentri, cessioni, co-conduttori, risoluzione	Nessun onere
10	Art. 5 (nuovo comma 1-ter)	Relazione del MEF alle Camere sugli effetti, ai fini del rinnovo	Nessun onere

Onorevoli Presidenti, Onorevoli Deputati e Senatori,

CONFABITARE ITALIA – Associazione Sindacale per la Proprietà Immobiliare, facendo seguito alla richiesta dell'Ufficio di presidenza della V Commissione della Camera dei deputati, trasmette alle Commissioni Bilancio della Camera dei deputati e del Senato della Repubblica, nell'ambito dell'esame preliminare congiunto, il proprio contributo scritto sul disegno di legge di bilancio per l'anno finanziario 2027 e per il triennio 2027-2029 (A.C. 3174-bis).

La scrivente è una delle otto OO.SS. della Proprietà Edilizia riconosciute dal MIT quali *"maggiormente rappresentative"* a livello nazionale, iscritta al Registro dei portatori di interessi presso la Camera dei deputati, con presenza diffusa sul territorio nazionale, nonché una delle pochissime Organizzazioni inserite, con Decreto MEF del 6 luglio 2022, emanato in attuazione dell'art. 15 del D.Lgs. 198/2014, tra quelle abilitate a proporre ricorso alla Commissione Censuaria Centrale in materia di Catasto.

La propria *mission* è la tutela degli interessi dei proprietari immobiliari italiani, agendo come interlocutore istituzionale nei confronti del legislatore e degli altri decisori pubblici, nonché come parte stipulante degli Accordi Territoriali per le locazioni a canone concordato, oltre a offrire servizi e assistenza ai propri associati.

Il disegno di legge contiene misure che l'Associazione accoglie con favore: la riduzione della cedolare secca sui contratti a canone concordato, con l'aliquota dell'1 per cento per i conduttori con meno di trentasei anni; il ritorno della cedolare secca sui locali commerciali; la proroga per il 2027 delle detrazioni per gli interventi edilizi; il rafforzamento del Fondo di garanzia per la prima casa. **Sono misure che vanno nella direzione, più volte indicata da Confabitare, di riportare sul mercato della locazione gli alloggi oggi inutilizzati, privilegiando il canale del canone concordato**, che coniuga la tutela del conduttore con una remunerazione sostenibile per il locatore.

Le osservazioni che seguono hanno carattere prevalentemente tecnico. Mirano a evitare che alcune formulazioni producano disparità di trattamento non volute o incertezze applicative, che ridurrebbero l'efficacia delle misure rispetto agli obiettivi dichiarati nella Relazione illustrativa.

La Nota segue l'ordine degli articoli e si limita alle disposizioni che interessano direttamente la proprietà immobiliare. Dove lo si è ritenuto utile, le osservazioni sono accompagnate da una proposta emendativa in forma testuale, con l'indicazione dei relativi profili finanziari. *I riferimenti al testo unico delle imposte sui redditi (TUIR) sono al decreto legislativo 19 giugno 2026, n. 117, che si applica dal 1° gennaio 2027.*

* * *

Art. 2 (Fondo di garanzia per i mutui per la prima casa)

La norma proroga al 31 dicembre 2029 la garanzia rafforzata del Fondo prevista dall'art. 64, comma 3, del D.L. 73/2021 e le disposizioni dell'art. 1, commi da 9 a 13, della L. 213/2023, incrementando la dotazione di 200 milioni di euro per ciascuno degli anni 2028 e 2029.

Valutazione positiva. Un orizzonte triennale offre alle famiglie e agli istituti di credito la stabilità che le proroghe annuali non garantivano. L'accesso alla proprietà della prima casa, per i giovani e per le famiglie numerose, alleggerisce la domanda sul mercato della locazione nelle aree in cui questa è più tesa.

* * *

Art. 4 (Detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di efficientamento energetico)

L'articolo abroga gli artt. 371, 372 e 373 del TUIR e introduce il nuovo Capo 0I, con gli artt. 360-bis (sismabonus), 360-ter (ecobonus) e 360-quater (recupero edilizio e bonus mobili). Per le spese sostenute nel 2027 la detrazione resta al 36 per cento, elevata al 50 per cento per gli interventi sull'abitazione principale. In assenza di proroga le aliquote sarebbero scese al 36 e al 30 per cento.

La proroga è valutata positivamente. La norma conferma l'assetto vigente, che riserva la maggiorazione al 50 per cento agli interventi sull'abitazione principale. Confabitare propone di estenderla agli alloggi concessi in locazione a canone concordato, per favorire l'immissione sul mercato delle locazioni di immobili ristrutturati ed efficientati sotto il profilo energetico.

Nell'immobile locato, chi sostiene la spesa e chi ne trae beneficio non coincidono. Il conduttore, che godrebbe del risparmio sui consumi e del maggiore comfort, non ha interesse a investire su un bene che non gli appartiene e che occuperà per un periodo limitato. Il locatore, che è il solo a poter intervenire, nella locazione a canone concordato non può recuperare la spesa con un canone più alto, perché il canone resta entro le fasce degli Accordi Territoriali; con la detrazione del 36 per cento l'investimento spesso non risulta sostenibile. Ne consegue che sul mercato arrivano anche alloggi in condizioni manutentive ed energetiche scadenti, i cui maggiori costi di gestione ricadono sul conduttore.

Una detrazione al 50 per cento per gli interventi sugli alloggi locati a canone concordato riequilibrerebbe questa situazione e accompagnerebbe gli obiettivi della Direttiva (UE) 2024/1275 sulla prestazione energetica degli edifici, che richiedono di intervenire anche sul patrimonio in locazione. Il contratto registrato rende il perimetro della misura certo e verificabile. L'effetto sarebbe duplice: migliori condizioni abitative per i conduttori e maggiore offerta a canone agevolato, in linea con l'obiettivo perseguito dall'art. 5.

PROPOSTA EMENDATIVA N. 1

All'articolo 4, comma 1, lettera b), apportare le seguenti modificazioni:

a) al capoverso "Art. 360-bis", comma 4, dopo le parole: "adibita ad abitazione principale" inserire le seguenti: "ovvero sull'unità immobiliare a uso abitativo concessa in locazione con contratto stipulato ai sensi dell'articolo 2, comma 3, o dell'articolo 5 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, regolarmente registrato e in corso alla data di sostenimento delle spese";

b) al capoverso "Art. 360-ter", comma 4, dopo le parole: "adibita ad abitazione principale" inserire le medesime parole di cui alla lettera a);

c) al capoverso "Art. 360-quater", comma 1, secondo periodo, dopo le parole: "adibita ad abitazione principale" inserire le medesime parole di cui alla lettera a).

Conseguentemente, all'articolo 4, dopo il comma 1, aggiungere il seguente: "1-bis. Agli oneri derivanti dalle modifiche di cui al comma 1, lettera b), relative agli immobili concessi in locazione ai sensi dell'articolo 2, comma 3, o dell'articolo 5 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, 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."

* * *

Art. 5 (Modifiche al regime della "cedolare secca")

L'articolo inserisce nel TUIR l'art. 360-quinquies. Il comma 1 reintroduce, per i contratti stipulati nel 2027, la cedolare secca sui locali di categoria C/1 fino a 200 mq, al 21 per cento, ridotta al 10 per cento nei comuni capoluogo di città metropolitana. I commi da 2 a 4 riducono dal 10 al 5 per cento l'aliquota sui contratti a canone concordato stipulati nel 2027 e la portano all'1 per cento se il conduttore, alla stipulazione, ha meno di trentasei anni. I commi 5 e 6 contengono le disposizioni antielusive.

Confabitare esprime un giudizio favorevole sull'impianto della norma, e in particolare sull'aliquota dell'1 per cento per i conduttori più giovani. Si osserva che, per i contratti per studenti universitari di cui all'art. 5, comma 2, della L. 431/1998, conduttore è lo studente: l'aliquota dell'1 per cento riguarderà dunque la quasi totalità di questi contratti, con un effetto positivo sull'offerta di alloggi per gli studenti fuori sede nelle città universitarie.

Sulla formulazione dell'articolo si sottopongono alle Commissioni sette rilievi: i primi quattro riguardano le abitazioni, il quinto i locali commerciali, il sesto entrambe le misure, il settimo il monitoraggio dei loro effetti.

1. La durata dell'aliquota ridotta (commi 2 e 4)

Il comma 2 applica l'aliquota ridotta ai canoni "dovuti dal 1° gennaio 2027 al 31 dicembre 2031". Il comma 4 la estende al primo rinnovo, "fermo restando il limite temporale" del 31 dicembre 2031. **La durata effettiva del beneficio dipende quindi dal mese in cui il contratto viene stipulato.**

Un contratto 3+2 stipulato nel gennaio 2027 beneficia dell'aliquota ridotta per tutti i sessanta mesi, rinnovo compreso. Un contratto identico stipulato il 1° novembre 2027 ha il primo rinnovo in scadenza il 31 ottobre 2032: dal 1° gennaio 2032 torna all'aliquota del 10 per cento e perde dieci mesi di agevolazione su sessanta. Per i contratti con durata iniziale superiore ai tre anni, che l'art. 2, comma 3, della L. 431/1998 consente e che gli Accordi Territoriali possono valorizzare, il primo rinnovo resta in larga parte o del tutto escluso.

Ne deriva una disparità di trattamento tra locatori nella medesima posizione, legata a un elemento che

spesso non dipende dalla loro volontà: chi dispone di un alloggio libero soltanto nella seconda parte dell'anno, per la scadenza del contratto precedente o per la conclusione di lavori, è penalizzato rispetto a chi può locare a gennaio. La norma finisce per concentrare le stipulazioni nei primi mesi del 2027, senza ragione economica.

La soluzione è più restrittiva anche rispetto al comma 1 dello stesso articolo. Per i locali commerciali la Relazione tecnica stima gli effetti su un arco di dodici anni, "la durata media dei contratti di 6 anni e il rinnovo di altri 6 anni", senza alcun termine fisso: il negozio locato nel dicembre 2027 fruisce della cedolare per l'intera durata e per il rinnovo, l'abitazione a canone concordato no.

Sotto il profilo finanziario, la Relazione tecnica quantifica il minor gettito applicando la riduzione di aliquota all'intero ammontare annuo dei canoni dei nuovi contratti (2.003,1 milioni di euro) per cinque annualità piene, dal 2027 al 2031, e motiva l'arco quinquennale con "la durata dei contratti di 3 anni e il rinnovo di altri 2 anni". La stima assume dunque, per ogni contratto, sessanta mesi di beneficio: è l'esito che la proposta intende assicurare. Per i contratti 3+2 la modifica non aumenta l'onere complessivo stimato e ne sposta una quota sul 2032, anno in cui cadono i mesi residui dei contratti stipulati in corso d'anno. Si propone pertanto di ancorare il beneficio alla durata del contratto anziché a una data fissa, con una formulazione in subordine che lo limita a sessanta mesi.

PROPOSTA EMENDATIVA N. 2

All'articolo 5, comma 1, capoverso "Art. 360-quinquies", apportare le seguenti modificazioni:

a) al comma 2, sostituire le parole: "Per i canoni di locazione dovuti dal 1° gennaio 2027 al 31 dicembre 2031 in relazione ai contratti" con le seguenti: "Per i canoni di locazione dovuti per l'intera durata inizialmente pattuita dei contratti";

b) al comma 4, sostituire le parole: ", fermo restando il limite temporale previsto dal medesimo comma 2" con le seguenti: ", fino alla scadenza del rinnovo medesimo".

Conseguentemente, all'articolo 5, dopo il comma 1, aggiungere il seguente: "1-bis. Ai maggiori oneri eventualmente derivanti dalle modifiche apportate ai commi 2 e 4 dell'articolo 360-quinquies del testo unico di cui al decreto legislativo 19 giugno 2026, n. 117, 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."

PROPOSTA EMENDATIVA N. 2-BIS (IN SUBORDINE ALLA N. 2)

All'articolo 5, comma 1, capoverso "Art. 360-quinquies", apportare le seguenti modificazioni:

a) al comma 2, sostituire le parole: "dovuti dal 1° gennaio 2027 al 31 dicembre 2031 in relazione ai contratti" con le seguenti: "dovuti per i primi sessanta mesi di durata dei contratti";

b) al comma 4, sostituire le parole: "fermo restando il limite temporale previsto dal medesimo comma 2" con le seguenti: "entro il limite complessivo di sessanta mesi previsto dal medesimo comma 2".

Conseguentemente, all'articolo 5, dopo il comma 1, aggiungere il seguente: "1-bis. Ai maggiori oneri eventualmente derivanti dalle modifiche apportate ai commi 2 e 4 dell'articolo 360-quinquies del testo unico di cui al decreto legislativo 19 giugno 2026, n. 117, 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."

2. Le tipologie di contratto e i comuni interessati (comma 2)

Il comma 2 rinvia ai contratti "di cui all'articolo 203, comma 2, quarto periodo" del TUIR. Questo riconosce l'aliquota del 10 per cento ai contratti stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. 431/1998 e dell'art. 39, commi 7, 8 e 9, del TUIR, che ha ripreso dal 1° gennaio 2027 l'art. 8, commi da 1 a 5, della stessa L. 431/1998, abrogati dall'art. 376 del TUIR. I contratti devono riguardare abitazioni situate nei comuni di cui all'art. 1, comma 1, lettere a) e b), del D.L. 551/1988 e negli altri comuni ad alta tensione abitativa individuati dal CIPE, cioè nei comuni ai quali si riferiva l'art. 8 della L. 431/1998. Il rinvio presenta due lacune.

La prima riguarda i comuni. La stessa aliquota del 10 per cento si applica anche ai contratti stipulati nei comuni per i quali è stato deliberato lo stato di emergenza a seguito di eventi calamitosi nei cinque anni precedenti il 28 maggio 2014, e nei comuni colpiti dagli eventi sismici del 2016 in cui un'ordinanza sindacale abbia individuato una "zona rossa". Questi casi, però, sono disciplinati dall'art. 205, commi 2 e 3, del TUIR e non dall'art. 203. Il comma 2 dell'art. 360-quinquies non li richiama, e una lettura letterale li lascerebbe al 10 per cento: proprio i territori colpiti da calamità resterebbero esclusi dalla riduzione.

La seconda riguarda i contratti transitori. L'art. 39, comma 8, del TUIR esclude dalle agevolazioni i contratti transitori, "fatta eccezione per i contratti di cui all'articolo 5, comma 2" della L. 431/1998, relativi agli studenti universitari. Per gli studenti l'inclusione è quindi certa. Per i contratti transitori ordinari, di cui all'art. 5, comma 1, l'aliquota del 10 per cento è stata riconosciuta in via interpretativa dall'Agenzia delle Entrate (Circolare n. 8/E del 7 aprile 2017). Trattandosi ora di un'agevolazione temporanea e più intensa, una lettura restrittiva della norma, in sede di prima applicazione, non può essere esclusa.

Per i transitori, la sola ubicazione dell'immobile in uno dei comuni indicati non basta: il canone deve essere "concordato". Secondo il D.M. 16 gennaio 2017, il canone dei contratti transitori è determinato sulla base degli Accordi Territoriali soltanto nei comuni con più di 10.000 abitanti. Negli altri comuni il canone è libero e il contratto non può accedere all'aliquota ridotta, anche se il comune figura negli elenchi dell'art. 203 o dell'art. 205. Il canone va calcolato secondo gli Accordi Territoriali vigenti nel comune, e in particolare secondo lo specifico Accordo Territoriale invocato nel contratto. In mancanza di Accordi vigenti, si applica l'Accordo c.d. Sostitutivo, le cui condizioni sono fissate, in base all'art. 4, comma 3, della L. 431/1998, dal D.M. 14 luglio 2004 per i contratti di cui all'art. 2, comma 3, e dal D.M. 10 marzo 2006 per i contratti transitori e per studenti universitari. Questi decreti rinviano agli Accordi previgenti già sottoscritti nel comune, con le fasce di oscillazione aggiornate in base all'indice ISTAT, oppure, se nel comune non è mai stato definito alcun Accordo, all'Accordo vigente nel comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale, anche situato in altra regione. Il chiarimento proposto deve quindi richiedere entrambi i presupposti: l'ubicazione nei comuni degli artt. 203 e 205 e la determinazione del canone secondo gli Accordi Territoriali o, in loro mancanza, secondo l'Accordo Sostitutivo. La formula riprende quella già usata dall'art. 39, comma 7, del TUIR, che richiama i contratti stipulati sulla base degli accordi locali "ovvero nel rispetto delle condizioni fissate dal decreto di cui al medesimo articolo 4, comma 3". Resta fermo che, per i contratti stipulati senza l'assistenza delle organizzazioni firmatarie, la rispondenza del contratto allo specifico Accordo Territoriale invocato è comprovata dall'attestazione prevista dallo stesso D.M., come chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la Risoluzione n. 31/E del 20 aprile 2018.

Si propone un chiarimento testuale che risolve entrambe le lacune, privo di effetti finanziari: la Relazione tecnica assume come base l'insieme dei nuovi contratti assoggettati alla cedolare del 10 per cento risultanti dai modelli RLI, che comprende già i contratti stipulati nei comuni dell'art. 205 e i contratti transitori a canone concordato. La proposta non estende il beneficio oltre il perimetro oggi riconosciuto dalla prassi: lo rende certo.

> **PROPOSTA EMENDATIVA N. 3**
>
> All'articolo 5, comma 1, capoverso "Art. 360-quinquies", comma 2, sostituire le parole: "di cui all'articolo 203, comma 2, quarto periodo," con le seguenti: "di cui all'articolo 203, comma 2, quarto periodo, e all'articolo 205, commi 2 e 3, ivi compresi i contratti di natura transitoria di cui all'articolo 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, relativi ad abitazioni ubicate nei comuni indicati dai medesimi articoli 203 e 205, il cui canone sia determinato, nei casi previsti dal decreto di cui all'articolo 4, comma 2, della medesima legge, sulla base degli accordi definiti in sede locale ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della stessa legge ovvero, in mancanza, nel rispetto delle condizioni fissate dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della medesima legge,".

Si segnala, infine, che l'elenco dei comuni ad alta tensione abitativa individuati dal CIPE risale alla delibera n. 87 del 13 novembre 2003. In oltre vent'anni la geografia del disagio abitativo è profondamente cambiata: località turistiche e città universitarie oggi in forte tensione non vi figurano, e i contratti a canone concordato, che dal D.M. 16 gennaio 2017 possono essere stipulati in ogni comune, vi restano esclusi dall'aliquota agevolata. Confabitare chiede che l'elenco sia aggiornato, così che le agevolazioni si concentrino dove la tensione abitativa è oggi effettiva.

3. La pluralità di conduttori (comma 3)

Il comma 3 riconosce l'aliquota dell'1 per cento "se, all'atto della stipulazione, il conduttore ha un'età inferiore a trentasei anni". La norma è formulata al singolare e non disciplina il caso, frequente, del contratto sottoscritto da più conduttori: la coppia di età diverse, o l'alloggio condiviso da più studenti tra i quali vi sia un dottorando o uno specializzando con più di trentasei anni.

In assenza di una regola, la questione sarebbe rimessa alla prassi amministrativa, con il rischio di soluzioni "tutto o niente". Si propone un criterio proporzionale, di immediata applicazione e coerente con la stima della Relazione tecnica, che ripartisce i canoni in ragione dell'età dei conduttori.

PROPOSTA EMENDATIVA N. 4

All'articolo 5, comma 1, capoverso "Art. 360-quinquies", comma 3, aggiungere, in fine, il seguente periodo: "In caso di pluralità di conduttori, l'aliquota dell'1 per cento si applica alla quota del canone corrispondente al rapporto tra il numero dei conduttori che, all'atto della stipulazione, hanno un'età inferiore a trentasei anni e il numero complessivo dei conduttori; sulla restante quota si applica l'aliquota di cui al comma 2."

4. La nozione di proroga e di rinnovo (comma 6)

Il comma 6 esclude dall'agevolazione i contratti "prorogati o rinnovati nell'anno 2027". La Relazione tecnica chiarisce che l'esclusione riguarda i contratti "in scadenza nel 2027 e oggetto di primo rinnovo (cd. automatico) o di proroga in tale annualità". Nello stesso senso si esprime il Dossier dei Servizi Studi, che riferisce l'esclusione ai contratti "in scadenza nel 2027 e oggetto di primo rinnovo (cd. automatico) o di proroga in tale annualità". Il testo della norma, però, non lo dice, e potrebbe essere letto nel senso di escludere anche il nuovo contratto stipulato tra le stesse parti, a nuove condizioni, alla scadenza del precedente.

È proprio il caso che la norma dovrebbe favorire: il contratto a canone libero che, giunto a scadenza, viene sostituito da un contratto a canone concordato con lo stesso conduttore. Le operazioni elusive, cioè le interruzioni anticipate di contratti in corso al 30 settembre 2026, restano escluse dal comma 5, che non si propone di modificare.

PROPOSTA EMENDATIVA N. 5

All'articolo 5, comma 1, capoverso "Art. 360-quinquies", comma 6, aggiungere, in fine, il seguente periodo: "Ai fini del presente comma, si considerano prorogati o rinnovati i soli contratti che proseguono per effetto della proroga o del rinnovo automatico previsti dalla legge o dal contratto; non costituisce proroga o rinnovo la stipulazione, tra le medesime parti e per il medesimo immobile, di un nuovo contratto a nuove condizioni, alla scadenza del precedente contratto o del relativo rinnovo."

5. La cedolare secca sui locali commerciali (comma 1)

La misura è accolta con favore, perché la desertificazione commerciale dei centri urbani colpisce insieme i proprietari, gli esercenti e la vivibilità e la sicurezza dei quartieri: una via in cui prevale l'effetto "saracinesca chiusa" perde le relazioni di prossimità e, con esse, una forma diffusa di controllo del territorio.

Confabitare propone di articolare l'intervento in due fasi. Nella prima, per i contratti stipulati nel 2027, la misura va resa certa nella sua applicazione, con i correttivi illustrati di seguito. Nella seconda, la cedolare sui locali commerciali dovrebbe diventare permanente, inserita in un sistema di canoni concordati sul modello di quello abitativo.

Il precedente analogo, l'art. 1, comma 59, della L. 145/2018, limitato ai contratti stipulati nel 2019, ha dato luogo a numerose istanze di interpello e a contenziosi, a causa della formulazione sintetica della norma. L'Agenzia delle Entrate è dovuta intervenire, tra l'altro, sugli eredi subentrati nel contratto e sulle proroghe (risposta n. 297/2019), sul subentro di un nuovo conduttore a seguito di affitto d'azienda (risposta n. 364/2019) e sulla possibilità di optare per le annualità successive al 2019, dopo il mancato rinnovo della misura (risposta n. 388/2020). **Per evitare che le stesse incertezze si ripresentino, si propone di precisare nel testo gli aspetti che seguono.**

La durata. La Relazione tecnica stima gli effetti per l'intera durata del contratto e per il primo rinnovo, "la durata media dei contratti di 6 anni e il rinnovo di altri 6 anni", ma il testo non lo dice. Lo rileva anche il Dossier dei Servizi Studi del Senato e della Camera sul disegno di legge (Dossier n. 793, vol. I, 9 novembre 2026): il comma 4 estende il beneficio al primo rinnovo per le sole locazioni a canone concordato, mentre "non è invece prevista un'analoga disposizione per i contratti di locazione commerciale di cui al comma 1". **Va chiarito che il regime si applica fino alla scadenza del primo rinnovo.** La possibilità di optare nelle annualità successive alla prima, oggetto della risposta n. 388/2020, è affrontata in termini generali, per entrambe le misure, nella Proposta n. 8.

Le attività del conduttore. La cedolare non si applica ai contratti stipulati "da un conduttore che non utilizza l'immobile locato esclusivamente per l'esercizio di un'arte o una professione o di un'impresa

commerciale". Il testo ammette quindi le attività professionali e, secondo la nozione di impresa commerciale dell'art. 2195 del codice civile, le prestazioni di servizi e le attività artigiane. Restano però incerte situazioni frequenti nella pratica: l'impresa agricola che vende nel locale i propri prodotti, il cui reddito non è d'impresa commerciale; il conduttore che concede in affitto l'azienda esercitata nel locale, che è proprio il caso esaminato dalla risposta n. 364/2019; l'utilizzo da parte di enti del Terzo settore. Si propone di elencare espressamente le attività ammesse, di ricomprendere l'impresa agricola e l'affitto d'azienda, e si chiede alle Commissioni di valutare l'estensione agli enti del Terzo settore.

La posizione del locatore. Il locatore non ha strumenti per verificare l'uso che il conduttore farà del locale nel corso del rapporto, e non può essere esposto alla decadenza per comportamenti altrui. Si propone che il requisito sia attestato nel contratto dal conduttore e che il suo venir meno, se non imputabile al locatore, non comporti la decadenza dal regime.

Le categorie catastali. La norma riguarda i soli locali C/1, con le relative pertinenze locate congiuntamente, che il Dossier dei Servizi Studi individua nelle categorie C/2, C/6 e C/7. Le botteghe e i laboratori artigiani sono spesso accatastati in categoria C/3 e, non di rado, sono collegati al negozio e locati insieme a esso. Si propone di ricomprendere le unità C/3 funzionalmente collegate a un'unità C/1 e locate congiuntamente: l'onere è contenuto e la norma diventa coerente con l'inclusione delle attività artigiane tra quelle ammesse.

PROPOSTA EMENDATIVA N. 6

All'articolo 5, comma 1, capoverso "Art. 360-quinquies", comma 1, apportare le seguenti modificazioni:

a) al primo periodo, dopo le parole: "nella categoria catastale C/1" inserire le seguenti: ", nonché nella categoria catastale C/3 se funzionalmente collegate a unità di categoria C/1 e locate congiuntamente a esse";

b) al secondo periodo, sostituire le parole: "per l'esercizio di un'arte o una professione o di un'impresa commerciale" con le seguenti: "per l'esercizio di arti o professioni o di attività d'impresa, anche agricola o artigiana e anche consistenti nella prestazione di servizi";

c) aggiungere, in fine, i seguenti periodi: "Il requisito di cui al periodo precedente si considera soddisfatto anche quando l'immobile è utilizzato dall'affittuario o dal cessionario dell'azienda del conduttore; esso è attestato dal conduttore nel contratto di locazione e il suo venir meno successivamente alla stipulazione, se non imputabile al locatore, non comporta la decadenza di quest'ultimo dal regime di cui al presente comma. Il regime si applica ai canoni dovuti per l'intera durata del contratto e del primo rinnovo."

L'aliquota del 10 per cento. L'aliquota ridotta è limitata ai comuni capoluogo di città metropolitana. La perdita di attività commerciali è altrettanto grave nei capoluoghi di provincia e nei centri storici minori: si chiede di valutarne l'estensione, anche limitata a questi ambiti.

La prima fase e l'aggiornamento del canone. La cedolare sui negozi è una misura d'impatto, destinata ad applicarsi dal 1° gennaio 2027: non vi è il tempo per costruire un sistema di Accordi Territoriali per le locazioni commerciali. Per questa prima fase Confabitare ritiene coerente l'impianto del disegno di legge: il canone è libero e, se il locatore opta per la cedolare, l'aggiornamento resta sospeso per la durata dell'opzione, ai sensi dell'art. 206, comma 3, del TUIR. Non si chiedono deroghe a questa regola.

La seconda fase: una cedolare permanente, legata al canone concordato. La cedolare secca, di per sé, non è risolutiva: il vantaggio fiscale riconosciuto al locatore va controbilanciato da un vantaggio per l'attività conduttrice. Confabitare propone pertanto di rendere permanente la cedolare sui locali commerciali, anche per i contratti stipulati dal 2028, inserendola in un sistema di Accordi Territoriali e di canoni concordati per le locazioni commerciali, sulla falsariga di quello abitativo disciplinato dal D.M. 16 gennaio 2017. Gli Accordi sarebbero definiti in sede locale tra le organizzazioni della proprietà edilizia e quelle di categoria dei conduttori, commercianti, artigiani e professionisti, che ne garantirebbero anche il controllo.

In questo modo anche il conduttore, negoziante o professionista, trarrebbe un beneficio dalla misura, attraverso un canone sostenibile; e un canone sostenibile è, prima di tutto, un canone pagato con regolarità, che dà stabilità e tutela al locatore. **Nell'ambito di questo sistema, Confabitare propone un'innovazione assoluta nella disciplina della cedolare secca: la possibilità di aggiornare il canone anche in costanza di opzione**, nei limiti fissati dagli Accordi, a prescindere dalle eventuali revoche e nuove opzioni nel corso del contratto. Oggi, per tutti i contratti, l'opzione per la cedolare sospende ogni aggiornamento del canone (art. 206, comma 3,

del TUIR). Nel sistema proposto l'aggiornamento costituirebbe il bilanciamento del canone concordato iniziale, inferiore a quello di mercato: il locatore accetterebbe un canone di partenza più contenuto a fronte della garanzia di conservarne il valore nel tempo, e il contratto manterrebbe così il proprio equilibrio e la propria stabilità per tutta la sua durata. Il sistema consentirebbe anche alle attività già in essere di accedere al beneficio, stipulando un nuovo contratto a canone concordato: la clausola antielusiva andrebbe coordinata di conseguenza, perché la rinegoziazione di un contratto in corso a un canone ridotto secondo gli Accordi non è un'operazione elusiva, ma è proprio l'effetto che si vuole ottenere.

Una disciplina di questo tipo ha natura ordinamentale e trova la sua sede in un provvedimento di settore, più che nella legge di bilancio. Confabitare ne chiede l'avvio, così che la stabilizzazione della misura possa essere decisa con la legge di bilancio per il 2028, anche sulla base dei dati di monitoraggio previsti dalla Proposta n. 10.

6. Disposizioni comuni: data di stipulazione, spettanza dell'agevolazione e vicende successive del contratto

La data di stipulazione. Entrambe le misure dell'art. 360-quinquies si applicano ai contratti "stipulati nell'anno 2027". La norma non chiarisce quale data rilevi. La registrazione va richiesta entro trenta giorni dalla data dell'atto, e il contribuente che registra in ritardo può regolarizzare l'adempimento. Un contratto sottoscritto nel dicembre 2027 sarà quindi spesso registrato nel 2028. Poiché la scrittura privata non autenticata acquista data certa, nei confronti dei terzi, con la registrazione (art. 2704 c.c.), non si può escludere che l'Amministrazione assuma come rilevante la data di registrazione anziché quella di stipulazione. Si propone di **chiarire che rileva la data di stipulazione indicata nel contratto**, anche se la registrazione avviene nel 2028 o tardivamente con regolarizzazione, e anche se la decorrenza del contratto è successiva al 2027.

> **Proposta emendativa n. 7**
>
> All'articolo 5, comma 1, capoverso "Art. 360-quinquies", dopo il comma 6, aggiungere il seguente: "7. Ai fini del presente articolo rileva la data di stipulazione del contratto, anche se la decorrenza della locazione è successiva al 31 dicembre 2027 e anche se la registrazione è richiesta nell'anno 2028 entro il termine previsto, ovvero tardivamente, purché la violazione sia regolarizzata secondo le disposizioni vigenti."

La spettanza dell'agevolazione e l'esercizio dell'opzione. La cedolare secca è un regime opzionale. Il locatore può non esercitare l'opzione in sede di registrazione ed esercitarla in un'annualità successiva, revocarla ed esercitarla di nuovo, anche più volte nel corso del rapporto. La norma lega le agevolazioni ai contratti "stipulati nell'anno 2027", ma non chiarisce se il beneficio spetti al contratto in quanto tale o all'opzione esercitata in un dato momento. Nel 2019 il dubbio si pose per le annualità successive alla prima e fu risolto solo in via interpretativa (risposta n. 388/2020).

Si propone un criterio preciso, valido sia per le abitazioni sia per i locali commerciali, articolato in quattro regole. L'agevolazione spetta al singolo contratto che, alla data di stipulazione, ne possiede i requisiti. Si applica ai canoni di ogni annualità, compresa nel periodo di applicazione, per la quale l'opzione è in vigore, anche se l'opzione non è stata esercitata dall'inizio o è stata revocata ed esercitata nuovamente. Il periodo di applicazione non si allunga per le annualità in cui l'opzione non è stata esercitata. I requisiti si verificano una sola volta, alla stipulazione, salvo quanto previsto per le cessioni.

La regola non comporta oneri: la Relazione tecnica assume, per prudenza, che tutti i locatori interessati optino per la cedolare per l'intero periodo, e il criterio proposto non estende il beneficio oltre quel periodo.

> **Proposta emendativa n. 8**
>
> All'articolo 5, comma 1, capoverso "Art. 360-quinquies", dopo il comma 7, aggiungere il seguente: "8. Le agevolazioni di cui ai commi da 1 a 4 spettano in relazione al singolo contratto che, alla data di stipulazione, ne possiede i requisiti, e si applicano ai canoni di competenza di ciascuna annualità, compresa nel periodo di applicazione previsto dai medesimi commi, per la quale il locatore abbia esercitato l'opzione per la cedolare secca, anche se l'opzione non è stata esercitata in sede di registrazione del contratto ovvero è stata revocata ed esercitata nuovamente. Il periodo di applicazione non è prorogato in ragione delle annualità per le quali l'opzione non è stata esercitata. I requisiti si verificano alla data di stipulazione del contratto, fatto salvo quanto previsto dal comma 9."

Le vicende del contratto successive alla stipulazione. Nel corso di un contratto di tre anni più due, e a maggior ragione di sei anni più sei, possono intervenire numerosi eventi, molti dei quali sono oggetto degli "adempimenti successivi" da

comunicare con il modello RLI: la proroga o il rinnovo, la cessione del contratto, il subentro, la risoluzione anticipata, la rinegoziazione del canone. Dal lato del locatore, l'immobile può essere venduto, donato o trasmesso agli eredi. Dal lato del conduttore, al titolare originario possono subentrare il coniuge, l'erede o il convivente, il contratto può essere ceduto, un co-conduttore può lasciare l'alloggio; e, con il passare del tempo, uno o più conduttori possono superare la soglia dei trentasei anni.

Nessuna di queste vicende è disciplinata dalla norma. I loro effetti sul mantenimento o sulla perdita dell'aliquota ridotta sarebbero quindi affidati all'interpretazione dell'Agenzia delle Entrate, con documenti di prassi che arriverebbero, inevitabilmente, dopo la stipulazione dei contratti. È quanto accaduto con la cedolare sui negozi del 2019, quando le risposte n. 297/2019 e n. 364/2019 hanno escluso dall'opzione gli eredi subentrati e il conduttore subentrato con l'azienda. **Per prevenire il contenzioso e dare certezze ai locatori e, di conseguenza, ai conduttori, si propone che la norma regoli espressamente tutti i casi dubbi**, sulla base di cinque principi.

Primo: il primo rinnovo comprende la proroga biennale del 3+2. Per i contratti a canone concordato l'art. 2, comma 5, della L. 431/1998 qualifica i due anni successivi alla prima scadenza come "proroga di diritto", non come rinnovo. Il comma 4 dell'art. 360-quinquies parla invece di "primo rinnovo", e il comma 6 esclude i contratti "prorogati". Una lettura letterale potrebbe negare l'agevolazione proprio al biennio che la Relazione tecnica ha incluso nella stima. Occorre chiarire che il primo rinnovo comprende la proroga di diritto del 3+2, il rinnovo dei contratti per studenti universitari e la rinnovazione tacita dei contratti commerciali (art. 28 della L. 392/1978), e che restano esclusi i rinnovi e le proroghe successivi al primo.

Secondo: i requisiti si verificano una sola volta, alla stipulazione. In particolare, il requisito anagrafico non si verifica di nuovo alla proroga o al rinnovo. Il contratto stipulato da un conduttore di trentaquattro anni conserva l'aliquota dell'1 per cento nel biennio di proroga, anche se a quella data il conduttore ha compiuto trentasei anni. Lo stesso vale se, con più conduttori, alla data della proroga soltanto uno di essi ha superato la soglia: la ripartizione stabilita alla stipulazione resta invariata. Una regola diversa penalizzerebbe proprio i contratti più stabili.

Terzo: le vicende che non dipendono dalla volontà delle parti non incidono sull'agevolazione. La successione nel contratto per decesso del conduttore, per separazione o per cessazione della convivenza (art. 6 della L. 392/1978 e art. 1, comma 44, della L. 76/2016) e il trasferimento dell'immobile per successione, donazione o vendita (art. 1602 c.c.) non costituiscono né nuova stipulazione né rinnovo. Il contratto prosegue con le stesse agevolazioni, anche a favore del locatore subentrante che eserciti a sua volta l'opzione, e il requisito anagrafico resta riferito al conduttore originario. In caso di più locatori, ciascuno accede all'agevolazione per la propria quota, con l'esercizio dell'opzione.

Quarto: le variazioni volontarie dei conduttori si valutano alla data in cui hanno effetto, in proporzione ai giorni. Nella cessione volontaria del contratto, il requisito anagrafico si verifica in capo al cessionario alla data di efficacia della cessione. Se manca, da quel giorno si applica l'aliquota del 5 per cento, per l'intero canone o, se la cessione riguarda soltanto uno di più conduttori, per la quota riferibile al cessionario. Quando un co-conduttore lascia l'alloggio, la ripartizione del canone tra le due aliquote si ridetermina sui conduttori rimasti, ciascuno con il requisito accertato alla stipulazione o, per il cessionario, alla data della cessione. Nell'annualità in cui la variazione avviene, il canone si ripartisce in proporzione ai giorni. La cessione a un conduttore con meno di trentasei anni di un contratto che fruisce dell'aliquota del 5 per cento non dà accesso all'aliquota dell'1 per cento: il requisito anagrafico può conservare il beneficio, non crearlo dopo la stipulazione.

Quinto: le violazioni formali sono sanzionate, ma non fanno perdere l'agevolazione. La mancata o tardiva comunicazione della proroga, del rinnovo, della cessione o della risoluzione resta soggetta alle sanzioni previste, ma non comporta la decadenza, come già prevede l'art. 203, comma 3, del TUIR per la mancata comunicazione della proroga, quando il contribuente abbia tenuto un comportamento coerente con l'opzione. La rinegoziazione del canone in corso di rapporto, nel rispetto dello specifico Accordo Territoriale invocato nel contratto o, in mancanza di Accordi vigenti, dell'Accordo Sostitutivo, non è una nuova stipulazione. La risoluzione anticipata, invece, fa cessare l'agevolazione dalla data in cui ha effetto; se nel 2027 le stesse parti

stipulano un nuovo contratto per lo stesso immobile, il periodo agevolato si calcola dalla stipulazione del primo contratto, così da escludere che la risoluzione e la nuova stipulazione servano ad allungarlo.

Le regole proposte non comportano oneri: non estendono il periodo né la platea considerati dalla Relazione tecnica, ma stabiliscono come l'agevolazione si conserva, si riduce o cessa quando il contratto cambia.

PROPOSTA EMENDATIVA N. 9

All'articolo 5, comma 1, capoverso "Art. 360-quinquies", dopo il comma 8, aggiungere il seguente: "9. Ai fini delle agevolazioni di cui ai commi da 1 a 4, per le vicende del contratto successive alla stipulazione si applicano le seguenti disposizioni:

a) per primo rinnovo si intendono anche la proroga di diritto prevista dall'articolo 2, comma 5, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, il rinnovo dei contratti di cui all'articolo 5, comma 2, della medesima legge e la rinnovazione tacita prevista dall'articolo 28 della legge 27 luglio 1978, n. 392; sono esclusi le proroghe e i rinnovi successivi al primo;

b) i requisiti sono verificati all'atto della stipulazione e non sono nuovamente verificati in occasione del primo rinnovo o della proroga; in particolare, il requisito anagrafico di cui al comma 3 non viene meno se, a tale data, il conduttore o uno o più dei conduttori hanno compiuto il trentaseiesimo anno di età;

c) il trasferimento dell'immobile locato a titolo universale o particolare, ivi compreso quello previsto dall'articolo 1602 del codice civile, e la successione nel contratto dal lato del conduttore nei casi previsti dall'articolo 6 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e dall'articolo 1, comma 44, della legge 20 maggio 2016, n. 76, non costituiscono nuova stipulazione né rinnovo; le agevolazioni continuano ad applicarsi per la residua parte del periodo di applicazione, anche in favore del locatore subentrante che eserciti l'opzione per la cedolare secca, e il requisito anagrafico resta riferito al conduttore originario;

d) in caso di pluralità di locatori, le agevolazioni spettano a ciascun locatore che eserciti l'opzione, per la propria quota;

e) in caso di cessione volontaria del contratto dal lato del conduttore, il requisito anagrafico è verificato in capo al cessionario alla data di efficacia della cessione; se il requisito non sussiste, si applica l'aliquota di cui al comma 2 al canone ovvero, se la cessione riguarda uno o più tra più conduttori, alla quota di canone riferibile al cessionario; la cessione non dà accesso all'aliquota di cui al comma 3 per i contratti che non ne fruivano;

f) in caso di uscita di uno o più conduttori, la ripartizione del canone di cui al comma 3 è rideterminata in relazione ai conduttori rimasti, tenendo conto per ciascuno del requisito verificato ai sensi delle lettere b), c) ed e);

g) nell'annualità in cui si verificano le variazioni di cui alle lettere e) ed f), i canoni di competenza sono ripartiti in proporzione ai giorni;

h) la rinegoziazione del canone in corso di rapporto, nel rispetto degli accordi definiti in sede locale ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, ovvero, in mancanza, delle condizioni fissate dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della medesima legge, non costituisce nuova stipulazione;

i) la mancata o tardiva comunicazione della proroga, del rinnovo, della cessione, del subentro o della risoluzione non comporta la perdita delle agevolazioni, ferma restando l'applicazione delle sanzioni previste;

l) la risoluzione anticipata del contratto fa cessare le agevolazioni dalla data della sua efficacia; per il nuovo contratto stipulato nell'anno 2027 tra le medesime parti e per il medesimo immobile, il periodo di applicazione è computato a decorrere dalla data di stipulazione del contratto risolto."

7. Il monitoraggio degli effetti e il rinnovo delle misure

Le misure dell'art. 360-quinquies riguardano i soli contratti stipulati nel 2027, come la cedolare sui negozi del 2019, che non fu rinnovata. Confabitare auspica che siano confermate negli anni successivi. Perché il Parlamento possa decidere sulla base di dati, e non di stime, occorre conoscerne gli effetti: quanti contratti sono stati stipulati, in quali comuni e di quale tipologia, quanti con conduttori con meno di trentasei anni, quanti locali commerciali sono tornati sul mercato, quale minor gettito si è effettivamente prodotto. I dati sono già disponibili nei modelli di registrazione dei contratti.

Si propone una relazione del Ministro dell'economia e delle finanze alle Camere in due tempi: una prima relazione entro il 30 settembre 2027, sui dati del primo semestre, utile alla legge di bilancio per il 2028 per evitare che tra la scadenza della misura e il suo eventuale rinnovo si apra un anno di vuoto; una relazione definitiva entro il 30 giugno 2028. La proposta non comporta oneri.

PROPOSTA EMENDATIVA N. 10

All'articolo 5, dopo il comma 1, aggiungere il seguente: "1-ter. Il Ministro dell'economia e delle finanze, sulla base dei dati dei contratti di locazione registrati, trasmette alle Camere, entro il 30 settembre 2027 e, in via definitiva, entro il 30 giugno 2028, una relazione sugli effetti delle misure di cui all'articolo 360-quinquies del testo unico di cui al decreto legislativo 19 giugno 2026, n. 117, con particolare riferimento al numero dei contratti stipulati, distinti per tipologia, per comune e per età del conduttore, e al minor gettito effettivo, ai fini della valutazione della loro proroga."

* * *

Artt. 13 e 14 (Assegnazione agevolata e rivalutazione dei beni immobili d'impresa)

La riapertura dei termini per l'assegnazione e la cessione agevolata dei beni ai soci e per la trasformazione in società semplice (imposta sostitutiva dell'8 per cento, del 10,5 per cento per le società non operative, operazioni entro il 30 settembre 2027) e la rivalutazione dei beni immobili d'impresa consentono di riordinare patrimoni immobiliari detenuti in forma societaria a costi fiscali sostenibili. **La valutazione è positiva.**

* * *

Art. 37 (Modifiche all'utilizzo in compensazione dei crediti d'imposta)

Il comma 1 ripartisce in dieci rate annuali la quota utilizzabile nel 2027 dei crediti derivanti dalle opzioni di cessione o di sconto per le spese del superbonus sostenute nel 2023. La misura incide su posizioni già acquisite e colpisce in particolare le imprese che hanno praticato lo sconto in fattura, spesso di piccole dimensioni. Le difficoltà di liquidità di queste imprese si riflettono sui condomìni e sui proprietari committenti, con il rischio di nuovi contenziosi e di cantieri non completati. **Si chiede la soppressione integrale della misura** o, in subordine, l'esclusione dei crediti ancora in capo ai fornitori che hanno applicato lo sconto sul corrispettivo.

* * *

Art. 41 (Armonizzazione dei termini per le agevolazioni relative all'acquisto della prima casa)

La norma porta a due anni il termine per il trasferimento della residenza e quello per il riacquisto dopo la vendita dell'abitazione acquistata con le agevolazioni, e riconosce il credito d'imposta anche quando la vendita dell'immobile precedente avviene dopo il nuovo acquisto. L'applicazione ai termini non ancora decorsi alla data di entrata in vigore della legge evita disparità tra contribuenti. **La valutazione è pienamente positiva**: tempi più realistici riducono le decadenze e il relativo contenzioso.

* * *

CONCLUSIONI

Confabitare ritiene che le misure del disegno di legge in materia di locazioni siano condivisibili e possano

contribuire ad ampliare l'offerta di alloggi a canone concordato. Le proposte emendative illustrate, in larga parte prive di oneri aggiuntivi, intendono rendere le norme coerenti con le stime della Relazione tecnica, evitare disparità di trattamento e prevenire il contenzioso che ha accompagnato la cedolare sui negozi del 2019. **Tra queste, l'Associazione attribuisce particolare rilievo alla n. 2**, che lega la durata dell'agevolazione alla durata del contratto anziché alla data di stipulazione. Confabitare auspica, infine, che le misure dell'art. 5, oggi limitate ai contratti del 2027, siano rinnovate sulla base degli effetti rilevati, e che la cedolare sui locali commerciali divenga permanente, inserita, con un provvedimento di settore, in un sistema di Accordi Territoriali e di canoni concordati per le locazioni commerciali.

* * *

Confabitare resta a completa disposizione delle Commissioni per ogni ulteriore chiarimento si ritenesse necessario.

Con osservanza.

Bologna / Roma, 11 novembre 2026

Il Presidente Nazionale
Dott. Alberto ZANNI

Il Vicepresidente Nazionale Vicario
Avv. Luca Capodiferro

Il Segretario Nazionale
Dott. Eugenio ROMEY