CAMERA DEI DEPUTATI

XIX LEGISLATURA

VIII COMMISSIONE

Ambiente, Territorio e Lavori Pubblici

Osservazioni in merito al contenuto dei disegni di legge C. C. 1169 Furfaro e C. 1562 Santillo, recanti disposizioni concernenti la programmazione dell'edilizia residenziale pubblica, le agevolazioni fiscali per interventi di recupero del patrimonio edilizio residenziale pubblico e sociale nonché il sostegno dell'accesso alla locazione di immobili abitativi e del pagamento dei canoni di locazione

UNPI
Unione Nazionale
Proprietari Immobiliari

Via In Lucina, 10
00186 Roma (RM)

C.F. / P.IVA 17510571007

e-mail: **unpi@uci.it**
pec: **unpi@pec.uci.it**
sito: **www.uci.it/unpi**

Promossa da **UCI**
Unione Coltivatori Italiani

Roma, 01 aprile 2025

Indice

Premessa **3**

Emendamento n. 1 ..... **6**

Emendamento n.2 ..... **7**

UNPI
Unione Nazionale
Proprietari Immobiliari

Via In Lucina, 10
00186 Roma (RM)

C.F. / P.IVA 17510571007

e-mail: **unpi@uci.it**
pec: **unpi@pec.uci.it**
sito: **www.uci.it/unpi**

Promossa da **UCI**
Unione Coltivatori Italiani

Onorevole Presidente, Onorevoli Deputati,

L'Unione Nazionale Proprietari Immobiliari (UNPI), nel ringraziare codesta Onorevole Commissione per l'opportunità di confronto offerta con l'odierna audizione, desidera depositare la presente memoria al fine di formalizzare e dettagliare le proprie osservazioni e proposte in merito alle Proposte di Legge in oggetto (A.C. 1562 e A.C. 1169), esaminate anche alla luce del Dossier del Servizio Studi n. 390.

L'UNPI condivide pienamente la necessità, evidenziata nelle relazioni illustrative delle Proposte di Legge, di affrontare con urgenza e con strumenti adeguati la crescente emergenza abitativa che affligge il nostro Paese. Il combinato disposto dell'incremento dei costi di costruzione e ristrutturazione – diretta conseguenza dell'aumento dei prezzi delle materie prime e dell'energia – e della stagnazione del potere d'acquisto delle famiglie sta determinando una pressione insostenibile sul mercato immobiliare, sia sul versante della compravendita che su quello delle locazioni. Tale situazione colpisce in modo particolarmente severo le fasce più giovani della popolazione e i nuclei a basso reddito, generando precarietà abitativa e incidendo negativamente sulla coesione sociale e sulle dinamiche demografiche nazionali.

In tale contesto, l'UNPI apprezza lo sforzo profuso dal Legislatore nel tentativo di delineare un quadro organico di interventi. Volendo contribuire costruttivamente al dibattito parlamentare, formuliamo le seguenti considerazioni puntuali:

UNPI
Unione Nazionale
Proprietari Immobiliari

Via In Lucina, 10
00186 Roma (RM)

C.F. / P.IVA 17510571007

e-mail: **unpi@uci.it**
pec: **unpi@pec.uci.it**
sito: **www.uci.it/unpi**

Promossa da **UCI**
Unione Coltivatori Italiani

Edilizia Residenziale Pubblica (ERP): Con riferimento alle disposizioni specificamente inerenti alla programmazione e al finanziamento dell'Edilizia Residenziale Pubblica, pur riconoscendone l'insostituibile funzione sociale e strategica, l'Unione scrivente non formula, in questa sede, specifiche osservazioni di merito.

Ampliamento dell'Offerta Abitativa a Canone Sostenibile tramite il Coinvolgimento della Proprietà Privata (Rif. Art. 12 A.C. 1562): L'UNPI ritiene che, per massimizzare l'efficacia e la rapidità nella generazione di un'offerta abitativa supplementare a canoni accessibili, sia strategico affiancare agli interventi diretti sull'ERP e sul social-housing un "terzo pilastro" basato sulla mobilitazione del patrimonio immobiliare privato versante in condizioni di inagibilità.

A tal fine, si propone formalmente di modificare l'articolo 12 dell'A.C. 1562, estendendo l'applicabilità degli incentivi fiscali ivi previsti a tutti i privati – persone

fisiche non esercenti attività d'impresa – titolari di unità immobiliari residenziali classificate come inagibili. L'accesso a tali benefici fiscali dovrebbe essere subordinato all'assunzione, da parte del proprietario, di un duplice impegno:

- Realizzare interventi di riqualificazione energetica e di miglioramento sismico che rendano l'immobile agibile e conforme alle normative vigenti;
- Concedere l'immobile ristrutturato in locazione a canone concordato, ai sensi dell'articolo 2, comma 3 della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, per un periodo minimo continuativo di dieci anni, in favore di nuclei familiari il cui Indicatore della Situazione Economica Equivalente (ISEE) non sia superiore a 30.000 euro annui.

Tale misura consentirebbe di raggiungere la medesima platea di beneficiari potenziali dell'edilizia sociale, ma con un significativo vantaggio in termini di tempestività degli interventi e di ottimizzazione delle risorse pubbliche, attivando capitali privati per finalità di interesse collettivo.

Modalità di Fruizione delle Detrazioni Fiscali (Rif. Art. 12 A.C. 1562): Si chiede un chiarimento formale circa l'orizzonte temporale di fruibilità delle detrazioni fiscali contemplate dall'articolo 12. Dalla lettura puntuale, parrebbe evincersi una fruizione concentrata nell'unica annualità di sostenimento delle spese.

Meccanismi di Supporto Finanziario: L'articolo 13 dell'A.C. 1562 prevede un meccanismo di cessione del credito d'imposta. Sebbene potenzialmente utile, tale strumento presenta una criticità intrinseca: presuppone che il soggetto beneficiario (pubblico o privato) debba sostenere integralmente e preventivamente l'onere finanziario dell'intervento per poi maturare il diritto alla detrazione, eventualmente cedibile in favore di soggetti terzi.

Questo requisito di anticipazione finanziaria totale costituisce, a nostro avviso, un serio fattore di ostatività, suscettibile di limitare fortemente l'adesione alla misura, sia da parte degli enti pubblici (per vincoli di bilancio e complessità procedurali) sia da parte di taluni privati (per carenza di liquidità).

Al fine di superare tale ostacolo e rendere l'incentivo immediatamente fruibile ed efficace, l'UNPI propone con determinazione l'introduzione, in affiancamento o in alternativa alla cessione del credito, del meccanismo dello "sconto in fattura", secondo le modalità già sperimentate con l'articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34. Tale strumento, consentendo al beneficiario di ottenere uno sconto diretto sul corrispettivo dovuto all'impresa fornitrice – la quale acquisisce il relativo credito d'imposta – elimina la necessità di esborso iniziale per la quota corrispondente all'agevolazione. L'efficacia dello sconto in fattura nel mobilitare risorse private e

UNPI
Unione Nazionale Proprietari Immobiliari

Via In Lucina, 10
00186 Roma (RM)

C.F. / P.IVA 17510571007

e-mail: **unpi@uci.it**
pec: **unpi@pec.uci.it**
sito: **www.uci.it/unpi**

Promossa da **UCI**
Unione Coltivatori Italiani

accelerare gli interventi di riqualificazione è ampiamente comprovata e ne suggerisce fortemente l'adozione anche nel contesto delle misure in esame.

L'Unione Nazionale Proprietari Immobiliari resta a completa disposizione di codesta Onorevole Commissione per eventuali ulteriori approfondimenti.

Con osservanza,

Il Presidente

Mario Serpillo

Ufficio Legislativo

Giovanni Malinconico

UNPI
Unione Nazionale
Proprietari Immobiliari

Via In Lucina, 10
00186 Roma (RM)

C.F. / P.IVA 17510571007

e-mail: **unpi@uci.it**
pec: **unpi@pec.uci.it**
sito: **www.uci.it/unpi**

Promossa da **UCI**
Unione Coltivatori Italiani

Emendamento n.1

Articolo 12

Dopo il comma 5, inserire il seguente:

<<5-bis.

Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano, alle medesime condizioni e con i medesimi limiti di importo complessivo ivi previsti, anche alle persone fisiche che sostengono - al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, arti o professioni - spese per interventi di cui ai commi precedenti, su unità immobiliari ad uso residenziale di cui detengano la titolarità di un diritto reale e che risultino classificate come inagibili alla data di inizio dei lavori. La detrazione di cui al presente comma spetta a condizione che l'unità immobiliare ristrutturata sia concessa in locazione, per un periodo minimo continuativo di dieci anni, mediante contratto stipulato ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (c.d. "canone concordato"), a soggetti conduttori il cui Indicatore della Situazione Economica Equivalente (ISEE), risultante da attestazione in corso di validità al momento della stipula del contratto di locazione, non sia superiore ad euro 30.000 annui. Il mancato rispetto delle condizioni di cui al secondo periodo comporta la decadenza dal beneficio fiscale con obbligo di restituzione delle somme, maggiorate degli interessi legali.>>

Relazione

Il presente emendamento mira ad ampliare significativamente l'offerta di alloggi a canone sostenibile, mobilitando il patrimonio immobiliare privato attualmente in stato di inagibilità. Si propone di estendere gli incentivi fiscali previsti per il recupero del patrimonio edilizio sociale anche ai proprietari privati (persone fisiche, non imprenditori) che si impegnino a ristrutturare immobili residenziali inagibili per poi concederli in locazione a canone concordato, per un periodo minimo di dieci anni, a nuclei familiari con ISEE non superiore a 30.000 euro. Tale misura intende creare un canale complementare all'edilizia residenziale sociale, capace di immettere sul mercato alloggi a prezzi accessibili in tempi potenzialmente più rapidi e con un efficiente impiego di risorse, attivando capitali privati per finalità di evidente interesse pubblico e sociale, raggiungendo la medesima platea di soggetti in condizione di disagio abitativo.

Ai maggiori oneri di natura economico-finanziaria, da stimare, si può provvedere mediante corrispondente riduzione della dotazione del Fondo per interventi strutturali di politica economica, di cui all'articolo 10, comma 5, del decreto- legge 29 novembre 2004, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 dicembre 2004, n. 307.

UNPI
Unione Nazionale
Proprietari Immobiliari

Via In Lucina, 10
00186 Roma (RM)

C.F. / P.IVA 17510571007

e-mail: **unpi@uci.it**
pec: **unpi@pec.uci.it**
sito: **www.uci.it/unpi**

Promossa da **UCI**
Unione Coltivatori Italiani

Emendamento n.2

Articolo 13

Sostituire il comma 1 con il seguente:

<<1.

I soggetti che, negli anni dal 2025 al 2030, sostengono spese per gli interventi di cui all'articolo 12 possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, alternativamente:

a) per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, cedibile dai medesimi ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

b) per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.>>

Relazione

La presente proposta emendativa interviene sull'articolo 13, che disciplina le modalità di fruizione indiretta delle agevolazioni fiscali previste dall'articolo 12. La formulazione attuale prevede unicamente la possibilità di cedere il credito d'imposta maturato. Tale meccanismo, pur utile, presuppone che il beneficiario sostenga interamente il costo dell'intervento prima di poter recuperare l'importo corrispondente alle detrazioni tramite cessione, ponendo una significativa barriera finanziaria all'accesso. Al fine di superare tale criticità e massimizzare l'efficacia degli incentivi, si propone di introdurre, in alternativa alla cessione del credito, l'opzione per il cosiddetto "sconto in fattura", mutuando il meccanismo già positivamente sperimentato con l'articolo 121 del D.L. 34/2020. Tale opzione consente al beneficiario di ottenere uno sconto diretto dal fornitore, pari all'importo della detrazione spettante, senza necessità di sostenere l'esborso finanziario iniziale per tale quota. Si ritiene che l'introduzione di questa alternativa sia fondamentale per rendere le agevolazioni immediatamente fruibili e realmente accessibili ad una platea più ampia di soggetti, inclusi gli enti pubblici e i privati con minore capacità finanziaria, accelerando così la realizzazione degli interventi di recupero del patrimonio abitativo sociale e di quello privato destinato a finalità sociali ai sensi dell'emendamento 12.1.

UNPI
Unione Nazionale
Proprietari Immobiliari

Via In Lucina, 10
00186 Roma (RM)

C.F. / P.IVA 17510571007

e-mail: **unpi@uci.it**
pec: **unpi@pec.uci.it**
sito: **www.uci.it/unpi**

Promossa da **UCI**
Unione Coltivatori Italiani