

N. 1562-1169-2181-A

CAMERA DEI DEPUTATI

PROPOSTA DI LEGGE

n. 1562, D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

SANTILLO, PELLEGRINI, D'ORSO, ILARIA FONTANA, FRANCESCO SILVESTRI, AIELLO, ALIFANO, AMATO, APPENDINO, ASCARI, AURIEMMA, BALDINO, BARZOTTI, BRUNO, CAFIERO DE RAHO, CANTONE, CAPPELLETTI, CARAMIELLO, CARMINA, CAROTENUTO, CASO, CHERCHI, ALFONSO COLUCCI, CONTE, SERGIO COSTA, DELL'OLIO, DI LAURO, DONNO, FEDE, FENU, GIULIANO, GUBITOSA, IARIA, L'ABBATE, LOMUTI, LOVECCHIO, MORFINO, ORRICO, PAVANELLI, PENZA, QUARTINI, RAFFA, MARIANNA RICCIARDI, RICCARDO RICCIARDI, SCERRA, SCUTELLÀ, SPORTIELLO, TODDE, TORTO, TRAVERSARI, TUCCI, FERRARA

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

Presentata il 30 maggio 2024

NOTA: La VIII Commissione permanente (Ambiente, territorio e lavori pubblici), il 25 marzo 2026, ha deliberato di riferire in senso contrario sulla proposta di legge n. 1562. In pari data la Commissione ha chiesto di essere autorizzata a riferire oralmente. Per il testo delle proposte di legge nn. 1169 e 2181 si vedano i relativi stampati.

E

PROPOSTE DI LEGGE

n. 1169, D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

FURFARO, BRAGA, SCHLEIN, MALAVASI, QUARTAPELLE PROCOPIO, DI SANZO, DE LUCA, TONI RICCIARDI, CURTI, FOSSI, FORNARO, DI BIASE, ANDREA ROSSI, VACCARI, SIMIANI, ASCANI, SCOTTO, FERRARI, ROGGIANI, GHIO, BOLDRINI, FORATTINI, SCARPA, CIANI, GIANASSI, GNASSI, ZINGARETTI, GUERRA, SPERANZA, STUMPO, MEROLA, GIRELLI

Disposizioni concernenti lo sviluppo dell'edilizia residenziale pubblica e altre misure per la riduzione del disagio abitativo per i nuclei svantaggiati

Presentata il 22 aprile 2024

E

n. 2181, D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

GRIMALDI, BONELLI, ZANELLA, BORRELLI, DORI, FRATOIANNI, GHIRRA, MARI, PICCOLOTTI, ZARATTI

Disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica e sociale e di recupero del patrimonio immobiliare pubblico inutilizzato, di tributi sugli immobili e cedolare secca sulle locazioni nonché di disciplina della locazione di immobili a uso abitativo

Presentata il 27 marzo 2025

(Relatrice: **SEMENZATO**)

PARERE DELLA I COMMISSIONE PERMANENTE

(AFFARI COSTITUZIONALI, DELLA PRESIDENZA DEL CONSIGLIO E INTERNI)

Il Comitato permanente per i pareri della I Commissione,

esaminata la proposta di legge n. 1562, adottata come testo base, recante « 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 », cui sono abbinata le proposte di legge n. 1169 e n. 2181;

rilevato che:

la proposta di legge, composta di 19 articoli, suddivisi in 6 Capi, individua l'oggetto e le finalità del provvedimento (articolo 1);

reca disposizioni in merito alla ricognizione – da parte di comuni ed enti territoriali – del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale e alla rilevazione del fabbisogno abitativo (articolo 2), nonché alla creazione di una banca dati del patrimonio edilizio inutilizzato (articolo 3);

reca disposizioni per l'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica, istituendo un fondo per il recupero e la riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e prescrivendo che un decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, adottato di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze e con il Ministro per gli affari regionali e le autonomie, previa intesa in sede di Conferenza unificata, definisca modalità di assegnazione, erogazione, revoca dei finanziamenti e di monitoraggio degli interventi finanziati dal fondo (articolo 4);

disciplina, in caso di mancato rispetto degli obblighi e degli impegni finalizzati all'attuazione dei citati programmi, le modalità di esercizio del potere sostitutivo, che può essere esercitato anche mediante l'adozione, previa intesa in sede di Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, di ordinanze motivate che derogano alla legislazione regionale (articolo 5);

prevede l'adozione di un decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, sentita la Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano in tema di monitoraggio e mobilità degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (articolo 6);

promuove la realizzazione di un programma pluriennale straordinario di edilizia popolare, denominato « programma Abita », prevedendo che la relativa disciplina attuativa sia contenuta in un decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, adottato di concerto

con i Ministri dell'ambiente e della sicurezza energetica, dell'economia e delle finanze e delle imprese e del *made in Italy*, previa intesa in sede di Conferenza unificata (articolo 7);

istituisce presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti il comitato esecutivo per il programma Abita, stabilendo che sulla proposta di programma – predisposta dal comitato – sia acquisito il parere della Conferenza unificata (articolo 8);

prevede l'istituzione del Fondo per il programma Abita e reca le relative disposizioni finanziarie (articolo 9);

disciplina le modalità di assegnazione e di acquisto degli alloggi realizzati nell'ambito del citato programma (articolo 10);

prevede incentivi per l'edilizia residenziale pubblica e sociale (articoli 11, 12 e 13), istituendo a tal fine un fondo per sostenere la creazione di comunità energetiche rinnovabili (CER) e l'acquisto di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, prevedendo che un decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, adottato di concerto con il Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica e con il Ministro dell'economia e delle finanze, stabilisca i criteri e le modalità per la concessione di contributi a fondo perduto (articolo 14);

istituisce il Fondo nazionale di garanzia per la locazione di immobili abitativi, prevedendo che un decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, adottato di concerto con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti e sentita la Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome, disciplini il funzionamento del Fondo (articolo 15);

istituisce il Fondo nazionale destinato agli inquilini morosi incolpevoli, rinviando parte della relativa disciplina a un decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, adottato di concerto con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti e sentita la Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome (articolo 16);

prevede verifiche fiscali e patrimoniali periodiche nei confronti dei soggetti beneficiari dei fondi istituiti dal provvedimento (articolo 17);

reca le disposizioni finali (articolo 18) e finanziarie, relative alla copertura degli oneri derivanti dall'attuazione degli articoli 15 e 16 (articolo 19);

ritenuto che:

per quanto attiene al rispetto delle competenze legislative costituzionalmente definite:

il provvedimento risulta prevalentemente riconducibile alla materia «governo del territorio», attribuita alla potestà legislativa concorrente dello Stato e delle regioni dall'articolo 117, terzo comma, della Costituzione;

i profili tradizionalmente concernenti l'urbanistica e l'edilizia costituiscono, secondo la giurisprudenza costituzionale, il nucleo duro della materia « governo del territorio »;

si ravvisa un intreccio di competenze nella materia dell'edilizia residenziale pubblica, rispetto alla quale la Corte costituzionale chiarisce che gli spazi normativi coperti dalla potestà legislativa dello Stato sono, da una parte, la determinazione di quei livelli minimali di fabbisogno abitativo che siano strettamente inerenti al nucleo irrinunciabile della dignità della persona umana (ai sensi dell'articolo 117, secondo comma, lettera *m*), della Costituzione) e, dall'altra, la fissazione di principi generali (ai sensi dell'articolo 117, terzo comma, della Costituzione), entro i quali le regioni possono esercitare validamente la loro competenza a programmare e realizzare in concreto insediamenti di edilizia residenziale pubblica;

integrandosi e completandosi reciprocamente tali competenze, il provvedimento prevede, ai fini dell'adozione dei decreti ministeriali ivi previsti, quale forma di coinvolgimento del sistema delle autonomie territoriali, in alcuni casi (articoli 4, comma 2, 5, comma 3, 7, comma 4) l'intesa in sede di Conferenza unificata, in altri casi (articoli 6, comma 1, 15, comma 5, 16, comma 6) il parere della Conferenza Stato-regioni, nonché, all'articolo 8, comma 2, il parere della Conferenza unificata sulla proposta di programma nazionale pluriennale straordinario di edilizia residenziale sociale (Abita);

le disposizioni di cui agli articoli 12 e 13 attengono alla materia « sistema tributario e contabile dello Stato », attribuita alla potestà legislativa esclusiva dello Stato dall'articolo 117, secondo comma, lettera *e*), della Costituzione;

le disposizioni di cui all'articolo 14 disciplinano profili concernenti la materia « produzione, trasporto e distribuzione nazionale dell'energia », attribuita alla potestà legislativa concorrente dello Stato e delle regioni dall'articolo 117, terzo comma, della Costituzione;

a tal riguardo, andrebbe valutata l'opportunità di prevedere forme di coinvolgimento del sistema delle autonomie territoriali con riferimento all'articolo 14, comma 2, che rimette a un decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica e con il Ministro dell'economia e delle finanze, la definizione dei criteri e delle modalità per la concessione dei contributi a fondo perduto a copertura delle spese sostenute per la costituzione delle comunità energetiche rinnovabili (CER) e per l'acquisto di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili da mettere al servizio delle medesime comunità da parte degli ex IACP comunque denominati, nonché agli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti,

esprime

PARERE FAVOREVOLE

con le seguenti osservazioni:

a) valuti la Commissione l'opportunità di prevedere, all'articolo 8, comma 2, anziché il parere, la previa intesa in sede di Conferenza

unificata ai fini dell'approvazione del programma Abita, anche in analogia con quanto previsto dall'articolo 7, comma 4, poiché quest'ultimo appare incidere prevalentemente su competenze legislative concorrenti;

b) valuti la Commissione l'opportunità di prevedere, all'articolo 14, comma 2, forme di coinvolgimento del sistema delle autonomie territoriali con riferimento al procedimento di adozione del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, adottato di concerto con il Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica e con il Ministro dell'economia e delle finanze, che definisce i criteri e le modalità per la concessione dei contributi a fondo perduto a copertura delle spese sostenute per la costituzione delle comunità energetiche rinnovabili (CER) e per l'acquisto di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili da mettere al servizio delle medesime comunità da parte degli ex IACP comunque denominati, nonché agli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti.

PARERE DELLA VI COMMISSIONE PERMANENTE

(FINANZE)

La VI Commissione,

esaminata, ai sensi dell'articolo 73, comma 1-*bis*, del Regolamento, per gli aspetti attinenti alla materia tributaria, la proposta di legge n. 1562 Santillo e abb., recante 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;

richiamato, in primo luogo, l'articolo 9, che introduce, senza indicarne con precisione la decorrenza, disposizioni fiscali a copertura del programma nazionale pluriennale straordinario di edilizia residenziale sociale denominato « programma Abita », di cui all'articolo 7 della proposta di legge;

evidenziato, in particolare, che il comma 8 dell'articolo 9 estende agli intermediari finanziari l'applicazione del limite di deducibilità degli interessi, ai fini IRES, nella misura del 96 per cento del loro ammontare e che tale disposizione non appare coordinata con le prescrizioni della legge di stabilità per l'anno 2016 (legge n. 208 del 2015), la quale ha introdotto, per i medesimi intermediari finanziari, un'addizionale IRES pari al 3,5 per cento, con decorrenza dal periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2016, al fine di compensare il beneficio fiscale in tema di deducibilità degli interessi, che qui si intende ridurre;

considerato che l'articolo 12 della proposta di legge introduce un complesso di agevolazioni fiscali in ambito edilizio, sotto forma di

detrazioni, che in alcuni casi arrivano sino al 100 per cento delle spese sostenute, e che il successivo articolo 13 consente di optare, in alternativa all'utilizzo diretto delle citate detrazioni, per la cessione di un credito di imposta di pari importo, successivamente cedibile ad altri soggetti, inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;

preso atto che le previsioni recate dagli articoli 12 e 13 introducono meccanismi analoghi ad altri già sperimentati in passato che, come è noto, si sono prestati ad applicazioni distorsive, con le conseguenti difficoltà sia nei controlli da parte dell'amministrazione finanziaria che in termini di sostenibilità della finanza pubblica,

esprime

PARERE CONTRARIO

PARERE DELLA VII COMMISSIONE PERMANENTE

(CULTURA, SCIENZA E ISTRUZIONE)

PARERE CONTRARIO

PARERE DELLA X COMMISSIONE PERMANENTE

(ATTIVITÀ PRODUTTIVE, COMMERCIO E TURISMO)

PARERE CONTRARIO

PARERE DELLA XI COMMISSIONE PERMANENTE

(LAVORO PUBBLICO E PRIVATO)

La XI Commissione,

esaminato, per quanto di competenza, la proposta di legge n. 1562 Santillo, recante 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, a cui sono abbinare le proposte di legge n. 1169 Furfaro e n. 2181 Grimaldi;

non ravvisandosi nel provvedimento in oggetto particolari profili di competenza della XI Commissione,

esprime

NULLA OSTA

PARERE DELLA XII COMMISSIONE PERMANENTE

(AFFARI SOCIALI)

PARERE CONTRARIO

PARERE DELLA XIII COMMISSIONE PERMANENTE

(AGRICOLTURA)

La XIII Commissione,

esaminata la proposta di legge n. 1562 Santillo e abb., recante « 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 »;

considerato che il provvedimento prevede, tra le finalità, interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;

preso atto, altresì, che, per quanto di competenza, il provvedimento esclude dalla sua applicazione le aree destinate all'agricoltura ed ha tra le finalità quello di raggiungere l'obiettivo di azzeramento del consumo di suolo;

rilevata, tuttavia, la necessità di prevedere disposizioni che prevengano effetti indiretti sulle superfici agricole produttive, tali da portare ad una loro riduzione e ad una minore capacità produttiva nazionale, incidendo, così, negativamente sulla sovranità nazionale alimentare;

evidenziata, altresì, l'esigenza di evitare possibili effetti indiretti che possano incidere sull'equilibrio tra aree urbane e territori rurali nonché sulla specificità delle aree rurali interne;

ritenuto, inoltre, necessario che venga garantito il coordinamento delle misure previste con le competenze regionali e con gli strumenti di pianificazione territoriale vigenti, al fine di evitare sovrapposizioni e criticità attuative;

rilevata, infine, la necessità di una più puntuale definizione della sostenibilità finanziaria degli interventi previsti al fine di garantirne l'effettiva attuabilità,

esprime

PARERE CONTRARIO

PARERE DELLA XIV COMMISSIONE PERMANENTE

(POLITICHE DELL'UNIONE EUROPEA)

La XIV Commissione,

esaminata, per i profili di competenza, la proposta di legge n. 1562, recante 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;

tenuto conto che il provvedimento in esame è finalizzato a garantire i diritti sociali, a ridurre il disagio abitativo e soddisfare le esigenze di alloggio di individui e nuclei svantaggiati, in linea con il diritto all'abitazione nella dimensione europea, previsto dall'articolo 34 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea;

rilevato che l'articolo 1 richiama il principio « non arrecare danno significativo » (*Do No Significant Harm* – DNSH), introdotto dal regolamento (UE) 852/2020, che costituisce un criterio per assicurare che gli interventi proposti non arrechino pregiudizio agli obiettivi ambientali, e il principio di azzeramento del consumo di suolo, in relazione al quale la Commissione europea ha approvato la relativa strategia per il 2030 (COM(2021) 699 final) e ricordando che l'obiettivo di riduzione del consumo di suolo fa parte della strategia *European Green Deal*;

considerato che l'articolo 7 istituisce il programma nazionale pluriennale straordinario di edilizia residenziale sociale, denominato « Abita », volto a favorire l'attuazione delle misure previste dalla Missione 5, Componente 2, del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) in materia di infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore;

considerato altresì che il suddetto programma mira a incrementare l'interlocazione degli enti territoriali con l'Unione europea per

l'accesso e l'utilizzo dei fondi strutturali e di investimento europei relativi all'*housing* sociale, alla rigenerazione urbana e alla transizione energetica e che l'attuazione del suddetto programma deve avvenire in coerenza con i principi di tutela ambientale, garantendo l'assenza di consumo di nuovo suolo e favorendo il risparmio energetico, conformemente a quanto specificato per gli alloggi sociali dal successivo articolo 11;

valutato che l'articolo 12, nel prevedere agevolazioni fiscali per il recupero del patrimonio edilizio residenziale pubblico e sociale, estende tali benefici ai soggetti che rispondono ai requisiti della legislazione dell'Unione europea in materia di *in house providing*;

preso atto che l'articolo 14 istituisce un fondo per la costituzione di comunità energetiche rinnovabili (CER) ai sensi del decreto legislativo 8 novembre 2021, n. 199, attuativo della direttiva (UE) 2018/2001 sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, destinando i contributi anche all'acquisto di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili da parte degli ex IACP comunque denominati, nonché degli enti aventi le stesse finalità sociali istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di *in house providing*, per finalità solidali e di tutela dei soggetti in condizioni di povertà energetica;

considerato che gli articoli 15 e 16, nell'istituire rispettivamente il Fondo nazionale di garanzia per la locazione e il Fondo nazionale destinato agli inquilini morosi incolpevoli, garantiscono la parità di trattamento e la libera circolazione, prevedendo esplicitamente, tra i requisiti soggettivi per l'accesso alle misure, il possesso della cittadinanza italiana o di uno degli Stati membri dell'Unione europea;

rilevato infine che il provvedimento non evidenzia profili di incompatibilità con l'ordinamento dell'Unione europea,

esprime

NULLA OSTA

TESTO

DELLA PROPOSTA DI LEGGE N. 1562

—

CAPO I

FINALITÀ

Art. 1.

(Oggetto e finalità)

1. La presente legge persegue l'obiettivo di garantire i diritti sociali dei cittadini e di contribuire a ridurre, in tutto il territorio nazionale, il disagio e l'emergenza abitativa nonché a soddisfare la richiesta di alloggi da parte di individui o nuclei familiari svantaggiati, tramite misure di sostegno e finanziamento dell'edilizia residenziale pubblica, dell'edilizia residenziale sociale e dell'accesso alle locazioni, promuovendo, altresì, interventi di recupero e di riqualificazione del patrimonio edilizio pubblico esistente o inutilizzato, favorendo il risparmio energetico e l'offerta di servizi integrati e innovativi volti a migliorare l'inclusione e la qualità della vita dei cittadini e a ridurre le situazioni di emarginazione e degrado sociale, attraverso l'ottimizzazione e la razionalizzazione dell'utilizzo delle risorse disponibili, nel rispetto del principio « non arrecare danno significativo » (*Do No Significant Harm – DNSH*), nonché l'azzeramento del consumo di suolo, in conformità agli obiettivi fissati dall'Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile.

CAPO II

RICOGNIZIONE DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E SOCIALE E RILEVAZIONE DEL FABBISOGNO ABITATIVO

Art. 2.

(Ricognizione del patrimonio immobiliare da destinare all'edilizia residenziale pubblica e sociale nonché rilevazione del fabbisogno abitativo)

1. Entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, i

TESTO

DELLA COMMISSIONE

—

La Commissione propone la reiezione della proposta di legge.

comuni e gli enti territoriali provvedono alla ricognizione del patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica e sociale. I medesimi enti, nei successivi novanta giorni, individuano il proprio fabbisogno di alloggi per contrastare il disagio e l'emergenza abitativa, approvano i criteri di valutazione della sostenibilità urbanistica, economica e funzionale dei progetti di interventi di cui all'articolo 11 e individuano gli immobili, di proprietà preferibilmente pubblica, su cui realizzare gli interventi, con esclusione delle aree destinate all'agricoltura o non soggette a trasformazione urbanistica ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti, nonché di quelle vincolate ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. Nella ricognizione è compreso il patrimonio industriale dismesso o in via di dismissione, suscettibile di riconversione all'edilizia residenziale pubblica e sociale.

Art. 3.

(Banca di dati del patrimonio edilizio inutilizzato)

1. Al fine di creare una banca di dati del patrimonio edilizio pubblico e privato inutilizzato, disponibile per il recupero o il riuso, da destinare alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica e sociale, i comuni provvedono ad aggiornare il censimento degli edifici e delle unità immobiliari, pubbliche e private, sfitte, non utilizzate, abbandonate o in stato di degrado aventi qualsiasi destinazione, specificando le caratteristiche e le dimensioni di tali immobili, la quantificazione e la qualificazione delle aree urbanizzate e infrastrutturate esistenti e delle aree residue per le quali gli strumenti urbanistici vigenti prevedono interventi edificatori non ancora attuati. Il censimento di cui al presente comma è obbligatoriamente aggiornato almeno ogni due anni e le informazioni in esso contenute sono pubblicate in forma aggregata nei siti *internet* istituzionali dei comuni interessati.

2. I dati di cui al comma 1 sono inseriti in una banca di dati unitaria istituita presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti accessibile agli stessi comuni e agli enti territoriali secondo modalità da stabilire con decreto del medesimo Ministro. Il decreto di cui al primo periodo individua la struttura dipartimentale responsabile della banca di dati e definisce le modalità di funzionamento e di coordinamento con l'Osservatorio nazionale della condizione abitativa e con gli osservatori regionali.

CAPO III

DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEI PROGRAMMI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Art. 4.

(Fondo per l'edilizia residenziale pubblica)

1. Al fine di sostenere l'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica delle regioni, delle province autonome di Trento e di Bolzano e dei comuni finalizzati a incrementare l'offerta di alloggi a canone di locazione sociale in favore dei soggetti collocati nelle graduatorie comunali per l'accesso agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, mediante interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica esistente, ivi compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione, senza consumo di suolo, programmati all'esito della ricognizione di cui all'articolo 2, è istituito, nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, il Fondo per il recupero e la riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, con una dotazione iniziale di 300 milioni di euro per l'anno 2024, 400 milioni di euro per l'anno 2025 e 1.000 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2026. Agli oneri di cui al presente comma si provvede a valere sulle risorse del fondo per il finanziamento degli investimenti e lo sviluppo infrastrutturale del Paese di cui all'articolo 1, comma 140, della legge 11 dicembre 2016, n. 232.

2. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze e con il Ministro per gli affari regionali e le autonomie, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9, comma 2, lettera *b*), del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono definite le modalità di assegnazione, erogazione e revoca dei finanziamenti e il monitoraggio degli interventi di cui al comma 1 del presente articolo.

Art. 5.

(Attribuzione di poteri sostitutivi per l'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica)

1. In caso di mancato rispetto da parte delle regioni, delle province autonome di Trento e di Bolzano, delle città metropolitane, delle province, dei comuni e degli ex istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati degli obblighi e impegni finalizzati all'attuazione dei programmi centrali di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e sociale, ivi compresi i programmi rimasti in tutto o in parte inattuati alla data di entrata in vigore della presente legge, promossi dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, e assunti in qualità di soggetti attuatori, consistenti anche nella mancata adozione di atti e provvedimenti necessari all'avvio dei progetti dei predetti programmi ovvero nel ritardo, inerzia o difformità nell'esecuzione dei progetti, il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, ove sia messo a rischio il conseguimento degli obiettivi prefissati, su proposta della competente Direzione generale, assegna al soggetto attuatore interessato un termine per provvedere non superiore a sessanta giorni. In caso di perdurante inerzia, su proposta della competente Direzione generale, sentito il soggetto attuatore, il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti individua nel Provveditorato interregionale alle opere pubbliche competente per territorio ovvero, in alternativa, no-

mina uno o più commissari *ad acta*, quali soggetti a cui attribuire, in via sostitutiva, il potere di adottare gli atti o provvedimenti necessari ovvero di provvedere all'esecuzione dei progetti, anche avvalendosi di altre amministrazioni specificamente indicate.

2. Nel caso in cui l'inadempimento, il ritardo, l'inerzia o la difformità di cui al comma 1 sia ascrivibile a un soggetto attuatore diverso dalle regioni, dalle province autonome di Trento e di Bolzano, dalle città metropolitane, dalle province, dai comuni o dagli ex IACP comunque denominati, all'assegnazione del termine non superiore a sessanta giorni e al successivo esercizio del potere sostitutivo provvede il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti con le stesse modalità di cui al comma 1. Il medesimo Ministro provvede analogamente nel caso in cui la richiesta di esercizio dei poteri sostitutivi provenga, per qualunque ragione, direttamente da un soggetto attuatore, ivi comprese le regioni, le province autonome di Trento e di Bolzano, le città metropolitane, le province, i comuni e gli ex IACP comunque denominati.

3. Il Provveditorato interregionale alle opere pubbliche competente per territorio individuato o i commissari *ad acta* nominati ai sensi dei commi 1 e 2, ove strettamente indispensabile per garantire il rispetto del cronoprogramma del progetto, provvedono all'adozione dei relativi atti mediante ordinanza motivata, contestualmente comunicata al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti – Direzione generale per l'edilizia statale e abitativa e per gli interventi speciali, in deroga ad ogni disposizione di legge diversa da quella penale, fatto salvo il rispetto dei principi generali dell'ordinamento, delle disposizioni del codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159, nonché dei vincoli inderogabili derivanti dall'appartenenza all'Unione europea. Nel caso in cui la deroga riguardi la legislazione regionale, l'ordinanza è adottata, previa intesa in sede di Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, ai sensi dell'articolo

3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Nel caso in cui la deroga riguardi la legislazione in materia di tutela della salute, della sicurezza e della incolumità pubblica, dell'ambiente e del patrimonio culturale, l'ordinanza è adottata previa autorizzazione dei Ministeri competenti. Le ordinanze di cui al presente comma sono immediatamente efficaci e sono pubblicate nella *Gazzetta Ufficiale*.

4. Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti promotore dei programmi di edilizia residenziale pubblica di cui al comma 1 resta estraneo a ogni rapporto contrattuale e obbligatorio discendente dall'adozione di atti, provvedimenti e comportamenti da parte dei soggetti individuati o nominati per l'esercizio dei poteri sostitutivi ai sensi del presente articolo. Delle obbligazioni nei confronti dei terzi rispondono, con risorse proprie, esclusivamente i soggetti attuatori sostituiti. Alla nomina dei commissari di cui al comma 1 e alla definizione dei relativi compensi si applicano le procedure e le modalità previste dall'articolo 15, commi da 1 a 3, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111. Gli eventuali oneri derivanti dalla nomina di commissari sono a carico dei soggetti attuatori inadempienti sostituiti.

Art. 6.

(Monitoraggio e mobilità degli alloggi di edilizia residenziale pubblica)

1. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, sentita la Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono stabiliti i meccanismi volti a garantire il criterio della rotazione nell'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica mediante il monitoraggio periodico circa la sussistenza dei presupposti e delle condizioni che legittimano la permanenza delle assegnazioni, prevedendo procedure semplificate

di rilascio dell'alloggio da parte di terzi che risultino occupanti senza titolo.

2. Con il medesimo decreto di cui al comma 1 sono definite le linee guida per la predisposizione di piani di mobilità degli assegnatari finalizzata a garantire un utilizzo razionale degli alloggi, a soddisfare istanze volte a eliminare situazioni di disagio abitativo, nonché a consentire la realizzazione dei programmi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

CAPO IV

DISPOSIZIONI PER LA PROGRAMMAZIONE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

Art. 7.

(Programma nazionale pluriennale straordinario di edilizia residenziale sociale)

1. Per le finalità di cui all'articolo 1, la presente legge promuove un programma nazionale pluriennale straordinario di edilizia residenziale sociale, denominato « programma Abita ».

2. Il programma Abita ha durata ventennale ed è finalizzato a incrementare e riqualificare il patrimonio immobiliare destinato all'edilizia residenziale sociale, a rigenerare il tessuto socio-economico, a rifunzionalizzare spazi e immobili pubblici e privati, sotto il profilo della sostenibilità e della densificazione dei tessuti edilizi, senza nuovo consumo di suolo, mediante il riuso, la rigenerazione e la riorganizzazione del patrimonio edilizio esistente, favorendo il risparmio energetico e la realizzazione di costruzioni antisismiche nonché la promozione, da parte degli enti territoriali, di politiche urbanistiche mirate a un processo integrato di rigenerazione delle aree e dei tessuti edilizi degradati, attraverso lo sviluppo dell'edilizia sociale.

3. Il programma Abita è altresì finalizzato a favorire l'attuazione delle misure previste dalla missione 5, componente 2, del Piano nazionale di ripresa e resilienza

(PNRR) e a incrementare l'interlocuzione degli enti territoriali con l'Unione europea per quanto concerne l'accesso e l'utilizzo dei fondi strutturali e di investimento europei in materia di *housing* sociale, rigenerazione urbana, transizione energetica, contrasto dell'emergenza abitativa, attraverso l'ottimizzazione e la razionalizzazione dell'utilizzo delle risorse disponibili a tali fini anche in ambito europeo.

4. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con i Ministri dell'ambiente e della sicurezza energetica, dell'economia e delle finanze e delle imprese e del *made in Italy*, da adottare, previa intesa in sede di Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono stabiliti:

a) i contenuti, i termini e le modalità di presentazione delle proposte, dei fabbisogni e delle disponibilità che gli enti territoriali trasmettono al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti per le finalità di cui ai commi 1, 2 e 3 del presente articolo;

b) i criteri per la redazione del cronoprogramma nazionale di intervento, in coerenza con le finalità della presente legge, privilegiando interventi che favoriscano l'attivazione di finanziamenti sia pubblici, sia privati, il coinvolgimento di operatori privati, anche del Terzo settore, le misure e i modelli di inclusione sociale, innovazione sociale, assistenza delle persone fragili, *co-living* e *co-housing*;

c) l'entità massima del contributo riconoscibile, a valere sulle risorse di cui all'articolo 9 della presente legge.

5. Una quota degli alloggi sociali realizzati o riqualificati, pari al 10 per cento del totale, è destinata alla locazione temporanea a soggetti sottoposti a procedure di sfratto o alla locazione temporanea agli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica in corso di ristrutturazione o riqualificazione.

Art. 8.

(Comitato esecutivo per il programma Abita)

1. Al fine di assicurare il coordinamento delle politiche abitative e di procedere a un rapido avvio del programma Abita, è istituito, presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, il comitato esecutivo per il programma Abita, di seguito denominato « comitato ». Il comitato provvede a:

a) proporre il programma nazionale di cui all'articolo 7 sulla base dei fabbisogni abitativi e della disponibilità di immobili da riqualificare di cui all'articolo 2;

b) predisporre il cronoprogramma dei progetti ammissibili a finanziamento a valere sul fondo di cui all'articolo 9, nonché le amministrazioni competenti all'attuazione delle singole misure;

c) promuovere l'attività degli enti territoriali interessati al fine di individuare i percorsi progettuali e le opere necessarie a garantirne l'attuazione;

d) definire i termini per la stipulazione delle convenzioni o degli accordi di programma per l'attuazione dei progetti;

e) monitorare l'attuazione delle azioni poste in essere e predisporre una relazione, da trasmettere alle Camere entro il 30 maggio di ogni anno, recante i risultati del monitoraggio e la prospettazione degli interventi necessari a garantire la piena attuazione della normativa di settore.

2. Sulla proposta di programma nazionale di cui alla lettera *a)* del comma 1 del presente articolo è acquisito il parere della Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, che è reso nel termine di venti giorni dalla data di trasmissione. Il programma è approvato con decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

3. Il comitato è composto da:

a) un rappresentante designato del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti con funzioni di Presidente;

b) un rappresentante designato dal Ministero dell'interno;

c) un rappresentante designato dal Ministero dell'economia e delle finanze;

d) un rappresentante designato dal Ministero del lavoro e delle politiche sociali;

e) un rappresentante designato dal Ministero delle imprese e del *made in Italy*;

f) un rappresentante designato dal Dipartimento per la programmazione e il coordinamento della politica economica della Presidenza del Consiglio dei ministri;

g) un rappresentante designato dalla Conferenza delle regioni e delle province autonome;

h) un rappresentante designato dall'Associazione nazionale dei comuni italiani.

4. I componenti del comitato sono nominati con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

5. Per lo svolgimento della propria attività il comitato si avvale del supporto tecnico delle strutture del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e del Consiglio superiore dei lavori pubblici, nonché della Struttura per la progettazione di beni ed edifici pubblici istituita ai sensi dell'articolo 1, commi da 162 a 170, della legge 30 dicembre 2018, n. 145. Alle riunioni del comitato partecipano i rappresentanti delle associazioni di categoria, delle organizzazioni sindacali dei lavoratori e degli inquilini e degli enti del Terzo settore.

6. Ai componenti del comitato non sono corrisposti gettoni, compensi, rimborsi di spese o altri emolumenti comunque denominati.

Art. 9.

(Fondo per il programma Abita)

1. Per l'attuazione degli interventi di cui all'articolo 7, è istituito, nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e

dei trasporti, il Fondo per il programma Abita, con una dotazione annua pari a 1.000 milioni di euro per l'anno 2024 e a 3.000 milioni di euro annui per ciascuno degli anni dal 2025 al 2040.

2. Agli oneri derivanti dall'attuazione del comma 1, pari a 1.000 milioni di euro per l'anno 2024 e a 3.000 milioni di euro annui a decorrere dal 2025, si provvede:

a) quanto a 1.000 milioni di euro per l'anno 2024, mediante quota parte delle maggiori entrate derivanti dalle disposizioni dei commi da 3 a 7;

b) quanto a 3.000 milioni di euro annui per ciascuno degli anni dal 2025 al 2040, mediante le maggiori entrate e minori spese derivanti dalle disposizioni dei commi da 8 a 10.

3. In considerazione del protrarsi degli effetti dell'aumento dei prezzi e delle tariffe del settore energetico per le imprese e i consumatori, il contributo di solidarietà temporaneo di cui ai commi da 115 a 119 dell'articolo 1 della legge 29 dicembre 2022, n. 197, è esteso anche all'anno 2024.

4. Il contributo di solidarietà è determinato applicando un'aliquota pari al 50 per cento sull'ammontare della quota del reddito complessivo determinato ai fini dell'imposta sul reddito delle società relativo al periodo d'imposta antecedente a quello in corso al 1° gennaio 2024, che eccede per almeno il 10 per cento la media dei redditi complessivi determinati ai sensi dell'imposta sul reddito delle società conseguiti nei quattro periodi d'imposta antecedenti a quello in corso al 1° gennaio 2023; nel caso in cui la media dei redditi complessivi sia negativa si assume un valore pari a zero. L'ammontare del contributo di solidarietà, in ogni caso, non può essere superiore a una quota pari al 25 per cento del valore del patrimonio netto alla data di chiusura dell'esercizio antecedente a quello in corso al 1° gennaio 2023. Non concorrono alla determinazione del reddito i ricavi derivanti dall'attività di produzione e vendita di energia da fonti rinnovabili, dalla commercializzazione delle garanzie di origine riferite alle fonti rinnovabili e i relativi costi.

5. Il contributo di solidarietà dovuto, determinato ai sensi del comma 4, è versato entro il sesto mese successivo a quello di chiusura dell'esercizio antecedente a quello in corso al 1° gennaio 2024. I soggetti che in base a disposizioni di legge approvano il bilancio oltre il termine di quattro mesi dalla chiusura dell'esercizio effettuano il versamento entro il mese successivo a quello di approvazione del bilancio. I soggetti con esercizio non coincidente con l'anno solare possono effettuare il versamento del contributo entro il 30 giugno 2024.

6. Il contributo di solidarietà non è deducibile ai fini delle imposte sui redditi delle persone fisiche e dell'imposta regionale sulle attività produttive.

7. Ai fini dell'accertamento, delle sanzioni e della riscossione del contributo di solidarietà nonché del contenzioso, si applicano le disposizioni in materia di imposte sui redditi delle persone fisiche.

8. Al primo periodo del comma 13 dell'articolo 96 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, dopo le parole: « Gli interessi passivi sostenuti » sono inserite le seguenti: « dagli intermediari finanziari, ».

9. Al comma 41 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2018, n. 145, le parole: « 3 per cento » sono sostituite dalle seguenti: « 15 per cento ». Le disposizioni del presente comma si applicano a decorrere dal 1° gennaio 2024.

10. Al comma 491 dell'articolo 1 della legge 24 dicembre 2012, n. 228, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al primo periodo, le parole: « 0,2 per cento » sono sostituite dalle seguenti: « 0,4 per cento »;

b) il terzo e il sesto periodo sono soppressi.

Art. 10.

(Modalità di assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale sociale)

1. Gli alloggi di cui all'articolo 7 sono assegnati ai soggetti beneficiari dagli enti e

dai soggetti territoriali ai sensi della normativa vigente. Entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, le regioni definiscono, qualora non siano già disciplinati da norme vigenti, i requisiti di accesso e di permanenza nell'alloggio sociale e i criteri per l'emana- zione dei bandi pubblici da parte dei co- muni.

2. Al fine di favorire una rapida attua- zione della presente legge e un utilizzo rotativo più efficace delle risorse finanzia- rie, pubbliche, private o di provenienza da fondi o finanziamenti europei, gli alloggi di cui alla presente legge possono essere as- segnati, in una percentuale massima stabi- lita dagli enti territoriali, mediante con- tratti di godimento in funzione della suc- cessiva alienazione di immobili ai sensi dell'articolo 23 del decreto-legge 12 settem- bre 2014, n. 133, convertito, con modifica- zioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164, con durata massima quarantennale. In caso di assegnazione ai sensi del primo periodo, il canone mensile è comprensivo della com- ponente destinata all'utilizzo dell'alloggio e della componente da imputare al prezzo di acquisto dello stesso ed è calcolato tenendo conto che alla scadenza del contratto il conduttore-assegnatario deve aver corrispo- sto l'intero prezzo dell'alloggio. Le spese di ordinaria manutenzione sono a carico del conduttore-assegnatario mentre quelle di manutenzione straordinaria dell'alloggio e delle eventuali parti condominiali sono a carico del concedente.

3. Agli assegnatari degli alloggi di cui al comma 2 è consentito, in ogni momento, di procedere all'acquisto definitivo dell'allog- gio prima del decorso dei quaranta anni, anticipando, in un'unica soluzione, le rate attualizzate della parte residua del piano quarantennale del pagamento dei canoni.

4. Le regioni definiscono altresì, sulla base del costo di costruzione degli alloggi di cui all'articolo 7, che è loro comunicato dal comitato esecutivo di cui all'articolo 8, i criteri e i parametri atti a regolamentare i canoni di locazione e i prezzi di cessione per gli alloggi concessi con i contratti di cui al comma 2. Le regioni, per le costruzioni residenziali realizzate o riqualificate ai sensi

della presente legge, possono introdurre norme di semplificazione per il rilascio del titolo abilitativo edilizio. I comuni, nei limiti delle proprie disponibilità di bilancio, possono prevedere l'esclusione del pagamento del contributo di costruzione previsto dall'articolo 16 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

CAPO V

INCENTIVI PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E SOCIALE

Art. 11.

(Interventi edilizi ammessi per la realizzazione o la riqualificazione degli alloggi e loro caratteristiche)

1. Al fine di attuare il principio del riuso e della rigenerazione urbana, mediante il recupero e la riqualificazione di immobili in condizioni di dismissione o degrado, e di ridurre il consumo di suolo, per la realizzazione degli alloggi sociali sono consentiti gli interventi edilizi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere *b)*, *c)* e *d)*, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, fatti salvi, nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici, i limiti di cui all'articolo 2-*bis*, comma 1-*ter*, del medesimo testo unico.

2. Gli interventi di cui al comma 1 interessano anche gli edifici di edilizia residenziale pubblica privi di soggetti assegnatari o che necessitano di interventi di manutenzione straordinaria, riqualificazione energetica o adeguamento sismico nonché gli edifici di altra natura o con altra destinazione, purché rientranti nelle disposizioni di cui all'articolo 2.

3. Fermo restando il rispetto della normativa antisismica e per l'efficientamento energetico, gli interventi di ristrutturazione riguardanti gli alloggi di cui ai commi 1 e 2, diversi dagli interventi di demolizione e ricostruzione, devono essere altresì funzionali al miglioramento antisismico dell'edi-

ficio mediante la riduzione dell'indice di vulnerabilità sismica, al conseguimento di una classe energetica in fascia C ovvero al miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio.

4. I progetti di realizzazione o di riqualificazione degli alloggi devono prevedere, ove non già presenti nel tessuto edilizio nel quale gli stessi ricadono, la creazione di servizi e funzioni connessi e complementari alla residenza, con esclusione delle grandi strutture di vendita, necessari a garantire l'integrazione sociale dei conduttori degli alloggi, in misura comunque non superiore al 20 per cento della superficie complessiva ammessa, mediante interventi di riuso e recupero degli immobili e delle infrastrutture esistenti e di riqualificazione di aree urbane e insediamenti in condizioni di dismissione o degrado.

5. Gli interventi di cui al comma 1 non possono essere realizzati su edifici abusivi o situati nei centri storici ricadenti nelle aree omogenee « A » degli strumenti urbanistici vigenti o in aree soggette a inedificabilità assoluta e possono essere autorizzati in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, e ai regolamenti edilizi e alle destinazioni d'uso, nel rispetto delle norme e dei vincoli artistici, storici, archeologici, paesaggistici, idrogeologici e ambientali, nonché delle norme di carattere igienico-sanitario e degli obiettivi di qualità dei suoli.

Art. 12.

(Detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio, riqualificazione energetica degli edifici, installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici ed eliminazione delle barriere architettoniche)

1. Al fine di promuovere il recupero del patrimonio edilizio e la riqualificazione energetica degli edifici di edilizia residenziale pubblica e sociale, agli interventi effettuati dagli ex IACP comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della

legislazione dell'Unione europea in materia di *in house providing*, per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero da essi gestiti per conto dei comuni, adibiti a edilizia residenziale pubblica nonché agli interventi effettuati dagli operatori pubblici o privati su unità immobiliari adibite ad alloggio sociale, a decorrere dal 1° gennaio 2024, ferme restando le disposizioni dell'articolo 16-*bis* del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 917 del 1986, non in contrasto con la presente legge, per le spese documentate relative agli interventi indicati nel comma 1 del citato articolo 16-*bis* spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al 40 per cento fino a un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare.

2. La detrazione di cui al comma 1 spetta nella misura del 100 per cento, fino allo stesso limite di ammontare complessivo:

a) per gli interventi relativi all'installazione, con qualunque modalità, di impianti eolici di piccola taglia o di impianti solari fotovoltaici e termici sugli edifici, come definiti dalla voce 32 dell'allegato A annesso al regolamento edilizio-tipo adottato con intesa sancita in sede di Conferenza unificata n. 125/CU del 20 ottobre 2016, o su strutture e manufatti fuori terra diversi dagli edifici e per la realizzazione delle opere funzionali alla connessione alla rete elettrica nei predetti edifici o strutture e manufatti, nelle relative pertinenze, nonché per l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo di energia integrati nei medesimi impianti;

b) per gli interventi di installazione negli edifici di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici di cui all'articolo 16-*ter* del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90;

c) per gli interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche aventi a oggetto ascensori e montacarichi nonché alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia

più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione delle persone portatrici di *handicap* in situazione di gravità, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104.

3. Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 16, comma 1-*quater*, del citato decreto-legge n. 63 del 2013, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 90 del 2013, qualora dalla realizzazione degli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera *i*), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 917 del 1986, realizzati su immobili ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 previste dall'allegato 1 annesso all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario alla *Gazzetta Ufficiale* n. 105 dell'8 maggio 2003, derivi una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio almeno a una classe di rischio inferiore, spetta un'ulteriore detrazione nella misura del 20 per cento delle spese sostenute per i medesimi interventi.

4. Per gli interventi relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera *h*), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 917 del 1986, che comportino il passaggio a classi energetiche superiori, al contribuente sono riconosciute ulteriori percentuali di detrazioni, per ogni classe migliorata, nelle misure di seguito indicate:

a) nella misura del 5 per cento delle spese documentate, qualora gli interventi siano realizzati congiuntamente agli interventi di riduzione del rischio sismico di cui al comma 3 ovvero qualora gli interventi siano realizzati nella zona 4 o nella zona non sismica previste dall'allegato 1 annesso alla citata ordinanza di cui al medesimo comma 3;

b) nella misura del 2,5 per cento delle spese documentate, qualora gli interventi siano realizzati su immobili ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 previste dall'allegato

1 annesso alla citata ordinanza di cui al comma 3.

5. Al fine di promuovere l'utilizzo di materie prime all'avanguardia e alternative a fonti fossili, le detrazioni di cui al presente articolo sono incrementate di un ulteriore 10 per cento qualora gli interventi siano realizzati mediante l'utilizzo di materiali ottenuti da riciclo o di origine vegetale.

6. Resta salva l'applicazione, ove più favorevole al contribuente, delle disposizioni dell'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77.

Art. 13.

(Cessione del credito)

1. I soggetti che, negli anni dal 2024 al 2030, sostengono spese per gli interventi di cui all'articolo 12 possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto delle detrazioni spettanti, 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.

2. Il credito d'imposta di cui al presente articolo è utilizzato in compensazione ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, sulla base delle rate residue di detrazione non fruite. Il credito d'imposta è usufruito con la medesima ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione. La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere usufruita negli anni successivi e non può essere richiesta a rimborso. Non si applicano i limiti di cui all'articolo 31, comma 1, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, all'articolo 34 della legge 23 dicembre 2000, n. 388, e all'articolo 1, comma 53, della legge 24 dicembre 2007, n. 244.

3. Per gli anni dal 2025 al 2030, relativamente al credito d'imposta di cui al presente articolo, continuano ad avere efficacia e si applicano le disposizioni dell'arti-

colo 122-*bis* del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, nonché, in quanto compatibili, quelle di cui all'articolo 121, commi da 4 a 6, del medesimo decreto.

4. Agli oneri derivanti dall'attuazione degli articoli 12 e 13 della presente legge, pari a 100 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2024, si provvede mediante corrispondente riduzione del Fondo di cui all'articolo 1, comma 200, della legge 23 dicembre 2014, n. 190.

Art. 14.

(Disposizioni per la costituzione di comunità energetiche rinnovabili e solidali)

1. È istituito, nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, un fondo, con una dotazione di 15 milioni di euro per l'anno 2024, 15 milioni di euro per l'anno 2025 e 20 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2026 al 2030, finalizzato alla concessione di contributi a fondo perduto a copertura delle spese sostenute per la costituzione delle comunità energetiche rinnovabili (CER) di cui all'articolo 31 del decreto legislativo 8 novembre 2021, n. 199, e per l'acquisto di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili da mettere al servizio delle medesime comunità da parte degli ex IACP comunque denominati nonché agli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di *in house providing*, per finalità solidali e di tutela dei soggetti in condizioni di povertà energetica.

2. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica e con il Ministro dell'economia e delle finanze, da adottare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono stabiliti i criteri e le modalità per la concessione dei contributi di cui al comma 2. L'erogazione dei contributi è affidata al Gestore dei servizi energetici (GSE), che assicura, anche attra-

verso il proprio sito *internet* istituzionale, adeguata informazione in merito alle disposizioni per l'accesso al fondo di cui al comma 1.

3. Agli oneri derivanti dall'attuazione del presente articolo, pari a 15 milioni di euro per l'anno 2024, 15 milioni di euro per l'anno 2025 e 20 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2026 al 2030, si provvede mediante corrispondente riduzione del Fondo di cui all'articolo 1, comma 200, della legge 23 dicembre 2014, n. 190.

CAPO VI

DISPOSIZIONI PER SOSTENERE L'ACCESSO ALLA LOCAZIONE DI IMMOBILI ABITATIVI E IL PAGAMENTO DEI CANONI NEI CASI DI MOROSITÀ INCOLPEVOLE

Art. 15.

(Fondo nazionale di garanzia per la locazione di immobili abitativi)

1. È istituito, nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, il Fondo nazionale di garanzia per la locazione di immobili abitativi, di seguito denominato «Fondo nazionale di garanzia», con una dotazione di 300 milioni di euro per ciascuno degli anni 2024, 2025 e 2026, al fine di favorire l'accesso alla locazione dell'abitazione mediante la concessione di una garanzia statale nella misura del 50 per cento dell'importo del canone di locazione, comprese le spese condominiali, dovuta per un massimo di sei mesi ed entro il limite massimo di 2.000 euro nel caso di inadempimento delle obbligazioni contrattuali relative al pagamento del canone e degli oneri condominiali, nonché mediante concessione di una garanzia statale entro il limite massimo di 3.000 euro a titolo di deposito cauzionale.

2. Ciascuna garanzia può essere concessa, anche in modo cumulativo, ai soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

a) avere la cittadinanza italiana o di uno degli Stati membri dell'Unione europea ovvero, nei casi di cittadini non appar-

tenenti all'Unione europea, essere in possesso di un regolare titolo di soggiorno;

b) essere titolare di un contratto di locazione di un'unità immobiliare ad uso abitativo regolarmente registrato, anche tardivamente, con esclusione degli immobili appartenenti alle categorie catastali A1, A8 e A9 e di quelli locati esclusivamente per usi turistici;

c) essere giovani coppie, intendendo per tali i nuclei familiari costituiti da coniugi, da conviventi *more uxorio* o da persone legate da unione civile, in cui almeno uno dei due componenti non ha compiuto trentacinque anni di età alla data di presentazione della domanda di accesso al Fondo nazionale di garanzia ovvero essere un nucleo familiare mono-genitoriale con figli minori o maggiori di età disabili o non economicamente indipendenti;

d) presentazione di una certificazione dalla quale risultino il valore dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE), il valore dell'indicatore della situazione economica (ISE) e l'incidenza del canone annuo, al netto degli oneri accessori, sul valore dell'ISE, calcolati ai sensi del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 109, fermo restando che il reddito annuo complessivo del nucleo familiare non deve essere superiore a 20.000 euro e che l'incidenza del canone di locazione sul reddito annuo non deve essere inferiore al 14 per cento.

3. Il possesso dei requisiti di cui al comma 2 del presente articolo è dichiarato dai soggetti interessati mediante autocertificazione presentata ai sensi dell'articolo 46 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, in sede di richiesta di accesso al Fondo nazionale di garanzia; in caso di dichiarazioni mendaci o fraudolente, si applicano gli articoli 316-ter e 640-bis del codice penale.

4. La concessione e la gestione delle garanzie è affidata alla società Cassa depositi e prestiti Spa mediante un'apposita

convenzione stipulata tra la medesima società e il Ministero dell'economia e delle finanze.

5. Entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, il Ministro dell'economia e delle finanze, con proprio decreto, di concerto con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti e sentita la Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, stabilisce le modalità di funzionamento del Fondo nazionale di garanzia e, in particolare, le condizioni alle quali è subordinato il mantenimento dell'efficacia di ciascuna delle garanzie in caso di cessione dell'immobile locato, i criteri, i costi, le condizioni e le modalità per l'operatività delle stesse, per la loro concessione e per la loro gestione affidata alla società Cassa depositi e prestiti Spa, stabilendo, altresì, che il citato Fondo nazionale di garanzia si applica ai contratti di locazione stipulati dopo la data di entrata in vigore della presente legge e che ciascuna garanzia non può essere concessa per i contratti di locazione stipulati tra parenti e affini entro il primo grado o tra coniugi non separati legalmente.

Art. 16.

(Fondo nazionale destinato agli inquilini morosi incolpevoli)

1. È istituito, nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, il Fondo nazionale destinato agli inquilini morosi incolpevoli, di seguito denominato « Fondo », con una dotazione pari a 50 milioni di euro per ciascuno degli anni 2024, 2025 e 2026, al fine di fornire un sostegno economico agli inquilini morosi incolpevoli per il mantenimento dell'abitazione condotta in locazione tramite la concessione di un contributo per sostenere il pagamento dei canoni di locazione dovuti ai proprietari degli immobili.

2. Ai fini di cui alla presente legge, per morosità incolpevole si intende la sopravvenuta impossibilità di provvedere al pagamento del canone di locazione a causa della perdita o della consistente riduzione

della capacità reddituale del singolo soggetto o del nucleo familiare. La perdita o la consistente riduzione della capacità reddituale di cui al primo periodo possono essere dovute a una delle seguenti cause: perdita del lavoro per licenziamento; accordi aziendali o sindacali con consistente riduzione dell'orario di lavoro; cassa integrazione guadagni ordinaria o straordinaria che limiti notevolmente la capacità reddituale; mancato rinnovo di contratti di lavoro a termine o atipici; cessazione di attività libero-professionale o di impresa registrata derivante da cause di forza maggiore o da perdita di avviamento in misura consistente; malattia grave, infortunio o decesso di un componente del nucleo familiare che ha comportato la consistente riduzione del reddito complessivo del singolo soggetto o del nucleo medesimo ovvero la necessità dell'impiego di parte notevole del reddito per fronteggiare rilevanti spese mediche e assistenziali.

3. Il contributo del Fondo di cui al comma 1 è concesso ai soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

a) avere la cittadinanza italiana o di uno degli Stati membri dell'Unione europea, ovvero, nei casi di cittadini non appartenenti all'Unione europea, essere in possesso di un regolare titolo di soggiorno;

b) essere titolari di un contratto di locazione di un'unità immobiliare ad uso abitativo regolarmente registrato, anche tardivamente, con esclusione degli immobili appartenenti alle categorie catastali A1, A8 e A9 e di quelli locati esclusivamente per usi turistici;

c) essere residenti o detentori dell'immobile da almeno un anno dalla data di presentazione della richiesta di accesso al Fondo di cui al comma 1;

d) essere titolari di un reddito con un valore dell'ISE non superiore a 35.000 euro o di un reddito derivante da regolare attività lavorativa con un valore dell'ISEE non superiore a 26.000 euro;

e) essere incorsi in una delle cause di morosità incolpevole di cui al comma 2, con conseguente perdita del proprio red-

dito ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, per l'anno di riferimento, pari ad almeno il 30 per cento rispetto al medesimo periodo dell'anno precedente e non disporre di sufficiente liquidità per fare fronte al pagamento del canone di locazione o agli oneri accessori;

f) non essere titolari di diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione nella provincia di residenza di un altro immobile fruibile e adeguato alle esigenze del soggetto richiedente o del suo nucleo familiare.

4. Il possesso dei requisiti di cui al comma 3 del presente articolo è dichiarato dai soggetti interessati mediante autocertificazione presentata ai sensi dell'articolo 46 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, in sede di richiesta di concessione del contributo del Fondo di cui al comma 1 del presente articolo; in caso di dichiarazioni mendaci o fraudolente, si applicano gli articoli 316-ter e 640-bis del codice penale.

5. Ai fini della concessione del contributo del Fondo di cui al comma 1 costituiscono criteri preferenziali:

a) l'essere disabile o immunodepresso ovvero affetto da una grave e comprovata patologia con ridotta capacità lavorativa;

b) la presenza all'interno del nucleo familiare di almeno un componente disabile ai sensi dell'articolo 3 della legge 5 febbraio 1992, n. 104, ultrasessantenne o minore ovvero in carico ai servizi sociali o alle competenti aziende sanitarie locali per l'attuazione di un progetto assistenziale individuale.

6. Entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, il Ministro dell'economia e delle finanze, con proprio decreto, di concerto con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti e sentita la Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, stabilisce i criteri per il calcolo del contributo del Fondo di cui al comma 1, l'importo mas-

simo concedibile, il periodo temporale massimo entro il quale si può fruire del contributo, nonché ogni ulteriore disposizione necessaria per il funzionamento del citato Fondo.

7. Il contributo del Fondo di cui al comma 1 è erogato dall’Agenzia delle entrate secondo le modalità e i termini stabiliti con provvedimento del direttore della medesima Agenzia, da emanare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore del decreto di cui al comma 6. La citata Agenzia esamina con cadenza almeno trimestrale le richieste di contributi e provvede all’erogazione dei contributi medesimi fino a concorrenza delle risorse disponibili, dando la priorità ai soggetti o ai nuclei familiari aventi diritto con i redditi più bassi o in possesso dei criteri preferenziali di cui al comma 5 e con elevate soglie di incidenza del canone di locazione, attraverso il versamento diretto delle somme in favore dei proprietari degli immobili condotti in locazione.

Art. 17.

(Verifiche fiscali e patrimoniali)

1. Al fine di assicurare una gestione ottimale delle risorse dei fondi istituiti ai sensi della presente legge, il Ministero dell’economia e delle finanze, di concerto con il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, provvede con cadenza periodica, attraverso gli uffici preposti dell’Agenzia delle entrate, a effettuare verifiche fiscali e patrimoniali nei confronti dei soggetti o dei nuclei familiari beneficiari, finalizzate all’accertamento della veridicità delle dichiarazioni e delle autocertificazioni presentate nonché del possesso dei requisiti di cui agli articoli 15, comma 2, e 16, comma 3.

Art. 18.

(Disposizioni finali)

1. Le risorse residue e non assegnate dei Fondi di cui agli articoli 15 e 16 della presente legge sono riassegnate, per cia-

scuno degli anni di riferimento, ai medesimi Fondi.

2. Il Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli istituito ai sensi dell'articolo 6, comma 5, del decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124, è soppresso.

3. Le risorse del Fondo soppresso ai sensi del comma 2 eventualmente stanziare per le annualità successive a quella di entrata in vigore della presente legge e non ancora ripartite né trasferite alle regioni sono destinate al Fondo di cui all'articolo 16.

Art. 19.

(Disposizioni finanziarie)

1. Agli oneri derivanti dall'attuazione degli articoli 15 e 16 della presente legge, pari a 350 milioni di euro per ciascuno degli anni 2024, 2025 e 2026, si provvede mediante corrispondente riduzione del Fondo di cui all'articolo 1, comma 200, della legge 23 dicembre 2014, n. 190.

