

SENATO DELLA REPUBBLICA

— XV LEGISLATURA —

N. 1883

DISEGNO DI LEGGE

**d’iniziativa dei senatori BENVENUTO, BARBOLINI, PEGORER,
ROSSI Paolo e TURANO**

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 15 NOVEMBRE 2007

Modifiche alla legge 8 febbraio 2007, n. 9, per il contrasto
del disagio abitativo mediante la realizzazione di residenze
di interesse generale destinate alla locazione e connesse
disposizioni tributarie

ONOREVOLI SENATORI. - La generale debolezza delle politiche abitative, la carenza di un'offerta di abitazioni in affitto a prezzi accessibili, l'esiguità del patrimonio di edilizia sociale pubblica ed il suo sostanziale «blocco» sono solo alcuni dei fattori alla base della criticità che il problema casa assume nel nostro Paese, in particolare, anche se non solo, nelle grandi realtà metropolitane.

Non vi è dubbio che l'attuale crisi riguardi in modo particolare le famiglie a basso reddito che vivono in alloggi in affitto in regime di libero mercato nelle grandi aree urbane, che in questi ultimi anni sono state esposte al forte incremento dei canoni. Ma il bisogno di rilancio delle politiche dell'affitto non deriva solo dall'urgenza di rispondere ad alcune acute tensioni sociali, ma anche dalla necessità di affrontare il tema della limitata mobilità sociale e territoriale che penalizza l'Italia rispetto agli altri Paesi europei. Pertanto, la realizzazione di condizioni per il rilancio di una reale offerta locativa a prezzi accessibili diventa essenziale, sia sul versante della coesione sociale che su quello della competitività del sistema Paese.

Il presente disegno di legge si pone l'obiettivo di realizzare un milione di nuove residenze destinate alla locazione, contribuendo in tal modo ad attenuare il problema del disagio abitativo dovuto principalmente

allo squilibrio esistente oggi in Italia fra le case in proprietà (80 per cento) e quelle offerte in affitto (20 per cento), nonché al fatto che nell'ultimo decennio, nel nostro Paese, si è costruito solo circa il 10 per cento del totale dello *stock* abitativo a fronte di una media europea di circa il 25 per cento e che la pressoché totalità della nuova edificazione è stata destinata alla compravendita.

L'investimento in edilizia residenziale destinata alla locazione non viene oggi preso in considerazione da parte degli operatori professionali a causa della generale bassa redditività del capitale investito, che raggiunge il suo minimo nella fascia destinata ai ceti più disagiati.

L'offerta di edilizia residenziale destinata alla locazione a canoni sostenibili può essere incrementata solo mediante un significativo taglio dei costi di costruzione (acquisto di aree e ottimizzazione dei costi di costruzione) e dei costi di gestione delle abitazioni destinate alla locazione. Tale obiettivo può essere raggiunto attraverso due meccanismi principali:

1) la riduzione dei costi di acquisto dell'area da edificare attraverso l'utilizzo delle cosiddette «aree a *standard*», di proprietà sia pubblica che privata, oggi solo in parte utilizzate/utilizzabili⁽¹⁾;

2) l'ottimizzazione della fiscalità dell'operazione⁽²⁾.

⁽¹⁾ La decisiva compressione del costo dell'area consente di ridurre l'investimento complessivo qui previsto di un 35 per cento, con ovvi riflessi sulla redditività finale che altrimenti scenderebbe tra il 3 ed il 4 per cento (il valore ipotizzato di cessione dell'area a 150 euro/mq consente un risparmio di circa 700 euro/mq rispetto alle quotazioni di mercato delle aree edificabili semiperiferiche/periferiche dei grandi centri urbani destinate a funzioni di residenza libera)

⁽²⁾ L'insieme di queste misure consente di limare i costi, sia di costruzione che di gestione, di questo tipo di residenza di circa un 10 per cento, con un miglioramento della redditività dell'investimento di circa lo 0,5 per cento.

La proposta normativa integra la legge 8 febbraio 2007, n. 9, recante «Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali», introducendo un nuovo modello di sviluppo immobiliare imperniato sulle «residenze di interesse generale destinate alla locazione», vale a dire fabbricati composti da abitazioni non di lusso con vincolo alla locazione ultraventicinquennale a canone concordato.

L'attribuzione della qualifica di «residenze di interesse generale» rende tali residenze compatibili con tutti gli strumenti urbanistici locali, ivi compreso l'utilizzo delle cosiddette «aree a *standard*». Tali aree, destinate urbanisticamente alla realizzazione di funzioni o servizi per la collettività, quali parchi, scuole, uffici pubblici, eccetera, risultano essere generalmente disponibili in grandi quantità presso tutti i comuni italiani e non di rado inutilizzate, in quanto non cedibili per realizzare edilizia abitativa o commerciale. La qualificazione di «residenze di interesse generale destinate alla locazione» consentirebbe invece l'utilizzo di tali aree per la realizzazione di abitazioni destinate a colmare la domanda di locazioni, ferma restando la facoltà dei comuni di vincolare gli *standard* ad aree a verde, consentendo inoltre agli stessi comuni di ottenere un beneficio finanziario dalla cessione delle aree.

Con il presente progetto si ritiene possibile realizzare un milione di nuovi appartamenti destinati alla locazione (taglio medio di 70 mq), per un totale di 70 milioni di nuovi mq edificati. Gli immobili saranno destinati alla locazione per un periodo non inferiore a venticinque anni⁽³⁾, con possibilità finale di acquisto da parte dei conduttori ad un prezzo convenuto con le principali organizzazioni sindacali. Il canone di locazione sarà concordato con accordi definiti in sede

locale, e quindi offerto a livelli sostenibili: tale canone, su media nazionale, può essere stimato in circa 800 euro mensili.

Il 30 per cento delle nuove residenze sarà riservato alle categorie disagiate, con un contributo all'affitto in misura media pari al 25 per cento del totale erogato dagli enti locali e finanziato dallo Stato attraverso un fondo di sostegno. Per una valutazione più dettagliata, si veda la tabella allegata alla presente relazione.

Il progetto richiede uno sforzo congiunto e sinergico fra Stato, enti locali ed investitori privati.

Lo Stato deve provvedere principalmente fornendo un quadro normativo compatibile in materia fiscale nonché un contributo per sostenere gli affitti degli inquilini particolarmente disagiati, ottenendo come risultato la realizzazione, attraverso l'intervento privato, di un consistente nuovo patrimonio di residenze per locazione che non sarebbe altrimenti realizzabile con proprie risorse. Gli enti locali devono favorire la trasformazione di «aree a *standard*», a fronte di un vincolo di locazione di lunga durata a canoni sostenibili e della possibilità di destinare il 30 per cento del nuovo *stock* abitativo a soggetti disagiati, con piena autonomia su criteri e modalità di gestione. Gli investitori privati realizzano e gestiscono, anche attraverso strumenti evoluti e regolamentati, quali fondi immobiliari e SIIQ (società d'investimento immobiliare quotate), patrimoni immobiliari da destinare alla locazione di lunga durata. Sono prevedibili investimenti privati per l'acquisto di aree e per oneri di urbanizzazione pari a 21 miliardi di euro ed investimenti privati per realizzare le costruzioni pari a 78 miliardi di euro, con un rendimento netto per l'investitore istituzionale (fondi,

⁽³⁾ L'esigenza di prevedere che gli immobili siano venduti entro un termine certo, peraltro con il diritto di prelazione a favore degli inquilini e dei comuni, nasce da vincoli fiscali di natura comunitaria. Al fine di poter costituire uno *stock* permanente di residenze in affitto, sarebbe auspicabile nel breve/medio termine una sensibilizzazione a livello europeo volta ad ovviare a tale limite.

fondi etici, SIIQ, fondazioni) stimato tra il 5 ed il 6 per cento.

È da rilevare che il progetto non necessita di copertura finanziaria, in quanto:

1) si basa su un modello ad oggi inesistente;

2) tale modello è inidoneo a generare perdite di gettito in quanto, ad oggi, lo *stock* abitativo è nella sua quasi totalità destinato alla rivendita.

Al contrario, si stima che l'introduzione del nuovo modello è atta a generare nuovo gettito e, comunque, entrate ricorrenti sufficienti ad autofinanziare il contributo statale al Fondo di sostegno.

Qualora si ipotizzi la costruzione di un milione di nuove abitazioni in un periodo di cinque anni a partire dal 2008, le entrate per la pubblica amministrazione sono complessivamente stimate in 19,6 miliardi di euro (10,3 per lo Stato e 9,3 per gli enti locali), mentre le uscite ammontano a 1,8 miliardi di euro (contributo per gli affitti di inquilini disagiati), interamente a carico dello Stato, senza esborsi per gli enti locali.

Come evidenziato nella tabella sottostante, risulta dunque un consistente nuovo gettito netto a favore di Stato ed enti locali.

Le entrate generate nel primo quinquennio potrebbero essere a loro volta destinate in tutto o in parte a misure volte ad attenuare il disagio abitativo. Si potrebbe altresì ipotizzare una partecipazione degli enti locali negli investimenti mediante l'acquisizione di quote dei veicoli (società, fondi di investimento immobiliare, SIIQ, eccetera) che svilupperanno le residenze.

Al quinto anno, che può essere considerato il primo anno a regime, si arriva ad una situazione di equilibrio in cui le entrate ricorrenti sono sufficienti a finanziare il contributo dello Stato al Fondo di sostegno per la locazione.

Occorre sottolineare come questo progetto può essere concretamente sviluppato a condizione di poter applicare alla realizzazione e gestione dei nuovi alloggi il modello di tassazione indicato all'articolo 2, senza il quale gli obiettivi diverrebbero irrealizzabili. Va ricordato che aliquote fiscali ridotte risultano già al momento applicabili nell'ipotesi dell'acquisto della prima casa di abitazione, ipotesi che presenta evidenti analogie con il presente progetto, in quanto le nuove residenze realizzate sono destinate, al termine del vincolo locativo ultraventicinquennale, ad essere cedute ai conduttori.

	2008 €/Mld	2009 €/Mld	2010 €/Mld	2011 €/Mld	2012 ⁽⁴⁾ €/Mld	Totale €/Mld
Stato	1,2	2,5	1,4	3,4	0,0	8,5
Enti locali	2,8	2,9	1,7	1,5	0,3	9,3
Totale	4,0	5,4	3,1	4,9	0,4	17,8

⁽⁴⁾ Primo anno a regime: il contributo al Fondo di sostegno per la locazione viene compensato da ICI, IVA indetraibile sulle manutenzioni, imposta di registro sui contratti di locazione ed imposte sui redditi degli investitori.

TABELLA

**Costruzione di un milione di appartamenti da destinare alla locazione
Ipotesi sottostanti l'analisi costi/benefici per la Pubblica Amministrazione**

a	N° Appartamenti da realizzare (taglio medio 70 mq)	1.000.000
b	Mq edificati	70.000.000
c	Investimento necessario per la realizzazione di un metro quadro di residenza in locazione (*)	€ 1.500/mq
d	Investimento totale da parte del Privato	€ 105 miliardi
e	Provenienza Aree Percentuale	
	Terreni di provenienza Privati	60%
	Terreni di provenienza Istituzionali	40%
-		100%
f	Ipotesi che Costruttore nel 50% dei casi ceda a Investitore Istituzionale (^)	
g	Affitto mensile per appartamento di 70 mq	€ 800/mese
h	Costi di gestione in capo alla proprietà (Ici, Iva indetraibile, Manutenzioni, Property, Vacancy, ecc.)	25% degli affitti
i	Dotazione annua per il Fondo nazionale di sostegno delle locazioni: 30% delle abitazioni per media del 25% degli affitti	€ 810 milioni
l	Valore di cessione della residenza in locazione a Investitore Istituzionale (^)	€ 1.802/mq

Altre imposte e/o gravami nelle diverse fasi su Proprietari delle aree, Costruttori, Investitori Istituzionali, Inquilini nel quinquennio:
(€/milioni)

Imposta di Registro:	1.018	1% su prezzo di vendita delle aree/fabbricati da riconvertire a Costruttore+ 1% su prezzo di vendita immobile da Developer a Investitore Istituzionale (^)+ 2% Sui contratti di locazione, ipotesi 30% con registro agevolato 67€ cad.
Iva (indetraibile)	4.092	10% su prezzo di vendita delle aree di proprietà Privata a Costruttore+ v4% Iva agevolata su costo costruzione+ Su manutenzioni e servizi, ipotesi 3,6€/mq (i.e. Iva 20% su costi di 18€/mq) ca.)
Imposta sostitutiva	452	0,25% su finanziamento Developer (leva 70%)+ 0,25% su finanziamento Investitore Istituzionale (^) (leva 50%)+ 15% sulla plusvalenza media dei Privati nella cessione delle aree (Ipotesi plusvalenza media 30€/mq)
Imposte sui redditi	2.566	15% Aliquota media su plusvalore del Costruttore nella cessione all'Investitore Istituzionale (^)+ Imposte sul reddito netto imponibile generato nell'indotto dall'attività di costruzione (subfornitori, ecc.) - Ipotesi che 5% del valore delle costruzioni sia assoggettato imposta 28%
IRAP	522	3,95% su Plus per vendita da Developer a Investitore Istituzionale (^) (I) + IRAP sul reddito netto imponibile generato nell'indotto dall'attività di costruzione (subfornitori, ecc.) - Ipotesi che 5% del valore delle costruzioni sia assoggettato imposta 3,95%
Imposte sui redditi	997	Aliquota media su reddito d'esercizio a regime 12,5%. Tale aliquota considera la fiscalità del privato che può variare a seconda della tipologia dell'investitore (Fondo 12,5% in capo ai quotisti, SIIQ 20%, Società 28%+3,95%, ecc.)
ICI	1.602	ICI Developer fino a 2011(0,5% del Valore di Bilancio) poi Investitore Istituzionale paga ICI a regime come sotto dettagliato (#)
Subtotale	11.249	
Prezzo cessione aree a standard	4.200	Ipotesi che 40% delle Aree a standard e fabbricati da riconvertire siano pubblici e che il 70% appartenga ad Enti Locali ed il 30% allo Stato
Oneri di urbanizzazione	700	Ipotesi che venga monetizzato il 10% degli OOUU (il resto a scomputo), € 100/mq
Contributo costo di costruzione	3.500	Ipotesi € 50/mq
Subtotale	8.400	
	19.649	
Fondo nazionale di sostegno	(1.810)	
TOTALE	17.839	

(*) di cui 150€/mq Area, 150€/mq Oneri di urbanizzazione e contributo Costo di costruzione, 1045€/mq costo di costruzione; 58€/mq Imposte, 97€/mq spese tecniche e varie

(^) Investitore Istituzionale: Fondi, Fondi Etici, SIIQ, ecc. con obiettivo di redditività del 6% ca.

#) Calcolo Ici a regime

ICI teorica su Valore dell'Immobile (in ipotesi pari allo 0,5% del prezzo di acquisto immobile da Investitore Istituzionale)	630.773
Storno ICI per quota destinata a fascia disagio (30%)	(189.232)
Storno per credito imposta ai fini ICI Iva indeducibile	(120.015)
ICI annua in capo a Investitore Istituzionale	321.526

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

(Modifica della legge 8 febbraio 2007, n. 9)

1. Dopo l'articolo 5 della legge 8 febbraio 2007, n. 9, recante interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali, sono inseriti i seguenti:

«Art. 5-bis. - *(Residenze di interesse generale destinate alla locazione)*. - 1. Si considerano "residenze di interesse generale destinate alla locazione" i fabbricati situati nelle aree ad alta tensione abitativa di cui all'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, composti da case di abitazione non di lusso sulle quali grava un vincolo alla locazione ad uso abitativo per un periodo non inferiore a venticinque anni e non superiore a trenta anni.

2. La cessione dell'intero fabbricato di cui al comma 1 da parte del locatore non estingue il vincolo alla locazione ed i diritti dei conduttori. L'atto di cessione dell'intero fabbricato deve indicare l'esistenza e la durata residua del vincolo. Le singole unità abitative non possono essere cedute nel periodo di durata del vincolo. I relativi atti di cessione sono nulli.

3. Le residenze di cui al comma 1 costituiscono servizio economico di interesse generale ai fini dell'applicazione dell'articolo 86, paragrafo 2, del Trattato istitutivo della Comunità europea e sono ricomprese nella definizione di "alloggio sociale" di cui all'articolo 5 della presente legge.

Art. 5-ter. - *(Aree destinate a residenze di interesse generale destinate alla locazione)*. - 1. Le residenze di cui all'articolo 5-bis, in quanto servizi economici di interesse ge-

nerale, possono essere localizzate nelle aree destinate dagli strumenti urbanistici locali a *standard* e servizi, ad eccezione di quelle destinate a verde pubblico.

2. Le aree di cui al comma 1, facenti parte del patrimonio degli enti locali, possono essere cedute a terzi mediante procedure di trasparenza e non discriminazione, sulla base di criteri che tengano conto, oltre che dell'elemento concernente il prezzo, anche di elementi qualitativi da indicare nell'avviso di avvio del procedimento.

3. Gli interventi di realizzazione delle residenze di cui all'articolo 5-*bis* sono assentiti con permesso di costruire convenzionato. I comuni, in sede di rilascio del permesso di costruire, verificano la compatibilità dell'intervento con l'ambito territoriale circostante anche al fine di stabilire, in relazione agli indici di zona, la superficie lorda di pavimento assentibile. La convenzione deve prevedere la realizzazione delle dotazioni di opere di urbanizzazione e di servizi complementari, ivi comprese le aree a verde pubblico, funzionali all'intervento.

4. Una quota non eccedente il 10 per cento della superficie lorda di pavimento del fabbricato può essere destinata a funzioni compatibili con la residenza, da determinare in sede di permesso di costruire convenzionato.

5. La convenzione con i comuni, di cui al comma 3, determina la durata del vincolo di locazione di cui all'articolo 5-*bis*, la percentuale di superficie di cui all'articolo 5-*quater*, nonché i termini entro i quali il fabbricato deve essere ultimato. I comuni concedono le necessarie proroghe qualora il ritardo nell'ultimazione del fabbricato sia giustificato da cause di forza maggiore.

6. È fatta salva la possibilità, in sede di pianificazione, di limitare o escludere la localizzazione delle residenze di cui all'articolo 5-*bis* in determinate zone del piano urbanistico locale.

7. Ai fini del computo del contributo afferente al permesso di costruire, si applicano le disposizioni dell'articolo 17, comma 1, del

testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, intendendosi quale canone quello determinato ai sensi dell'articolo 5-*quinquies* della presente legge. Con riferimento agli oneri di urbanizzazione, il contributo può essere ridotto dai comuni, in sede di convenzione, fino al 50 per cento.

Art. 5-quater. - (Caratteristiche degli alloggi e requisiti del conduttore). - 1. Una quota non inferiore al 20 per cento e non superiore al 30 per cento della superficie delle residenze di cui all'articolo 5-*bis* è destinata ai soggetti in possesso dei requisiti per accedere agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, regolarmente inseriti nelle graduatorie comunali.

2. Con decreto da emanare, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, dal Ministro delle infrastrutture, di concerto con i Ministri della solidarietà sociale, delle politiche per la famiglia e per le politiche giovanili e le attività sportive, sentito il parere della Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, sono individuate:

a) le categorie di soggetti che possono fruire delle unità abitative di cui all'articolo 5-*bis*, nonché i relativi limiti reddituali;

b) le caratteristiche generali e i requisiti minimi di servizio, anche in relazione alle diverse categorie di destinatari degli alloggi in locazione di cui all'articolo 5-*bis*;

c) le modalità mediante le quali i comuni comunicano al locatore i soggetti destinatari delle abitazioni di cui al comma 1;

d) le modalità con cui le regioni e i comuni esercitano, nell'ambito delle rispettive competenze, le attività di verifica e di controllo dell'osservanza degli obblighi stabiliti dal medesimo decreto ministeriale di cui al presente comma;

e) le modalità con cui i conduttori effettuano i pagamenti del canone.

Art. 5-quinquies. - (*Contratti di locazione*). - 1. I contratti di locazione delle abitazioni ricomprese nelle residenze di cui all'articolo 5-bis sono stipulati nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni, e delle relative convenzioni nazionali.

2. I contratti di locazione di cui ai comma 1 non possono essere trasferiti a terzi, fatto salvo il trasferimento *mortis causa* al coniuge e ai parenti fino al secondo grado. È vietato il ricorso alla sub-locazione.

Art. 5-sexies. - (*Prelazione*). - 1. Alla cessazione del vincolo locativo, gli immobili sono offerti in prelazione ai conduttori ad un prezzo concordato tra la proprietà e le associazioni di categoria dei conduttori maggiormente rappresentative sul piano nazionale. Il diritto di prelazione deve essere esercitato entro sessanta giorni dalla data di cessazione del vincolo locativo.

2. Le disposizioni del comma 1 si applicano anche agli acquisti collettivi effettuati per il tramite di associazioni, enti o cooperative istituite dai conduttori che possono esercitare il diritto di prelazione ai sensi del medesimo comma 1.

3. Le unità abitative per le quali il conduttore non ha esercitato l'opzione possono essere acquisite dai comuni al prezzo determinato ai sensi del comma 1. A tal fine i comuni comunicano alla proprietà la volontà di esercitare la prelazione nel termine di sessanta giorni dalla data di scadenza della prelazione attribuita ai conduttori ai sensi del medesimo comma 1.

Art. 5-septies. - (*Aree e fabbricati facenti parte del patrimonio dello Stato*). - 1. In sede di dismissione del patrimonio immobiliare dello Stato, i fabbricati e le aree sono destinati in via preferenziale alla realizzazione di residenze di cui all'articolo 5-bis.

2. Sulla base di accordi tra il Ministero della difesa, il Ministero delle infrastrutture, l'Agenzia del demanio, le regioni e gli enti

locali, una quota pari al 30 per cento del patrimonio immobiliare del demanio militare, costituito da aree ed edifici non più utilizzati a fini militari, è destinato alla realizzazione di residenze di cui all'articolo 5-bis. Una quota pari al 15 per cento della superficie dei fabbricati è destinata in via preferenziale ai dipendenti delle Forze armate.

Art. 5-octies. - (*Misure di sostegno a favore dei conduttori degli alloggi di interesse generale destinati alla locazione*). - 1. I comuni possono contribuire ai canoni di locazione delle abitazioni destinate alle categorie di cui all'articolo 5-quater, comma 2, lettera a), fino ad un ammontare pari al 50 per cento del canone determinato ai sensi dell'articolo 5-quinquies, comma 1.

2. In luogo della riduzione del contributo afferente al permesso di costruire, i comuni possono optare per l'erogazione del contributo di cui al comma 1, in sede di convenzione di cui all'articolo 5-ter.

3. Il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, di cui all'articolo 11 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, opera a favore dei comuni per l'erogazione dei contributi destinati ai canoni di locazione di cui al comma 1. A valere sulle maggiori entrate derivanti dall'applicazione della presente legge, al predetto Fondo sono assegnati:

- a) 300 milioni di euro per l'anno 2010;
- b) 700 milioni di euro per l'anno 2011;
- c) 810 milioni di euro a decorrere dall'anno 2012».

Art. 2.

(*Disposizioni tributarie*)

1. All'articolo 10, numero 8), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, e successive modificazioni, è aggiunto, in fine, il seguente periodo: «. Le locazioni di residenze di interesse generale destinate alla locazione, di cui all'articolo

5-bis della legge 8 febbraio 2007, n. 9, sono esenti a prescindere dalla data di ultimazione della costruzione o dell'effettuazione degli interventi di cui all'articolo 31, primo comma, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457».

2. Alla tabella A, parte III, allegata al decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, sono aggiunti, in fine, i seguenti numeri:

«127-undevicies) cessione di aree su cui realizzare residenze di interesse generale destinate alla locazione di cui all'articolo 5-bis della legge 8 febbraio 2007, n. 9;

127-vicies) prestazioni di servizi aventi ad oggetto la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'articolo 31, primo comma, lettere a) e b), della legge 5 agosto 1978, n. 457, in residenze di interesse generale destinate alla locazione di cui all'articolo 5-bis della legge 8 febbraio 2007, n. 9».

3. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, le imprese, le società d'investimento immobiliare quotate di cui all'articolo 1, commi da 119 a 141, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, ed i fondi immobiliari chiusi disciplinati dall'articolo 37 del testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria, di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, e successive modificazioni, e dall'articolo 14-bis della legge 25 gennaio 1994, n. 86, e successive modificazioni, che costruiscono, anche mediante appalti, fabbricati di interesse generale destinati alla locazione, di cui all'articolo 5-bis della legge 8 febbraio 2007, n. 9, sono equiparati alle imprese che svolgono l'attività di costruzione di immobili per la successiva rivendita. Ai medesimi fini di cui al primo periodo, le cessioni delle medesime residenze sono esentate dall'imposta sul valore aggiunto per un periodo di quattro anni dalla data di ultimazione della loro costruzione o degli interventi di cui all'articolo

31, primo comma, lettere *c)*, *d)* ed *e)*, della legge 5 agosto 1978, n. 457, qualora al momento della cessione la superficie del fabbricato sia stata prevalentemente locata a fini abitativi secondo i criteri di cui all'articolo 1 della presente legge.

4. Alla Tariffa, parte I, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, sono apportare le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 1, dopo il quinto capoverso è inserito il seguente: «Se il trasferimento ha per oggetto residenze di interesse generale destinate alla locazione di cui all'articolo 5-*bis* della legge 8 febbraio 2007, n. 9, nel corso del vincolo alla locazione ovvero aree o fabbricati destinati alla loro realizzazione: 1 per cento»;

b) all'articolo 5, dopo la lettera *a-bis*) è inserita la seguente:

«*a-ter*) quando hanno per oggetto abitazioni di cui all'articolo 5-*quater*, comma 2, lettera *a)*, della legge 8 febbraio 2007, n. 9: euro 67».

5. Alla Tariffa allegata al testo unico delle disposizioni concernenti le imposte ipotecaria e catastale, di cui al decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347, dopo l'articolo 1-*bis* è inserito il seguente:

«*I-ter*. Trascrizioni di atti e sentenze che importano il trasferimento di residenze di interesse generale destinate alla locazione di cui all'articolo 5-*bis* della legge 8 febbraio 2007, n. 9, nel corso del vincolo alla locazione, ovvero aree o fabbricati destinati alla loro realizzazione: euro 168,00».

6. Le volture eseguite in dipendenza di atti che comportano il trasferimento a qualsiasi titolo di residenze di interesse generale destinate alla locazione di cui all'articolo 5-*bis* della legge 8 febbraio 2007, n. 9, nel corso del vincolo alla locazione, ovvero di aree o fabbricati destinati alla loro realizzazione

sono assoggettate ad imposta catastale nella misura di cui all'articolo 10, comma 2, del citato testo unico di cui al decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347, e successive modificazioni.

7. In caso di cessioni a titolo oneroso di aree o fabbricati destinati alla realizzazione di residenze di interesse generale destinate alla locazione di cui all'articolo 5-*bis* della legge 8 febbraio 2007, n. 9, all'atto della cessione, su richiesta della parte venditrice resa al notaio, in deroga alla disciplina di cui agli articoli 67, comma 1, lettera *b*), e 86 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, sulle plusvalenze realizzate si applica un'imposta, sostitutiva dell'imposta sul reddito, del 15 per cento. A seguito della richiesta, il notaio provvede anche all'applicazione e al versamento della predetta imposta sostitutiva, ricevendo la provvista dal cedente. Il notaio comunica altresì all'Agenzia delle entrate i dati relativi alle cessioni di cui al primo periodo, secondo le modalità stabilite con provvedimento del direttore della predetta Agenzia. La mancata richiesta della parte venditrice comporta l'applicazione del regime di imposizione ordinario.

8. All'articolo 16, comma 1, alinea, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, dopo le parole: «legge 9 dicembre 1998, n. 431,» sono inserite le seguenti: «nonché ai soggetti di cui all'articolo 5-*quater*, comma 2, lettera *a*), della legge 8 febbraio 2007, n. 9, conduttori di alloggi nell'ambito di residenze di interesse generale destinate alla locazione».

9. All'articolo 7, comma 1, del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, dopo la lettera *i*) è aggiunta la seguente:

«*i-bis*) gli immobili di cui all'articolo 5-*quater*, comma 2, lettera *a*), della legge 8 febbraio 2007, n. 9».

10. I comuni concedono ai proprietari di residenze di interesse generale destinate alla locazione di cui all'articolo 5-*bis* della legge 8 febbraio 2007, n. 9, ai fini dell'imposta comunale sugli immobili di cui al decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, un credito d'imposta pari al 20 per cento dell'ammontare dei costi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'articolo 31, primo comma, della legge 5 agosto 1978, n. 457; l'eventuale eccedenza può essere computata in diminuzione dell'imposta dovuta negli anni successivi, ma non oltre il decimo.

11. Il mancato rispetto delle condizioni previste dalle disposizioni in materia di residenze di interesse generale destinate alla locazione, di cui agli articoli 5-*bis* e seguenti della legge 8 febbraio 2007, n. 9, ivi compresi i termini di realizzazione del fabbricato ai sensi dell'articolo 5-*ter*, comma 5, della medesima legge, comporta la decadenza dal regime sostitutivo di cui al comma 7 del presente articolo e l'applicazione del regime ordinario delle imposte sui redditi, nonché la sanzione pari al 100 per cento delle maggiori imposte dovute. La maggiore imposta e la sanzione sono dovute esclusivamente dal soggetto che ha acquisito l'area o il fabbricato.

