



DISEGNO DI LEGGE

**d’iniziativa dei senatori SBROLLINI, Enrico BORGHI, FREGOLENT, FURLAN,
MUSOLINO, PAITA e SCALFAROTTO**

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 18 GIUGNO 2025

Disposizioni in materia di immobili a uso commerciale

ONOREVOLI SENATORI. — Al fine di disincentivare l'inutilizzo degli immobili commerciali privi di un contratto di affitto ovvero in disuso, l'articolo 1, comma 1, del presente disegno di legge prevede che i comuni censiscano e mappino annualmente gli immobili commerciali e artigianali inutilizzati da più di dodici mesi, consentendo ai comuni medesimi di modificare in aumento l'aliquota di base dell'imposta municipale, sino a tre volte. Per le medesime finalità, il comma 2 prevede che i comuni possano aumentare l'aliquota di base della tassa sui rifiuti (TARI), sino a tre volte. I due suddetti aumenti sono sospesi a fronte di un riutilizzo, anche temporaneo, dell'immobile e cessano a fronte della definizione di un contratto di locazione o di utilizzo a titolo gratuito della durata di almeno tre anni.

L'articolo 2 del disegno di legge introduce la possibilità per il proprietario o il titolare

di diritto reale di godimento di unità immobiliari di categorie catastali C/1, C/3 e D/1 di optare per il regime della cedolare secca.

Infine, l'articolo 3, comma 1, istituisce nello stato di previsione del Ministero dell'interno un fondo, denominato « Fondo per l'incentivazione delle locazioni di immobili adibiti a uso commerciale », avente una dotazione iniziale di 200 milioni di euro annui. Tali risorse sono destinate a promuovere incentivi economici finalizzati ad agevolare le locazioni di immobili commerciali. Il comma 2 prevede che, con decreto del Ministro delle imprese e del *made in Italy*, da adottare di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze entro il 31 marzo di ciascun anno, previa intesa in sede di Conferenza unificata, sentito il Ministro dell'istruzione e del merito, siano definiti i criteri e le modalità di funzionamento del Fondo, nonché gli ambiti di intervento finanziabili.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

(Misure per contrastare la pratica degli immobili adibiti a uso commerciale e artigianale inutilizzati)

1. Al fine di contrastare la pratica dell'inutilizzo prolungato di immobili adibiti a uso commerciale e artigianale nei centri urbani e storici i comuni, previa deliberazione del consiglio comunale, effettuano annualmente il censimento e la mappatura degli immobili ubicati nei predetti centri e non utilizzati da oltre dodici mesi.

2. In presenza di immobili individuati ai sensi del comma 1 i comuni, rilevato il pregiudizio arrecato al decoro urbano, possono deliberare l'aumento, fino a un massimo di tre volte, dell'aliquota di base dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, in relazione agli immobili medesimi. Tale aumento è sospeso nel caso di riutilizzo, anche temporaneo, dell'immobile, e cessa in presenza di un contratto di locazione o di utilizzo a titolo gratuito della durata di almeno tre anni.

3. Per le medesime finalità di cui al comma 1 del presente articolo i comuni, previa deliberazione del consiglio comunale, possono aumentare, fino a un massimo di tre volte, la tariffa della tassa sui rifiuti (TARI) di cui all'articolo 1, commi da 641 a 668, della legge 27 dicembre 2013, n. 147. Tale aumento è sospeso nei medesimi casi previsti al comma 2.

Art. 2.

(Estensione del regime della cedolare secca alle locazioni non abitative)

1. Il proprietario o il titolare di diritto reale di godimento su unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali C/1, C/3 e D/1 può optare, in alternativa al regime ordinario di tassazione del reddito fondiario ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, per l'applicazione della cedolare secca, di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23.

2. Agli oneri derivanti dal comma 1, pari a 600 milioni di euro annui per ciascuno degli anni 2025, 2026 e 2027, si provvede mediante interventi di razionalizzazione e di revisione della spesa pubblica. A tal fine, entro il 30 settembre 2025, sono adottati gli atti normativi e amministrativi necessari.

3. Qualora le misure di cui al comma 2 non siano adottate o siano adottate per un importo inferiore a quello previsto, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, da adottare entro il 15 novembre 2025, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, previo parere delle Commissioni parlamentari competenti per materia, sono disposte eventuali e ulteriori riduzioni delle agevolazioni e delle detrazioni vigenti, tali da assicurare maggiori entrate pari all'importo necessario, ferma restando la tutela dei diritti fondamentali alla salute e all'istruzione, nonché dei soggetti economicamente più deboli e delle famiglie.

Art. 3.

(Istituzione del Fondo per l'incentivazione delle locazioni di immobili adibiti a uso commerciale)

1. Nello stato di previsione del Ministero dell'interno è istituito un fondo, denominato «Fondo per l'incentivazione delle locazioni

di immobili adibiti a uso commerciale », con una dotazione di 200 milioni di euro annui. Le risorse del Fondo sono destinate alla concessione di incentivi economici finalizzati ad agevolare le locazioni di immobili adibiti a uso commerciale.

2. Con decreto del Ministro delle imprese e del *made in Italy*, da adottare di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze entro il 31 marzo di ciascun anno, previa intesa in sede di Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, sentito il Ministro dell'istruzione e del merito, sono definite le modalità e i criteri di utilizzo del Fondo, nonché gli ambiti di intervento ammissibili al finanziamento.

3. Agli oneri derivanti dal comma 1, pari a 200 milioni annui a decorrere dall'anno 2025, si provvede attraverso corrispondenti riduzioni di spesa, da conseguire attraverso interventi di razionalizzazione e di revisione della spesa pubblica. A tal fine, entro il 30 settembre 2025, sono adottati gli atti normativi e amministrativi necessari.

4. Qualora le misure di cui al comma 2 non siano adottate o siano adottate per un importo inferiore a quello previsto, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, da adottare entro il 15 novembre 2025, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, previo parere delle Commissioni parlamentari competenti per materia, sono disposte eventuali e ulteriori riduzioni delle agevolazioni e delle detrazioni vigenti, tali da assicurare maggiori entrate pari all'importo necessario, ferma restando la tutela dei diritti fondamentali alla salute e all'istruzione, nonché dei soggetti economicamente più deboli e delle famiglie.

