



DISEGNO DI LEGGE

d’iniziativa dei senatori DE POLI, BINETTI, SACCONI e CASINI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 23 MARZO 2018

Agevolazioni fiscali e altre disposizioni per sostenere l’accesso
dei giovani all’abitazione principale

ONOREVOLI SENATORI. - Il presente disegno di legge intende affrontare un problema di rilevanza sociale che investe i giovani e la famiglia, depositaria del loro futuro ma sempre meno in grado di sostenere i «costi» di un distacco generazionale che tarda a realizzarsi.

È in famiglia che matura l'identità di ciascun essere umano e che si prende coscienza del nucleo profondo della propria personalità, soprattutto nella sua dimensione relazionale, quell'essere con l'altro e per l'altro che esorcizza il timore della solitudine, riconcilia con il senso della propria fragilità e permette di sentirsi utili agli altri. In famiglia si sperimentano in modo acuto le differenze di età, di sesso e di capacità e si apprezza il valore della complementarietà: quell'essere contemporaneamente uguali e diversi e proprio per questo forti e capaci di contrastare le difficoltà esterne, e le aggressioni piccole e grandi che ci fanno paura e che ci mettono in ansia. Eppure se è facile riconoscere il valore della famiglia, è necessario capire come in famiglia possano maturare anche alcune situazioni che impigriscono e demotivano i giovani di fronte alla avventura di un futuro che appartiene loro a pieno titolo.

Ogni famiglia oggi sa bene che il contesto sociale è fortemente contraddittorio rispetto ai valori su cui si struttura l'architettura del «sistema famiglia». L'individualismo come logica di garanzia per se stessi è una pseudo soluzione rispetto ai bisogni che l'uomo sperimenta giorno per giorno. Ma la conquista dell'autonomia e lo sviluppo del senso di responsabilità sono indicatori di salute in ogni famiglia unita. La società, da un lato, ripete con un martellare continuo che l'autodeter-

minazione è punto di partenza e punto di arrivo di ogni itinerario che abbia per meta la felicità, ma, dall'altro, rende difficile questa operazione, a cominciare dalla possibilità di vivere fuori casa, per imparare ad assumersi le proprie responsabilità. La società impone ritmi ad alta competitività che rendono difficile il tempo di vita in famiglia. Se si parla di ottimizzare i tempi di vita, questo quasi sempre è inteso come un recupero di tempi familiari da investire in obiettivi professionali. Eppure sono ormai note a tutti le difficoltà che i giovani incontrano a uscire dalla propria casa familiare, difficoltà soprattutto di natura economica. Secondo recenti indagini i due terzi dei ragazzi di età compresa tra i venti e i trentaquattro anni, vale a dire circa 7 milioni di giovani vivono ancora con i genitori. I principali motivi che ostacolano l'uscita dal nucleo familiare di origine sono la mancanza di un lavoro stabile e l'impossibilità di riuscire, a fronte del proprio reddito, a sostenere le spese per un'abitazione in affitto. In tale contesto, i costi della locazione rappresentano il principale ostacolo alla realizzazione di un progetto di vita autonoma da parte dei giovani italiani.

La situazione drammatica in cui versa la maggior parte dei giovani è legata a un mercato dal quale sono esclusi dal punto lavorativo e, conseguentemente, dalla conquista di una futura indipendenza. Per comprendere appieno il dramma di questa situazione basta riflettere sul fatto che fino a circa un decennio fa l'affitto era il primo passo di indipendenza per i ragazzi italiani.

Oggi, il costo della casa pesa in modo sproporzionato sul bilancio di qualsiasi giovane agli inizi del proprio percorso profes-

sionale. Le politiche a favore dell'acquisto della prima casa per i giovani e i provvedimenti che incoraggiano a investire in tale senso hanno avuto scarsi risultati, essendo inseriti in un contesto in cui per un giovane è difficile affacciarsi al mondo del lavoro.

Senza una famiglia benestante alle spalle, l'acquisto della casa non è un obiettivo raggiungibile, qualsiasi sia l'agevolazione introdotta.

I giovani che si affacciano oggi al mondo del lavoro hanno un futuro inevitabilmente radicato sulla mobilità e sulla flessibilità del mercato. Proprio per questo saranno portati a vivere in diversi luoghi, forse anche in Paesi diversi, per cui l'acquisto della casa non diventa un obiettivo prioritario. D'altra parte gli incentivi per investimenti sull'acquisto della casa non sono adeguati a livello dei costi o alle condizioni di redditi dei giovani. Per un giovane che sta per iniziare la propria carriera sarebbe, pertanto, molto più utile un supporto alla mobilità piuttosto che alla stabilità, ossia un contributo agli affitti piuttosto che all'acquisto della casa.

Cercare di raggiungere i propri obiettivi lavorativi significa nella maggior parte dei casi spostarsi in città diverse, cosa molto costosa proprio per l'onere dell'affitto, inaccessibile se confrontato con la remunerazione degli *stage post* laurea o dei primi salari ricevuti.

Il problema dell'affitto di un appartamento dignitoso può costituire un limite alla mobilità fisica per chi vuole perseguire opportunità di lavoro fuori dal comune di residenza. Non bisogna sottovalutare la gravità del fatto che troppo spesso i giovani rimangono bloccati nel comune di residenza, limitando le loro opportunità di crescita professionale. Tanti, troppi giovani, per evitare di trovarsi a sostenere i costi di un altro appartamento, finiscono per accontentarsi di lavori mediocri che non consentono loro di crescere e di sviluppare la loro professionalità al di fuori dei percorsi accademici.

Un reddito medio se si rimane nella propria casa è accettabile, anche se non è soddisfacente. Ma, un reddito da lavoro che debba comprendere anche i costi dell'affitto impone una retribuzione oggi rara.

Non si tratta, evidentemente, del problema mediatico sollevato con i cosiddetti «bamboccioni», ma di molti giovani italiani che subiscono la crescente difficoltà di rendersi autonomi al termine degli studi. Siamo in presenza di dati sconcertanti che lasciano presagire uno slittamento ulteriore nel percorso verso l'autonomia anche oltre i trenta anni di età. Non è solo un fattore culturale, né esclusivamente un atteggiamento protettivo delle famiglie italiane, ma un peggioramento repentino causato da fattori prevalentemente economici.

I giovani che vivono con i genitori hanno raggiunto una percentuale elevata e drammatica negli ultimi anni anche in altri Paesi.

Negli Stati Uniti d'America è sviluppato il cosiddetto fenomeno dei «figli *boomerang*», vale a dire giovani che escono di casa ma che sono costretti a ritornarci. In Canada i giovani sotto i trenta anni di età che restano con i genitori sono passati dal 32 per cento al 43,5 per cento. In Spagna l'età media per tentare l'autonomia ha superato la soglia dei trenta anni. In Svezia al di sotto dei ventisette anni di età c'è un 21 per cento di giovani che non lascia i genitori. In sintesi, siamo in presenza di un problema con commutazioni internazionali.

Per questi motivi diversi Paesi si sono attrezzati per porre almeno una parziale soluzione al problema. In Spagna si è ricorsi agli «affitti di emancipazione», cioè contributi pubblici ai giovani che affittano casa. In Francia si progettano «case per la condivisione», cioè alloggi costruiti in modo che ci si possa vivere in più di uno senza negare l'un l'altro la *privacy* e i servizi. In Svezia si lavora al «piano casa» con affitti controllati per i giovani.

Il disegno di legge in esame, al fine di venire incontro a quanti non solo non sono «bamboccioni», ma hanno interesse ad allontanarsi dalla casa genitoriale, prevede delle agevolazioni per l'affitto di appartamenti e per la riqualificazione e il recupero del patrimonio immobiliare privato inutilizzato, anche attraverso agevolazioni per la ristrutturazione di aree delle aziende territoriali per l'edilizia residenziale non utilizzate (scuole, conventi, caserme, edifici industriali).

Nello specifico, l'articolo 1 dispone una modifica all'articolo 16 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n.917, attribuendo ai giovani di età compresa tra i venti e i trentacinque anni, che vivono fuori dal nucleo familiare e che sti-

pulano un contratto di locazione regolarmente registrato ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431, per l'unità immobiliare da destinare a propria abitazione principale, una detrazione sull'affitto pari a 300 euro mensili, se il reddito complessivo non supera i 25.000 euro annui.

L'articolo 2 definisce i beneficiari.

L'articolo 3 sancisce le agevolazioni per la locazione di unità immobiliari a favore dei proprietari che stipulano contratti di locazione a canone concordato a favore dei giovani beneficiari del presente disegno di legge.

L'articolo 4 istituisce l'Albo nazionale degli alloggi disponibili.

Infine, l'articolo 5 fissa la copertura finanziaria.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

(Finalità)

1. Al fine di agevolare l'accesso dei giovani alla locazione dell'abitazione principale, il comma 1-ter dell'articolo 16 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, è sostituito dal seguente:

«1-ter. Ai giovani di età compresa tra i venti e i trentacinque anni, che vivono fuori dal nucleo familiare e che stipulano un contratto di locazione regolarmente registrato ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431, per l'unità immobiliare da destinare a propria abitazione principale, spetta per i primi tre anni una detrazione pari a 300 euro mensili, se il reddito complessivo non supera i 25.000 euro annui».

2. Ai fini della riqualificazione e del recupero del patrimonio immobiliare privato, nonché del riuso delle abitazioni inutilizzate, ubicati nei comuni capoluogo di provincia con popolazione superiore a 100.000 abitanti, secondo i dati risultanti dall'ultimo censimento dell'Istituto nazionale di statistica (ISTAT), ovvero nei comuni compresi nel territorio delle città metropolitane, è disposta la concessione di un contributo, non cumulabile con altre agevolazioni, da erogare in tre annualità, pari al 50 per cento delle spese sostenute dai privati per la ristrutturazione di aree delle aziende territoriali per l'edilizia residenziale non utilizzate, quali scuole, conventi, caserme ed edifici industriali, e destinate alla locazione di unità immobiliari da adibire ad abitazione princi-

pale di giovani di età compresa tra i venti e i trentacinque anni.

3. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, da adottare entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono definiti i tempi e le modalità di accesso e di erogazione del beneficio di cui al comma 2.

Art. 2.

(Beneficiari)

1. Usufruiscono delle agevolazioni di cui alla presente legge i giovani:

a) che documentano di essere titolari di un reddito massimo annuale pari o inferiore a 25.000 euro lordi;

b) che non sono proprietari di un immobile o titolari di un patrimonio personale superiore a 110.000 euro;

c) che sono titolari di un regolare contratto di locazione il cui canone è corrisposto mensilmente sul conto corrente del locatario;

d) che non hanno contratti di locazione stipulati tra parenti fino al secondo grado.

Art. 3.

(Agevolazioni per la locazione di unità immobiliari)

1. A favore dei proprietari che stipulano contratti di locazione a canone concordato per i giovani di cui all'articolo 1 è previsto l'esonero totale dal pagamento delle tasse sul canone.

Art. 4.

(Istituzione dell'Albo nazionale degli alloggi disponibili)

1. Presso il Ministero dell'infrastrutture e dei trasporti è istituito l'Albo nazionale de-

gli alloggi disponibili, che comprende l'elenco degli alloggi disponibili ai fini della presente legge e la relativa graduatoria dei giovani che hanno diritto agli alloggi.

2. L'albo nazionale di cui al comma 1 è aggiornato annualmente, provvedendo all'esclusione dei giovani che hanno compiuto il trentacinquesimo anno di età e all'inserimento di nuovi giovani aventi diritto.

Art. 5.

(Copertura finanziaria)

1. Agli oneri derivanti dall'attuazione della presente legge, pari a 15 milioni di euro per ciascuno degli anni 2018, 2019 e 2020, si provvede mediante corrispondente riduzione lineare delle dotazioni finanziarie disponibili, iscritte a legislazione vigente in termini di competenza e di cassa, nell'ambito delle spese rimodulabili di parte corrente delle missioni di spesa di ciascun Ministero, di cui all'articolo 21, comma 5, lettera *b*), della legge 31 dicembre 2009, n. 196.

2. Il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.

€ 1,00