



DISEGNO DI LEGGE

d’iniziativa dei senatori DAL MAS, PICHETTO FRATIN, PEROSINO, ALDERISI, TIRABOSCHI, MALLEGGNI, DAMIANI, MINUTO, PAGANO, FANTETTI, MODENA, BATTISTONI, BERARDI, STABILE, CAUSIN, BERUTTI, PAROLI, CALIENDO, VITALI, MOLES, FLORIS, GALLONE, GIRO, GASPARRI, RIZZOTTI, MALAN, BARACHINI, CANGINI, MASINI, TOFFANIN, GALLIANI, SCIASCIA, CESARO, CARBONE, LONARDO, SCHIFANI, TESTOR, CONZATTI e SERAFINI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 16 GENNAIO 2019

Misure per promuovere lo sviluppo dell’efficienza energetica degli immobili destinati ad uso diverso da quello abitativo

ONOREVOLI SENATORI. - Da un'analisi svolta dall'*American Council for an Energy-Efficient Economy* (ACEEE) condotta su scala mondiale, utilizzando 31 distinti parametri suddivisi in quattro principali categorie (indicazioni energetiche nazionali, consumi nel settore edilizio, trasporti ed industria), si evince che l'Italia si colloca al primo posto, unitamente alla Germania, per il livello di efficienza energetica, nella graduatoria stilata dall'organismo statunitense.

Dallo studio emerge, infatti, che il settore edilizio residenziale italiano ha consumi che si collocano nella media europea e, inoltre, l'Italia segue immediatamente la Germania negli sforzi nazionali per promuovere la cultura dell'efficienza energetica.

Evidentemente l'insieme delle misure poste in essere negli ultimi anni dal nostro Paese per incrementare il livello di efficienza energetica (tra queste il conto termico e, soprattutto, le detrazioni fiscali) stanno producendo gli effetti positivi auspicati.

La citata analisi evidenzia, inoltre, che margini di miglioramento vi sono ancora per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello abitativo.

Dal rapporto 2017 « Immobili in Italia », redatto dal Ministero dell'economia e delle finanze unitamente all'Agenzia delle entrate, si evince che lo *stock* immobiliare per quanto concerne il settore non residenziale ammonta a 5.194.913 unità.

Il presente disegno di legge intende intervenire proprio su quest'ultimo settore al fine di agevolarne l'efficienza energetica in modo che il proprietario, incentivato dalla possibilità di derogare alle rigide disposizioni della legge 27 luglio 1978, n. 392, che disciplina le locazioni anzidette, effettui sull'immobile

oggetto della locazione interventi finalizzati alla riqualificazione energetica dell'edificio.

A tal fine viene concessa la possibilità al proprietario che realizzi uno degli interventi previsti dal decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 febbraio 2007, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 47 del 26 febbraio 2007 (riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento; miglioramento termico mediante coibentazioni, pavimentazioni, finestre ed infissi; installazione di pannelli solari; sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale), di derogare alla citata legge n. 392 del 1978 che contiene una normativa posta in un contesto storico, economico e sociale alquanto differente rispetto a quello attuale e tesa a rispondere a bisogni che sono radicalmente mutati nel corso degli ultimi decenni. Una normativa fuori dal tempo per l'eccesso di vincoli previsti e per le rigidità introdotte nei rapporti contrattuali fondamentali per l'esercizio dell'attività economica e d'impresa, ma che con l'esplosione della crisi economica ha rivelato, con maggiore evidenza, la sua assoluta inadeguatezza rispetto alle esigenze degli operatori e che obbliga alla stipula di contratti di durata inderogabile ed eccessiva, nel corso dei quali il canone di locazione deve per legge rimanere immutato (salvo l'aggiornamento ISTAT, per giunta solo al 75 per cento): 12 anni (6+6) o 18 anni (9+9) a seconda dell'attività intrapresa.

Con le modifiche contenute nel presente disegno di legge si ritiene, quindi, che si accrescerà l'efficienza energetica dello *stock* immobiliare non residenziale e, nel contempo, si verrà incontro alle esigenze del mercato delle locazioni rendendo possibile

concordare canoni ridotti rispetto a quelli di mercato, stipulare contratti di più breve du-

rata ovvero stabilire anticipatamente una differenziazione dei canoni negli anni.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

(Modifica all'articolo 79 della legge 27 luglio 1978, n. 392, in materia di contratti di locazione di immobili adibiti ad uso non abitativo)

1. All'articolo 79 della legge 27 luglio 1978, n. 392, dopo il secondo comma è inserito il seguente:

«Nei contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo, qualora il proprietario effettui interventi finalizzati alla riqualificazione energetica dell'edificio mediante la realizzazione di uno degli interventi previsti dal decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 febbraio 2007, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 47 del 26 febbraio 2007, è facoltà delle parti concordare contrattualmente termini e condizioni in deroga alle disposizioni della presente legge. I contratti di cui al periodo precedente devono essere stipulati per atto scritto».

Art. 2.

(Disposizioni transitorie)

1. Le disposizioni di cui all'articolo 1 non si applicano ai contratti in corso alla data di entrata in vigore della presente legge. Ai giudizi in corso alla medesima data continuano ad applicarsi ad ogni effetto le disposizioni previgenti.