

---

XIX LEGISLATURA

---

Audizione presso le Commissioni congiunte Bilancio  
del Senato della Repubblica e della Camera dei deputati  
nell'ambito delle audizioni preliminari all'esame del

---

Disegno di Legge A.S. 1689 “Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2026 e bilancio  
pluriennale per il triennio 2026-2028”

3 novembre 2025

**MEMORIA**

---

**Onorevoli Presidenti, Onorevoli Senatori e  
Onorevoli Deputati delle Commissioni  
congiunte,**

**CONFABITARE - Associazione Proprietari  
Immobiliari** desidera innanzitutto ringraziare le  
Commissioni per questa convocazione e per  
l'opportunità di presentare le proprie osservazioni in  
merito al Disegno di Legge di Bilancio 2026.

La scrivente è una delle otto OO.SS. della Proprietà  
Edilizia riconosciute dal MIT quali “*maggiormente  
rappresentative*” a livello nazionale, iscritta al Registro  
dei portatori di interessi presso la Camera dei  
Deputati, con presenza diffusa sul territorio  
nazionale. La propria *mission* è la tutela degli interessi  
dei proprietari immobiliari italiani, agendo come  
interlocutore istituzionale nei confronti del  
legislatore e degli altri decisori pubblici, nonché come  
parte stipulante degli Accordi Territoriali per le  
Locazioni a Canone Concordato, oltre ad offrire  
servizi e assistenza ai propri associati.

A supporto dell'audizione offriamo alla Vs. lettura  
questa breve Memoria, che mira a fornire un  
contributo tecnico e costruttivo, evidenziando sia le

misure che accogliamo con favore, in quanto  
allineate con la necessità di valorizzare il patrimonio  
immobiliare italiano, sia quelle che destano  
preoccupazione per il potenziale impatto negativo sui  
proprietari immobiliari e sul mercato.

Il DdL Bilancio 2026 presenta un quadro complesso.  
Da un lato, riconosciamo e apprezziamo gli sforzi  
volti a sostenere il potere d'acquisto delle famiglie, ad  
incentivare la riqualificazione edilizia ed a  
riconoscere il valore sociale della “prima casa”.  
Dall'altro, non è possibile esimerci dall'evidenziare  
criticità relativamente ad interventi che appaiono  
punitivi, illogici e potenzialmente controproducenti,  
in particolare nel settore delle locazioni e della  
fiscalità locale.

La presente memoria è articolata in sezioni tematiche  
per facilitare l'analisi delle singole misure e delle loro  
interconnessioni, concludendo con una sintesi delle  
nostre proposte emendative.

## SEZIONE I: MISURE A SOSTEGNO DEL VALORE SOCIALE ED ECONOMICO DELLA CASA

### 1.1. Art. 47 (*Modifiche della franchigia della prima casa ai fini ISEE e della scala di equivalenza*)

L'art. 47 introduce una revisione della disciplina per il calcolo dell'ISEE attraverso la modifica delle scale di equivalenza e della franchigia di esclusione della prima casa, con un impatto stimato di circa 0,5 miliardi di euro annui a decorrere dal 2026. Confabitare esprime il suo più vivo e convinto apprezzamento per l'intento di questa misura.

La norma interviene a correggere una **distorsione sistemica** che da anni penalizza le famiglie proprietarie della prima casa. L'attuale franchigia, fissata a 65.000 euro, è un valore anacronistico, fermo da tempo e del tutto inadeguato a riflettere l'effettiva evoluzione del mercato immobiliare. Tale inadeguatezza porta ad una sovrastima della capacità economica dei nuclei familiari, escludendoli ingiustamente da prestazioni sociali essenziali per il solo fatto di possedere l'abitazione in cui vivono. **L'abitazione principale non è un asset liquido né un indicatore di ricchezza speculativa**; rappresenta, al contrario, il fulcro della stabilità familiare e un presidio fondamentale contro la povertà.

La misura in commento prevede l'innalzamento della franchigia a 91.500 euro, incrementata di 2.500 euro per ogni figlio convivente successivo al primo.

Questo intervento legislativo rappresenta un'importante affermazione del **valore sociale della proprietà immobiliare**, un principio cardine della nostra Organizzazione. Modificare la franchigia significa riconoscere politicamente che la prima casa non è un bene da considerare come ricchezza disponibile da cui attingere, ma un **pilastro del welfare familiare**. Si tratta di una scelta che eleva la funzione dell'abitazione da semplice bene patrimoniale a componente essenziale della sicurezza e del benessere della persona e della comunità.

**Proposta emendativa:** Sosteniamo con forza la misura, auspicando che l'incremento della franchigia sia sostanziale e che, nel testo definitivo, venga introdotto un **meccanismo di adeguamento periodico all'inflazione ed ai valori immobiliari**, al fine di evitare il ripetersi di future distorsioni.

### 1.2. Art. 56 (*Contributo per il sostegno abitativo dei genitori separati o divorziati*)

L'articolo 56 istituisce, a decorrere dal 2026, un Fondo presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti con una dotazione di 20 milioni di euro annui, destinato a erogare contributi per il sostegno abitativo ai genitori separati o divorziati non assegnatari dell'abitazione familiare di proprietà, fino al compimento del 21-esimo anno del figlio.

Si accoglie con grande favore l'istituzione di questo fondo, che riconosce e affronta una concreta e crescente fragilità sociale. La separazione è spesso causa di un improvviso e drastico impoverimento, e il costo di una nuova abitazione rappresenta l'onere più gravoso per il genitore non collocatario, con pesanti ricadute sulla sua stabilità economica e, di conseguenza, sulla serenità dei figli.

Un'analisi più approfondita rivela che la norma non si limita a fornire un sussidio, ma agisce come uno strumento che può fluidificare un segmento specifico del mercato della locazione e prevenire il contenzioso.

L'erogazione di un contributo aumenta la capacità di spesa del beneficiario sul mercato delle locazioni. Per un proprietario, una garanzia che potrebbe incentivare la locazione ad un genitore separato, altrimenti percepita come a maggior rischio di morosità. In questo modo, la misura può contribuire ad aumentare l'offerta di alloggi disponibili proprio per chi ne ha più bisogno e spesso ne ha un bisogno urgente. Inoltre, favorendo la possibilità di una soluzione abitativa alternativa, si può ridurre la potenziale conflittualità legata all'assegnazione della casa familiare, che spesso è un bene di proprietà comune e fonte di aspre dispute legali.

**Proposta emendativa:** Appoggiamo pienamente la misura, raccomandando che i criteri di erogazione, da definirsi con successivo decreto interministeriale MIT+MEF, siano improntati a rapidità, certezza e snellezza burocratica. È fondamentale garantire che il sostegno arrivi tempestivamente a chi ne ha bisogno per massimizzare l'effetto positivo sia sul piano sociale sia sul mercato delle locazioni.

### 1.3. Art. 111 (*Fondo per la riduzione dell'esposizione a situazioni di rischio nel territorio nazionale*)

L'articolo 111 istituisce un Fondo con una dotazione di 350 milioni di euro per il 2026, destinato al riconoscimento di contributi a soggetti privati per la realizzazione di interventi volti alla riduzione dell'esposizione a rischi connessi a eventi imprevedibili.

Confabitare esprime il suo più forte apprezzamento per questa misura, che rappresenta un cambio di paradigma fondamentale: dal finanziamento della ricostruzione *post-emergenza* all'incentivazione della prevenzione *ante-evento*. In un Paese ad alta fragilità idrogeologica e sismica, promuovere attivamente la messa in sicurezza del patrimonio immobiliare privato è una politica strategica, intelligente e lungimirante. Questo fondo può agire come un potente volano per la realizzazione di interventi di consolidamento strutturale, di adeguamento sismico e di protezione dal rischio idraulico, aumentando la resilienza delle nostre abitazioni e, di conseguenza, la sicurezza dei cittadini. Incentivare la prevenzione non solo salva vite umane, ma riduce l'enorme e ricorrente onere finanziario che le ricostruzioni post-calamità impongono al bilancio dello Stato.

**Proposta emendativa:** Sosteniamo l'istituzione del fondo, auspicando che diventi una misura **strutturale e pluriennale**. Si raccomanda che i decreti attuativi definiscano criteri di accesso chiari e procedure snelle, premiando gli interventi più efficaci in termini di riduzione del rischio.

## SEZIONE II: FISCALITÀ IMMOBILIARE E INCENTIVI ALLA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO

### 2.1. Art. 9 (Detrazioni per interventi di recupero e riqualificazione)

L'articolo 9 del Disegno di Legge **proroga per l'anno 2026 le aliquote maggiorate** per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, riqualificazione energetica, riduzione del rischio sismico e per l'acquisto di mobili, **allineandole a quelle previste per il 2025**. Nello specifico, la detrazione sarà del 50% per gli interventi sull'abitazione principale e del 36% per gli altri immobili. La Relazione Illustrativa quantifica il beneficio fiscale complessivo in circa 1,1 miliardi di euro nel triennio.

La proroga di un anno è un segnale positivo e necessario, che accogliamo con favore in quanto evita un brusco stop a un settore vitale per l'economia nazionale. Tuttavia, essa rappresenta una *“soluzione tampone”* che perpetua un grave vizio del sistema: **l'incertezza normativa**.

La riqualificazione del patrimonio edilizio, soprattutto per interventi complessi e di natura condominiale, richiede una pianificazione a medio-lungo termine da parte delle famiglie e delle imprese. L'approccio “stop-and-go”, con proroghe annuali decise a ridosso della scadenza, genera **instabilità**, ostacola **la programmazione degli investimenti** e alimenta la **volatilità dei prezzi** di materiali e manodopera. L'assenza di una programmazione pluriennale non è solo un disagio, ma un vero e proprio freno strutturale che limita l'efficacia potenziale della misura stessa e ne aumenta i costi indiretti per il sistema, creando corse per “chiudere i lavori” entro fine anno e rallentamenti all'inizio del successivo.

**Proposta emendativa:** Chiediamo formalmente al Governo e al Parlamento di superare l'approccio emergenziale. È necessario definire un **quadro normativo strutturale e pluriennale**, con un orizzonte di almeno tre anni, per le detrazioni edilizie. Tale quadro dovrebbe prevedere aliquote stabili, eventualmente con un meccanismo di *decalage* programmato nel tempo, al fine di dare certezze al mercato, ai proprietari e alle imprese, consentendo una pianificazione efficiente degli interventi, meno picchi di domanda, prezzi più stabili.

### 2.2. Art. 112, comma 53 (Proroga Superbonus per le aree sismiche)

La disposizione estende l'applicazione della detrazione nella misura del 110% (Superbonus) anche per le spese sostenute nell'anno 2026, per gli interventi effettuati su immobili danneggiati dagli eventi sismici che hanno colpito il Centro Italia a partire dal 24 agosto 2016.

Confabitare esprime il suo più totale e incondizionato sostegno a questa norma. Non si tratta di un “incentivo” sic et simpliciter, bensì di uno strumento indispensabile per la **ricostruzione** privata in territori devastati. In queste aree, il Superbonus si integra con i contributi statali per la

ricostruzione, rendendo possibile un recupero edilizio completo, sicuro dal punto di vista sismico ed energeticamente efficiente. I territori del cratere sismico vivono una condizione di **svantaggio strutturale** dove la ricostruzione è un processo lento e complesso. Senza strumenti fiscali di carattere eccezionale, **i proprietari non avrebbero le risorse per ripristinare le proprie abitazioni**, accelerando un processo di spopolamento già drammatico. Questa proroga non è quindi una semplice misura edilizia, ma una politica attiva contro l'abbandono delle aree interne e per la coesione territoriale.

**Proposta emendativa:** Sosteniamo la norma, chiedendo però di stabilizzarla negli anni, fino al completamento dei cantieri aperti.

### ***2.3. Art. 14 (Disposizioni in materia di assegnazione agevolata di beni ai soci e di estromissioni)***

L'articolo 14 ripropone la disciplina per l'assegnazione e la cessione agevolata ai soci di beni immobili non strumentali, nonché per l'estromissione di immobili strumentali dal patrimonio dell'imprenditore individuale. La norma prevede l'applicazione di un'imposta sostitutiva con aliquota ridotta (8% o 10,5%) e la riduzione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali.

Si valuta positivamente questa misura, che offre un'importante opportunità di razionalizzazione fiscale e patrimoniale a molte piccole e medie imprese, spesso a carattere familiare. È frequente che gli imprenditori detengano immobili personali all'interno del patrimonio societario, una situazione che nel tempo può creare complicazioni gestionali, fiscali e successorie. La norma permette di "liberare" questi immobili pagando un'imposta sostitutiva contenuta, incentivando gli imprenditori a regolarizzare la struttura proprietaria dei loro beni.

Un immobile che passa dalla società alla persona fisica può essere più facilmente venduto, locato a lungo termine o utilizzato per scopi personali, senza le rigidità della gestione societaria. Questo processo può aumentare la fluidità del mercato immobiliare, immettendo sul mercato immobili prima "bloccati" e, al contempo, semplificare la gestione patrimoniale in vista di passaggi generazionali o della cessazione dell'attività.

**Proposta emendativa:** Esprimiamo il gradimento per la norma ma chiediamo di introdurre la rateizzazione dell'Imposta Sostitutiva in 3 quote annuali.

## **SEZIONE III: CRITICITÀ E PROPOSTE DI MODIFICA PER IL MERCATO DELLE LOCAZIONI**

### ***3.1. Art. 7 (Modifiche alla disciplina sulle locazioni brevi)***

L'articolo 7 modifica l'articolo 4 del D.L. 50/2017, stabilendo che l'aliquota ridotta della cedolare secca al 21% (applicabile a una unità immobiliare a scelta del contribuente) sia concessa solo a condizione che, durante il periodo d'imposta, non siano stati conclusi contratti tramite intermediari immobiliari o portali telematici. In caso contrario, si applicherebbe l'aliquota ordinaria del 26%. La Relazione Illustrativa non fornisce alcuna giustificazione per questa modifica.

Questa norma è, a nostro avviso, illogica, punitiva e gravemente controproducente. Essa crea una discriminazione irragionevole tra i proprietari che trovano i conduttori in via diretta (per la verità, una percentuale irrisoria) e quelli che, per ragioni di efficienza, trasparenza, sicurezza o semplice necessità, si avvalgono di professionisti (agenti immobiliari) o di piattaforme digitali (OTA) e, ipotesi estrema, anche se dovessero aver concluso un solo contratto nell'anno solare, rispetto a tutti, avvalendosi di un intermediario. Il settore comprende un'importante percentuale di famiglie nelle quali il reddito derivante da tali locazioni è l'integrazione che serve per "arrivare a fine mese" ed in qualche caso è, purtroppo, l'unica fonte di sostentamento.

Le piattaforme e gli intermediari professionali non sono un fenomeno da ostacolare, ma attori del mercato che offrono servizi di visibilità, gestione sicura dei pagamenti e, soprattutto, tracciabilità dei flussi economici. È bene ricordare che questi soggetti agiscono già come sostituti d'imposta per la ritenuta d'acconto sui redditi derivanti dai contratti stessi e sono tenuti per legge alla comunicazione dei dati contrattuali all'Agenzia delle Entrate, contribuendo in modo decisivo all'emersione del sommerso, anche giusta la novità portata dall'introduzione del CIN.

La norma, così concepita, genera al contrario un incentivo all'evasione fiscale e alla de-professionalizzazione del settore. Un proprietario, che volesse mantenere l'aliquota del 21% sarà spinto a non utilizzare i canali tracciabili. Questo lo incoraggerà a cercare clienti "fuori piattaforma", tramite passaparola o canali meno controllabili. Una volta usciti dal circuito della tracciabilità garantita dagli intermediari, il passo verso la mancata dichiarazione del reddito è molto più breve.

Pertanto, una norma che apparentemente si prefigge un incremento di gettito, in realtà, colpendo un settore, incentiva l'esatto opposto degli obiettivi di trasparenza e *compliance* fiscale che il legislatore dovrebbe perseguire. Si tratta di una misura anacronistica nell'era della digitalizzazione, che penalizza la legalità e premia l'opacità.

Se l'intento del legislatore è quello di **sostenere le locazioni per esigenze abitative ordinarie**, il risultato transita, a nostro avviso, dalla rimozione delle ben note problematiche in materia di morosità e liberazione rapida degli immobili, nonché dall'**estensione delle agevolazioni fiscali delle locazioni a canone concordato a tutti i Comuni italiani** e non solo a quelli di cui all'art. 8 L. 431/98.

**Proposta emendativa:** Chiediamo lo **stralcio integrale** della modifica introdotta dall'articolo 7. In subordine, qualora ciò non fosse possibile, chiediamo una radicale riformulazione che non penalizzi il ricorso a strumenti e professionisti che garantiscono trasparenza, sicurezza e legalità. Chiediamo, infine, come misura parallela che persegue il medesimo fine, **l'allargamento della disciplina di cui all'art. 8 della L. 431/98 a tutti i Comuni italiani**.

### **3.2. Art. 121 (Proroga delle disposizioni in materia di imposta di soggiorno)**

L'articolo 121 proroga per il 2026 la possibilità per i comuni di applicare **misure incremental** **dell'imposta di soggiorno**. Pur non comprendendo la necessità della proroga posto che l'anno giubilare termina il prossimo 31 dicembre, la criticità che ci preme evidenziare, però, risiede nella previsione **che il 30% del maggior gettito derivante da tali incrementi sia destinato a due fondi nazionali** (Fondo per l'inclusione delle persone con disabilità e Fondo per l'assistenza ai minori).

Pur comprendendo la nobile finalità di finanziare importanti fondi nazionali, si contesta fermamente il metodo utilizzato. L'imposta di soggiorno nasce storicamente e giuridicamente come "tributo di scopo". La sua legittimità costituzionale e la sua accettabilità da parte dei turisti e degli operatori si fondano sul presupposto che il gettito sia interamente reinvestito a livello locale per finanziare interventi legati al turismo: manutenzione del decoro urbano, potenziamento dei servizi pubblici locali, conservazione dei beni culturali e ambientali.

La norma in esame rompe questo "patto fiscale" tra il turista, l'operatore, il proprietario e il territorio. Deviando una parte significativa del gettito verso capitoli di spesa nazionali, si snatura l'imposta, trasformandola da contributo per i servizi locali ad una sorta di "tassa sul turista" a carattere nazionale.

Questo processo, oltre a sollevare dubbi sulla sua coerenza giuridica, rischia di danneggiare la competitività delle destinazioni turistiche. Se gli aumenti delle tariffe non sono accompagnati da un visibile miglioramento dei servizi locali, la percezione da parte dei visitatori diventerà negativa, con potenziali ripercussioni sui flussi turistici. Gli operatori e i proprietari, che svolgono il ruolo di "esattori" per conto del Comune, si troverebbero a giustificare un'imposta che non genera più un beneficio diretto e tangibile per la località.

**Proposta emendativa:** Chiediamo la modifica dell'articolo 121, comma 1, lettera b), sopprimendo la destinazione del 30% del maggior gettito ai fondi nazionali e ripristinando il vincolo di destinazione integrale del gettito dell'imposta di soggiorno al bilancio del comune che la riscuote, **per le finalità previste dalla legge istitutiva**.

### **3.3. Art. 26 (Misure di contrasto alle indebite compensazioni)**

L'articolo 26 del DdL introduce, a decorrere dal 1° luglio 2026, una modifica che desta preoccupazione. La norma sostituisce il comma 1 dell'articolo 4-bis del D.L. 39/2024, stabilendo un divieto generalizzato di utilizzare in compensazione, tramite modello F24, i crediti d'imposta (diversi da quelli emergenti dalla liquidazione delle imposte) per il pagamento dei debiti relativi a contributi previdenziali e assistenziali



(INPS) e ai premi per l'assicurazione contro gli infortuni (INAIL).

Questa disposizione, apparentemente tecnica e volta a contrastare “indebite compensazioni”, rappresenta in realtà una stretta creditizia durissima e inaspettata che colpirà in modo indiscriminato tutti i possessori di crediti fiscali, inclusi quelli derivanti dai **bonus edilizi**. Per anni, la possibilità di compensare i crediti d'imposta con i versamenti di contributi previdenziali e assistenziali ha rappresentato una fondamentale valvola di sfogo per la **liquidità di imprese e cittadini**.

Molte imprese del settore edile hanno pianificato la propria gestione finanziaria, optando per il c.d. “Sconto in Fattura” contando proprio su questa possibilità per far fronte ai propri obblighi contributivi.

Il divieto introdotto dall'articolo 26, che si applica anche ai crediti trasferiti a soggetti terzi, avrà conseguenze prevedibili:

1. **Crisi di Liquidità:** per le imprese, soprattutto quelle piccole e medie del comparto edile, verrà a mancare una fonte essenziale per la gestione della tesoreria. L'impossibilità di usare i crediti per pagare INPS e INAIL costringerà le aziende a reperire liquidità altrove, in un contesto di accesso al credito bancario già complesso.
2. **Svalutazione dei Crediti Fiscali:** i crediti derivanti dai bonus edilizi, già difficili da cedere a causa dei continui cambiamenti normativi, perderanno ulteriormente valore. La loro utilità viene drasticamente ridotta, rendendoli di fatto meno appetibili sul mercato e svalutando il patrimonio di chi li detiene.
3. **Effetto Retroattivo di fatto:** sebbene la norma entri in vigore nel 2026, essa colpisce crediti già maturati e presenti nei “cassetti fiscali” di cittadini e imprese, i quali avevano legittimamente fatto affidamento sulle regole di compensazione vigenti al momento della maturazione del credito stesso. Si tratta di un cambiamento delle regole in corso d'opera che **mina la fiducia nello Stato e nella certezza del diritto**.

Questa misura, motivata da esigenze di finanza pubblica, scarica il costo del riordino interamente sulle spalle degli operatori, ignorando

completamente le difficoltà operative e finanziarie del settore.

**Proposta emendativa:** Chiediamo lo **stralcio integrale** dell'articolo 26. È una misura che, nel tentativo di arginare presunti abusi, finisce per penalizzare in modo sproporzionato la totalità dei contribuenti onesti e delle imprese che hanno operato nella riqualificazione del patrimonio immobiliare, generando una pericolosa stretta alla liquidità con effetti recessivi sull'intero settore. **In subordine**, chiediamo una **clausola di salvaguardia** per i crediti oggetto di Contratti di Cessione già perfezionati alla data di entrata in vigore della disposizione (ovvero già perfezionati al 30/06/2026).

#### SEZIONE IV: IMPATTO DELLE MISURE FISCALI GENERALI SUI PROPRIETARI IMMOBILIARI

##### *4.1. Art. 2 (Revisione della disciplina dell'imposta sul reddito delle persone fisiche)*

L'articolo 2 introduce due novità in materia di IRPEF.

Il comma 1 riduce l'aliquota del secondo scaglione di reddito (da 28.000 a 50.000 euro) dal 35% al 33%.

Il comma 2 introduce un taglio forfettario di 440 euro alle detrazioni per i contribuenti con reddito complessivo superiore a 200.000 euro, includendo esplicitamente in tale taglio, tra le altre, le spese per “*premi di assicurazione per rischio eventi calamitosi*”.

La riduzione dell'aliquota per i redditi medi è una misura di equità che **aumenta il reddito disponibile di una vasta platea di contribuenti**, tra cui moltissimi piccoli proprietari immobiliari che **percepiscono reddito da locazione non optando per la Cedolare**. Ciò non può che sostenere la domanda interna e la capacità di spesa e di investimento delle famiglie.

Incomprensibile, al contrario, è la scelta, contenuta nel comma 2, di ridurre la detraibilità per le polizze contro gli eventi calamitosi stipulate dai contribuenti di reddito medio-alto. In un Paese ad alto rischio sismico e idrogeologico come l'Italia, la spesa pubblica per la ricostruzione post-calamità rappresenta un onere enorme e ricorrente per il bilancio dello Stato, come dimostrano i continui rifinanziamenti previsti anche in questo DdL (si veda

l'art. 112). Incentivare i privati ad assicurarsi contro questi rischi significherebbe trasferire parte di questo onere dal bilancio pubblico al mercato assicurativo, promuovendo una cultura della prevenzione. La norma, includendo i premi assicurativi nel taglio delle detrazioni per i redditi più alti, crea un disincentivo fiscale a stipulare tali polizze.

Un'intelligente politica di prevenzione dovrebbe utilizzare la leva tributaria per promuovere la resilienza del patrimonio immobiliare privato e ridurre la futura esposizione finanziaria dello Stato, cosa a cui guarda l'art. 111 del DdL. In tal senso, la disposizione in commento appare contrastante con le finalità dell'art. 111 stesso.

**Proposta emendativa:** Chiediamo lo **stralcio** della lettera c) del comma 2 dell'articolo 2.

#### CONCLUSIONI E PROPOSTE EMENDATIVE SINTETICHE

Confabitare riconosce nel DdL Bilancio 2026 un impianto con luci e ombre. Apprezziamo le misure che sostengono la funzione sociale della casa (ISEE, fondo genitori separati) e che, seppur timidamente, proseguono sulla via degli incentivi alla riqualificazione (proroga bonus). Tuttavia, si esprime la più ferma contrarietà a norme punitive e illogiche come quella sulle locazioni brevi e a interventi che snaturano la fiscalità di scopo come nel caso dell'imposta di soggiorno.

Si sottopongono, pertanto, alla Vostra attenzione le seguenti proposte emendative:

1. **Art. 7 (Locazioni Brevi):** Soppressione integrale della modifica al comma 2 dell'articolo 4 del D.L. 50/2017, al fine di non penalizzare i proprietari che si avvalgono di intermediari e piattaforme digitali che garantiscono trasparenza e tracciabilità. Modifica dell'art. 8

della Legge 431/98, ricomprendendovi tutti i Comuni italiani.

2. **Art. 26 (Indebite Compensazioni):** Soppressione integrale della norma che vieta l'utilizzo dei crediti fiscali in compensazione per i versamenti di contributi previdenziali e assistenziali, al fine di non compromettere la liquidità di imprese e cittadini.
3. **Art. 121 (Imposta di Soggiorno):** Soppressione della lettera b) del comma 1, ripristinando il vincolo di destinazione locale per il 100% del gettito, in coerenza con la natura di tributo di scopo dell'imposta.
4. **Art. 9 (Bonus Edilizi):** Introduzione di un emendamento che trasformi la proroga annuale in un piano strutturale triennale (2026-2028) con aliquote definite e stabili, per fornire certezze al mercato e favorire la pianificazione degli investimenti.
5. **Art. 47 (ISEE):** Introduzione di un **meccanismo di indicizzazione** che mantenga l'efficacia dell'incremento della franchigia sulla prima casa nel tempo.
6. **Art. 2 (Riduzione delle Detrazioni):** Soppressione integrale della norma che riduce le detrazioni per i premi assicurativi sui rischi catastrofali ai contribuenti a reddito medio-alto.

\* \* \*

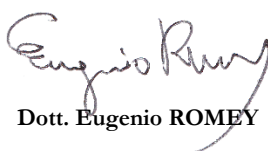
Confabitare resta a completa disposizione delle Commissioni per ogni ulteriore approfondimento si ritenesse necessario.

Con osservanza.

Roma, 3 novembre 2025

Il Segretario Nazionale

Il Presidente Nazionale

  
Dott. Eugenio ROMEY

  
Dott. Alberto ZANNI