R_CALABR|AAA0ABE|RGP2025|PROT. N. 0008680|24/04/2025

Antonio Lo Schiavo
Consiglio regionale della Calabria

Proposta di legge recante:

"Misure di sostegno e agevolazioni acquisto prima casa per giovani under 36 con ISEE inferiore a 40.000 euro"

di iniziativa del consigliere regionale
Antonio Maria Lo Schiavo

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La presente proposta di legge regionale nasce dalla volontà di promuovere politiche attive per contrastare lo spopolamento e l'emigrazione giovanile dal territorio calabrese, incentivando l'insediamento stabile dei giovani attraverso un sostegno concreto all'acquisto della prima casa.

Negli ultimi anni, la regione Calabria ha assistito a un progressivo calo demografico, aggravato dal fenomeno migratorio che coinvolge in particolare le fasce più giovani della popolazione. Tale tendenza produce effetti negativi sia sul piano economico che sociale, determinando lo svuotamento di interi territori e il conseguente indebolimento del tessuto produttivo e culturale regionale.

Alla luce di tali criticità, la presente iniziativa legislativa mira a favorire l'acquisto della prima casa da parte dei giovani con età inferiore a 36 anni e con un ISEE non superiore a 40.000 euro, mediante l'erogazione di un contributo economico pari all'imposta di registro ipotecaria e catastale dovuta per l'acquisto dell'immobile, o dell'eventuale Iva corrisposta.

La misura intende sostenere in particolare i giovani in condizioni economiche meno favorevoli, per i quali il carico fiscale connesso all'acquisto dell'abitazione può

rappresentare un ostacolo significativo all'autonomia abitativa e alla scelta di radicarsi nel territorio regionale.

La presente proposta si inserisce in un contesto normativo che, a livello nazionale, ha già riconosciuto l'importanza di sostenere l'accesso alla proprietà abitativa per i giovani. Tuttavia, le misure nazionali risultano spesso insufficienti a coprire le specifiche esigenze territoriali della Calabria e ad incidere significativamente sulle dinamiche di spopolamento che caratterizzano la nostra regione.

La proposta si fonda sul principio di equità sociale e territoriale, contribuendo a ridurre il divario tra Nord e Sud del Paese, anche attraverso misure che favoriscano l'accesso alla casa e la stabilità residenziale delle nuove generazioni.

Il fenomeno dell'emigrazione giovanile, che la presente proposta intende contrastare, colpisce la Calabria in misura sensibilmente maggiore rispetto alla media del Sud Italia e oltre tre volte più intensamente rispetto al Nord Italia.

Questi dati evidenziano la necessità di interventi specifici per il territorio calabrese, volti a ridurre il divario nelle opportunità di stabilizzazione abitativa e lavorativa.

L'erogazione del contributo è vincolata all'obbligo di trasferire e mantenere la residenza in Calabria, nell'immobile acquistato, per un periodo di almeno dieci anni. Tale vincolo ha la funzione di garantire la finalità residenziale dell'acquisto e di consolidare la permanenza stabile dei beneficiari sul territorio.

L'intervento si inserisce all'interno di una più ampia strategia di rilancio demografico, economico e sociale della Regione Calabria, ed è concepito come una misura concreta e immediatamente operativa a sostegno dei giovani e dello sviluppo territoriale.

L'elemento innovativo della presente proposta risiede nel legame diretto tra incentivo economico e impegno alla residenzialità stabile. Il vincolo decennale di mantenimento della residenza rappresenta una garanzia di efficacia della misura rispetto all'obiettivo di contrastare lo spopolamento, trasformando un semplice contributo in uno strumento di politica demografica e territoriale di lungo periodo.

Come effetto secondario, l'intervento si propone anche di incrementare il volume del mercato immobiliare, che tra il 2022 e il 2023 (ultimo dato statistico disponibile)

secondo l'OMI ha registrato un calo dell'0,6% in regione e dell'8,3% con riguardo ai capoluoghi.

L'iniziativa legislativa è volta a produrre effetti positivi non solo sui beneficiari diretti, ma sull'intero sistema economico regionale. Incentivando l'acquisto di immobili, si prevede un impulso al mercato edilizio e all'indotto connesso, con ricadute occupazionali e fiscali vantaggiose. Inoltre, il radicamento dei giovani sul territorio favorisce la nascita di nuovi nuclei familiari, contribuendo al rilancio demografico e alla rivitalizzazione del tessuto sociale, particolarmente nelle aree a rischio spopolamento.

La proposta di legge prevede altresì meccanismi di revoca e recupero del contributo nel caso di violazioni degli obblighi previsti, al fine di garantire un utilizzo corretto ed efficiente delle risorse pubbliche.

L'investimento di 5 milioni di euro previsto dalla misura si configura inoltre come un efficace moltiplicatore economico. Si stima che l'attuazione della presente proposta potrebbe generare un volume d'affari di circa 87 milioni di euro, con un rapporto ritorno/investimento pari a 17,40 a 1.

RELAZIONE TECNICO – FINANZIARIA

La presente proposta di legge comporta lo stanziamento di maggiori oneri finanziari a carico del bilancio regionale, quantificati in €. 5.000.000,00 per anno, alla cui copertura si provvede con riduzione di pari importo dal Programma U.20.03, Missione 20 e contestuale incremento del titolo 2, programma 06 (interventi per il diritto alla casa) Missione 12.

È importante sottolineare che lo stanziamento di 5 milioni di euro annui rappresenta una stima iniziale, basata sulle proiezioni relative al potenziale numero di beneficiari e all'entità media del contributo. Tale stanziamento potrà essere oggetto di ricalibrazioni negli anni successivi, in funzione dell'effettivo tasso di adesione alla misura, dell'andamento del mercato immobiliare regionale e dei risultati conseguiti in termini di contrasto allo spopolamento. La Giunta regionale, sulla base del monitoraggio degli indicatori di efficacia della misura e dell'analisi costi-benefici,

potrà proporre al Consiglio regionale eventuali aggiustamenti della dotazione finanziaria, al fine di ottimizzare l'impiego delle risorse e massimizzare l'impatto dell'intervento sul territorio. Questo approccio adattivo consentirà di garantire la sostenibilità finanziaria del provvedimento nel medio-lungo periodo, assicurando al contempo la continuità del sostegno alle nuove generazioni calabresi.

Di seguito si riporta il quadro di riepilogo degli aspetti finanziari indotti dalla presente legge a valere sul bilancio della Regione Calabria in termini di nuove o maggiori spese.

Quadro di riepilogo analisi economico finanziaria

Titolo: "Misure di sostegno e agevolazioni acquisto prima casa per giovani under 36 con ISEE inferiore a 40.000 euro"

La tabella 1 è utilizzata per individuare e classificare le spese indotte dall'attuazione del provvedimento.

Nella colonna 1 va indicato l'articolo del testo che produce un impatto finanziario in termini di spesa o minore entrata

Nella colonna 2 si descrive con precisione la spesa

Nella colonna 3 si specifica la natura economica della spesa: C "spesa corrente", I "spesa d'investimento"

Nella colonna 4 si individua il carattere temporale della spesa: A "annuale", P "pluriennale"

Nella colonna 5 si indica l'ammontare previsto della spesa corrispondente.

Tab. 1 – Oneri finanziari:

Articolo	Descrizione spese	Tipologia I o C	Carattere temporale A P	Importo
1	Norma a carattere ordinamentale **Finalità della legge**	/ /	//	//
2	Norma a carattere ordinamentale **Destinatari della legge**	/ /	//	//
3	Norma a carattere ordinamentale **Requisiti dell'immobile**	/ /	//	//
4	Norma a carattere ordinamentale **Contributo regionale**	/ /	//	//
5	Norma a carattere ordinamentale **Revoca del contributo**	/ /	//	//
6	Norma a carattere ordinamentale **Regolamento attuativo**			
7	**Norma Finanziaria**	**I**	**P**	**5.000.000,00**
8	**Entrata in vigore**	/ /	//	//

Art. 1

Finalità

La presente legge regionale ha la finalità di favorire la permanenza e l'insediamento stabile dei giovani nella Regione Calabria, sostenendo l'acquisto della prima casa mediante l'erogazione di un contributo economico pari all'imposta di registro, ipotecaria e catastale dovuta sull'acquisto dell'immobile o dell'eventuale I.V.A. corrisposta, nel rispetto dei criteri e delle condizioni stabilite dalla presente legge.

Art. 2

Destinatari

1. Possono beneficiare del contributo regionale di cui all'articolo 4 i soggetti che, alla data del rogito notarile di acquisto dell'immobile:

a) non abbiano compiuto il trentaseiesimo anno di età;
b) siano in possesso di un reddito familiare annuo, ovvero stabilito attraverso l'indicatore della condizione socio-economica (ISEE), non superiore a €. 40.000, laddove per reddito familiare annuo si intende la somma dei redditi imponibili percepiti dai singoli componenti del nucleo familiare;
c) acquistino un immobile destinato a prima casa nel territorio della Regione Calabria, secondo i requisiti previsti dal Dpr n. 131/1986 - Tariffa, parte 1, Articolo 1, nota II bis;
d) trasferiscano la propria residenza nell'immobile acquistato entro diciotto mesi dall'acquisto e la mantengano per almeno dieci anni consecutivi.

Art. 3

Requisiti contrattuali per l'agevolazione

Le agevolazioni sono concesse agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione "non di lusso" e agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse a condizione che gli acquirenti posseggano i requisiti previsti dal precedente articolo 2 e quelli previsti dal Dpr n. 131/1986 - (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) Tariffa, parte 1, Articolo 1, nota II bis.

Art. 4

Contributo regionale

1.La Regione Calabria riconosce, ai soggetti di cui all'articolo 2, un contributo economico una tantum pari all'importo dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale corrisposta per l'acquisto della prima casa o dell'eventuale I.V.A. dovuta.

2. Il contributo è erogato a seguito della presentazione di apposita domanda secondo le modalità stabilite dal regolamento attuativo di cui all'articolo 6.

3. Il contributo non è cumulabile con altri contributi regionali aventi analoga finalità.

Art. 5

Revoca del contributo

Il beneficiario decade dal diritto al contributo ed è tenuto alla restituzione dell'importo percepito, maggiorato degli interessi legali, nei seguenti casi:

a) trasferimento della residenza fuori dalla Regione Calabria prima del decorso di dieci anni dalla data del trasferimento nella nuova abitazione;
b) falsa dichiarazione ai fini dell'ottenimento del contributo;
c) alienazione dell'immobile prima del termine di cinque anni.

Art. 6

Regolamento attuativo

Entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale adotta, con deliberazione, il regolamento attuativo per disciplinare:
a) i criteri e le modalità di presentazione delle domande;
b) le modalità di verifica dei requisiti e di erogazione del contributo;
c) le procedure di controllo e di revoca del contributo.

Art. 7

Norma finanziaria

1. Agli oneri derivanti dall'applicazione della presente legge, quantificati in € 5.000.000,00 per l'anno 2025, si provvede mediante le risorse allocate alla Missione 12, programma 06, titolo 2, la cui copertura finanziaria è assicurata dalla contestuale riduzione degli stanziamenti previsti alla Missione 20, programma 03 dell'annualità 2025 del bilancio di previsione 2025-2027.
2. Per gli anni successivi, la quantificazione degli oneri è determinata con le rispettive leggi di bilancio, in base ai risultati di monitoraggio del primo anno di applicazione e alle proiezioni sul numero di potenziali beneficiari, nell'ambito delle disponibilità di bilancio.
3. La Giunta regionale, sulla base dell'effettivo andamento delle domande pervenute, del numero dei beneficiari e dell'impatto della misura in termini di contrasto allo spopolamento, può proporre al Consiglio regionale un adeguamento dello stanziamento per le annualità successive.
4. La Giunta regionale è autorizzata ad effettuare le necessarie variazioni al bilancio di previsione 2025-2027 e ad adottare gli atti conseguenti.

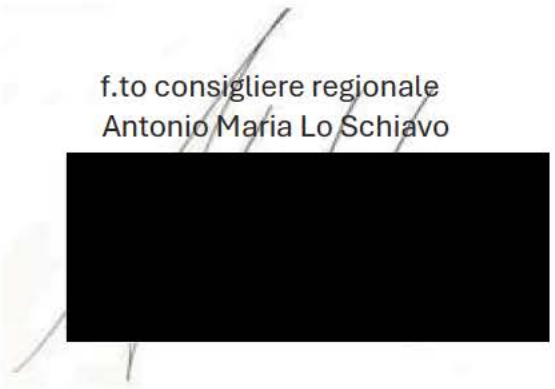
Art. 8

Entrata in vigore

La presente legge entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Calabria.

Reggio Calabria, 23 aprile 2025

f.to consigliere regionale
Antonio Maria Lo Schiavo



Consiglio regionale della Calabria | Via Cardinale Portanova | 89123 Reggio Calabria . Tel. 0965.880486

e-mail: antonio.loschiavo@consrc.it