



DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa del senatore CALANDRINI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 30 SETTEMBRE 2020

Disposizioni in materia di misure di sostegno al mercato delle locazioni

ONOREVOLI SENATORI. – L'introduzione del contratto di affitto a canone concordato risale alla legge 9 dicembre 1998, n. 431. Prima di allora, la definizione del canone di locazione avveniva tenendo conto della domanda, rappresentata dagli inquilini alla ricerca di case e appartamenti, e dell'offerta, frutto della disponibilità da parte dei proprietari degli immobili, ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Per contratti di locazione a canone concordato si intendono quei contratti in cui le parti definiscono le condizioni contrattuali sulla base di appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e quelle dei conduttori maggiormente rappresentative. I criteri generali cui devono attenersi gli accordi locali territoriali di ciascun comune sono stati definiti da ultimo con il decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 16 gennaio 2017, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 62 del 15 marzo 2017, in attuazione della citata legge n. 431 del 1998.

Per quanto attiene la durata dei contratti a canone concordato, la legge prevede che non possano avere una durata inferiore a tre anni e alla prima scadenza del contratto, ove le parti non concordino sul rinnovo dello stesso, questo è prorogato di diritto per due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore nei casi espressamente consentiti dalla legge. Originariamente fu applicata un'aliquota ridotta, a condizione che gli immobili oggetto dei contratti fossero situati nei comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino, Venezia e nei comuni confinanti con gli stessi; in seguito la medesima aliquota fu applicata anche negli

altri comuni capoluogo di provincia e nei comuni considerati ad alta tensione abitativa, individuati nella delibera del Comitato interministeriale per la programmazione economica (CIPE) 30 maggio 1985.

Ai sensi dell'articolo 8, comma 4, della legge n. 431 del 1998, il CIPE, su proposta del Ministro dei lavori pubblici, d'intesa con i Ministri dell'interno e di grazia e giustizia, provvede, ogni ventiquattro mesi, all'aggiornamento dell'elenco dei comuni. L'ultima delibera in materia risale al 13 novembre 2003.

La cedolare secca è stata introdotta nel nostro ordinamento dal decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, e rappresenta un regime di tassazione facoltativo che si sostanzia nel pagamento di un'imposta sostitutiva – pari al 21 per cento del canone di locazione annuo stabilito dalle parti – dell'Irpef e delle addizionali; non sono dovuti le imposte di registro e di bollo, ordinariamente dovuti per registrazioni, risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione.

Il decreto istitutivo, inoltre, ha previsto anche un'aliquota originariamente ridotta al 19 per cento per i contratti a canone concordato, stipulati secondo le disposizioni di cui agli articoli 2, comma 3, e 8, della legge n. 431 del 1998, relativi ad abitazioni ubicate nei comuni ad alta densità abitativa, di cui all'articolo 1, comma 1, lettere *a)* e *b)*, del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e negli altri comuni ad alta tensione abitativa individuati dal CIPE.

Al fine di incentivare l'utilizzo di tale tipologia contrattuale, per effetto del decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre

2013, n. 124, l'aliquota del 19 per cento è stata ridotta al 15 per cento, in relazione ai contratti a canone concordato, relativi ad abitazioni ubicate nei comuni ad alta densità abitativa, stipulati nel periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2013.

Successivamente, con il « decreto casa » (decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80), l'aliquota in commento veniva ulteriormente ridotta al 10 per cento in relazione ai contratti a canone concordato stipulati nei comuni ad alta densità abitativa, nel corso del quadriennio 2014 - 2017.

In sede di conversione del citato decreto-legge, inoltre, l'applicazione dell'aliquota agevolata veniva estesa anche ai contratti di locazione aventi a oggetto immobili situati nei comuni per i quali fosse stato deliberato, nei cinque anni precedenti la data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto (28 maggio 2014), lo stato di emergenza dovuto a eventi naturali o connessi con l'attività dell'uomo che, in ragione della loro intensità ed estensione, avrebbero dovuto essere fronteggiati con mezzi e poteri straordinari da impiegare durante periodi di tempo limitati e predefiniti.

Successivamente la legge 27 dicembre 2017, n. 205 (legge di bilancio 2018), modificando il cosiddetto « decreto casa », ha ulteriormente prorogato il periodo di validità dell'aliquota ridotta al 10 per cento di ulteriori due anni, fino al 2019.

Il legislatore è intervenuto nuovamente con la legge di bilancio 2020, modificando l'articolo 3, comma 2, del decreto legislativo n. 23 del 2011, al fine di rendere perma-

nente la riduzione al 10 per cento dell'aliquota agevolata.

Pertanto, scegliendo il tipo di contratto a « canone concordato », in regime di cedolare secca, l'aliquota da applicare non è del 21 per cento ma del 10 per cento e, ai fini IMU e TASI, è possibile beneficiare di una riduzione della base imponibile.

Risulta evidente che il problema casa è un tema fortemente presente nel dibattito sociale e politico italiano e, a causa della grave crisi che stiamo attraversando, si assisterà all'emergere di nuove e più diffuse forme di disagio determinate dalla difficoltà di accedere alla residenza da parte di un crescente numero di individui e perciò è urgente approntare interventi per arginare tale fenomeno.

Con il presente disegno di legge si intende contrastare la crisi attuale che sta colpendo il settore immobiliare e locativo e, per ridurre il disagio abitativo, è necessario potenziare i contratti a canone concordato, con canoni pertanto inferiori a quelli di mercato risultanti da accordi territoriali, e disporre parallelamente l'estensione generalizzata della cedolare secca al 10 per cento in tutti i comuni italiani.

La semplice introduzione di detrazioni fiscali quali crediti di imposta non sarà sufficiente per la ripresa e solo l'opportuno alleggerimento della tassazione sulla proprietà immobiliare, conseguente alla rinnovata contrattazione agevolata per uso abitativo residenziale, potrà consentire al settore di riacquistare spinta e di giovare all'economia del Paese intero contribuendo affinché il prodotto interno lordo (PIL) ricominci a crescere.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

1. All'articolo 8 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 1, le parole: « Nei comuni di cui all'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, della legge 21 febbraio 1989, n. 61, e successive modificazioni, » sono sostituite dalle seguenti: « In tutti i comuni d'Italia »;

b) il comma 4 è abrogato.

2. Entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti adotta, con proprio decreto, le misure necessarie all'attuazione delle disposizioni di cui al comma 1.