

SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XV LEGISLATURA —————

N. 622

DISEGNO DI LEGGE

d’iniziativa dei senatori RUSSO SPENA, CAPRILI, SODANO,
BONADONNA, EMPRIN GILARDINI, PALERMO,
CONFALONIERI, ALBONETTI, ALFONZI, ALLOCCA, BOCCIA
Maria Luisa, CAPELLI, DEL ROIO, DI LELLO FINUOLI,
GAGLIARDI MORANDI, GIANNINI, GRASSI, LIOTTA,
MALABARBA, MARTONE, BRISCA MENAPACE, NARDINI,
TECCE, TURIGLIATTO, VALPIANA, VANO e ZUCCHERINI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 12 GIUGNO 2006

Nuova disciplina delle locazioni e del rilascio degli
immobili adibiti ad uso abitativo e modifiche alla legge
9 dicembre 1998, n. 431

ONOREVOLI SENATORI. - Il presente disegno di legge si propone di modificare la legge 9 dicembre 1998, n. 431. Punto di partenza della presente iniziativa è la constatazione che l'applicazione della legge n. 431 del 1998 non ha determinato una modificazione nelle tendenze generali nel settore abitativo privato, innescate dai patti in deroga. Abbiamo assistito alla continua lievitazione dei canoni privati che hanno raggiunto cifre semplicemente incompatibili con le retribuzioni. La prova sta nel fatto che dal 1999 ad oggi la principale motivazione delle sentenze di sfratto risiede nella morosità che mediamente rappresenta il 70% del totale degli sfratti emessi in Italia. Al contempo si è acuita l'emergenza abitativa, in particolare nelle aree metropolitane, che ha una precipitazione sociale negli sfratti; nelle seicento mila famiglie che sono collocate utilmente nelle graduatorie nei bandi per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica; nelle richieste, ogni anno in aumento, di contributi all'affitto. La motivazione della sostanziale inefficacia della legge n. 431 del 1998 è data da un punto nodale, non risolto dalla stessa legge: la presenza di due canali contrattuali, quello del libero mercato e quello della contrattazione collettiva dei canoni. La possibilità di scelta che rimane in capo alla proprietà, su quale tipologia di contratto adottare, l'esiguità del beneficio fiscale a favore della contrattazione collettiva dei canoni, l'assurdità della sussistenza di benefici fiscali anche per la proprietà che scelga il libero mercato, rendono di fatto residuale il campo dell'applicazione del canale concordato, relegandolo all'area della grande proprietà pubblica e in rari casi in quella privata. A quanto detto si sono accompagnati altri due fattori negativi: una gestione della

legge n. 431 del 1998 da parte dei Governi che si sono succeduti, assolutamente negativa su due punti chiave: gli sgravi fiscali per gli inquilini, che sono stati riservati (contraddicendo lo spirito e la lettera della legge) solo agli inquilini che conferiscono nel canale concordato (quindi una minima parte degli aventi diritto) e il contributo di sostegno all'affitto che si riduce ulteriormente a causa delle scelte nefaste di tagli operate dalle leggi finanziarie approvate dalla maggioranza che sosteneva il precedente Governo Berlusconi; l'intervento della Corte costituzionale che ha cancellato le parti più innovative della legge n. 431 del 1998 tra le quali l'obbligo di dimostrare la regolarità fiscale come condizione per l'esecuzione dello sfratto e l'intervento sul risarcimento del danno. È quindi, a parere dei proponenti, assolutamente necessario riproporre un intervento legislativo che scioglia i nodi irrisolti della citata legge n. 431 del 1998. Il disegno di legge che presentiamo si fonda su tre punti fondamentali:

- a) l'incentivo all'affitto attraverso un uso adeguato della leva fiscale;
- b) l'abolizione del canale della libera contrattazione dei canoni;
- c) il superamento dell'istituto dello sfratto per finita locazione.

A tali punti si aggiunge un intervento in materia fiscale che garantisce a tutti gli inquilini, a prescindere dal tipo di contratto stipulato, il diritto a godere della detrazione fiscale prevista dalla legge. Ricordiamo che tale disegno di legge interessa una platea di alcuni milioni di famiglie, in gran parte composte da soggetti con redditi medio - bassi e che gli affitti hanno un peso rilevante nell'aumento dell'inflazione.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

(Incentivo alla locazione privata)

1. Nei comuni di cui all'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e successive modificazioni, gli immobili destinati ad uso abitativo non possono rimanere non locati per un periodo superiore a sei mesi.

2. Qualora un immobile di cui al comma 1 rimanga non locato per periodo tempo superiore a quello stabilito al medesimo comma 1, la sua rendita catastale è quadruplicata per la determinazione del reddito imponibile ai fini delle imposte sui redditi. In tale ipotesi, il contribuente è altresì tenuto a versare per il pagamento dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) un importo doppio rispetto a quello risultante dall'applicazione delle aliquote stabilite dal comune di riferimento.

3. Le disposizioni del comma 2 non si applicano se il contribuente ha offerto in locazione, con le procedure e alle condizioni previste dalla presente legge, al comune nel cui territorio si trova l'immobile non locato.

4. Fa fede della effettiva locazione dell'immobile la registrazione del contratto, i cui estremi devono essere segnalati nella dichiarazione dei redditi.

Art. 2.

*(Modifiche alla legge 9 dicembre 1998,
n. 431)*

1. L'articolo 2 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, è sostituito dal seguente:

«Art. 2. - *(Modalità di stipula e di rinnovo dei contratti di locazione)*. - 1. Le parti sti-

pulano contratti di locazione, per immobili da adibire ad abitazione principale, di durata non inferiore a quattro anni, definendo il valore del canone e le altre condizioni contrattuali nel rispetto degli accordi definiti in sede locale dalle organizzazioni della proprietà edilizia e dalle organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative che provvedono alla definizione dei contratti-tipo. Al fine di promuovere i suddetti accordi, i comuni, anche in forma associata, provvedono a convocare le citate organizzazioni entro due mesi dalla data di entrata in vigore della presente disposizione. I medesimi accordi sono depositati a cura delle organizzazioni firmatarie, presso ogni comune dell'area territoriale interessata. Alla scadenza, i contratti sono rinnovati, fatti salvi i casi in cui il locatore intende adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo articolo 3. Alla scadenza del contratto, ciascuna delle parti, altresì, ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo alle eventuali nuove condizioni determinate dai suddetti accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative.

2. Per favorire la realizzazione degli accordi di cui al comma 1, i comuni deliberano, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, aliquote dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) più favorevoli nei confronti dei proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale gli immobili. A tale fine, i comuni possono derogare dal limite minimo stabilito, ai fini della determinazione delle aliquote, dalla normativa vigente al momento in cui le delibere stesse sono assunte. I comuni di cui all'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e successive modificazioni, per le medesime finalità di cui al primo periodo, possono derogare al limite

massimo stabilito dalla normativa vigente, limitatamente agli immobili non locati per i quali non risultino essere registrati contratti di locazione da almeno sei mesi.

3. I contratti di locazione rinnovati o stipulati dalle compagnie di assicurazione, dagli enti privatizzati, dalle casse professionali, dai soggetti giuridici o individuali detentori di grandi proprietà, sono obbligatoriamente definiti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per fasce di oscillazione, per aree omogenee indicate dalle contrattazioni territoriali sulla base di accordi integrativi locali. Alla definizione degli accordi integrativi partecipano le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori che hanno sottoscritto gli accordi in sede nazionale e locale.

4. Ai contratti di locazione stipulati prima della data di entrata in vigore della presente disposizione che si rinnovano tacitamente si applicano le disposizioni di cui al comma 1».

2. All'articolo 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 1, le parole: «e alla prima scadenza dei contratti stipulati ai sensi del comma 3 del medesimo articolo» sono soppresse;

b) dopo il comma 6 è aggiunto il seguente:

«6-bis. Per i casi di morosità del conduttore si applicano le disposizioni di cui all'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392».

3. L'articolo 6 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 è sostituito dal seguente:

«Art. 6. - (*Rilascio degli immobili*). - 1. Qualora ricorrano le condizioni di cui all'articolo 3 della presente legge, il giudice competente ai sensi dell'articolo 26, primo comma, del codice di procedura civile, fissa il giorno dell'esecuzione entro il termine di sei mesi, salvo i casi di cui al comma 2.

2. Per i conduttori, con reddito familiare inferiore al limite di permanenza in un alloggio di edilizia residenziale pubblica, aumen-

tato di un terzo qualora sia presente un anziano ultrasessantacinquenne, ovvero uno o più minori, ovvero uno o più portatori di handicap con invalidità superiore ai due terzi, ovvero un malato terminale, l'esecuzione dello sfratto è condizionata all'effettuazione del passaggio ad altro alloggio adeguato alle esigenze familiari nel comune di residenza.

3. Ai fini di cui al comma 2, i comuni predispongono appositi elenchi dei soggetti sottoposti a provvedimento esecutivo di rilascio dell'immobile che versano nelle condizioni di cui al medesimo comma 2 e provvedono all'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, anche in deroga alle graduatorie per l'assegnazione di case popolari, attraverso l'acquisto o la locazione di immobili, ovvero all'erogazione di contributi per l'affitto o per altre iniziative che consentono il soddisfacimento del diritto alla casa.

4. In deroga a quanto previsto dal decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, ai comuni, alle regioni nonché agli istituti autonomi per le case popolari e ai loro consorzi comunque denominati, è concessa la prelazione per l'acquisto degli immobili ad uso abitativo che vendono dimessi degli enti previdenziali pubblici e degli altri enti pubblici, e per i quali i conduttori non esercitano il diritto di prelazione o che risultino liberi.

5. Se la motivazione della sentenza di esecuzione dello sfratto, ai danni di conduttori che versano nelle condizioni descritte al comma 2, è dovuta a morosità nel pagamento del canone di locazione, il proprietario ha diritto al pagamento del medesimo canone, come definito dagli accordi locali di cui all'articolo 2, da parte dell'amministrazione comunale, con priorità a tale scopo dell'utilizzo dei fondi di cui al fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione di cui all'articolo 11, fermo restando il dovere, da parte del conduttore, del pagamento al comune di un ca-

none rapportato a quanto stabilito dalle rispettive leggi regionali vigenti in materia di canoni di locazione di immobili di edilizia residenziale pubblica.

6. Il periodo di sospensione dell'esecuzione dello sfratto di cui al comma 2, non può eccedere ventiquattro mesi, decorsi i quali la pubblica amministrazione deve in ogni caso provvedere al soddisfacimento di quanto previsto al medesimo comma 2».

4. L'articolo 8 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 è sostituito dal seguente:

«Art. 8. - (*Agevolazioni fiscali*). - 1. Il reddito imponibile derivante al proprietario dai contratti stipulati o rinnovati ai sensi del comma 1 dell'articolo 2 della presente legge, a seguito di accordo definito in sede locale e nel rispetto dei criteri indicati dal decreto di cui al comma 2 dell'articolo 4, ovvero nel rispetto delle condizioni fissate dal decreto di cui al comma 3 del medesimo articolo 4, determinato ai sensi dell'articolo 34 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, è ulteriormente ridotto del 50 per cento. Per i suddetti contratti, il corrispettivo annuo ai fini della determinazione della base imponibile per l'imposta proporzionale di registro è assunto nella misura minima del 50 per cento.

2. Gli enti locali possono stipulare convenzioni con enti pubblici, con società di natura privata e con altri soggetti pubblici e privati nelle quali, a fronte di ulteriori interventi agevolativi di riduzione dell'ICI praticata, anche al di sotto dell'aliquota prevista per il settore in locazione, sono definiti importi di canone ricompresi nella fascia prevista dagli accordi in sede locale, di cui al comma 1 dell'articolo 2, in relazione a conduttori con reddito non superiore al limite stabilito per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica. Sempre a tale fine, il reddito imponibile del locatore, derivante dai contratti stipulati o rinnovati sulla base delle convenzioni ci-

tate, è ulteriormente ridotto del 30 per cento».

5. All'articolo 10 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, è aggiunto, in fine, il seguente comma:

«2-bis. Le detrazioni di cui al comma 1, stabilite nei provvedimenti collegati alla manovra finanziaria, spettano agli inquilini, appartenenti a determinate categorie di reddito, a prescindere dalla tipologia del contratto stipulato».

Art. 3.

(Norme transitorie)

1. Ai contratti stipulati o rinnovati sulla base di quanto previsto dal comma 1 dell'articolo 2 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nel testo previgente alla data di entrata in vigore della presente legge, con l'accordo delle parti, si applicano le disposizioni di cui al comma 1 dell'articolo 2 della medesima legge n. 431 del 1998, come sostituito dall'articolo 2 della presente legge. In tale caso, il locatore gode degli ulteriori benefici fiscali previsti dal comma 6-bis dell'articolo 3 della citata legge n. 431 del 1998, introdotto dall'articolo 2, comma 2, lettera b), della presente legge.

2. Il locatore, che ha stipulato contratti di locazione ai sensi del comma 1 dell'articolo 2 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nel testo previgente alla data di entrata in vigore della presente legge, fino alla prima scadenza del medesimo contratto, non ha diritto alle agevolazioni fiscali previste dall'articolo 34 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni.

3. Il locatore che ha stipulato contratto di locazione ai sensi del comma 3 dell'articolo 2 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nel testo previgente alla data di entrata in vigore

della presente legge, gode degli ulteriori benefici previsti dal comma 6-*bis* dell'articolo 3 della citata legge n. 431 del 1998, introdotto dall'articolo 2, comma 2, lettera *b*), della presente legge, a decorrere dall'anno fiscale successivo a quello di entrata in vigore della presente legge.

4. Le grandi proprietà immobiliari private, gli enti assicurativi, gli enti previdenziali privatizzati, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, avviano tavoli di trattative con le organizzazioni sindacali degli inquilini al fine di giungere al rinnovo contrattuale per le unità immobiliari con contratto scaduto o in scadenza e per le per famiglie per le quali sia stato avviata la richiesta di finita locazione o per le quali sia intervenuta nel frattempo convalida di sfratto per finita locazione. I canoni saranno definiti con le modalità e alle condizioni previste dalla presente legge. Qualora i soggetti di cui al presente comma non procedessero alla convocazione delle organizzazioni sindacali per l'apertura del citato tavolo di trattativa, le esecuzioni di sfratto per finita locazione in corso sono sospese.

