



## **DISEGNO DI LEGGE**

**d'iniziativa dei senatori BAIO, ADRAGNA, LUSI, BOSONE e PAPANIA**

**COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 30 APRILE 2008**

Misure a sostegno dell'accesso all'abitazione per le giovani famiglie

ONOREVOLI SENATORI. - Assume importanza prioritaria una nuova e più generosa politica familiare, basata sullo sviluppo di nuove forme di aiuto sociale per supportare i giovani nella decisione di contrarre matrimonio e formare una famiglia.

L'Italia, secondo recenti studi, è al penultimo posto in Europa per spesa pubblica destinata alle politiche familiari (0,9 per cento), nonostante la famiglia sia il principale soggetto economico che si pone in rapporto con i mercati dei beni, dei servizi e dei fattori produttivi (lavoro e capitale): le famiglie domandano beni e servizi sul mercato e offrono fattori produttivi.

Il nostro Paese deve porre rimedio allo squilibrio del sistema previdenziale che si sta aggravando a causa dell'invecchiamento della popolazione: stiamo diventando un Paese di anziani, con pochi contribuenti giovani e molti pensionati.

Per risolvere queste problematiche, su modello di altri Paesi come la Francia e l'Inghilterra, è necessario che, in Italia, si pensino e si creino condizioni tali da garantire ai giovani una maggiore stabilità economica, con politiche sociali e familiari adeguate, tali da favorire la decisione di contrarre matrimonio e formare una famiglia in un'età più giovane dell'attuale, che si aggira su un'età media di 32 anni.

È per questo motivo che vogliamo porre attenzione al tema della casa.

La possibilità di avere una casa, di proprietà o in affitto, rappresenta una questione sociale fondamentale, che si intreccia all'andamento del ciclo economico del Paese e può, soprattutto nel caso dei giovani, costituire un elemento determinante nella decisione di formare una famiglia.

In Italia, la forte crescita dei valori immobiliari ed il rischio della crescita dei tassi di

interesse sta generando un grande impatto sociale, rendendo difficile la possibilità per le coppie di giovani sposi, non solo di effettuare un acquisto immobiliare, ma anche di accedere a contratti privati di locazione.

Questa situazione è stata alimentata dalla precarietà delle condizioni del mercato del lavoro giovanile: in Italia la condizione del precariato accomuna migliaia di giovani (la percentuale dei lavoratori a termine sale al 40,3 per cento degli occupati nella fascia d'età fra i 15 e i 24 anni) assunti con diverse formule (a tempo determinato, a progetto, stagionali, autonomi parasubordinati) e si somma al ruolo negativamente significativo svolto dalle politiche abitative, che hanno registrato, negli ultimi anni, una crisi profonda.

Una recente ricerca del Centro ricerche economiche sociali di mercato per l'edilizia e il territorio (CRESME) ha rilevato che per le giovani coppie comprare casa è diventato un sogno irraggiungibile: dal 2004 il costo di un appartamento di 110 metri quadri nella zona semicentrale di una grande area urbana è triplicato (da 123.000 a 375.000 euro), mentre il reddito annuo di una coppia di ceto medio (dirigente statale e insegnante) è meno che raddoppiato (da 22.000 a 40.000 euro). L'affitto non risulta un'alternativa praticabile; se infatti a prezzi costanti, dal 1998 al 2004, il costo d'acquisto di una abitazione è aumentato in media del 51 per cento (65 nelle grandi città), quello degli affitti è comunque lievitato del 49 per cento (addirittura l'85 per cento nelle grandi aree urbane) e le prospettive per l'immediato futuro non sono buone. In Italia, ci sono 3,2 milioni di famiglie che vivono in case affittate da privati. Si è calcolato che nel corso del 2007 quasi due milioni di famiglie avrebbero vissuto un forte disagio abitativo: per i redditi dai 10 ai 20.000 euro il peso della locazione sfio-

rerà il 40 per cento del reddito, per quelli al di sotto dei 10.000 avanzerà fino al 66 per cento.

A seguito della soppressione dell'equo canone l'offerta privata di abitazioni in locazione si è riattivata con valori dei canoni crescenti ad un ritmo superiore a quello dell'inflazione, generando una situazione sociale che scoraggia la decisione di uscire dal nucleo familiare originario per formare una nuova famiglia. L'emergenza casa in Italia è diventata un vero problema di massa. Basti pensare che, per esempio, secondo il calcolo reso noto dall'ISTAT, nel mese di aprile del 2007, negli ultimi cinque anni nella capitale i canoni sono aumentati del 62 per cento e in alcune zone sono persino raddoppiati, senza considerare Milano e Firenze, dove i dati sono ancora più allarmanti.

Il problema dell'accesso alle abitazioni da parte dei giovani intenzionati a sposarsi è sentito anche in alcune regioni dove viene prevista una riserva di alloggi nei programmi di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o sovvenzionata. Ma è necessario andare oltre.

La Costituzione dispone, all'articolo 31, che la Repubblica deve agevolare con misure economiche e altre provvidenze la formazione della famiglia, e questo comporta la necessità di rendere organica la normativa sulle agevolazioni per l'accesso alla casa da parte di coloro che decidono di sposarsi, sia per l'acquisto sia per la locazione.

La finalità principale e fondamentale del presente disegno di legge, illustrato nell'articolo 1, è quindi volto a sostenere la famiglia come risorsa primaria in tutte le sue funzioni e permettere alle giovani coppie l'accesso facilitato al diritto alla casa, con particolare riferimento alla formulazione di alcune norme che favoriscano agevolazioni fiscali, sia per il conduttore che per il proprietario, per accedere ad un contratto di locazione per giovani sposi.

Ai fini del presente disegno di legge, possono accedere alle agevolazioni fiscali indicate all'articolo 4, i conduttori in possesso dei requisiti stabiliti dall'articolo 2, ovvero tutti coloro che abbiano contratto matrimonio civile o concordatario fino a tre anni prima della data di decorrenza del contratto di locazione, purché uno dei coniugi abbia meno di trenta anni e l'altro non superi il trentacinquesimo anno di età ed abbiano un reddito complessivo fino a 50.000 euro lordi annui.

All'articolo 2, comma 2, viene inoltre indicato che le agevolazioni di cui all'articolo 4 si applicano per i successivi tre anni dalla stipula del contratto di locazione o del suo rinnovo; mentre all'articolo 2, comma 3, viene stabilito che in caso di nascita del primo figlio, nelle condizioni indicate dai commi precedenti, le agevolazioni si intendono prorogate ai conduttori per il successivo triennio.

Inoltre all'articolo 2, comma 4, vengono indicati come beneficiari delle agevolazioni i locatori che stipulino contratti con i conduttori in possesso dei requisiti enunciati.

Le agevolazioni fiscali saranno applicate, secondo quanto indicato all'articolo 3, ai contratti di locazione di immobili adibiti ad uso abitativo primario stipulati o rinnovati successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge e che abbiano durata di almeno quattro anni.

Al locatore si applica una imposta sostitutiva delle imposte sul reddito delle persone fisiche in misura pari al 18 per cento, mentre il conduttore usufruisce di una detrazione pari al 25 per cento del canone annuo di locazione, ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche.

All'articolo 5 viene infine istituito l'Osservatorio giovani della condizione abitativa, presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, per osservare gli effetti riconducibili all'applicazione della legge.

**DISEGNO DI LEGGE**  

---

## Art. 1.

*(Finalità)*

1. La presente legge disciplina e regola le agevolazioni fiscali relative ai contratti di locazione per le giovani coppie che abbiano contratto matrimonio.

## Art. 2.

*(Beneficiari)*

1. Usufruiscono delle agevolazioni di cui all'articolo 4, comma 2, i conduttori che abbiano i seguenti requisiti:

*a)* abbiano contratto matrimonio fino a tre anni prima della data di decorrenza del contratto di locazione;

*b)* almeno un coniuge abbia un'età inferiore ai trenta anni e l'altro non superi il trentacinquesimo anno di età;

*c)* abbiano un reddito complessivo fino a 50.000 euro lordi annui per un nucleo familiare di due componenti. Per nuclei familiari con diversa composizione, il requisito economico è riparametrato sulla base della scala di equivalenza di cui alla tabella 2 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 109, e successive modificazioni, tenendo conto delle maggiorazioni ivi previste.

2. Le agevolazioni di cui all'articolo 4 si applicano per i successivi tre anni dalla stipula del contratto di locazione o del suo rinnovo.

3. In caso di nascita del primo figlio, nel rispetto delle condizioni di cui ai commi 1 e 2, le agevolazioni si intendono prorogate per il successivo triennio.

4. Usufruiscono delle agevolazioni di cui all'articolo 4, comma 1, i locatori che stipulino contratti di locazione con i soggetti di cui al comma 1.

### Art. 3.

#### *(Ambito di applicazione)*

1. Sono ammessi alle agevolazioni di cui alla presente legge i soggetti che stipulino ovvero rinnovino, successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge, contratti di locazione di immobili adibiti ad uso abitativo primario, nei quali il conduttore stabilisca residenza entro un mese dalla data di registrazione del contratto di locazione.

2. Le parti stipulano contratti di locazione di durata non inferiore a quattro anni.

3. Le disposizioni di cui all'articolo 4 non si applicano:

a) ai contratti di locazione relativi agli immobili vincolati ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, che sono sottoposti esclusivamente alla disciplina di cui agli articoli 1571 e seguenti del codice civile;

b) agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ai quali si applica la relativa normativa vigente, statale e regionale;

c) agli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche.

4. Le disposizioni di cui al presente articolo e agli articoli 2 e 4 della presente legge non si applicano ai contratti di locazione stipulati dagli enti locali, in qualità di conduttori, per soddisfare esigenze abitative di carattere transitorio, ai quali si applicano le disposizioni di cui agli articoli 1571 e seguenti del codice civile.

## Art. 4.

*(Agevolazioni fiscali)*

1. Al reddito dei fabbricati ad uso abitativo concessi in locazione ai sensi della presente legge, fermo restando l'obbligo di dichiarazione, si applica una imposta sostitutiva delle imposte sul reddito delle persone fisiche in misura pari al 18 per cento. L'imposta sostitutiva è versata entro il termine stabilito per il versamento a saldo dell'imposta sul reddito delle persone fisiche.

2. Il conduttore di immobili ammesso alle agevolazioni fiscali ai sensi dell'articolo 2, comma 1, usufruisce di una detrazione pari al 25 per cento del canone annuo di locazione, ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche. A tal fine, il conduttore è tenuto ad allegare alla dichiarazione dei redditi un'autodichiarazione che attesti la sussistenza dei requisiti di cui al comma 1 dell'articolo 2.

3. Le detrazioni di cui ai commi 1 e 2 non sono cumulabili con ulteriori agevolazioni fiscali riferite alla medesima unità immobiliare.

## Art. 5.

*(Osservatorio giovani  
della condizione abitativa)*

1. È istituito, presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, l'Osservatorio giovani della condizione abitativa.

2. Il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, con proprio decreto da adottare entro due mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, definisce l'organizzazione e le funzioni dell'Osservatorio istituito ai sensi del comma 1, anche ai fini del collegamento con gli osservatori istituiti dalle regioni con propri provvedimenti.



