



**COMMISSIONI 6^a E 10^a RIUNITE
SENATO DELLA REPUBBLICA**

**Disegno di legge AS 2564
di conversione del decreto-legge 21 marzo 2022, n. 21
(Contrasto degli effetti economici e
umanitari della crisi ucraina)**

12 Aprile 2022

Il decreto-legge 21 marzo 2022, n. 21, contiene alcune disposizioni per agevolare l'accoglienza dei profughi ucraini nel nostro Paese.

Si tratta precisamente dell'art. 31, che autorizza il Dipartimento della protezione civile ad individuare, nell'ambito delle misure assistenziali, ulteriori forme di accoglienza diffusa diverse da quelle previste nell'ambito delle strutture di accoglienza di cui agli articoli 9 e 11 del decreto legislativo 18 agosto 2015, n. 142, da attuarsi mediante i Comuni, gli enti del terzo settore, i centri di servizio per il volontariato, gli enti e le associazioni iscritte al registro di cui all'art. 42 del decreto legislativo 25 luglio 1998, n.286 e gli enti religiosi civilmente riconosciuti, per un massimo di 15.000 unità.

Il Dipartimento anzidetto dovrà anche definire ulteriori forme di sostentamento per l'assistenza delle persone titolari della protezione temporanea che abbiano trovato autonoma sistemazione, per la durata massima di 90 giorni dall'ingresso nel territorio nazionale con termine non oltre il 31 dicembre 2022, per un massimo di 60.000 unità.

Tale esigenza di individuare ulteriori forme di accoglienza diffusa, ci dà l'opportunità di evidenziare un grave vuoto normativo nella legislazione sulla locazione abitativa.

Come noto, la legge n. 431 del 1998 ha previsto – per le locazioni ad uso abitativo – due canali: uno, cd. “libero”, in cui il contratto di locazione ha la durata di 4 anni rinnovabili di altri 4, con canone derivante dal libero mercato; l'altro, il cd. “regolamentato”, che prevede – a fronte di specifiche agevolazioni fiscali erariali e comunali per il proprietario – una durata del contratto di 3 anni con proroga di 2 anni e un canone “calmierato” da individuarsi all'interno di apposite fasce che vengono fissate dagli accordi territoriali stipulati, per i singoli Comuni, dalle organizzazioni della proprietà e dell'inquilinato più rappresentative, secondo i criteri direttivi stabiliti da un apposito decreto del Ministero delle infrastrutture (attualmente è il d.m. 16.1.2017 che recepisce le indicazioni della Convenzione nazionale di cui art. 4, della legge n. 431 del 1998).

Orbene, tali forme di accoglienza diffusa alternative potrebbero essere rinvenute nelle case di privati che gli Enti locali oppure gli altri soggetti individuati dal decreto in commento potrebbero prendere in locazione per poi alloggiarvi le famiglie bisognose, utilizzando il canale regolamentato, con canoni più bassi rispetto a quelli di mercato nell'ambito dello spirito “solidaristico” previsto dalla normativa. Purtroppo, però, vi è, come accennavamo prima, un vuoto normativo ovvero la legge n. 431 del 1998 non disciplina espressamente la possibilità che possano essere stipulati contratti a canone calmierato (i cd. 3+2) con conduttori che non siano essi stessi diretti fruitori degli immobili locati.

Per ovviare a detta lacuna (e per evitare possibili contenziosi che potrebbero sorgere a causa di divergenti interpretazioni della normativa esistente), si suggerisce di prevedere espressamente tale possibilità in relazione alla locazione di alloggi destinati al soddisfacimento di esigenze abitative, anche transitorie, di lavoratori non residenti e di immigrati, riconoscendo agli Enti locali, agli enti religiosi, alle associazioni che si dedicano all'aiuto dei soggetti svantaggiati o dei rifugiati o che si occupano di immigrazione, nonché ai datori di lavoro, anche organizzati nella forma di impresa o di associazioni di imprese, di poter stipulare, in qualità di conduttori, contratti a canone calmierato della durata di 3 anni

più 2. Conseguentemente si dovrebbe prevedere espressamente la possibilità di alloggiare nell'immobile locato, per il tempo ritenuto necessario, i soggetti bisognosi, con possibilità di modificare il tipo di contratto allegato al d.m. 16.1.2017.

In questo modo si potrebbero pure incentivare i proprietari (di norma famiglie di lavoratori o di pensionati che hanno investito i propri risparmi nell'acquisto di un appartamento) a locare i propri immobili ai soggetti anzidetti, in quanto, oltre agli incentivi fiscali previsti in caso di stipula dei contratti di locazione a canone calmierato, avrebbero la garanzia del pagamento del canone da parte del più solvibile soggetto conduttore.

La necessità che sovente si pone nei territori di soddisfare – tramite l'intervento diretto di enti, associazioni ecc. – esigenze locative nelle modalità anzidette, suggerisce di allargare, rispetto ai soggetti elencati nell'art. 31 del decreto, la platea di coloro che possono stipulare in qualità di conduttori i contratti di locazione regolamentati.

A tal fine, si propone l'inserimento – nell'ambito del disegno di legge – delle seguenti disposizioni.

Norma proposta

All'art. 1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431:

- *è aggiunto il seguente comma "1-bis. Gli enti locali, gli enti del terzo settore, i centri di servizio per il volontariato, gli enti religiosi civilmente riconosciuti, le associazioni iscritte al registro di cui all'art. 42 del decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286, le associazioni che si dedicano all'aiuto dei soggetti svantaggiati o dei rifugiati o che si occupano di immigrazione, nonché i datori di lavoro, possono stipulare in qualità di conduttori i contratti di locazione di cui all'art. 2, comma 3, al fine di destinare tali alloggi al soddisfacimento di esigenze abitative, anche transitorie, di rifugiati, immigrati, soggetti comunque assistiti dagli enti e associazioni sopra indicati, dipendenti o collaboratori. I tipi di contratto di cui all'art. 4-bis possono essere modificati di conseguenza. Si applicano i benefici fiscali previsti per tali contratti indipendentemente dal Comune in cui si trova l'immobile locato."*
- *al comma 3, le parole "Le disposizioni di cui agli articoli 2," sono sostituite dalle seguenti "Salvo il caso di contratti di locazione stipulati ai sensi del comma 1-bis, del presente articolo, le disposizioni di cui agli articoli 2,".*

* * *

**Presidenza e Segreteria generale
Centro Studi**

Uffici operativi e amministrativi
00187 Roma - Via Borgognona, 47
tf. 06.6793489 (r.a.) - fax 06.6793447

Uffici Organizzazioni collegate
00196 Roma - Via P. Clotilde, 2 int. 4
tf. 06.3214369 (r.a.) - fax 06.32650503

Uffici Enti bilaterali
00198 Roma - Corso Trieste, 10
tf. 06.44251191 (r.a.) - fax 06.44251456

www.confedilizia.it – www.confedilizia.eu