

CAMERA DEI DEPUTATI N. 1955

DISEGNO DI LEGGE

PRESENTATO DAL MINISTRO DELLA SOLIDARIETÀ SOCIALE
(FERRERO)

E DAL MINISTRO DELLE INFRASTRUTTURE
(DI PIETRO)

DI CONCERTO CON IL MINISTRO DELLA GIUSTIZIA
(MASTELLA)

CON IL MINISTRO DELL'INTERNO
(AMATO)

CON IL MINISTRO PER GLI AFFARI REGIONALI E LE AUTONOMIE LOCALI
(LANZILLOTTA)

CON IL MINISTRO DELLE POLITICHE PER LA FAMIGLIA
(BINDI)

E CON IL MINISTRO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE
(PADOA SCHIOPPA)

Interventi per la riduzione del disagio abitativo
per particolari categorie sociali

Presentato il 16 novembre 2006

ONOREVOLI DEPUTATI! — Il provvedimento in esame ha lo scopo di contenere il disagio abitativo di particolari categorie di soggetti svantaggiati, soprattutto nelle aree metropolitane, che non è stato risolto con gli interventi legislativi precedenti e rischia di provocare effetti sociali incontrollabili, anche per effetto della scadenza del termine fissato al 3 agosto scorso dal decreto-legge 1° febbraio 2006, n. 23, convertito,

con modificazioni, dalla legge 3 marzo 2006, n. 86, relativo alle città più grandi: Roma, Milano e Napoli.

La mancanza di interventi convincenti in materia abitativa ha comportato l'aggravamento della situazione, soprattutto, ma non solo, nelle aree metropolitane, dove si registrano un'elevata concentrazione di famiglie a basso reddito, un numero di sfratti anche per morosità cresciuto in maniera esponenziale, una ridotta offerta aggiuntiva di alloggi pubblici, anche per effetto della dismissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali, un'elevata percentuale di immobili non occupati, l'aumento della povertà materiale e immateriale, i processi migratori.

A fronte di questo scenario il presente provvedimento vuole dare un segnale di discontinuità rispetto al passato, non limitandosi ad un ulteriore intervento di proroga degli sfratti, ma accompagnando la necessaria sospensione con ulteriori disposizioni dirette ad avviare il problema abitativo a soluzione, attraverso la predisposizione di un piano straordinario pluriennale da parte dei comuni e l'avvio di un tavolo di concertazione da parte dello Stato per definire un piano nazionale di edilizia residenziale pubblica.

La segnalata discontinuità si impone al fine di superare le obiezioni di incostituzionalità che si porrebbero nel caso di intervento legislativo limitato ad una mera proroga in ossequio alle sentenze della Corte costituzionale in materia.

In particolare, il provvedimento proposto contiene una piena « comparazione tra la condizione del conduttore e quella del locatore » (da ultimo si confronti la sentenza della Corte costituzionale n. 155 del 2004), che si manifesta, fra l'altro, nella previsione di cui al comma 6 dell'articolo 1, secondo cui « La sospensione non opera in danno del locatore che dimostri, nelle forme di cui al comma 2, secondo periodo, di trovarsi nelle stesse condizioni richieste per ottenere la sospensione medesima o nelle condizioni di necessità sopraggiunta dell'abitazione », nella previsione della decadenza dal beneficio della sospensione

nel caso di mancato pagamento del canone ai sensi del comma 5 dello stesso articolo e nella corresponsione della maggiorazione del canone a titolo di risarcimento del danno per il prolungamento dell'utilizzazione dell'immobile.

Sono stabilite, inoltre, come richiesto nella sentenza citata, « congrue misure » che addossano sulla collettività l'onere economico di protezione degli inquilini, alleviando il sacrificio del locatore, e che si realizzano, come per precedenti provvedimenti analoghi, con benefici fiscali a vantaggio dei proprietari, sia da parte dello Stato che, eventualmente, dei comuni (articolo 2).

Quanto alla durata delle sospensioni, che possono essere giustificate secondo la Corte costituzionale « per un periodo transitorio ed essenzialmente limitato », va osservato che la sospensione generalizzata, peraltro solo per le particolari categorie sociali svantaggiate indicate all'articolo 1, è limitata a soli quarantacinque giorni, mentre l'ulteriore periodo di sospensione previsto è condizionato alla predisposizione da parte dei comuni, d'intesa con le regioni, dei piani di edilizia indicati all'articolo 3, che devono essere predisposti appunto entro quarantacinque giorni dalla data di entrata in vigore della legge (la mancata predisposizione del piano fa decadere l'interessato dal beneficio della sospensione).

Pertanto, a parte i quarantacinque giorni iniziali, l'ulteriore sospensione è solo eventuale, si verificherà presumibilmente solo per i comuni in situazioni più gravi e potrà comunque esaurirsi anche prima della scadenza prevista in attuazione di interventi nel frattempo realizzati.

Ma ciò che conta qui rilevare è che il provvedimento è ben diverso rispetto alle fattispecie considerate dalla Corte costituzionale, che esaminava decreti di mera proroga, non funzionali ad alcun ulteriore intervento. Con riguardo a quel quadro normativo era certamente giustificata l'avvertenza della Corte che, si badi, pur non ritenendo quei provvedimenti incostituzionali, segnalava che non era possibile accettare ulteriori interventi di mera pro-

roga, seguendo « la logica fin qui adottata » (Corte costituzionale, sentenza n. 155 del 2004, citata).

Ma la logica nell'odierno provvedimento è cambiata, perché appunto non si propone una mera proroga fine a se stessa, ma una sospensione finalizzata e poi condizionata all'effettivo avvio di programmi per la soluzione del problema abitativo delle categorie interessate. In questo quadro normativo mutato, la valutazione della Corte costituzionale sarebbe ben diversa e, in ogni caso, non sono utilizzabili direttamente pronunce riferite appunto a fattispecie normative differenti.

Si passa ad illustrare il provvedimento nel dettaglio.

L'articolo 1 disciplina la sospensione delle procedure esecutive di rilascio.

Il comma 1 individua i comuni, capoluoghi di provincia, comuni limitrofi con oltre 10.000 abitanti e comuni ad alta tensione abitativa di cui alla delibera CIPE n. 87/03 del 13 novembre 2003, pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 40 del 18 febbraio 2004, e le categorie sociali destinatarie del provvedimento, perché particolarmente esposte al disagio abitativo: si tratta di conduttori che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare persone ultrasessantacinquenni, figli a carico, malati terminali o portatori di *handicap* con invalidità superiore al 66 per cento, comunque con reddito annuo lordo familiare complessivo inferiore a 27.000 euro.

Si è inteso contenere la platea dei beneficiari della sospensione, individuando selettivamente le condizioni di difficoltà dei nuclei familiari interessati e indicando la soglia reddituale lorda di 27.000 euro annui (da intendere quale reddito imponibile ai fini IRPEF), che si traduce in un reddito mensile effettivamente disponibile di circa 1.200 euro, del tutto insufficiente a soddisfare le fondamentali esigenze di vita.

Il provvedimento si limita a sospendere l'esecuzione dei provvedimenti fondati sulla finita locazione ed esclude, quindi, gli sfratti per morosità.

Il comma 2 riproduce il testo dell'articolo 1, comma 3, del decreto-legge 1°

febbraio 2006, n. 23, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 marzo 2006, n. 86, ai fini della dimostrazione dei requisiti previsti dal comma 1, mediante il sistema dell'autocertificazione contestabile dal locatore.

Con il comma 3 si è ritenuto di promuovere la realizzazione di accordi negoziali con riguardo a locazioni di unità immobiliari appartenenti al patrimonio di soggetti qualificabili come « grandi proprietà », per le quali l'immobile non rappresenta valore d'uso, fissando un termine più lungo di sospensione (diciotto mesi dalla data di entrata in vigore della legge).

Il comma 4 richiama l'articolo 6, comma 6, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, imponendo al conduttore una maggiorazione del canone, al fine di evitare, come si è detto, che l'onere della sospensione venga posto a carico esclusivo del locatore.

Il comma 5 prevede due ipotesi di decadenza dal beneficio della sospensione. La prima, già prevista in precedenti disposizioni, riguarda l'ipotesi di mancato pagamento del canone nei limiti previsti dall'articolo 5 della legge 27 luglio 1978, n. 392, salva l'applicazione dell'articolo 55 della stessa legge. La seconda, nuova, si ricollega alla *ratio* complessiva del provvedimento diretto soprattutto ad attivare le energie dei comuni per risolvere il problema abitativo, sanzionando indirettamente il comune inadempiente alla predisposizione del piano di cui all'articolo 3, con la decadenza dalla sospensione a carico dei conduttori dello stesso comune, che sarebbe costretto ad un maggior impegno.

Il comma 6, in ossequio alle sentenze della Corte costituzionale, prevede la possibilità da parte del locatore di dimostrare di trovarsi nelle stesse condizioni personali previste nell'articolo 1, comma 1, per la sospensione o la necessità sopraggiunta dell'abitazione al fine di escludere la sospensione dell'esecuzione.

L'articolo 2 introduce benefici fiscali compensativi in favore dei locatori, per il fatto di essere chiamati a concorrere alla realizzazione di superiori interessi di ca-

rattere generale sottesi al provvedimento di sospensione, sia da parte dello Stato che, eventualmente, dei comuni, attraverso l'esenzione o la riduzione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI).

L'articolo 3 disciplina la predisposizione da parte dei comuni di un piano straordinario pluriennale, e prevede la possibilità di istituire apposite commissioni per l'eventuale graduazione degli sfratti, al fine di favorire il passaggio da casa a casa per i soggetti di cui all'articolo 1, comma 1, nonché per le famiglie collocate utilmente nelle graduatorie comunali per l'accesso agli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Non si tratta del ripristino delle commissioni prefettizie, ma di sperimentare, sul modello continentale (Germania, Olanda, Svezia) una procedura che collochi in una sfera pubblica, o meglio concertata, la risoluzione del problema abitativo del singolo in quanto problema della collettività.

L'articolo 4 disciplina la convocazione del tavolo di concertazione generale sulle politiche abitative tra istituzioni e associazioni interessate, al fine di realizzare il programma nazionale contenente gli obiettivi e gli indirizzi di carattere generale per la programmazione regionale di edilizia residenziale pubblica riferita alla realizzazione, anche mediante l'acquisizione e il recupero di edifici esistenti, di alloggi in locazione a canone sociale e concordato, e alla riqualificazione di quartieri degradati,

nonché proposte normative di natura fiscale e per la normalizzazione del mercato immobiliare.

L'articolo 5 reca la clausola di salvaguardia con riferimento alle regioni a statuto speciale e alle province autonome di Trento e di Bolzano.

L'articolo 6 indica la copertura finanziaria del provvedimento, attraverso il versamento di 63 milioni di euro (a valere sull'autorizzazione di spesa di cui all'articolo 2, comma 4, del decreto-legge 17 giugno 2005, n. 106, convertito, con modificazioni, dalla legge 31 luglio 2005, n. 156), previa conservazione al 31 dicembre 2006 nel conto dei residui, ad apposita contabilità speciale di tesoreria per essere successivamente riversato all'entrata del bilancio dello Stato nella misura di 10,5 milioni di euro nell'anno 2007 e nella misura di 52,5 milioni di euro nell'anno 2008.

La disposizione contenuta nel comma 3 nasce dalla necessità di consentire al Ministro dell'economia e delle finanze, qualora nel corso dell'attuazione della legge si verifici uno scostamento rispetto alle previsioni di spesa indicate dalla medesima legge, di assumere le conseguenti iniziative legislative. Tale previsione si rende necessaria in considerazione del fatto che i benefici di cui all'articolo 2, comma 1, del presente provvedimento si configurano quali diritti soggettivi e quindi potenzialmente in grado di generare oneri aggiuntivi a carico del bilancio dello Stato.

RELAZIONE TECNICA

(Articolo 11-ter, comma 2, della legge 5 agosto 1978, n. 468, e successive modificazioni).

Il disegno di legge in esame prevede, all'articolo 1, comma 1, la sospensione, per un periodo di otto mesi dalla data di entrata in vigore della legge, dei provvedimenti esecutivi di rilascio per finita locazione di immobili adibiti ad abitazione, nei confronti di conduttori residenti nei comuni capoluoghi di provincia, nei comuni limitrofi con oltre 10.000 abitanti e nei comuni ad alta tensione abitativa di cui alla delibera CIPE n. 87/03 del 13 novembre 2003, pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 40 del 18 febbraio 2004, che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare persone ultrasessantacinquenni, figli a carico, malati terminali o portatori di *handicap* con invalidità superiore al 66 per cento, con reddito annuo lordo familiare inferiore a 27.000 euro, purché non siano in possesso di un'altra abitazione adeguata al nucleo familiare nella regione di residenza.

Nel comma 3 si prevede un prolungamento del termine di sospensione, per un periodo di diciotto mesi dalla data di entrata in vigore della legge, per i conduttori di immobili ad uso abitativo concessi in locazione dai soggetti di cui all'articolo 1, comma 1, del decreto legislativo 16 febbraio 1996, n. 104, e all'articolo 3, comma 109, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, da casse professionali e previdenziali, compagnie di assicurazione, istituti bancari, da società possedute dai soggetti citati, ovvero che, per conto dei medesimi anche indirettamente, svolgono l'attività di gestione dei relativi patrimoni immobiliari.

Per il periodo di sospensione dell'esecuzione il conduttore dovrà corrispondere al locatore la maggiorazione di cui all'articolo 6, comma 6, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

All'articolo 2, comma 1, si prevede che per i proprietari degli immobili locati ai suddetti conduttori si applicano i benefici fiscali di cui all'articolo 2, comma 1, del decreto-legge 1° febbraio 2006, n. 23, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 marzo 2006, n. 86; quindi il relativo reddito da fabbricati previsto dall'articolo 37 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, non concorre alla formazione del reddito imponibile, ai soli fini delle imposte sul reddito delle persone fisiche e delle società (IRPEF e IRES). Tale agevolazione risulta valida per tutta la durata della proroga del periodo di sospensione dello sfratto.

In base a dati divulgati dal Ministero dell'interno, risulta che il numero totale di provvedimenti esecutivi di sfratto emessi nell'anno 2004 è pari a 43.892, di cui 12.449 per finita locazione (28 per cento).

Dagli stessi dati risulta, inoltre, che il numero di richieste di esecuzione presentate all'ufficiale giudiziario per lo stesso anno è pari a 74.755. Applicando a questo numero la percentuale degli sfratti per finita locazione, incrementata prudenzialmente al 40 per cento per tenere conto del fatto che i dati citati, come indicato dalla fonte stessa, sono incompleti, si ottiene una stima del numero di sfratti in esecuzione per finita locazione ancora pendenti pari a circa 30.000. Ai fini della presente valutazione, in via prudenziale, si considerano tutti gli sfratti in oggetto, stimando che i conduttori con i requisiti di disagio di cui al comma 1 siano pari a 15.000 (il 50 per cento) e che i conduttori di cui al comma 3 siano pari a 15.000 (il rimanente 50 per cento).

Dai dati relativi alle dichiarazioni dei redditi delle persone fisiche presentate nel 2003, risulta un ammontare medio del canone annuo dichiarato dai locatori, al netto della vigente deduzione del 15 per cento, pari a 3.230 euro; l'estrapolazione di questo dato al 2006 porta a stimare un ammontare medio annuo del canone di locazione percepito pari a circa 3.600 euro. Considerando però che il canone medio di locazione per immobile è notevolmente più elevato nei comuni previsti dalla legge rispetto alla media nazionale, ai fini della presente valutazione verrà considerato un relativo ammontare medio annuo, al netto della deduzione prevista, pari a 5.000 euro.

Considerando un'aliquota marginale media per le persone fisiche pari al 28 per cento e un'aliquota media per le società pari anch'essa al 28 per cento, si ottengono le seguenti perdite di gettito IRPEF e IRES di competenza:

	2006	2007	2008	2009
IRPEF	-3	-11	0	0
IRES	-3	-21,0	-7,5	0
Addizionale regionale	-0,11	-0,44	0	0
Addizionale comunale	-0,04	-0,11	0	0
Totale	-6,15	-32,55	-7,5	0

(Dati in milioni di euro).

L'andamento del gettito di cassa, considerando i termini della proroga e ipotizzando che tali variazioni normative entrino in vigore entro il mese di dicembre 2006, sarà il seguente (in milioni di euro):

	2006	2007	2008	2009
IRPEF	0	-5,1	-17,2	+8,3
IRES	0	-5,1	-34,6	+2,5
Addizionale regionale	0	-0,11	-0,44	0
Addizionale comunale	0	-0,04	-0,11	0
Totale	0	-10,35	-52,35	+10,8

(Dati in milioni di euro).

Infine, la disposizione contenuta nell'articolo 6, comma 3, nasce dalla necessità di consentire al Ministro dell'economia e delle finanze, qualora nel corso dell'attuazione della legge si verifichi uno scostamento rispetto alle previsioni di spesa indicate dalla medesima legge, di assumere le conseguenti iniziative legislative.

Tale previsione si rende necessaria in considerazione del fatto che i benefici di cui all'articolo 2, comma 1, della legge si configurano quali diritti soggettivi e quindi potenzialmente in grado di generare oneri aggiuntivi a carico del bilancio dello Stato.

ANALISI TECNICO-NORMATIVA

1. Aspetti tecnico-normativi.

A) *Analisi del quadro normativo e dell'impatto normativo delle norme proposte sulla legislazione vigente.*

L'esigenza di un intervento normativo nasce dalla scadenza, già avvenuta in data 3 agosto 2006, della sospensione delle procedure esecutive di rilascio disposta dal decreto-legge 1° febbraio 2006, n. 23, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 marzo 2006, n. 86.

Pertanto, l'intervento che si propone si ricollega al precedente provvedimento, pur se riferito solo alle città più grandi, allo scopo di evitare l'immediata esecuzione di provvedimenti di rilascio nei confronti di particolari categorie di soggetti disagiati, ma si inserisce anche in un quadro normativo più complesso, nell'intento di non disporre una semplice ulteriore proroga ma di avviare a soluzione il problema abitativo, attraverso la predisposizione di programmi di edilizia sovvenzionata ed agevolata da parte dei comuni e l'avvio di un tavolo di concertazione da parte dello Stato per definire un programma nazionale di edilizia residenziale pubblica.

B) *Analisi della compatibilità dell'intervento con l'ordinamento comunitario.*

Non si ravvisano elementi di contrasto con l'ordinamento comunitario. Anzi, l'intervento si propone di avviare a soluzione la situazione dello Stato italiano, che attualmente si trova in palese violazione dell'articolo 31 della Carta sociale europea ratificata ai sensi della legge 9 febbraio 1999, n. 30, in merito all'impegno di prendere misure destinate a « 1. Favorire l'accesso ad un'abitazione di livello sufficiente; 2. a prevenire e ridurre lo *status* di "senza tetto" in vista di eliminarlo gradualmente; 3. a rendere il costo dell'abitazione accessibile alle persone che non dispongono di risorse sufficienti », come risulta dalla recente decisione del Comitato europeo per i diritti sociali (CEDS) adottata il 7 dicembre 2005 e resa pubblica il 24 aprile 2006.

C) *Analisi della compatibilità con le competenze costituzionali delle regioni ordinarie e a statuto speciale.*

Non si ravvisano elementi di contrasto al riguardo.

- D) *Verifica della coerenza con le fonti legislative primarie che dispongono il trasferimento di funzioni alle regioni e agli enti locali.*

Le disposizioni del provvedimento non inficiano l'autonomia degli enti locali.

2. Elementi di *drafting* e linguaggio normativo.

- A) *Verifica della correttezza dei riferimenti normativi contenuti nel progetto, individuazione di effetti abrogativi impliciti.*

Il provvedimento:

contiene riferimenti legislativi corretti;

non reca abrogazioni implicite di norme vigenti;

non richiede previsione di delega per la redazione di un testo unico nella materia in oggetto.

ANALISI DELL'IMPATTO DELLA REGOLAMENTAZIONE (AIR)

A) *Ambito dell'intervento; soggetti destinatari.*

I destinatari del provvedimento sono i soggetti colpiti da procedure esecutive di sfratto per finita locazione e residenti nei comuni capoluoghi di provincia, nei comuni limitrofi con oltre 10.000 abitanti e nei comuni ad alta tensione abitativa di cui alla delibera CIPE n. 87/03 del 13 novembre 2003, pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 40 del 18 febbraio 2004, che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare persone ultrasessantacinquenni, figli a carico, malati terminali o portatori di *handicap* con invalidità superiore al 66 per cento, con reddito annuo familiare lordo complessivo inferiore a 27.000 euro lordi, pari a circa 1.200 euro netti al mese e, quindi, ai limiti della sopravvivenza.

La platea dei beneficiari è comunque limitata, in quanto esclude interventi di sospensione per gli sfratti per morosità, riguardando esclusivamente l'esecuzione degli sfratti per finita locazione. Prendendo a riferimento i dati dell'Osservatorio sfratti presso il Ministero dell'interno relativi all'anno 2004, su un totale di 43.892 sentenze di sfratto emesse, 627 erano per necessità, 30.816 per morosità e solo 12.449 per finita locazione, pari a circa il 28 per cento del totale. Nell'ambito della percentuale indicata la sospensione è prevista solo per le categorie svantaggiate previste dal provvedimento e limitatamente ai comuni sopra indicati.

B) *Obiettivi e risultati attesi.*

Il provvedimento ha lo scopo di contenere il disagio abitativo di particolari categorie di soggetti svantaggiati, soprattutto nelle aree metropolitane, che non è stato risolto con gli interventi legislativi precedenti e rischia di provocare effetti sociali incontrollabili, anche per la scadenza della precedente proroga, fissata al 3 agosto scorso, dal decreto-legge 1° febbraio 2006, n. 23, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 marzo 2006, n. 86, relativo alle città più grandi (Roma, Milano e Napoli).

Peraltro, il provvedimento vuole dare un immediato segnale di discontinuità rispetto al passato, non limitandosi ad un ulteriore intervento di proroga degli sfratti, ma accompagnando la necessaria sospensione con ulteriori disposizioni dirette ad avviare il problema abitativo a soluzione, attraverso la predisposizione di piani straordinari di edilizia da parte dei comuni e l'avvio di un tavolo di concertazione da parte dello Stato per definire un programma nazionale sulla casa.

C) *Valutazione dell'impatto amministrativo.*

1) Ricognizione degli obiettivi del progetto e analisi dei tempi e dei mezzi individuati per il perseguimento: l'obiettivo fondamentale del progetto è la predisposizione di piani edilizi da parte dei comuni e l'avvio di un tavolo di concertazione da parte dello Stato per definire un programma nazionale sulla casa.

2) Valutazione dell'esistenza di oneri organizzativi a carico delle pubbliche amministrazioni: i comuni dovranno attivarsi per la predisposizione dei piani straordinari ai sensi dell'articolo 3, ma si tratta di un intervento che rientra nei loro compiti istituzionali e non può considerarsi, quindi, un onere aggiuntivo, se non sotto il profilo degli stretti margini per provvedere, peraltro correlati alle insostenibili condizioni di tensione abitativa. A livello centrale l'organizzazione della convocazione del tavolo di concertazione comporta un limitato onere, peraltro circoscritto nel tempo.

3) Valutazione dell'eventuale previsione della creazione di nuove strutture amministrative: non si prevede l'istituzione di nuove strutture amministrative.

4) Verifica dell'esistenza a carico di cittadini e delle imprese di oneri finanziari, organizzativi ed adempimenti burocratici: le disposizioni del provvedimento comportano oneri a carico del locatore, compensati, tuttavia, dai benefici fiscali previsti dall'articolo 2, oltre che da eventuali benefici comunali.

DISEGNO DI LEGGE

ART. 1.

(Sospensione delle procedure esecutive di rilascio).

1. Al fine di contenere il disagio abitativo e di favorire il passaggio da casa a casa per particolari categorie sociali, soggette a procedure esecutive di sfratto e residenti nei comuni capoluoghi di provincia, nei comuni limitrofi con oltre 10.000 abitanti e nei comuni ad alta tensione abitativa di cui alla delibera CIPE n. 87/03 del 13 novembre 2003, pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 40 del 18 febbraio 2004, sono sospese, a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge per un periodo di otto mesi, le esecuzioni dei provvedimenti di rilascio per finita locazione degli immobili adibiti ad uso di abitazioni, nei confronti di conduttori con reddito annuo lordo complessivo familiare inferiore a 27.000 euro, che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare persone ultrasessantacinquenni, figli a carico, malati terminali o portatori di *handicap* con invalidità superiore al 66 per cento, purché non siano in possesso di altra abitazione adeguata al nucleo familiare nella regione di residenza.

2. La sussistenza dei requisiti per la sospensione della procedura esecutiva di rilascio di cui ai commi 1 e 3 del presente articolo è autocertificata dai soggetti interessati con dichiarazione resa nelle forme di cui all'articolo 4, comma 4, del decreto-legge 27 maggio 2005, n. 86, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 luglio 2005, n. 148, e comunicata al locatore ai sensi del comma 5 del medesimo articolo 4. La sussistenza di tali requisiti può essere contestata dal locatore nelle forme di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto-legge 20 giugno 2002, n. 122, convertito,

con modificazioni, dalla legge 1° agosto 2002, n. 185. In caso di accesso, ai fini della fissazione di una nuova data, l'ufficiale giudiziario deve comunque tenere conto dei termini di cui ai commi 1 e 3.

3. Per i conduttori di immobili ad uso abitativo concessi in locazione dai soggetti indicati all'articolo 1, comma 1, del decreto legislativo 16 febbraio 1996, n. 104, e all'articolo 3, comma 109, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, come da ultimo modificato dall'articolo 43, comma 18, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, da casse professionali e previdenziali, da compagnie di assicurazione, da istituti bancari, da società possedute dai soggetti citati, ovvero che, per conto dei medesimi, anche indirettamente, svolgono l'attività di gestione dei relativi patrimoni immobiliari, il termine di sospensione di cui al comma 1 del presente articolo è fissato in diciotto mesi a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge.

4. Per tutto il periodo di sospensione dell'esecuzione il conduttore corrisponde al locatore la maggiorazione prevista dall'articolo 6, comma 6, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

5. Il conduttore decade dal beneficio della sospensione della esecuzione se non provvede al pagamento del canone nei limiti indicati dall'articolo 5 della legge 27 luglio 1978, n. 392, salva l'applicazione dell'articolo 55 della medesima legge. La decadenza si verifica anche nell'ipotesi in cui il comune di residenza del conduttore non provveda all'intervento di cui all'articolo 3, comma 1, nel termine previsto.

6. La sospensione non opera in danno del locatore che dimostri, nelle forme di cui al comma 2, secondo periodo, di trovarsi nelle stesse condizioni richieste per ottenere la sospensione medesima o nelle condizioni di necessità sopraggiunta dell'abitazione. A tutte le procedure esecutive per finita locazione attivate in relazione a contratti stipulati ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni, si applica quanto previsto dall'articolo 6, comma 4, della medesima legge.

ART. 2.

(Benefici fiscali).

1. Per i proprietari degli immobili locati ai conduttori individuati nell'articolo 1 della presente legge si applicano, per il periodo di sospensione della procedura esecutiva, i benefici fiscali di cui all'articolo 2, comma 1, del decreto-legge 1° febbraio 2006, n. 23, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 marzo 2006, n. 86. A favore dei medesimi proprietari i comuni possono prevedere esenzioni o riduzioni dell'imposta comunale sugli immobili.

ART. 3.

(Interventi dei comuni per l'edilizia sovvenzionata e agevolata e per la graduazione degli sfratti).

1. Entro quarantacinque giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, i comuni individuati nell'articolo 1 predispongono, d'intesa con la regione, sulla base del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, con particolare riferimento alle categorie di cui al medesimo articolo 1 già presenti nelle graduatorie per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, un piano straordinario pluriennale da inviare ai Ministeri delle infrastrutture e della solidarietà sociale e al Ministro delle politiche per la famiglia.

2. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, nei comuni individuati nell'articolo 1 possono essere istituite apposite commissioni per l'eventuale graduazione delle azioni di rilascio, finalizzate a favorire il passaggio da casa a casa per i soggetti di cui al medesimo articolo 1, nonché per le famiglie collocate utilmente nelle graduatorie comunali per l'accesso agli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

3. Le prefetture — uffici territoriali del Governo definiscono il funzionamento e la composizione delle commissioni di cui al

comma 2, garantendo la presenza, oltre che del sindaco e del questore, o di loro delegati, dei rappresentanti delle organizzazioni sindacali degli inquilini e dei rappresentanti delle associazioni della proprietà edilizia.

ART. 4.

(Programma nazionale di edilizia residenziale pubblica).

1. Entro due mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, il Ministero delle infrastrutture convoca il tavolo di concertazione generale sulle politiche abitative, che conclude i lavori entro un mese, a cui partecipano rappresentanti dei Ministeri della solidarietà sociale e dell'economia e delle finanze, dei Ministri per le politiche giovanili e le attività sportive e delle politiche per la famiglia, delle regioni, dell'Associazione nazionale dei comuni italiani (ANCI), della Federcasa, delle organizzazioni sindacali dei lavoratori e degli inquilini, delle associazioni della proprietà edilizia e delle associazioni dei costruttori edili e delle cooperative.

2. In relazione alle indicazioni emerse dal tavolo di concertazione di cui al comma 1 del presente articolo, il Ministro delle infrastrutture, di concerto con i Ministri della solidarietà sociale, dell'economia e delle finanze, per le politiche giovanili e le attività sportive e delle politiche per la famiglia, d'intesa con la Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, predispone, entro due mesi dalla conclusione dei lavori del tavolo di concertazione di cui al citato comma 1, il programma nazionale contenente:

a) gli obiettivi e gli indirizzi di carattere generale per la programmazione regionale di edilizia residenziale pubblica riferita alla realizzazione, anche mediante l'acquisizione e il recupero di edifici esistenti, di alloggi in locazione a canone sociale e concordato e alla riqualificazione di quartieri degradati;

b) proposte normative in materia fiscale e per la normalizzazione del mercato immobiliare.

ART. 5.

(Clausola di salvaguardia).

1. Le disposizioni della presente legge sono applicabili nelle regioni a statuto speciale e nelle province autonome di Trento e di Bolzano compatibilmente con le norme dei rispettivi statuti e delle relative norme di attuazione.

ART. 6.

(Copertura finanziaria).

1. All'onere derivante dall'attuazione dell'articolo 2 si provvede ai sensi del comma 2 del presente articolo.

2. A valere sull'autorizzazione di spesa di cui all'articolo 2, comma 4, del decreto-legge 17 giugno 2005, n. 106, convertito, con modificazioni, dalla legge 31 luglio 2005, n. 156, l'importo di 63 milioni di euro relativo all'anno 2006 è conservato al 31 dicembre 2006 nel conto dei residui e versato ad apposita contabilità speciale di tesoreria per essere successivamente riversato all'entrata del bilancio dello Stato nella misura di 10,5 milioni di euro nell'anno 2007 e nella misura di 52,5 milioni di euro nell'anno 2008.

3. Il Ministro dell'economia e delle finanze provvede al monitoraggio degli oneri di cui alla presente legge, anche ai fini dell'adozione dei provvedimenti correttivi di cui all'articolo 11-ter, comma 7, della legge 5 agosto 1978, n. 468, e successive modificazioni, ovvero delle misure correttive da assumere, ai sensi dell'articolo 11, comma 3, lettera *i-quater*), della medesima legge. Gli eventuali decreti emanati ai sensi dell'articolo 7, secondo comma, numero 2), della legge 5 agosto 1978, n. 468, prima della data di entrata in vigore dei provvedimenti o delle misure di cui al presente comma, sono tempesti-

vamente trasmessi alle Camere, corredati da apposite relazioni illustrative.

4. Il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.

ART. 7.

(Entrata in vigore).

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*.

€ 0,60



15PDL0016840