

CAMERA DEI DEPUTATI N. 932

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

ANTONIO PEPE, ANGELA NAPOLI, PATARINO

Disposizioni per facilitare la locazione o l'acquisto dell'abitazione da parte dei nuclei familiari

Presentata il 30 maggio 2006

ONOREVOLI COLLEGHI! — La presente proposta di legge riproduce un analogo provvedimento della XIV legislatura (atto Camera 1923) il quale si ispirava, a sua volta al testo della proposta di legge n. 2427, approvata l'1 marzo 1998, in sede legislativa, dalla VI Commissione (Finanze) della Camera dei deputati, in un testo unificato con altri progetti di legge, che tuttavia non fu possibile approvare in via definitiva a causa della conclusione della XIII legislatura.

In sostanza, si intendeva introdurre nell'ordinamento una normativa volta ad agevolare l'acquisto ovvero la locazione di immobili da adibire ad abitazione principale, da parte di giovani coppie.

Costituisce, infatti, sempre più un problema assai diffuso, soprattutto nei centri urbani di grandi e medie dimensioni, la insufficiente disponibilità di abitazioni a prezzi sostenibili da parte di giovani che vogliono costituire un nuovo nucleo fami-

liare. In molti casi, tale problema si traduce in una convivenza forzata con le famiglie di origine ovvero in un disincentivo al matrimonio che viene rinviato in attesa di trovare una adeguata sistemazione.

A giudizio dei presentatori della presente iniziativa legislativa, il problema risulta assai grave e potrebbe concorrere in misura non irrilevante al basso tasso di natalità che si registra nel nostro Paese.

Ne consegue l'esigenza di interventi legislativi volti a rimuovere alcuni degli ostacoli alla costituzione di nuovi nuclei familiari.

La proposta di legge si propone, appunto, di facilitare l'acquisto o la locazione di una casa di abitazione per i nuovi nuclei familiari, composti da giovani di età inferiore a trentadue anni, per le famiglie monoparentali, limitatamente alle situazioni di vedovanza, con uno o più figli a

carico, nonché per i soggetti che siano già coniugati, in caso di nascita di un figlio (o di adozione di un minore).

In considerazione del fatto che il mercato immobiliare presenta situazioni assai differenziate sul territorio, la fruizione dei benefici è riferita ai comuni compresi nelle aree metropolitane, come individuate dall'articolo 22 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, di cui al decreto legislativo n. 267 del 2000, nonché ai comuni con popolazione pari o superiore a 40.000 abitanti e a quelli ad alta tensione abitativa come individuati dall'articolo 1 del decreto-legge n. 551 del 1988, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 61 del 1989.

Le unità immobiliari che possono essere acquistate o locare avvalendosi dei benefici previsti devono corrispondere ai requisiti di edilizia economica e popolare, come individuati dall'articolo 48 del testo unico di cui al regio decreto n. 1165 del 1938.

L'articolo 2 individua i requisiti che i soggetti devono possedere per accedere ai benefici della legge. Tra tali requisiti è incluso il fatto che i soggetti non devono essere proprietari di altro immobile sull'intero territorio nazionale e non fruire di agevolazioni regionali o di enti locali, concesse per l'acquisizione della medesima abitazione.

L'articolo 3 definisce la natura dell'agevolazione che spetta in caso di locazione. In particolare, si prevede la deducibilità

dal reddito ai fini IRPEF del canone annuo di locazione versato dal locatario, in misura non superiore a 2.600 euro. Per il soggetto locatore, si prevede una riduzione del reddito derivante dai contratti stipulati pari al 25 per cento ai soli fini delle imposte sui redditi. Tali agevolazioni sono cumulabili con quelle già previste dalla legge n. 431 del 1998, di riforma della disciplina delle locazioni, prevedendo, tra le altre cose, modalità concordate per la definizione del canone.

L'articolo 4 disciplina i benefici concessi in caso di acquisto di unità abitative, con l'istituzione presso la Cassa depositi e prestiti Spa di un fondo speciale con dotazione pari a 800 milioni di euro, al fine di consentire la concessione di mutui ai soggetti in possesso dei requisiti per l'acquisto in proprietà dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale. Si prevede a tale scopo la possibilità per le banche di aderire ad un'apposita convenzione con la Cassa. I mutui in questione sono concessi con durata massima ventennale e con un contributo statale in conto interessi pari all'1,50 per cento, annualmente modificabile con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze. L'importo del mutuo non può essere superiore al 70 per cento del valore dell'immobile e comunque a 75.000 euro (anche in questo caso l'importo può essere modificato con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze).

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

(Finalità).

1. Allo scopo di agevolare la formazione di nuclei familiari, i soggetti di cui all'articolo 2 possono fruire dei benefici previsti dalla presente legge per la locazione o l'acquisto in proprietà di unità immobiliari da adibire ad abitazione principale.

2. Ai fini della presente legge, l'unità immobiliare deve avere i requisiti di edilizia economica e popolare previsti dall'articolo 48 del testo unico delle disposizioni sull'edilizia popolare ed economica, di cui al regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165, e successive modificazioni, e deve essere ubicata in:

a) comuni con popolazione residente non inferiore a 40 mila abitanti, secondo i dati risultanti dall'ultimo censimento dell'Istituto nazionale di statistica (ISTAT);

b) comuni compresi nelle aree metropolitane previste dall'articolo 22 del testo unico delle leggi dell'ordinamento degli enti locali, di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

c) comuni che presentano gravi problematiche abitative ai sensi dell'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61.

ART. 2.

(Requisiti per l'accesso ai benefici).

1. Possono accedere ai benefici di cui alla presente legge i soggetti:

a) che contraggano matrimonio civile o concordatario entro sei mesi dalla data

di presentazione della domanda di cui all'articolo 4, comma 9, o della stipula del contratto di locazione di cui all'articolo 3; l'erogazione del mutuo è subordinata all'effettiva registrazione del matrimonio;

b) che si trovino nella condizione di vedovanza, con uno o più figli a carico;

c) che abbiano già contratto matrimonio alla data di entrata in vigore della presente legge, in caso di nascita di figli ovvero nel caso in cui abbiano ottenuto l'affidamento preadottivo anche se relativo all'adozione internazionale.

2. Per fruire dei benefici di cui alla presente legge i soggetti di cui al comma 1 devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

a) non avere entrambi superato, alla data di presentazione della domanda di cui all'articolo 4, comma 9, o della stipula del contratto di locazione di cui all'articolo 3, il trentaduesimo anno di età;

b) non essere proprietari di altro immobile sull'intero territorio nazionale;

c) non fruire di agevolazioni previste da leggi regionali o da provvedimenti di enti locali per l'acquisizione della medesima abitazione;

d) non avere percepito, singolarmente o cumulativamente, nel periodo di imposta precedente a quello in corso alla data di concessione del beneficio, un reddito complessivo annuo imponibile ai fini IRPEF superiore a 23.000 euro per il beneficio di cui all'articolo 3 ed a 28.000 euro per il beneficio di cui all'articolo 4.

3. I limiti di reddito di cui al comma 2, lettera *d)*, sono aumentati di 1.300 euro per ciascun figlio a carico alla data di presentazione della domanda di cui all'articolo 4, comma 9, o della stipula del contratto di locazione di cui all'articolo 3. Tale ammontare è di 2.600 euro qualora il figlio si trovi nelle condizioni di cui all'articolo 4 della legge 5 febbraio 1992, n. 104.

4. Con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, su proposta dei Ministri dell'economia e delle finanze e della solidarietà sociale, può essere aggiornato annualmente il limite di reddito di cui alla lettera *d*) del comma 2.

ART. 3.

(Benefici in caso di locazione).

1. I soggetti di cui all'articolo 2 che stipulano, nei diciotto mesi successivi alla data di entrata in vigore della presente legge, un contratto di locazione per unità immobiliari da adibire ad abitazione principale hanno diritto a portare in deduzione, per quattro periodi di imposta a decorrere da quello in corso alla data di entrata in vigore della presente legge, dal reddito imponibile ai fini IRPEF l'ammontare del canone annuo di locazione, in misura comunque non superiore a 2.600 euro.

2. Il reddito derivante dai contratti stipulati ai sensi del comma 1 è soggetto ad una riduzione per un ammontare pari al 25 per cento ai soli fini delle imposte sui redditi.

3. I benefici di cui ai commi 1 e 2 sono cumulabili con quelli previsti dagli articoli 8 e 10 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché con quello di cui all'articolo 16 del testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917. Non si applica la riduzione di cui al comma 4-*bis* dell'articolo 37 del medesimo testo unico.

4. Con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, su proposta dei Ministri dell'economia e delle finanze e della solidarietà sociale, possono essere prorogati i termini di cui al comma 1.

ART. 4.

(Benefici in caso di acquisto di unità abitative).

1. È istituito presso la Cassa depositi e prestiti Spa un fondo speciale con gestione

autonoma e dotazione di 800 milioni di euro, per consentire la concessione di mutui ai soggetti di cui all'articolo 2 per l'acquisto in proprietà di unità immobiliari da adibire ad abitazione principale.

2. Le banche, avvalendosi delle disponibilità del fondo di cui al comma 1, possono concedere i mutui di cui al medesimo comma previa adesione ad apposita convenzione predisposta dalla Cassa depositi e prestiti Spa ed approvata dal Ministro dell'economia e delle finanze.

3. Nella convenzione di cui al comma 2 sono stabiliti le modalità e i termini per il rimborso alla Cassa depositi e prestiti Spa, da parte della banca mutuante, delle somme del fondo speciale utilizzate per l'erogazione di mutui.

4. I mutui di cui al comma 1 sono concessi alle seguenti condizioni:

a) durata massima ventennale;

b) tasso di ammortamento applicato alla data di entrata in vigore della presente legge sui mutui ordinari della Cassa depositi e prestiti Spa maggiorato degli oneri di commissione a favore delle banche eroganti, che non potranno comunque essere superiori allo 0,5 per cento;

c) contributo statale in conto interessi pari all'1,50 per cento; tale contributo può essere annualmente modificato con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze.

5. L'importo dei mutui non può essere superiore al 70 per cento del prezzo di acquisto dell'unità immobiliare e comunque a 75.000 euro. Tale importo può essere annualmente modificato con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze.

6. Le spese complessive di accensione del mutuo e gli oneri di preammortamento sono posti ad esclusivo carico del mutuatario.

7. I mutui sono garantiti da ipoteca di primo grado sull'immobile a favore delle banche mutuanti. La garanzia può essere costituita da ipoteca anche di grado successivo quando il valore dell'immobile as-

sicuri comunque il soddisfacimento del credito.

8. La parte mutuataria può estinguere il mutuo di cui al presente articolo versando il capitale residuo e gli interessi maturati, nonché le penalità per l'eventuale anticipata estinzione previsti nel contratto di mutuo. La estinzione non può comunque avvenire se non dopo cinque anni dalla data di contrazione del mutuo stesso. L'immobile ipotecato non può essere alienato prima dell'integrale estinzione del mutuo, pena la risoluzione dello stesso.

9. Le domande per la concessione dei mutui di cui al presente articolo sono presentate dai soggetti interessati alle banche, corredate da idonea documentazione attestante il possesso dei requisiti di cui all'articolo 2.

ART. 5.

(Norme regolamentari).

1. Con regolamento da emanare, entro due mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, ai sensi dell'articolo 17, comma 1, lettera *b*), della legge 23 agosto 1988, n. 400, su proposta dei Ministri dell'economia e delle finanze e della solidarietà sociale, sono adottate le disposizioni di attuazione della presente legge.

ART. 6.

(Copertura finanziaria).

1. Agli oneri derivanti dall'attuazione della presente legge, valutati in 16 milioni di euro per l'anno 2006 e in 52 milioni di euro per ciascuno degli anni 2007 e 2008, si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento iscritto, ai fini del bilancio triennale 2006-2008, nell'ambito dell'unità previsionale di base di conto capitale « Fondo speciale » dello stato di previsione del Ministero dell'economia e

delle finanze per l'anno 2006, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al medesimo Ministero.

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

