

CAMERA DEI DEPUTATI N. 1082

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

MIGLIORE, CACCIARI, ACERBO, PERUGIA

Nuova disciplina delle locazioni e del rilascio
degli immobili adibiti ad uso abitativo

Presentata il 12 giugno 2006

ONOREVOLI COLLEGHI! — Con la presente proposta di legge si propone di modificare la legge 9 dicembre 1998, n. 431. Punto di partenza della presente iniziativa è la constatazione molto realistica 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 (70 per cento 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,

le seicento mila famiglie che sono collocate utilmente nelle graduatorie dei 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 una questione centrale, non risolta dalla stessa legge: la presenza di due canali contrattuali, quello del libero mercato e quello concordato. 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 con-

cordato, relegandolo all'area della grande proprietà pubblica e in parte di quella privata.

A quanto detto si devono aggiungere 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: da un lato, gli sgravi fiscali per gli inquilini sono stati riservati (contraddicendo lo spirito e la lettera della legge) solo a quelli che optano per il canale concordato (quindi una minima parte degli aventi diritto); dall'altro, il contributo di sostegno all'affitto si è ridotto ulteriormente a causa delle scelte nefaste 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 sciolga i nodi irrisolti della citata legge n. 431 del 1998.

La proposta di legge che presentiamo si fonda su tre punti fondamentali:

a) l'obbligo 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 proposta 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.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

(Obbligo di locazione).

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 adibiti ad abitazione principale del proprietario, non possono rimanere non locati per un periodo superiore a sei mesi.

2. Qualora uno degli immobili di cui al comma 1 rimanga non locato per un periodo di tempo superiore a quello stabilito al medesimo comma 1, la sua rendita catastale è quadruplicata ai fini della determinazione del reddito imponibile per il pagamento delle imposte sui redditi. In tale ipotesi, il contribuente è altresì tenuto a versare per il pagamento dell'imposta comunale sugli immobili 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 esso si trova, l'immobile non locato.

4. Ai fini del presente articolo, fa fede della effettiva locazione dell'immobile la registrazione del contratto di locazione, i cui estremi devono essere indicati nella dichiarazione dei redditi nella quale il reddito derivante dal contratto deve essere dichiarato.

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 stipulano 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 ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo alle nuove condizioni determinate dagli accordi di cui al primo periodo.

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 gli immobili a titolo di abitazione principale. A tale fine, i comuni possono derogare dal limite minimo stabilito, ai fini della determinazione delle aliquote, dalla normativa vigente alla data 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 alla data in cui le delibere stesse sono assunte, 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 e 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, alinea, 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, aumentato di un terzo qualora sia presente un anziano ultrasessantacinquenne, ovvero uno o più minori, ovvero uno o più portatori di *handicap* con in-

validità 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 attraverso altre iniziative che consentano 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 dimessi dagli enti previdenziali e dagli altri enti pubblici, e per i quali i conduttori non esercitano il diritto di prelazione o che risultano liberi.

5. Se la motivazione della sentenza di esecuzione dello sfratto ai danni di conduttori che versano nelle condizioni di cui 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 delle risorse di cui al fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione di cui all'articolo 11, fermo restando l'obbligo del conduttore al pagamento al comune di un canone rapportato a quanto stabilito dalla legislazione regionale vigente 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 37 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 contratti di cui al primo periodo, 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. A tale fine, il reddito imponibile del locatore, derivante dai contratti stipulati o rinnovati sulla base delle convenzioni citate, 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 si applicano 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 un contratto 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 37 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 un 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 due mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, avviano tavoli di trattative con le organizzazioni sindacali dei conduttori al fine di giungere al rinnovo contrattuale per le unità immobiliari con contratto scaduto o

in scadenza e per le famiglie per le quali sia stata avviata la richiesta di finita locazione o per le quali sia intervenuta nel frattempo convalida di sfratto per finita locazione. I canoni sono definiti con le modalità e alle condizioni previste dalle presente legge. Qualora i soggetti di cui al presente comma non procedono alle convocazioni delle organizzazioni sindacali per l'apertura del citato tavolo di trattativa, le esecuzioni di sfratto per finita locazione in corso sono sospese.

PAGINA BIANCA

PAGINA BIANCA

€ 0,30



15PDL0009860