

# SENATO DELLA REPUBBLICA

XV LEGISLATURA

**N. 1048**

## **DISEGNO DI LEGGE**

**presentato dal Presidente del Consiglio dei ministri**

(PRODI)

**dal Ministro delle infrastrutture**

(DI PIETRO)

**e dal Ministro della solidarietà sociale**

(FERRERO)

**di concerto col Ministro dell'economia e delle finanze**

(PADOA SCHIOPPA)

**e col Ministro delle politiche per la famiglia**

(BINDI)

**COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 29 SETTEMBRE 2006**

Conversione in legge del decreto-legge 29 settembre 2006,  
n.261, recante interventi urgenti per la riduzione del disagio  
abitativo in favore di particolari categorie sociali

## INDICE

Relazione .....	<i>Pag.</i>	3
Analisi tecnico-normativa .....	»	6
Analisi dell’impatto della regolamentazione (AIR) .....	»	9
Relazione tecnica .....	»	10
Disegno di legge .....	»	13
Testo del decreto-legge .....	»	14

ONOREVOLI SENATORI. - L'unito decreto-legge 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 già adottati e rischia di provocare effetti sociali incontrollabili, anche per la scadenza della precedente proroga, fissata al 3 agosto scorso, ai sensi del 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). Tale circostanza rende evidente la sussistenza dei requisiti di necessità ed urgenza per l'adozione di un decreto-legge.

La mancanza di interventi convincenti in materia abitativa ha comportato, infatti, 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 provvedimento intende 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 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 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 del beneficio della sospensione nel caso di mancato pagamento dei canoni ai sensi del comma 5 dello stesso articolo o 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 svantag-

giate indicate all'articolo 1, è limitata a soli due mesi, mentre l'ulteriore periodo di sospensione previsto è condizionato alla predisposizione da parte dei comuni, d'intesa con le regioni, dei programmi di edilizia indicati all'articolo 3, da predisporre appunto entro due mesi (la mancata predisposizione del programma fa decadere l'interessato dal beneficio della sospensione).

Pertanto, a parte i due mesi 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 a quelli oggetto di precedenti sentenze della 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 proroga, seguendo «la logica fin qui adottata» (Corte costituzionale, sentenza n. 155 del 2004 citata).

La logica del provvedimento in esame 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 mutato quadro normativo la valutazione della Corte costituzionale sarebbe ben diversa e, in ogni caso, non sono utilizzabili direttamente pronunce riferite appunto a fattispecie normative differenti.

\* \* \*

Il provvedimento nel dettaglio dispone quanto segue.

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

Il comma 1 individua i comuni, capoluoghi di provincia e comuni limitrofi con oltre 10.000 abitanti, 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 ultrasessantenni, figli a carico, malati terminali o portatori di *handicap* con invalidità superiore al 66 per cento, con reddito annuo 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 di 27.000 euro annui (da intendersi 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 riporta l'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 (30 giugno 2008).

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 programma 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 decisioni 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 nella necessità sopraggiunta dell'abitazione, al fine di escludere la sospensione dell'esecuzione.

Il comma 7 riconosce il diritto al rinnovo del contratto di locazione per la durata di nove anni a favore dei conduttori di immobili appartenenti a particolari categorie sociali disagiate che risultino detentori, alla data di entrata in vigore del decreto-legge, di unità immobiliari appartenenti a soggetti non persone fisiche oggetto di operazioni di cartolarizzazione.

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

L'articolo 3 disciplina la predisposizione da parte dei comuni dei programmi di edilizia sovvenzionata ed agevolata, di cui si è parlato nella premessa, e prevede la possibilità di istituire 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 e 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 da parte dello Stato per definire un piano nazionale di edilizia residenziale pubblica.

L'articolo 5, al fine di garantire la copertura finanziaria del provvedimento con riferimento ai benefici di cui all'articolo 2, comma 1, a parziale modifica dell'articolo 37, comma 4-*bis*, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, prevede (solo per i contratti di locazione con canone libero) che il reddito dell'unità immobiliare venga determinato in misura pari a quella del canone risultante dal contratto di locazione ridotto forfettariamente del 14 per cento.

L'articolo 6 indica la copertura finanziaria del provvedimento, richiamando appunto l'articolo 5.

L'articolo 7 fissa l'entrata in vigore del decreto-legge.

## ANALISI TECNICO-NORMATIVA

## 1. ASPETTI TECNICO-NORMATIVI

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

L'esigenza di un intervento normativo urgente, con decreto-legge, nasce dalla scadenza, in data 3 agosto 2006, della sospensione delle procedure esecutive di rilascio disposta con 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 specifiche categorie di soggetti particolarmente 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 piano nazionale di edilizia residenziale pubblica.

Ai fini della copertura finanziaria il provvedimento interviene anche sulla normativa relativa al reddito da fabbricati.

B) *Requisiti di necessità e urgenza*

Sussistono i requisiti di necessità e urgenza per l'adozione di un decreto-legge ai sensi dell'articolo 77 della Costituzione perché la mancata sospensione rischia di provocare effetti sociali incontrollabili, quantomeno con riguardo alle città più grandi (Roma, Milano e Napoli), alle quali si riferiva il precedente decreto, i cui effetti sono scaduti il 3 agosto scorso. Va rilevato che l'esecuzione degli sfratti ha avuto una sospensione di fatto nel periodo estivo, ma sta riprendendo con gravi conseguenze.

C) *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 un problema 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 adottare misure destinate a «favorire l'accesso ad un'abitazione di livello sufficiente, a prevenire e ridurre lo *status* di "senza tetto" in vista di eliminarlo gradualmente, 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 adottata il 7 dicembre 2005 e resa pubblica il 24 aprile 2006.

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

Non si ravvisano elementi di contrasto al riguardo.

E) *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. VALUTAZIONE DELL'IMPATTO AMMINISTRATIVO

A) *Ricognizione degli obiettivi del progetto e analisi dei tempi e mezzi individuati per il perseguimento*

L'obiettivo fondamentale del decreto-legge è 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 piano nazionale di edilizia residenziale pubblica.

B) *Valutazione dell'esistenza di oneri organizzativi a carico delle pubbliche amministrazioni*

I comuni dovranno attivarsi per la predisposizione dei programmi di edilizia sovvenzionata ed agevolata 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 limitato nel tempo a sessanta giorni.

C) *Valutazione dell'eventuale previsione della creazione di nuove strutture amministrative*

Non si prevede l'istituzione di nuove strutture amministrative.

D) *Verifica dell'esistenza a carico di cittadini e delle imprese di oneri finanziari, organizzativi ed adempimenti burocratici*

Le disposizioni del decreto-legge comportano oneri a carico del locatore, compensati tuttavia dai benefici fiscali previsti dall'articolo 2 del decreto stesso, oltre che da eventuali benefici comunali.

3. ELEMENTI DI *DRAFTING* E LINGUAGGIO NORMATIVO

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) *Soggetti destinatari*

I destinatari del decreto-legge sono i soggetti colpiti da procedure esecutive di sfratto per finita locazione e residenti nei comuni capoluoghi di provincia e comuni limitrofi con oltre 10.000 abitanti, che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare persone ultrasessantenni, figli a carico, malati terminali o portatori di *handicap* con invalidità superiore al 66 per cento, con reddito annuo familiare 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 decreto e limitatamente ai comuni ad alta tensione abitativa.

B) *La ratio dell'intervento*

Il decreto-legge 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, ai sensi del 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 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 piano nazionale di edilizia residenziale pubblica.

## RELAZIONE TECNICA

*Articoli 1 e 2 (Sospensione delle procedure esecutive di rilascio e benefici fiscali)*

Il decreto-legge in esame prevede, all'articolo 1, comma 1, la sospensione, fino al 30 giugno 2007, dei provvedimenti esecutivi di rilascio per finita locazione di immobili adibiti ad abitazione, nei confronti di conduttori residenti nei comuni capoluoghi di provincia e comuni limitrofi con oltre 10.000 abitanti che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare persone ultrasettantenni, figli a carico, malati terminali o portatori di *handicap* con invalidità superiore al 66 per cento, con reddito annuo familiare inferiore a 27.000 euro.

Nel comma 3 si prevede un prolungamento del termine di sospensione fino al 30 giugno 2008 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, società il cui oggetto sociale comprenda la gestione di patrimoni immobiliari e soggetti fisici o giuridici detentori di oltre 100 unità immobiliari ad uso abitativo, anche se diffuse su tutto il territorio.

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: pertanto il relativo reddito da fabbricati, di cui all'articolo 37 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR), non concorre alla formazione del reddito imponibile, ai soli fini delle imposte sul reddito delle persone fisiche e delle società. 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. Si stima inoltre che i conduttori con i requisiti di disagio di cui all'articolo 1, comma 1, siano pari a 11.250 (il 75 per cento del 50 per cento) e che i conduttori di cui allo stesso articolo 1, comma 3, siano pari a 15.000 (il 50 per cento), per un totale di 26.250 sfratti in oggetto.

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 che il canone medio di locazione per immobile è notevolmente più elevato nei comuni di cui al provvedimento in oggetto 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 (tenendo conto della caratteristica media dei soggetti locatori e delle perdite), si ottengono, nelle ipotesi previste dalla norma in esame, le seguenti perdite di gettito IRPEF e IRES di competenza (in milioni di euro), nell'ipotesi che la variazione normativa entri in vigore il 1° ottobre 2006:

	2006	2007	2008
IRPEF .....	-3,9	-7,9	0
IRES .....	-5,3	-21,0	-10,5
Addizionale regionale ....	-0,15	-0,31	0
Addizionale comunale ....	-0,04	-0,08	0
TOTALE ...	-9,4	-29,3	-10,5

L'andamento del gettito di cassa, considerando i termini della proroga e ipotizzando che la variazione normativa entri in vigore il 1° ottobre 2006, sarà il seguente (in milioni di euro):

	2006	2007	2008	2009
IRPEF .....	0	-7	-10,8	+6
IRES .....	0	-9,2	-32,8	-2,6
Addizionale regionale ....	0	-0,15	-0,31	0
Addizionale comunale ....	0	-0,04	-0,08	0
TOTALE ...	0	-16,4	-44,0	+3,4

*Articolo 5 (Reddito dei fabbricati)*

All'articolo 5 del decreto-legge si prevede, a parziale modifica di quanto disposto dall'articolo 37, comma 4-*bis*, del TUIR, una deduzione forfetaria del 14 per cento per i contratti di locazione stipulati ai sensi dell'articolo 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (contratti a canone «non concordato»).

La legislazione vigente, al citato articolo 37, comma 4-*bis*, del TUIR, prevede, per i redditi in oggetto, una deduzione forfetaria del 15 per cento; la deduzione è pari al 25 per cento per i fabbricati siti nelle città di Venezia centro e nelle isole della Giudecca e di Murano e Burano. Nel seguito si ipotizza che tale deduzione del 25 per cento rimanga invariata.

Dai dati relativi alle dichiarazioni dei redditi delle persone fisiche presentate nell'anno 2004 risulta un ammontare di redditi da locazione, estrapolato al 2006, pari a circa 18.200 milioni di euro. Questo valore risulta al netto della deduzione del 15 per cento e del 25 per cento attualmente prevista. In via prudenziale non viene preso in considerazione l'ammontare di redditi da locazione relativo alle società, che si stima comunque pari ad un ammontare di gran lunga inferiore al suddetto valore relativo alle persone fisiche.

La percentuale del valore dei redditi in oggetto relativi a Venezia centro, Giudecca, Murano e Burano è stimata, in base a dati catastali, in circa l'1 per cento del totale.

La percentuale di affitti a «canone libero» viene stimata nell'80 per cento del totale, per un ammontare pari a circa 14.560 milioni di euro al netto delle deduzioni vigenti. Il corrispondente ammontare, al lordo della deduzione del 15 per cento, è pari a circa 16.958 milioni di euro ( $14.560 * 99$  per cento / 85 per cento).

L'ammontare delle deduzioni del 15 per cento e del 14 per cento può quindi essere stimato in circa 2.540 e 2.370 milioni di euro rispettivamente.

Applicando un'aliquota marginale media del 28 per cento per i percettori di redditi di locazione alla differenza di reddito imponibile, pari a 170 milioni di euro ( $2.540 - 2.370$ ), risulta che il decreto-legge in oggetto avrebbe come effetto un recupero di gettito IRPEF, competenza 2007 e 2008, pari a circa +47 milioni di euro, a circa +2 milioni di euro di addizionale regionale e a circa +0,5 milioni di euro di addizionale comunale.

L'andamento del gettito di cassa, ipotizzando che la variazione normativa entri in vigore 1° ottobre 2006 sarà il seguente (in milioni di euro):

	2006	2007	2008	2009	2010
IRPEF . . . . .	0	+20,6	+73	+47	+47
Addizionale regionale	0	+0,5	+2	+2	+2
Addizionale comunale	0	+0,1	+0,5	+0,5	+0,5
TOTALE . . .	0	+21,2	+75,5	+49,5	+49,5

## DISEGNO DI LEGGE

---

### Art. 1.

1. È convertito in legge il decreto-legge 29 settembre 2006, n. 261, recante interventi urgenti per la riduzione del disagio abitativo in favore di particolari categorie sociali.

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

*Decreto-legge 29 settembre 2006, n. 261, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 227 del 29 settembre 2006*

**Interventi urgenti per la riduzione del disagio abitativo  
in favore di particolari categorie sociali**

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

Visti gli articoli 77 e 87 della Costituzione;

Ritenuta la straordinaria necessità ed urgenza di contenere il disagio abitativo di particolari categorie di soggetti svantaggiati, soprattutto nelle aree di più alta densità abitativa, anche per la scadenza della precedente proroga, fissata al 3 agosto 2006, ai sensi del decreto-legge 1° febbraio 2006, n. 23, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 marzo 2006, n. 86, e relativa alle città con oltre un milione di abitanti;

Vista la deliberazione del Consiglio dei Ministri, adottata nella riunione del 22 settembre 2006;

Sulla proposta del Presidente del Consiglio dei Ministri, del Ministro delle infrastrutture e del Ministro della solidarietà sociale, di concerto con i Ministri dell'economia e delle finanze e delle politiche per la famiglia;

EMANA

il seguente decreto-legge:

Articolo 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 e comuni limitrofi con oltre 10.000 abitanti, sono sospese, fino al 30 giugno 2007, le esecuzioni dei provvedimenti di rilascio per finita locazione degli immobili adibiti ad uso di abitazione nei confronti di conduttori con reddito annuo familiare complessivo inferiore a 27.000 euro, che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare persone ultrasessantenni, figli a carico, malati terminali o portatori di *handicap* con invalidità superiore al 66 per cento.

2. La sussistenza dei requisiti per la sospensione della procedura esecutiva di rilascio di cui al comma 1 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 dello stesso 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.

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 modificato dall'articolo 43, comma 18, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, da casse professionali e previdenziali, compagnie di assicurazione, istituti bancari, società il cui oggetto sociale comprenda la gestione di patrimoni immobiliari e soggetti fisici o giuridici detentori di oltre 100 unità immobiliari ad uso abitativo, anche se diffuse su tutto il territorio nazionale, il termine di sospensione di cui al comma 1 è fissato al 30 giugno 2008.

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 dell'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 stessa 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.

7. Ai conduttori di immobili destinati ad uso abitativo ceduti a soggetti diversi dalle persone fisiche nell'ambito di operazioni di cartolarizzazione, di cui al decreto legislativo 16 febbraio 1996, n. 104, e al decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, se appartenenti alle particolari categorie sociali di cui al comma 1, è riconosciuto il diritto al rinnovo del contratto di locazione per la durata di nove anni, non prorogabili, decorrenti dalla data di entrata in vigore del presente decreto, qualora ancora nella detenzione dell'immobile a tale data.

## Articolo 2.

*(Benefici fiscali)*

1. Per i proprietari degli immobili locati ai conduttori individuati nell'articolo 1 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 suddetti proprietari i comuni possono prevedere esenzioni o riduzioni dell'imposta comunale sugli immobili.

## Articolo 3.

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

1. I comuni individuati nell'articolo 1, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, predispongono, d'intesa con la regione, un programma pluriennale di edilizia sovvenzionata e agevolata a favore dei conduttori di cui all'articolo 1, indicando il fabbisogno di alloggi sulla base degli elenchi, predisposti dagli stessi comuni, dei nominativi dei suddetti conduttori, nonché le eventuali risorse finanziarie stanziare dal comune o dalla regione, da inviare ai Ministeri delle infrastrutture e, della solidarietà sociale.

2. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente decreto, 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. I comuni definiscono il funzionamento e la composizione delle commissioni di cui al comma 2, garantendo la presenza, oltre che del prefetto e del questore, o di loro delegati, dei rappresentanti delle organizzazioni sindacali degli inquilini e dei rappresentanti delle associazioni della proprietà edilizia.

## Articolo 4.

*(Piano nazionale di edilizia residenziale pubblica)*

1. Entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, il Ministero delle infrastrutture convoca un tavolo di concerta-



zione per definire, entro sessanta giorni dalla data di convocazione, il piano pluriennale nazionale straordinario di edilizia residenziale pubblica, anche mediante acquisizione, ristrutturazione o manutenzione di edifici esistenti, finalizzato all'aumento di alloggi in locazione a canone sociale e a canone concordato, al fine di garantire il passaggio da casa a casa per i soggetti di cui all'articolo 1, nonché all'avvio di un piano complessivo sulla casa con la definizione di proposte normative, strutturali e fiscali per la normalizzazione del mercato immobiliare.

2. Al tavolo nazionale partecipano il Ministro delle infrastrutture, titolare della realizzazione delle opere, i Ministri della solidarietà sociale, dell'economia e delle finanze, delle politiche per la famiglia e per le politiche giovanili e le attività sportive, o loro delegati, i rappresentanti dell'ANCI, delle regioni, delle organizzazioni sindacali dei lavoratori e degli inquilini, delle associazioni della proprietà edilizia, delle associazioni dei costruttori edili e delle cooperative.

#### Articolo 5.

##### *(Reddito dei fabbricati)*

1. Per i contratti di locazione stipulati ai sensi dell'articolo 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, il reddito dell'unità immobiliare è determinato ai sensi dell'articolo 37, comma 4-bis, del testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, assumendo quale riduzione forfetaria del canone di locazione la percentuale del 14 per cento.

#### Articolo 6.

##### *(Copertura finanziaria)*

1. All'onere derivante dall'attuazione del presente decreto, pari a euro 16,4 milioni per l'anno 2007 ed a euro 44 milioni per l'anno 2008, si provvede con le maggiori entrate derivanti dalla rideterminazione dei redditi da fabbricati di cui all'articolo 5.

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

#### Articolo 7.

##### *(Entrata in vigore)*

1. Il presente decreto entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana e sarà presentato alle Camere per la conversione in legge.

Il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sarà inserito nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

Dato a Roma, addì 29 settembre 2006.

NAPOLITANO

PRODI – DI PIETRO – FERRERO –  
PADOA SCHIOPPA – BINDI

Visto, *il Guardasigilli*: MASTELLA



