

SENATO DELLA REPUBBLICA

XIV LEGISLATURA

N. 3768

DISEGNO DI LEGGE

presentato dal Presidente del Consiglio dei ministri

(BERLUSCONI)

e dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti

(LUNARDI)

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 2 FEBBRAIO 2006

Conversione in legge del decreto-legge 1° febbraio 2006,
n. 23, recante misure urgenti per i conduttori di immobili in
condizioni di particolare disagio abitativo, conseguente a
provvedimenti esecutivi di rilascio in determinati comuni

INDICE

Relazione	<i>Pag.</i>	3
Relazione tecnica	»	5
Allegato	»	7
Disegno di legge	»	9
Decreto-legge	»	10

ONOREVOLI SENATORI. - In seguito alla sentenza della Corte costituzionale n. 155 del 24-28 maggio 2004, che ha dichiarato l'illegittimità della proroga dei provvedimenti esecutivi di rilascio - indirizzo, tra l'altro, ribadito anche dalla Corte di Giustizia europea - sono stati emanati due decreti-legge che (nel rigoroso rispetto di tale pronuncia) contengono una serie di agevolazioni economiche e fiscali per gli sfrattati. L'ultimo decreto emanato in materia - decreto-legge 27 maggio 2005, n. 86, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 luglio 2005, n. 148 - ha previsto in particolare buoni casa per un valore di 6.000 euro per ogni anno di durata del contratto per gli sfrattati che riusciranno a stipulare nuovi contratti di locazione e contributi di 5.000 euro, invece, per quelli che saranno ospitati da parenti e amici, nonché il differimento degli sfratti al 30 settembre 2005 per quei comuni che abbiano più di 400 sfrattati.

Al fine di contenere l'emergenza abitativa di particolari categorie disagiate assoggettate a procedure esecutive di rilascio, cioè conduttori che abbiano nel proprio nucleo familiare ultrasessantacinquenni o handicappati gravi e che non dispongano di altra abitazione o di redditi sufficienti ad accedere alla locazione di un nuovo immobile, se residenti in comuni con più di un milione di abitanti (in base ai dati ISTAT relativi all'ultimo censimento: Roma, Napoli e Milano), il presente decreto prevede all'articolo 1, comma 1, la sospensione, per sei mesi a decorrere dalla data di entrata in vigore dello stesso, delle procedure esecutive di sfratto.

Il comma 2 specifica le caratteristiche dei soggetti di cui al comma 1 indicando come «handicap gravi» quelli comportanti invalidità superiori al 66 per cento e specificando

che il reddito non deve essere superiore ai requisiti previsti dal decreto del Ministro dei lavori pubblici di cui all'art. 11, comma 4, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

Il comma 3 individua la procedura con la quale devono essere accertati i requisiti dei conduttori.

Il comma 4 chiarisce che la sospensione non opera in caso di mancato regolare pagamento del canone di locazione e dei relativi oneri accessori; la sospensione è altresì condizionata al fatto che il locatore non si trovi nelle stesse condizioni previste per il conduttore.

L'articolo 2, comma 1, prevede particolari agevolazioni per i locatori degli immobili individuati nell'articolo 1, siano essi persone fisiche ovvero imprese. In particolare nell'anno 2006, per tutta la durata del periodo di sospensione, il reddito dei fabbricati di cui agli articoli 37 e 90 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, relativo agli immobili locati ai conduttori indicati nell'articolo 1, non concorre alla formazione del reddito imponibile ai soli fini dell'Irpef (Imposta sul reddito delle persone fisiche) e dell'Ires (imposta sul reddito delle società); ne consegue che su tali redditi sono dovute comunque le addizionali comunali e regionali. Con riguardo alle imprese soggette all'Ires che non hanno il periodo di imposta coincidente con l'anno solare, l'agevolazione in commento compete ai redditi dei fabbricati del 2006 anche se tali redditi incidono *pro quota* su due diversi periodi di imposta, comprendenti comunque alcuni mesi dell'anno 2006 in cui opera la sospensione legale.

Al comma 2 si prevede che tutti i comuni possano stabilire forme di esenzioni o ridu-

zioni dell'imposta comunale sugli immobili e dell'addizionale comunale per l'anno fiscale 2006 a favore dei proprietari degli immobili locati a soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 1, nonché per quei proprietari che sospendono volontariamente per l'anno 2006 le procedure esecutive di rilascio degli immobili locati a conduttori che abbiano nel proprio nucleo familiare almeno un figlio di età inferiore ai tre anni o almeno due figli minorenni fiscalmente a carico, che nell'ambito del proprio nucleo familiare abbiano sostenuto spese mediche documentate superiori al dieci per cento del reddito annuo netto complessivo, o abbiano componenti affetti da malattie invalidanti, o che non consentono il trasferimento, e che non dispongano di altra abitazione o di redditi sufficienti ad accedere alla locazione di un nuovo immobile.

Il comma 3, modificando l'articolo 1, comma 3, del citato decreto-legge n. 86 del 2005, prevede che gli interventi speciali finalizzati alla realizzazione di alloggi sperimentali e a progetti speciali per aumentare la disponibilità di alloggi di edilizia sociale sono destinati anche ai conduttori che abbiano nel proprio nucleo familiare almeno un figlio di

età inferiore ai tre anni o almeno due figli minorenni fiscalmente a carico, che nell'ambito del proprio nucleo familiare abbiano sostenuto spese mediche documentate superiori al 10 per cento del reddito annuo netto complessivo o abbiano componenti del nucleo familiare affetti da malattie invalidanti, o che non consentono il trasferimento, e che non dispongano di altra abitazione, nè di redditi sufficienti ad accedere alla locazione di un nuovo immobile.

L'articolo 3 prevede che alle minori entrate derivanti dall'attuazione dell'articolo 2, comma 1, pari a 5,15 milioni di euro per l'anno 2007, si provvede a valere sulle risorse disponibili di cui all'articolo 1, comma 3, del decreto-legge 27 maggio 2005, n. 86, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 luglio 2005, n. 148, mediante versamento all'entrata del bilancio dello Stato per il medesimo anno del corrispondente importo. Dette risorse disponibili si riferiscono alla somma di euro 104.542.336,32 versata all'entrata del bilancio dello Stato con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 2 dicembre 2005, n. 3742/B.

RELAZIONE TECNICA

Il decreto-legge in esame prevede la sospensione, per sei mesi dalla data di entrata in vigore del medesimo, delle procedure esecutive di sfratto iniziate contro inquilini residenti in comuni con più di un milione di abitanti, a condizione che abbiano nel proprio nucleo familiare ultrasessantacinquenni o handicappati gravi e che non dispongano di altra abitazione, nè di redditi sufficienti per la locazione di un nuovo immobile.

Per i proprietari degli immobili locati ai suddetti inquilini, il relativo reddito da fabbricati di cui agli articoli 37 e 90 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, dell'anno 2006 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 del periodo di sospensione dello sfratto (sei mesi).

In base a dati divulgati dai rispettivi prefetti, nei comuni di Roma, Milano e Napoli (i comuni italiani che superano un milione di abitanti) risulta che il numero di sfratti esecutivi riguardanti famiglie che si trovano nelle condizioni previste dalla normativa in esame è pari a 2.144. Ai fini di una valutazione prudenziale verrà considerato un numero pari a 3.500 unità.

Dai dati relativi alle dichiarazioni dei redditi delle persone fisiche presentate nell'anno 2003, risulta un ammontare medio del canone annuo dichiarato dai locatori, al netto della vigente deduzione del 15 per cento, pari a 3.050 euro; l'estrapolazione di questo dato al 2006 porta a stimare un ammontare medio annuo del canone di locazione percepito pari a circa 3.400 euro. Considerando che il canone medio di locazione per immobile è notevolmente più elevato nei comuni di Roma, Milano e Napoli rispetto alla media nazionale, ai fini della presente valutazione viene considerato un relativo ammontare medio annuo pari a circa 6.000 euro. Poiché l'esenzione è valida per sei mesi, l'ammontare medio del canone esentato risulta quindi pari a circa 3.000 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 ottiene, nelle ipotesi previste dalla norma in esame, una perdita di gettito IRPEF/IRES, competenza annua 2006, pari a circa -2,9 milioni di euro (3.500 x 3.000 x 28%).

L'andamento del gettito di cassa, considerando che la variazione normativa ha effetto nel solo anno 2006, sarà il seguente (in milioni di euro):

	2006	2007	2008
IRPEF/IRES	-	5,15	+ 2,5
Totale . . .	-	- 5,15	+ 2,5

ALLEGATO

(Previsto dall'articolo 17, comma 30,
della legge 15 maggio 1997, n. 127)

TESTO INTEGRALE DELLE NORME ESPRESSAMENTE
MODIFICATE O ABROGATE DAL DECRETO-LEGGE

Decreto-legge 27 maggio 2005, n. 86

Misure urgenti di sostegno nelle aree metropolitane per i conduttori di immobili in condizioni di particolare disagio abitativo conseguente a provvedimenti esecutivi di rilascio.

Art. 1. *Finalità.*

1. Le risorse autorizzate dall'articolo 5 del decreto-legge 13 settembre 2004, n. 240, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 novembre 2004, n. 269, nel limite massimo di 104.940 migliaia di euro, disponibili alla data del 1° aprile 2005, sono destinate, con le modalità di cui agli articoli 2 e 3, alla riduzione, nei comuni di cui al comma 2, del disagio abitativo dei conduttori assoggettati a procedure esecutive di rilascio che siano, o abbiano nel proprio nucleo familiare, ultrasessantacinquenni o handicappati gravi e che inoltre:

a) non dispongano di altra abitazione o di redditi sufficienti ad accedere alla locazione di una nuova unità immobiliare;

b) siano beneficiari, anche per effetto di rinvii della data di esecuzione disposti dagli ufficiali giudiziari, della sospensione della procedura esecutiva di rilascio ai sensi dell'articolo 80, comma 22, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, e successivi differimenti e proroghe, ovvero rientrino tra i soggetti di cui alla lettera *a)* che abbiano subito sentenza o ordinanza di sfratto tra il 1° luglio 2004 e la data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto;

c) siano tuttora in possesso dei requisiti economici previsti dal Ministero dei lavori pubblici ai sensi della citata legge n. 388 del 2000, e successivi differimenti e proroghe.

2. Le disposizioni del presente decreto si applicano ai soggetti di cui al comma 1 residenti nei comuni capoluogo delle aree metropolitane di Torino, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Bari, Napoli, Palermo, Messina, Catania, Cagliari e Trieste, nonché nei comuni ad alta tensione abitativa con essi confinanti.

3. Le risorse non utilizzate per le finalità di cui al comma 1, alla data del 31 ottobre 2005, sono destinate al finanziamento di interventi speciali finalizzati alla realizzazione di alloggi sperimentali e a progetti speciali per aumentare la disponibilità di alloggi di edilizia sociale nei comuni ca-

poluogo di cui al comma 2 di maggiore emergenza abitativa, da destinare prioritariamente ai soggetti in possesso dei requisiti di cui al comma 1, con modalità da definire, sentita la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, con apposito decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti. Tale decreto prevede che sui singoli interventi speciali sia raggiunta l'intesa con la regione e il comune capoluogo di cui al comma 2, interessati dagli interventi.

3-bis. Entro dodici mesi dall'emanazione del decreto di cui al comma 3, il Governo trasmette al Parlamento una relazione sullo stato dell'assegnazione e dell'impiego delle risorse assegnate ai comuni.

...Omissis...

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

1. È convertito in legge il decreto-legge 1° febbraio 2006, n. 23, recante misure urgenti per i conduttori di immobili in condizioni di particolare disagio abitativo, conseguente a provvedimenti esecutivi di rilascio in determinati comuni.

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

Decreto-legge 1° febbraio 2006, n. 23, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 27 del 2 febbraio 2006

Misure urgenti per i conduttori di immobili in condizioni di particolare disagio abitativo, conseguente a provvedimenti esecutivi di rilascio in determinati comuni

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

Visti gli articoli 77 e 87 della Costituzione;

Ritenuta la straordinaria necessità ed urgenza di contenere il disagio abitativo di alcune categorie di conduttori assoggettati a procedure esecutive di rilascio in determinati comuni;

Vista la deliberazione del Consiglio dei Ministri, adottata nella riunione del 24 gennaio 2006;

Sulla proposta del Presidente del Consiglio dei Ministri e del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti;

EMANA

il seguente decreto-legge:

Articolo 1.

(Sospensione delle procedure esecutive di rilascio)

1. Al fine di contenere il disagio abitativo di particolari categorie sociali assoggettate a procedure esecutive di rilascio e residenti in comuni con più di un milione di abitanti, sono sospese, per sei mesi a decorrere dalla data di entrata in vigore del presente decreto, le procedure esecutive di sfratto contro conduttori che hanno nel loro nucleo familiare persone ultrasessantacinquenni o handicappati gravi, purché non dispongano di altra abitazione, né di redditi sufficienti ad accedere alla locazione di un nuovo immobile.

2. Ai fini del presente decreto si considerano *handicap* gravi quelli comportanti invalidità superiori al sessantasei per cento; agli stessi fini si considerano sufficienti per l'accesso alla locazione di un nuovo immobile requisiti reddituali superiori a quelli previsti, alla data di entrata in

vigore del presente decreto, dal decreto del Ministro dei lavori pubblici di cui all'articolo 11, comma 4, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

3. La sussistenza dei requisiti per la sospensione delle procedure esecutive di rilascio 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.

4. La sospensione non opera in caso di mancato regolare pagamento del canone di locazione e dei relativi oneri accessori. La sospensione non opera, altresì, in danno del locatore che dimostri, nelle forme di cui al comma 3, di trovarsi nelle stesse condizioni richieste dal presente articolo per ottenere la sospensione medesima.

Articolo 2.

(Benefici fiscali)

1. Per i proprietari degli immobili locati ai conduttori individuati nell'articolo 1, il relativo reddito dei fabbricati di cui agli articoli 37 e 90 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, riferito all'anno 2006, non concorre alla formazione del reddito imponibile, ai soli fini delle imposte sul reddito delle persone fisiche e delle società, per tutta la durata del periodo di sospensione legale dell'esecuzione ai sensi dell'articolo 1.

2. Tutti i comuni, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, possono prevedere, per i proprietari degli immobili locati a soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 1, nonché per i proprietari che sospendono volontariamente per l'anno 2006 le procedure esecutive di rilascio degli immobili locati a conduttori che abbiano nel proprio nucleo familiare almeno un figlio di età inferiore ai tre anni o almeno due figli minorenni fiscalmente a carico, ovvero che nell'ambito del proprio nucleo familiare abbiano sostenuto spese mediche documentate superiori al dieci per cento del reddito annuo netto complessivo o abbiano componenti del nucleo familiare affetti da malattie invalidanti o che non ne consentono il trasferimento, purché non dispongano di altra abitazione, né di redditi sufficienti ad accedere alla locazione di un nuovo immobile, esenzioni o riduzioni dell'imposta comunale sugli immobili, nonché dell'addizionale comunale, per l'anno fiscale 2006.

3. All'articolo 1, comma 3, del decreto-legge 27 maggio 2005, n. 86, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 luglio 2005, n. 148, dopo le parole: «ai soggetti in possesso dei requisiti di cui al comma 1,» sono inserite le seguenti: «nonché ai conduttori che abbiano nel proprio nucleo

familiare almeno un figlio di età inferiore ai tre anni o almeno due figli minorenni fiscalmente a carico, ovvero che nell'ambito del proprio nucleo familiare abbiano sostenuto spese mediche documentate superiori al dieci per cento del reddito annuo netto complessivo o abbiano componenti del nucleo familiare affetti da malattie invalidanti o che non ne consentono il trasferimento, purché non dispongano di altra abitazione, né di redditi sufficienti ad accedere alla locazione di un nuovo immobile».

Articolo 3.

(Copertura finanziaria)

1. Alle minori entrate derivanti dall'attuazione dell'articolo 2, comma 1, pari a 5,15 milioni di euro per l'anno 2007, si provvede a valere sulle risorse disponibili di cui all'articolo 1, comma 3, del decreto-legge 27 maggio 2005, n. 86, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 luglio 2005, n. 148, mediante versamento all'entrata del bilancio dello Stato per il medesimo anno del corrispondente importo.

Articolo 4.

(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 1° febbraio 2006.

CIAMPI

BERLUSCONI - LUNARDI

Visto, *il Guardasigilli*: CASTELLI