



DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa del senatore CONSIGLIO

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 29 GENNAIO 2016

Modifiche alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, in materia di rilascio degli immobili concessi in locazione ad uso abitativo

ONOREVOLI SENATORI. - Il presente disegno di legge ha lo scopo di incentivare l'incremento del numero degli alloggi a disposizione del mercato delle locazioni.

Spesso, i proprietari di appartamenti, a lungo vessati in passato da annose proroghe degli sfratti, nel timore di non riuscire a rientrare nel possesso del proprio immobile alla scadenza del contratto, preferiscono tenere sfitti gli appartamenti o affittarli con contratti stagionali, anche rimettendoci finanziariamente.

La legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonostante l'intento di sbloccare il mercato delle locazioni, appena uscito, allora, dalle maglie dell'equo canone, non è riuscita ancora a produrre gli effetti desiderati circa l'incremento della disponibilità degli alloggi da adibire alla locazione.

Nonostante le incentivazioni fiscali previste a favore delle parti che stipulano i contratti concordati sulla base degli accordi definiti in sede locale tra le organizzazioni di categoria, i locatori spesso stentano ad aderire. Il motivo è la mancanza di certezza sull'immediata disponibilità dell'immobile alla scadenza del contratto.

Il presente disegno di legge interviene esclusivamente sulle modalità dell'esecuzione del rilascio degli immobili locati con i contratti concordati, anche per sostenere ulteriormente, in aggiunta alle incentivazioni fiscali previste dalla citata legge n. 431 del 1998, il ricorso a tali contratti che, come si sa, sono a canone calmierato.

Allo scopo di assicurare il rilascio immediato dell'immobile, si stabilisce che il contratto di locazione, già dalla stipula, costituisce titolo di provvedimento esecutivo di rilascio dell'immobile. La data dell'esecuzione

dello sfratto coincide con la data della scadenza del contratto di locazione, che, in realtà, è quella della scadenza della proroga biennale.

In considerazione delle nuove norme che consentono l'immediata disponibilità dell'alloggio alla scadenza del contratto, si è ritenuto opportuno modificare da due a tre anni la proroga del contratto concordato alla prima scadenza. Si ricorda, infatti, che i contratti di locazione concordati hanno una durata di tre anni più due di proroga con la facoltà di rinnovo.

Ovviamente, il presente disegno di legge abolisce la possibilità del rinnovo tacito nei casi di mancata comunicazione tra le parti circa l'intenzione di rinnovare il contratto.

Secondo il procedimento giudiziario proposto, l'esecuzione dello sfratto si riduce nei termini minimi previsti dagli articoli 605 e seguenti del codice di procedura civile, ossia nello sfratto esecutivo immediato, senza che il conduttore possa opporsi all'esecuzione ai sensi degli articoli 615 e 617 del medesimo codice. In ogni caso, resta salva la facoltà del conduttore di presentare ricorso ai sensi dei medesimi articoli 615 e 617 del codice di procedura civile, ma ciò dopo l'avvenuto rilascio dell'immobile. Lo scopo è di evitare lungaggini procedurali e garantire al proprietario l'immediata disponibilità del proprio immobile, senza tuttavia privare il conduttore del suo diritto di proporre opposizione, anche se in una fase successiva alla liberazione dell'alloggio e solo per vizi formali o per invalidità del contratto.

Riteniamo che la disciplina proposta produrrà una serie di positivi e immediati effetti sul mercato delle locazioni, poiché in primo

luogo incrementa il numero degli alloggi da concedere in locazione, incentivando i proprietari immobiliari ad affittare gli appartamenti oggi tenuti sfitti, e in secondo luogo contribuisce a calmierare il costo degli affitti, incoraggiando i locatori a stipulare con-

tratti concordati a canone calmierato, visto che tale penalizzazione si ricompensa con l'immediata disponibilità dell'alloggio alla scadenza del contratto.

Si auspica un celere esame del presente disegno di legge.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

(Modifiche alla legge 9 dicembre 1998,
n. 431)

1. Alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 2, comma 5:

1) al secondo periodo, le parole: «per due anni» sono sostituite dalle seguenti: «per tre anni»;

2) al quarto periodo, le parole: «il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni» sono sostituite dalle seguenti: «il contratto si intende scaduto alla data della scadenza della proroga. Si applica il comma 5-bis dell'articolo 6»;

b) all'articolo 6:

1) al comma 4, primo periodo, dopo le parole: «Per i provvedimenti esecutivi di rilascio per finita locazione» sono inserite le seguenti: «, relativi ai contratti di cui all'articolo 2, comma 1,»;

2) dopo il comma 5 è inserito il seguente:

«5-bis. Per i contratti di locazione stipulati ai sensi dell'articolo 2, comma 3, il contratto di locazione costituisce titolo di provvedimento esecutivo di rilascio dell'immobile. La data dell'esecuzione è fissata alla data della scadenza del contratto di locazione. Decorso inutilmente tale data, il locatore promuove l'esecuzione ai sensi degli articoli 605 e seguenti del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma, l'opposizione all'esecuzione è proposta dopo il rilascio dell'immobile, ai sensi degli articoli 615 e 617 del codice di procedura civile per questioni formali o per invalidità del contratto, ai soli fini del risarci-

mento del danno. Il riconoscimento del danno comporta il pagamento da parte del proprietario dell'immobile di un indennizzo stabilito dal giudice, fino all'importo massimo della cauzione stabilita nel contratto di locazione».

Art. 2.

(Entrata in vigore)

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

