

CAMERA DEI DEPUTATI N. 2898

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

POTENTI, MOLINARI, ANDREUZZA, BAZZARO, BIANCHI, BILLI, BONIARDI, COMENCINI, COVOLO, ANDREA CRIPPA, DARA, FOGLIANI, FOSCOLO, FRASSINI, GASTALDI, GOLINELLI, IEZZI, LEGNAIOLI, LUCCHINI, LUCENTINI, MOSCHIONI, MURELLI, PAOLIN, PATELLI, PRETTO, RIBOLLA, TATEO, TONELLI, ZANELLA, ZENNARO, ZORDAN

Istituzione di un fondo di garanzia per i proprietari di immobili occupati da conduttori morosi

Presentata il 18 febbraio 2021

ONOREVOLI COLLEGHI! — Secondo i dati dell'Ufficio centrale di statistica del Ministero dell'interno, nel 2019 sono state emesse 48.543 sentenze di sfratto, delle quali 25.930 sono state poste in esecuzione dagli ufficiali giudiziari. L'87 per cento degli sfratti eseguiti in Italia nel 2019 — ultimo anno di cui sono stati forniti i dati — è dovuto a morosità. L'emergenza abitativa, già esistente prima del mese di marzo 2020, si è ulteriormente aggravata con la crisi economica derivante dall'emergenza epidemiologica da COVID-19, che ha colpito duramente i redditi degli inquilini e dei proprietari. L'articolo 103, comma 6, del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27,

cosiddetto « decreto cura Italia », aveva disposto che « L'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo, è sospesa fino al 30 giugno 2020 ». Questa misura emergenziale è stata introdotta al fine di tutelare gli inquilini danneggiati dalle conseguenze economiche della pandemia e in particolare per i soggetti che, essendo costretti a chiusure obbligate e prolungate della propria attività economica, si sono trovati in difficoltà per quanto concerne il pagamento dei canoni. Non a caso, il decreto cura Italia ha previsto un credito d'imposta nella misura del 60 per cento dell'ammontare del canone di locazione dei soli immobili ad uso non abitativo relativamente al mese di marzo 2020. A

tutela degli inquilini in difficoltà per quanto concerne il pagamento del canone di locazione della propria abitazione, l'esecutivo ha disposto uno stanziamento aggiuntivo di 140 milioni di euro del Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione previsto dall'articolo 29 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, cosiddetto « decreto rilancio ». Diversamente, i proprietari locatori non hanno beneficiato di alcun « ristoro » da parte del Governo nonostante che per molti di essi, come evidenziato dalle associazioni di categoria, i canoni di locazione costituiscono la principale fonte di reddito. All'assenza di interventi in favore dei proprietari alle prese con le mancate entrate dei canoni e con richieste di rinegoziazione dei contratti si è aggiunta anche l'assenza di qualsiasi riduzione nella tassazione patrimoniale sugli immobili per coloro i quali non hanno riottenuto la disponibilità del proprio appartamento o del proprio locale, a causa della sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di sfratto esecutivo per morosità prevista dal decreto cura Italia. Il blocco degli sfratti, introdotto dal citato articolo 103, comma 6, del decreto cura Italia era originariamente previsto fino al 30 giugno 2020, ma è stato esteso fino al 1° settembre 2020 dalla legge di conversione. Il blocco è stato ulteriormente differito al 31 dicembre 2020 a seguito dell'approvazione, in sede di esame del decreto rilancio presso la Commissione Bilancio della Camera dei deputati, dell'emendamento 17.01 a firma dei deputati Fassina, Muroni e Pezzopane. L'ultima proroga, prevista dall'articolo 13, comma 13, del decreto-legge 31 dicembre 2020, n. 183, cosiddetto « decreto mille proroghe », ha esteso il blocco degli sfratti fino al 30 giugno 2021, con le sole eccezioni degli sfratti per finita locazione, delle sentenze (o delle ordinanze) con cui sia stata disposta la restituzione di immobili siccome occupati in difetto di titolo ovvero sulla base di un titolo invalido o inefficace, nonché, infine, dell'ingiunzione rivolta al debitore o al custode di rilasciare l'immobile trasferito all'aggiudicatario in seno al processo d'espropria-

zione. L'estensione di questa misura per oltre un anno senza la predisposizione di alcun criterio di distinzione di caso in caso – aspetto che ha fatto sì che il blocco riguardasse anche sentenze esecutive di sfratto emesse prima del mese di marzo 2020 – e senza adeguati investimenti in edilizia sociale e interventi per l'alleggerimento del carico tributario dell'imposta municipale propria e dell'imposta sul reddito delle persone fisiche ha messo in seria difficoltà quei proprietari che, pur in presenza di sentenze esecutive di sfratto, non sono riusciti a rientrare in possesso dei propri immobili occupati, di cui continuano a non percepire i canoni di locazione. La presente proposta di legge ha lo scopo di tutelare alcuni tra i soggetti più vulnerabili della società di fronte alla crisi socio-economica. Quest'ultima, protraendosi insieme alla situazione emergenziale da cui ha trovato inizialmente origine, potrebbe rendere più vulnerabili gli altri soggetti coinvolti: come registrato da uno studio realizzato dal Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, infatti, risulta che il 68 per cento dei proprietari di immobili abbia un reddito annuo fino a 26.000 euro. Occorre, inoltre, ricordare che la Corte costituzionale, con la sentenza n. 310 del 7 ottobre 2003, ha stabilito che lo strumento del blocco degli sfratti « costituisce un intervento eccezionale che può incidere solo per un periodo transitorio ed essenzialmente limitato sul diritto alla riconsegna di immobile sulla base di un provvedimento giurisdizionale legittimamente ottenuto ». La proroga della sospensione, unita al rischio di rallentamenti della macchina della giustizia a causa della pandemia, potrebbe disincentivare la stipulazione di contratti di locazione a lungo termine, determinando gravi conseguenze nel mercato dell'edilizia residenziale anche dopo il superamento dell'attuale situazione emergenziale. La presente proposta di legge s'inserisce, pertanto, in uno scenario socio-economico di grande sfiducia da parte dei proprietari di immobili e intende dare nuovo *appeal* al mercato delle locazioni di medio o lungo termine, introducendo uno strumento di

copertura contro il rischio – potenzialmente più elevato dopo la pandemia – di morosità. L'intervento legislativo prevede, quindi, l'istituzione di un fondo di garanzia in favore dei soggetti proprietari locatori di immobili ad uso abitativo o commerciale in caso di morosità degli inquilini con cui hanno stipulato un contratto di locazione, prevedendo un risarcimento per i mancati pagamenti e un rimborso per le spese legali legate alla procedura di sfratto.

L'articolo 1 stabilisce la finalità della legge, cioè la tutela dei proprietari di immobili occupati da conduttori morosi, prevedendo l'istituzione di un fondo di garanzia. Il successivo articolo 2 individua i soggetti beneficiari, stabilendo che l'accesso al contributo del fondo di garanzia è consentito ai proprietari di immobili ad uso abitativo o commerciale per i quali è già stata avviata la procedura di sfratto a seguito del mancato pagamento del canone di locazione da parte del conduttore alle scadenze prefissate, nei limiti e alle condizioni

previsti dalla legge. L'articolo 3 prevede che il fondo di garanzia sia istituito nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, con una dotazione pari a 63 milioni di euro annui a partire dal 2021. L'articolo 4 reca la copertura finanziaria della legge.

La presente proposta di legge, qualora venisse approvata dalle Camere, potrebbe fornire uno strumento utile per ristorare i proprietari locatari che non percepiscono canoni da mesi e che non possono rientrare in possesso del proprio bene nonostante la presenza di provvedimenti giudiziari di rilascio dell'immobile a causa del prolungamento della sospensione dell'esecuzione degli sfratti dovuto all'emergenza epidemiologica da COVID-19. L'altro obiettivo della presente iniziativa legislativa è quello di contribuire al contenimento della prevedibile crisi del mercato delle locazioni di lunga durata, incentivata dalle numerose proroghe del blocco degli sfratti.

PROPOSTA DI LEGGE

Art. 1.

(Finalità)

1. La presente legge reca disposizioni per tutelare i proprietari di immobili occupati da conduttori morosi, prevedendo a tale fine l'istituzione di un fondo di garanzia.

Art. 2.

(Soggetti beneficiari)

1. Sono ammessi a beneficiare del contributo del fondo di garanzia di cui all'articolo 1 i proprietari di immobili adibiti ad uso abitativo o commerciale che abbiano avviato una procedura di convalida di sfratto per morosità o che siano in possesso di un provvedimento esecutivo di sfratto a seguito del mancato pagamento del canone di locazione da parte del conduttore alle scadenze prefissate.

2. Hanno diritto al contributo di cui comma 1 del presente articolo i titolari del diritto di proprietà o di un altro diritto reale sull'immobile che non abbiano beneficiato del pagamento diretto dei canoni e delle spese loro erogate in base alle disponibilità del Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli, istituito dall'articolo 6, comma 5, del decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124.

Art. 3.

(Istituzione del fondo di garanzia)

1. Il fondo di garanzia di cui all'articolo 1 è istituito nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, con una dotazione pari a 63 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2021.

2. Il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, con proprio decreto, di concerto

con il Ministro dell'economia e delle finanze, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, definisce gli interventi prioritari, i criteri e le modalità di utilizzazione del fondo di garanzia cui all'articolo 1.

Art. 4.

(Copertura finanziaria)

1. All'onere derivante dall'attuazione della presente legge, pari a 63 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2021, si provvede mediante corrispondente riduzione del Fondo per far fronte ad esigenze indifferibili, di cui all'articolo 1, comma 200, della legge 23 dicembre 2014, n. 190. Il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.

PAGINA BIANCA

PAGINA BIANCA



18PDL0130740