

CAMERA DEI DEPUTATI N. 3949

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

MERLO, BORGHESE

Modifiche al codice civile in materia di disciplina dell'usucapione della proprietà e dei diritti reali di godimento relativi a beni appartenenti a cittadini italiani residenti all'estero

Presentata il 29 giugno 2016

ONOREVOLI COLLEGHI ! — Per molti italiani residenti all'estero la casa in Italia rappresenta un forte legame con la propria terra d'origine ed è la base a cui fare ritorno negli anni della futura pensione, o l'investimento effettuato in Italia per consentire eventualmente il proprio rientro o quello dei figli.

Durante il Governo Berlusconi, con il decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, fu introdotta l'imposta municipale propria (IMU), a partire dall'anno 2014.

Questa imposta era stata anticipata nell'anno 2012 dal Governo Monti con la cosiddetta manovra salva Italia (decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, recante « Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici »).

Il decreto salva Italia definì diverse aliquote base, modificabili in aumento o in diminuzione dalle singole amministrazioni comunali con delibera del consiglio comunale. L'aliquota base da applicare variava a seconda che l'immobile sia o no l'abitazione principale del proprietario: infatti per l'immobile considerato abitazione principale, ossia quello in cui il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente, era prevista un'aliquota dello 0,4 per cento, modificabile dello 0,2 in aumento o in diminuzione dai comuni e una detrazione di 200 euro annui, con un'ulteriore detrazione di 50 euro per ogni figlio di età non superiore a ventisei anni. Per l'immobile che non costituisce l'abitazione principale del proprietario, l'aliquota di base era fissata allo 0,76 per cento, modificabile da 0,4

a 1,06 per cento con delibera del consiglio comunale. Da questo meccanismo conseguì che il carico fiscale risultava sensibilmente inferiore nel caso in cui gli immobili erano riconosciuti come abitazione principale; nell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), l'articolo 1, comma 4-ter, del decreto-legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n. 75, prevedeva che si considerasse direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani residenti all'estero a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risultasse locata.

In sede di esame del decreto salva Italia fu accolto un ordine del giorno (ODG 9/04829-A/043) che impegnava il Governo ad assicurare, anche ai cittadini italiani residenti all'estero proprietari di unità immobiliari in Italia, la detrazione di base di 200 euro sull'abitazione posseduta in Italia.

Un emendamento al decreto-legge 2 marzo 2012, n. 16, affidò ai comuni la facoltà di decidere quale aliquota dell'IMU applicare agli immobili posseduti nei rispettivi territori dai connazionali residenti all'estero estendere a tali immobili lo stesso trattamento previsto per le « abitazioni principali » riconoscendo in linea di principio la possibilità di ripristinare la disciplina in vigore per vent'anni ai fini dell'ICI.

Le case possedute in Italia dagli italiani all'estero generano, spesso, un consistente indotto economico e in molti piccoli comuni contribuiscono a contrastare i diffusi fenomeni di degrado architettonico e di abbandono degli immobili; in molti casi, inoltre, proprio su un'attenta gestione e ristrutturazione del patrimonio edilizio dei centri storici minori si fondano le iniziative di promozione e di rilancio turistico delle zone interne, le più bisognose di sostegno.

In materia delle diverse imposte sulla casa che i cittadini residenti all'estero si trovano a pagare oggi, si ricorda che il codice civile regola la disciplina anche dell'usucapione dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari, prevedendo un termine di venti anni per l'acquisto di una proprietà in virtù del possesso continuato.

Tale termine appare non adeguato per chi è proprietario di un bene in Italia e non ha sempre la possibilità di verificarne lo stato e appare insufficiente a garantire il diritto di proprietà nel caso di un cittadino italiano residente all'estero.

I cittadini residenti all'estero o costretti a emigrare all'estero per varie ragioni spesso si pongono come obiettivo la « costruzione di una casa » nel proprio Paese di origine in quanto rimangono affezionati alla loro terra di origine affidandone la cura a familiari e ad affini.

In molti casi, e soprattutto per i connazionali residenti in altri continenti, vi è una difficoltà oggettiva a conoscere lo stato dell'immobile e spesso le notizie sono date loro in via informale e non notificate attraverso la rete consolare. Inoltre vi sono difficoltà oggettive nell'ottemperare a tutti i doveri fiscali (pagamento dell'IMU e altro), per cui quasi sempre si demandano tali incombenze a familiari o a persone estranee. La consuetudine culturale, nel mondo dell'emigrazione italiana, è stata quella di incaricare informalmente fratelli, sorelle o nipoti a provvedere a tutto quel che serviva per mantenere una casa in Italia, offrendo l'uso della stessa abitazione come ricompensa per l'aiuto ricevuto.

Da tale consuetudine è nata in questi ultimi tempi l'abitudine insana di utilizzare l'istituto dell'usucapione per appropriarsi indebitamente di beni immobili costruiti da altri mediante il sacrificio di lunghi anni come emigranti. La trasformazione della famiglia in famiglia nucleare e le modificazioni socio-culturali ed economiche avvenute nei territori italiani di provenienza hanno portato a casi sempre più numerosi di un utilizzo distorto dell'istituto dell'usucapione e molti connazionali hanno subito delle vere e proprie « appropriazioni indebite » a causa del ricordato termine di venti anni, periodo troppo limitato perché i residenti all'estero decidano di rientrare in patria in modo da non rischiare di perdere la propria casa. Infatti, sia per motivi di lavoro, che per avere diritto alla pensione o per altre incombenze, il ciclo personale dell'emigrazione copre un arco complessivo cosiddetto dei quaranta anni (dieci anni

per risparmiare e per farsi una casa in Italia, venti anni per garantirsi la sicurezza della pensione, altri dieci anni per aiutare ad avviare il futuro dei propri figli). Spesso, allora, quando si decide di rientrare in patria, ci si accorge che, grazie all'utilizzo dell'istituto dell'usucapione, la propria casa appartiene ad altri, e allora ci si sente derubati ingiustamente, o beffati dall'inconsapevole ingenuità dettata dalla lontananza e dalla poca perizia rispetto alla legislazione italiana. Per ovviare a tale incresciosa situazione si propone di elevare a trentacinque anni il periodo necessario di

possesso continuativo per diventare proprietari di un immobile nel caso in cui il proprietario sia un cittadino italiano residente all'estero. Si ritiene che il periodo proposto sia più adeguato per poter avere maggiori garanzie di conservazione della proprietà. Inoltre, l'aumento a trentacinque anni può dissuadere operazioni clandestine di possesso, poiché è presumibile che in un periodo così lungo il proprietario possa meglio tutelare i suoi beni e difenderli da operazioni truffaldine perpetrate a suo danno.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1

1. All'articolo 1158 del codice civile sono apportate le seguenti modificazioni:

a) sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: « , ad esclusione dell'ipotesi di cui al secondo comma »;

b) è aggiunto, in fine, il seguente comma:

« La proprietà dei beni immobili e gli altri diritti reali di godimento sui beni medesimi appartenenti a cittadini italiani residenti all'estero, regolarmente iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero, si acquistano in virtù del possesso continuato per trentacinque anni ».

ART. 2.

1. All'articolo 1159 del codice civile sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al primo comma sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: « e con il decorso di venticinque anni qualora la proprietà e gli altri diritti reali di godimento siano relativi a beni appartenenti a cittadini italiani residenti all'estero, regolarmente iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero »;

b) alla rubrica sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: « o venticinquennale ».

ART. 3.

1. Al primo comma dell'articolo 1159-*bis* del codice civile sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: « o per trenta anni qualora la proprietà e gli altri diritti reali di godimento siano relativi a beni appartenenti a cittadini italiani residenti all'estero, regolarmente iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero ».

ART. 4.

1. All'articolo 1161 del codice civile sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al primo comma, dopo le parole: « in virtù del possesso continuato per dieci anni » sono inserite le seguenti: « ovvero per venticinque anni quando la proprietà e gli altri diritti reali di godimento siano relativi a beni appartenenti a cittadini italiani residenti all'estero, regolarmente iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero »;

b) al secondo comma sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: « quando la proprietà e gli altri diritti reali di godimento siano relativi a beni appartenenti a cittadini italiani residenti in Italia ovvero con il decorso di trentacinque anni quando siano relativi a beni appartenenti a cittadini italiani residenti all'estero, regolarmente iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero ».

ART. 5.

1. Al primo comma dell'articolo 1167 del codice civile sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: « ovvero per 12 mesi, qualora la proprietà e gli altri diritti reali di godimento siano relativi a beni appartenenti a cittadini italiani residenti all'estero, regolarmente iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero ».

PAGINA BIANCA

PAGINA BIANCA



17PDL0043200