

DECRETO-LEGGE 29 settembre 2006, n. 261

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

(G.U. 29.9.2006, n. 227)

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:

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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 stanziolate 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.

Art. 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 concertazione 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.

Art. 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.

Art. 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 apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.

Art. 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.