

(Iniziative volte a tutelare gli inquilini destinatari dei benefici previsti dalle disposizioni del decreto legislativo n. 23 del 2011 dichiarate illegittime dalla sentenza della Corte costituzionale n. 50 del 2014 – n. 2-00460)

PRESIDENTE. Passiamo all'interpellanza urgente Piazzoni n. 2-00460, concernente iniziative volte a tutelare gli inquilini destinatari dei benefici previsti dalle disposizioni del decreto legislativo n. 23 del 2011 dichiarate illegittime dalla sentenza della Corte costituzionale n. 50 del 2014 (*vedi l'allegato A – Interpellanze urgenti*).

Chiedo alla deputata Piazzoni se intenda illustrare la sua interpellanza o se si riservi di intervenire in sede di replica.

ILEANA CATHIA PIAZZONI. Signor Presidente, un rapido riassunto di quanto purtroppo accaduto il 14 marzo 2014, soltanto pochi giorni fa. La Corte costituzionale ha dichiarato illegittimo l'articolo 3, commi 8 e 9, del decreto legislativo n. 223 del 2011. Quest'articolo, questi commi prevedevano vantaggi per i locatari che registravano contratti di affitto in nero. La motivazione della sentenza risiede in un eccesso di delega: secondo la Corte i contenuti del decreto legislativo sono andati oltre i principi e i criteri direttivi fissati nella legge delega, violando pertanto l'articolo 76 della Costituzione.

In particolare, la Consulta ha dichiarato incostituzionale la disposizione che riguarda la cedolare secca sui contratti di locazione. Questi commi stabilivano dei vantaggi per l'inquilino che procedeva alla registrazione nei casi in cui il contratto d'affitto non era stato registrato entro il termine previsto dalla legge, quando in esso era indicato un importo inferiore a quello reale, oppure quando, al posto di un contratto di locazione, era stato registrato un finto comodato gratuito. Quindi, un provvedimento che andava nella direzione di una forte lotta all'evasione fiscale.

Questi vantaggi consistevano nel fissare la durata della locazione in quattro anni

più quattro, a decorrere dalla data di registrazione, volontaria o d'ufficio, e nel ridurre il canone annuo in misura pari al triplo della rendita catastale, un importo che generalmente è del 70-80 per cento inferiore ai valori di mercato. La sentenza della Corte ha effetto retroattivo e, conseguentemente, diventano nulli i contratti che sono stati registrati dagli inquilini o dai funzionari del fisco a partire già dal 6 giugno 2011.

Si stima che le persone interessate da questo grave provvedimento siano forse 500 mila; noi chiediamo al Governo proprio di quantificare quanti sono e quante potrebbero essere le persone colpite da questa sentenza e soprattutto chiediamo che venga predisposta l'idea, proprio magari anche in occasione di questo piano casa tante volte ormai annunciato dal Governo, per poter effettivamente porre rimedio, perché innanzitutto un altro colpo alla credibilità dello Stato di diritto proprio non ci voleva. Lo Stato ha accompagnato, ha spinto le persone a potersi fidare della possibilità di denunciare in qualche modo i proprietari che affittavano case – sono circa 950 mila, stiamo parlando di numeri grandissimi – persone che naturalmente considerano la possibilità di locare la propria abitazione senza registrare il contratto d'affitto e quindi senza pagare delle tasse.

In questa situazione è veramente difficile stabilire cosa può succedere, i tribunali potranno essere intasati di richieste per poter poi capire dove cadono gli oneri di quei contratti che diventano nulli, di quei corrispettivi che non sono stati pagati. Paradossalmente ci potremmo trovare nella situazione di persone che hanno subito un tentativo di evasione fiscale e che devono risarcire chi ha tentato l'evasione fiscale. In tutto questo probabilmente bisogna capire quali possono essere le norme che possano intervenire per sanare questa situazione, pensare anche ad un fondo che possa essere finalizzato a sostenere gli oneri che naturalmente sarebbero solo a carico degli inquilini, cosa che da questo punto di vista è assolutamente inaccettabile.

Per questo interpelliamo il Governo per sapere quali provvedimenti urgenti intenda assumere per porre rimedio a questa situazione.

PRESIDENTE. Il Sottosegretario di Stato per le infrastrutture e i trasporti, Umberto Del Basso De Caro, ha facoltà di rispondere.

UMBERTO DEL BASSO de CARO, Sottosegretario di Stato per le infrastrutture e i trasporti. Signor Presidente, gli interpellanti rilevano che, in data 14 marzo 2014, la Corte costituzionale ha dichiarato illegittimo, per eccesso di delega, l'articolo 3, commi 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, recante disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale. Le disposizioni di cui all'articolo 3, commi 8 e 9 del predetto decreto legislativo, dichiarate incostituzionali dalla Consulta, stabiliscono una particolare disciplina dei contratti di locazione di beni immobili ad uso abitativo non registrati, registrati a canone inferiore e dei comodati fittizi.

In particolare, il citato comma 8 dispone che, nel caso in cui un contratto di locazione di immobili ad uso abitativo venga registrato tardivamente, trovi applicazione la seguente disciplina: «a) la durata della locazione è stabilita in quattro anni a decorrere dalla data della registrazione, volontaria o d'ufficio; b) al rinnovo si applica la disciplina di cui all'articolo 2, comma 1, della citata legge n. 431 del 1998; c) a decorrere dalla registrazione il canone annuo di locazione è fissato in misura pari al triplo della rendita catastale, oltre l'adeguamento, dal secondo anno, in base al 75 per cento dell'aumento degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli impiegati ed operai. Se il contratto prevede un canone inferiore, si applica comunque il canone stabilito dalle parti.»

Il comma 9 dello stesso articolo 3, stabilisce che le disposizioni del comma 8 «si applicano anche ai casi in cui: a) nel contratto di locazione registrato sia stato indicato un importo inferiore a quello effettivo; b) sia stato registrato un contratto di comodato fittizio».

Gli interpellanti riferiscono che la sentenza della Corte costituzionale di cui trattasi produce l'effetto di rendere nulli, a partire dal 6 giugno 2011, i contratti registrati per i quali si è reso applicabile il regime di cui ai citati commi 8 e 9 del richiamato decreto legislativo n. 23 del 2011. Da ciò deriverebbe che i soggetti interessati potrebbero essere «costretti a pagare ai proprietari, con gli interessi, la parte del canone che hanno risparmiato». Gli interpellanti di conseguenza chiedono «se non si ritenga urgente assumere iniziative per giungere a una quantificazione dei soggetti potenzialmente interessati dalla sopra detta sentenza, e per stimare l'entità complessiva del danno che potrebbe mettere sul lastrico centinaia di migliaia di persone». Chiedono, altresì, «quali conseguenti immediate iniziative si intendano adottare per evitare che i pesanti effetti della sentenza ricadano su centinaia di migliaia di inquilini». A tale fine chiedono di valutare, «in particolare, la possibilità di istituire un apposito fondo finalizzato a sostenere gli oneri che attualmente sarebbero solo a carico degli inquilini».

Con riferimento ai soggetti potenzialmente interessati dagli effetti della suddetta sentenza, si fa presente che i dati richiesti non sono immediatamente desumibili dalle banche dati dell'Agenzia delle entrate. Occorre, quindi, richiedere al *partner* tecnologico lo sviluppo di una specifica procedura di elaborazione dati. Si rappresenta, pertanto, che pur dando massima priorità alla richiesta, tenuto conto dei tempi tecnici di realizzazione della procedura informatica, i dati potranno essere disponibili non prima del 15 aprile 2014.

Da ultimo, si rappresenta che la richiesta degli onorevoli interpellanti di eventuali iniziative volte all'istituzione di un fondo finalizzato a sostenere gli oneri posti a carico degli inquilini, impregiudicate le valutazioni di carattere politico, non può essere, allo stato, presa in considerazione se, come sopra evidenziato, non vengono prima acquisiti i dati affe-

renti i soggetti potenzialmente interessati dagli effetti della sentenza di cui si è fatto cenno.

PRESIDENTE. La deputata Piazzoni ha facoltà di dichiarare se sia soddisfatta per la risposta alla sua interpellanza.

ILEANA CATHIA PIAZZONI. Signor Presidente, onestamente non sono soddisfatta perché, per quanto possa assolutamente comprendere la necessità di un periodo di tempo per trovare i dati, credo che il Governo potrebbe quanto meno impegnarsi, in considerazione di ciò che è abbastanza ovvio, cioè che l'errore — a prescindere dal fatto che è stato fatto da un Governo diverso da questo — ricade comunque sulla responsabilità dell'istituzione e non può certo ricadere sulla responsabilità dei cittadini che, come è ovvio, nelle leggi credono e di conseguenza applicano i dettami normativi che hanno a disposizione.

Insistiamo — abbiamo già avuto modo più volte di porre questa questione e devo dire che siamo rimasti molto, molto inascoltati — sul fatto che il dramma dell'emergenza abitativa dovrebbe essere la priorità in questo Paese. Infatti, tutte le altre misure che ruotano attorno all'idea di rilanciare la nostra economia e di dare un po' di fiato alle persone che hanno redditi bassi, tutto questo è fortemente penalizzato da una situazione in cui il bene primario, la casa, grava sui redditi in maniera incredibile.

Tutto ciò si innesta dentro una situazione di abitudine diffusissima all'evasione. La questione degli affitti in nero non solo è grave perché porta tantissime persone, che possono finalmente accedere alla possibilità di affittare una casa, nella condizione di non avere diritti, di essere alla mercé di qualsiasi decisione da parte del proprietario, ma anche perché sottrae alle casse dello Stato un'incredibile quantità di risorse. Come può non essere questa la priorità?

Quella norma è stata una delle poche norme che andava nella direzione di mettere effettivamente un freno a questa pessima abitudine e a questo danno per lo Stato.

Pensiamo che non possa essere eluso il fatto che, proprio adesso che ci si appresta a varare un piano casa — che ancora non conosciamo e che ci riserviamo di valutare successivamente, ma che, da quello che già sappiamo, da quello che è stato presentato nelle conferenze stampa, ci pare molto insufficiente —, esso, tuttavia, può essere veramente reso in larga parte inutile se, contemporaneamente, non si considerano gli effetti di questa sentenza.

Quindi, insistiamo sul fatto che, al più presto, anche noi cercheremo di porre in essere strumenti e provvedimenti che possano impegnare il Governo, perché è inammissibile ed inaccettabile che centinaia di migliaia di cittadini possano trovarsi, da un giorno all'altro, senza sapere che cosa sarà di loro, della loro famiglia. Perché questo provvedimento — lo ripeto — incide non soltanto sulle possibilità economiche, ma anche sulla possibilità stessa di avere una casa. E tutti sappiamo che cosa significhi non avere una casa. Poi ci troviamo di fronte a provvedimenti dell'autorità giudiziaria spesso neanche concordati con le amministrazioni, che si trovano ormai senza strumenti, ci troviamo di fronte a bambini, famiglie intere buttati in mezzo a una strada e ovviamente considerati degli illegali.

Se tutto questo non è una priorità per il Governo, qualsiasi altra idea o tentativo di realizzare un rinnovamento o di far uscire davvero gli italiani da una situazione insostenibile diventano veramente velleitari.

Quindi, vi invitiamo ad avere un'accelerazione forte su questa quantificazione e poi, però, a non lasciare che le cose proseguano come se nulla fosse, lasciando centinaia di migliaia di cittadini da soli di fronte a un errore che è stato fatto da parte di un Governo.