STATI GENERALI DELL'ABITARE 2026

SENZA CASA NON C'È FUTURO

TRE PROGETTI DI LEGGE SULLE LOCAZIONI

ITALIA
LIBERTAS
UNIONE DI CENTRO

DDL N.774

DDL SFRATTI

ITALIA
LIBERTAS
UNIONE DI CENTRO

Senato della Repubblica

XIX LEGISLATURA

N. 774

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa del senatore DE POLI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 28 GENNAIO 2026

Modifiche all'articolo 56 della legge 27 luglio 1978, n. 392, al fine di ridurre i termini processuali per il rilascio degli immobili locati e introdurre un meccanismo sanzionatorio in caso di ritardo nell'esecuzione

ONOREVOLI SENATORI. – L'articolo 56 della legge 27 luglio 1978, n. 392, disciplina i termini e le modalità con cui il giudice dispone il rilascio degli immobili locati, siano essi ad uso abitativo o non abitativo. Tale disposizione, emanata in un contesto economico e sociale profondamente diverso da quello attuale, nacque con l'intento di offrire una tutela rafforzata al conduttore, ritenuto la parte contrattuale più debole.

A distanza di quasi cinquant'anni, il quadro è radicalmente mutato. Le dinamiche del mercato immobiliare, le esigenze abitative e la stessa condizione economica dei cittadini si sono profondamente trasformate. Le tutele introdotte per riequilibrare rapporti contrattuali asimmetrici hanno, nel tempo, generato un effetto opposto, finendo per gravare in modo sproporzionato sui proprietari e scoraggiando la locazione regolare.

Oggi, secondo le stime più accreditate, gli immobili sfitti in Italia superano i 9.500.000, un numero che rappresenta una delle principali criticità del mercato abitativo nazionale. Un vasto patrimonio immobiliare, spesso in buone condizioni, rimane escluso dal circuito locativo per timore dei rischi legati alla morosità e, soprattutto, per la lentezza e l'incertezza delle procedure di rila-scio.

Il fenomeno non è solo economico ma anche culturale: molti proprietari preferiscono mantenere gli immobili inutilizzati piuttosto che affrontare la prospettiva di un contenzioso potenzialmente lungo anni. Questa disaffezione crescente verso la locazione incide in modo diretto sull'offerta di alloggi e uffici, ostacolando la mobilità abitativa, penalizzando studenti, giovani coppie, lavoratori fuori sede e piccoli imprenditori che necessitano di spazi a canoni accessibili.

Le tempistiche medie di uno sfratto in Italia rappresentano oggi uno dei principali fattori di criticità del sistema. Secondo i dati del Ministero dell'interno e delle associazioni di categoria, un procedimento di sfratto per morosità o per finita locazione può richiedere, in media, tra i quindici e i ventiquattro mesi nelle grandi città, con punte che superano i trenta mesi nei tribunali più congestionati. Di questi, una parte considerevole è assorbita non tanto dalla fase di merito – ormai relativamente snella – quanto dall'esecuzione materiale del rilascio, che dipende dall'agenda degli ufficiali giudiziari, dalle autorizzazioni della forza pubblica e da ripetuti rinvii dovuti a motivi tecnici o sociali.

In molti casi, tra la convalida dello sfratto e la restituzione effettiva dell'immobile possono trascorrere anche due o tre anni, durante i quali il proprietario è costretto a sopportare la perdita dei canoni, le spese di manutenzione, le imposte sulla proprietà e i costi legali. Si tratta di una situazione che mina alla radice il principio costituzionale di tutela della proprietà privata riconosciuto dall'articolo 42 della Costituzione, oltre a ridurre la fiducia nel sistema giudiziario e scoraggiare investimenti nel settore.

Il presente disegno di legge interviene su tale squilibrio con un approccio pragmatico e circoscritto, agendo esclusivamente sul piano processuale e lasciando invariata la disciplina sostanziale dei rapporti di locazione. L'obiettivo è duplice: da un lato, garantire tempi certi e prevedibili per la liberazione dell'immobile; dall'altro, restituire sicurezza e fiducia ai proprietari, incoraggiandoli a ri-

portare sul mercato parte del patrimonio oggi inutilizzato.

La riforma si fonda su due linee di intervento fondamentali:

1) la riduzione dei termini massimi per la fissazione della data di esecuzione del rilascio, che passano da sei a tre mesi (e da dodici a sei mesi nei casi eccezionali). Questa misura mira a rendere immediatamente esecutivo il provvedimento giudiziale, rafforzando il principio della certezza del diritto e contenendo gli abusi dilatori;

2) l'introduzione di un termine mas-simo per la conclusione dell'esecuzione for-zata da parte dell'ufficiale giudiziario, fis-sato in quattro mesi dal primo accesso, con una sanzione pecuniaria giornaliera a carico del conduttore per ogni giorno di ritardo successivo. Tale previsione ha valore dissuasivo e compensativo, coerentemente con l'articolo 614-*bis* del codice di procedura civile in materia di misure di coercizione indiretta e serve a responsabilizzare le parti, scoraggiando il protrarsi ingiustificato delle occupazioni.

In tal modo si intende riportare equilibrio tra le esigenze del locatore e quelle del conduttore, rendendo più efficiente il sistema senza pregiudicare il diritto all'abitazione. Il provvedimento non ha finalità punitive, ma di efficienza e giustizia: restituire un bene nei tempi stabiliti dal giudice non può essere considerato un privilegio, ma un diritto legittimo e un principio di civiltà giuridica.

Un mercato immobiliare sano, dinamico e trasparente necessita di regole certe. Ridurre le lungaggini e le incertezze nei procedimenti di rilascio significa favorire la rimessa in circolazione di milioni di immobili, stimolare nuovi investimenti e sostenere la competitività dell'intero comparto immobiliare. La certezza dei tempi della giustizia, unita alla tutela dei diritti di entrambe le parti, rappresenta la condizione imprescindibile per restituire fiducia ai cittadini e rilanciare un settore strategico per la crescita economica e sociale del Paese.

Coerentemente con le premesse, l'articolo 1 costituisce il fulcro dell'intervento di modifica richiesto, nella parte in cui introduce il dimezzamento dei termini per la fissazione della data di esecuzione del rilascio (comma 1, lettera *a)*); il comma 1, lettera *b)*, modifica l'articolo 56, comma 4, della legge n. 392 del 1978, introducendo un termine massimo per il rilascio dell'immobile, fissato in quattro mesi, nonché un termine massimo di due mesi per il primo accesso dell'ufficiale giudiziario. Si introduce inoltre il richiamo espresso all'articolo 614-*bis* del codice di procedura civile. L'articolo 2 prevede che la modifica normativa abbia effetto per i procedimenti avviati in data successiva all'entrata in vigore della legge e demanda al Ministro della giustizia l'adozione dei provvedimenti attuativi allo scopo di uniformare le prassi degli ufficiali giudiziari. L'articolo 3 disciplina l'entrata in vigore della legge.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

(Modifiche all'articolo 56 della legge 27 luglio 1978, n. 392)

1. All'articolo 56 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) il comma 1 è sostituito dal seguente:

« *1.* Con il provvedimento che dispone il rilascio, il giudice, previa motivazione che tenga conto anche delle condizioni del conduttore comparate a quelle del locatore nonché delle ragioni per le quali è disposto il rilascio stesso e, nei casi di finita locazione, del tempo trascorso dalla disdetta, fissa la data dell'esecuzione entro il termine massimo di tre mesi ovvero, in casi eccezionali, di sei mesi dalla data del provvedimento »;

b) il comma 4 è sostituito dal seguente:

« *4.* Trascorsa inutilmente la data fissata, il locatore promuove l'esecuzione ai sensi degli articoli 605 e seguenti del codice di procedura civile, che deve concludersi con il rilascio dell'immobile nel termine massimo di quattro mesi dalla data del primo accesso dell'ufficiale giudiziario procedente. Il suddetto primo accesso deve essere fissato nel termine massimo di due mesi dal deposito del preavviso di rilascio. Il giudice dell'esecuzione fissa, su istanza di parte, la somma di denaro dovuta dall'intimato per ogni violazione o inosservanza successiva ovvero per ciascun giorno di ritardo nell'esecuzione del provvedimento, ai sensi dell'articolo 614-*bis* del codice di procedura civile ».

Art. 2.

(Disposizioni finali)

1. Le disposizioni di cui all'articolo 1 si applicano ai procedimenti di rilascio avviati successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge.
2. Entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, il Ministero della giustizia addotta i provvedimenti attuativi necessari per uniformare le prassi operative degli ufficiali giudiziari alle disposizioni di cui all'articolo 1.

Art. 3.

(Entrata in vigore)

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

DDL N.775

DDL CEDOLARE SECCA PER INQUILINI E PARTITE IVA

ITALIA
LIBERTAS
UNIONE DI CENTRO

Senato della Repubblica

XIX LEGISLATURA

N. 775

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa del senatore DE POLI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 28 GENNAIO 2026

Modifica all'articolo 3, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, in materia di applicazione della cedolare secca alle locazioni abitative

ONOREVOLI SENATORI. – Il presente disegno di legge nasce dall'esigenza di ricondurre a coerenza il sistema fiscale delle locazioni abitative, ponendo rimedio a un'interpretazione restrittiva che per oltre un decennio ha generato incertezza giuridica, disparità di trattamento e contenzioso. La disposizione oggetto di intervento è il comma 6 dell'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, norma che disciplina l'opzione per la « cedolare secca » sui redditi derivanti da locazione di immobili ad uso abitativo.

L'Agenzia delle entrate, in assenza di un chiarimento normativo espresso, ha interpretato la disposizione citata nel senso di escludere dal beneficio i contratti stipulati da conduttori che agiscono nell'esercizio di attività d'impresa o di lavoro autonomo, sebbene l'immobile fosse destinato ad uso abitativo effettivo (alloggio di dipendenti, collaboratori, professionisti fuori sede). Tale prassi – mai prevista dal testo legislativo – ha di fatto equiparato i conduttori ai locatori, precludendo il regime agevolato in casi che non presentavano alcuna finalità elusiva e che, al contrario, contribuivano ad ampliare l'offerta di alloggi in locazione regolare.

A partire dal 2024, la Corte di cassazione è intervenuta con una serie di pronunce che hanno definitivamente chiarito il significato autentico della norma. Con la sentenza n. 12395/2024, la Suprema Corte ha sancito che il divieto di optare per la cedolare secca si riferisce esclusivamente al locatore che conceda l'immobile nell'esercizio di impresa o professione, e non al conduttore: « in tema di redditi da locazione, il locatore può optare per la cedolare secca anche nell'ipotesi in cui il conduttore concluda il contratto di locazione ad uso abitativo nell'esercizio della sua attività professionale, atteso che l'esclusione di cui all'articolo 3, sesto comma, del decreto legislativo n. 23/2011 si riferisce esclusivamente alle locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate dal locatore nell'esercizio di una attività d'impresa o di arti e professioni. ».

La Corte ha quindi chiarito che l'elemento decisivo è la destinazione abitativa dell'immobile, non la qualifica soggettiva del conduttore. A consolidare tale orientamento sono intervenute le sentenze « gemelle » n. 12075 e n. 12079 del 2025, che hanno ulteriormente precisato come la cedolare secca resti applicabile anche nei casi in cui il conduttore nell'esercizio della sua attività imprenditoriale o professionale utilizzi l'immobile per ospitare lavoratori, collaboratori o familiari, poiché la finalità ultima resta comunque abitativa.

Con queste tre pronunce la Corte di cassazione ha sanato un equivoco interpretativo durato oltre dieci anni, fondando l'esegesi del comma 6 sui princìpi costituzionali di certezza del diritto, capacità contributiva e neutralità fiscale.

L'errata lettura del comma 6 ha avuto conseguenze economiche e sociali rilevanti. Molti proprietari hanno rinunciato a locare le proprie abitazioni a medio-lungo termine, scoraggiati dall'incertezza fiscale e dalla rigidità contrattuale. Ne è derivata una riduzione dell'offerta di alloggi in affitto stabile, in un contesto già segnato dalla crescita della domanda nelle aree metropolitane e universitarie. Al contempo, si è assistito a una migrazione verso le locazioni brevi e turistiche, considerate più remunerative e fiscalmente certe, con effetti distorsivi sul mercato e sull'equilibrio urbano.

La carenza di chiarezza normativa ha inoltre alimentato un consistente contenzioso tributario, costringendo i contribuenti a ricorrere ai giudici per vedere riconosciuto un diritto che il legislatore non aveva inteso negare. L'intervento odierno risponde dunque all'esigenza di stabilizzare in via legislativa l'interpretazione della Cassazione, prevenendo futuri conflitti e restituendo fiducia e prevedibilità al settore.

Il presente disegno di legge persegue tre finalità principali:

1) recepire formalmente l'orientamento della Suprema Corte, sostituendo il comma 6 dell'articolo 3 del decreto legislativo n. 23/2011 con una formulazione più chiara e inequivocabile, che delimiti il divieto di opzione al solo locatore-impresa;

2) rafforzare la certezza del diritto, uniformando la prassi dell'Agenzia delle Entrate e garantendo parità di trattamento per tutti i contribuenti;

3) incentivare la messa a reddito regolare delle abitazioni, favorendo contratti trasparenti e tracciabili anche nei rapporti con imprese o professionisti che destinano gli immobili a uso abitativo dei propri dipendenti o collaboratori.

L'intervento mira, dunque, a valorizzare la funzione sociale della proprietà e a promuovere la locazione abitativa come strumento di equilibrio urbano, mobilità lavorativa e coesione territoriale.

L'effetto complessivo della misura è neutro o lievemente positivo. L'estensione non introduce un nuovo beneficio fiscale, ma riconosce una fattispecie già ritenuta legittima dalla giurisprudenza. Il maggiore gettito derivante dall'emersione delle locazioni regolari e dalla riduzione del contenzioso compenserà ampiamente l'impatto sul bilancio. La copertura finanziaria è assicurata attraverso il Fondo per interventi strutturali di politica economica, in continuità con le precedenti leggi di estensione del regime.

Dal punto di vista sistemico, l'intervento è pienamente coerente con i princìpi di semplificazione tributaria, di equità verticale e di incentivo all'offerta abitativa; si inserisce nel quadro delle politiche nazionali per la casa e la rigenerazione urbana, ponendosi in linea con gli indirizzi europei sul diritto all'abitare.

Il Parlamento è oggi chiamato a tradurre in norma positiva un principio già affermato con chiarezza dalla Corte di cassazione: « non è la qualifica del conduttore, bensì l'uso effettivo dell'immobile a determinarne il regime fiscale. ». Con la presente proposta di legge, le sentenze n. 12395/2024, nn. 12075 e 12079/2025 trovano piena attuazione, restituendo coerenza al sistema e rafforzando la fiducia dei cittadini nelle istituzioni fiscali.

Questo disegno di legge è, in definitiva, un atto di chiarezza e giustizia fiscale, che riconosce il valore della casa come bene primario, favorisce la mobilità del lavoro e sostiene la modernizzazione del mercato immobiliare italiano.

Coerentemente con le premesse, l'articolo 1 descrive le finalità della modifica normativa. L'articolo 2 costituisce il fulcro dell'intervento di modifica, nella parte in cui adegua il testo dell'articolo 3, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 ai princìpi espressi dalla Corte di cassazione, richiamati precedentemente nella relazione. L'articolo 3 reca le necessarie disposizioni di coordinamento ai fini degli adempimenti dichiarativi. Infine, l'articolo 4 individua la copertura finanziaria, in continuità con i precedenti interventi in materia.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

(Finalità)

1. La presente legge reca disposizioni volte ad assicurare l'applicazione uniforme del regime della cedolare secca sulle loca-zioni abitative, al fine di garantire la cer-tezza giuridica e la parità di trattamento tra i contribuenti.

Art. 2.

(Modifica all'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, in materia di definizione dell'ambito di applicazione della cedolare secca)

1. All'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, il comma 6 è sostituito dal seguente:

« *6.* L'opzione per il regime della cedolare secca non è consentita al locatore che concede in locazione unità immobiliari ad uso abitativo nell'esercizio di un'attività d'impresa, di arti o di professioni. Fermo restando quanto previsto del primo periodo, il regime di cui al presente articolo si applica se il locatore è una persona fisica che concede in locazione unità immobiliari a conduttori che agiscono nell'esercizio di attività d'impresa, arti o professioni, purché l'immobile sia destinato, in via esclusiva o prevalente, ad uso abitativo effettivo da parte di persone fisiche, indipendentemente dalla qualifica soggettiva del conduttore ».

Art. 3.

(Coordinamento e adempimenti dichiarativi)

1. Entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, l'Agenzia delle entrate adegua le circolari, le risoluzioni e i provvedimenti attuativi relativi al regime della cedolare secca di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, al fine di assicurarne la piena coerenza con la modifica introdotta dall'articolo 2 della presente legge.

2. Entro il termine di cui al comma 1 sono aggiornati i modelli e le procedure telematiche per l'esercizio dell'opzione e per gli adempimenti connessi.

Art. 4.

(Copertura finanziaria)

1. Agli oneri derivanti dall'attuazione della presente legge, valutati in 200 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2026, si provvede mediante corrispondente riduzione del Fondo per interventi strutturali di politica economica di cui all'articolo 10, comma 5, del decreto-legge 29 novembre 2004, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 dicembre 2004, n. 307.

DDL N.828

DDL CEDOLARE SECCA PER ESERCIZI COMMERCIALI

ITALIA
LIBERTAS
UNIONE DI CENTRO

Senato della Repubblica

XIX LEGISLATURA

N. 828

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa del senatore DE POLI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 4 MARZO 2026

Norme per la stabilizzazione della cedolare secca al 21 per cento nelle locazioni di immobili ad uso diverso dall'abitativo

ONOREVOLI SENATORI. – Il presente disegno di legge mira a rendere permanente l'applicazione della cedolare secca con aliquota del 21 per cento ai redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso diverso dall'abitativo, superando le limitazioni temporali e oggettive previste dall'articolo 1, comma 59, della legge 30 dicembre 2018, n. 145 (legge di Bilancio 2019), che aveva introdotto la misura in via sperimentale e limitatamente all'anno 2019 per gli immobili classificati nella categoria catastale C/1 (negozi e botteghe) di superficie non superiore a 600 mq.

Tale intervento normativo, pur transitorio, ha dimostrato concretamente la capacità della cedolare secca di incentivare la stipula di contratti di locazione commerciale, riducendo il numero di immobili sfitti e contribuendo a una maggiore emersione fiscale del comparto.

Negli ultimi anni, il tessuto urbano e produttivo italiano ha conosciuto una crescente desertificazione dei centri storici, fenomeno determinato da una molteplicità di fattori: la contrazione dei consumi, l'aumento dei costi di gestione, l'espansione dell'*e-commerce* e, non da ultimo, l'eccessivo carico fiscale sugli immobili destinati ad uso commerciale.

Il risultato è sotto gli occhi di tutti: negozi chiusi, serrande abbassate, spazi commerciali inutilizzati, con conseguenze dirette sul degrado urbano, sulla percezione di insicurezza e sulla perdita di identità delle nostre città. A ciò si aggiunge la difficoltà di molti piccoli proprietari di reperire conduttori affidabili e di sostenere i costi di imposte, oneri e manutenzione senza un reddito locativo stabile.

La cedolare secca per le locazioni commerciali rappresenta uno strumento fiscale moderno e snello, capace di rivitalizzare il mercato immobiliare non abitativo, favorendo la reimmissione sul mercato degli spazi sfitti e agevolando le nuove attività imprenditoriali, in particolare quelle di prossimità, artigianali e giovanili.

Nel 2019, a seguito dell'introduzione sperimentale della misura, si è registrato un incremento significativo delle locazioni di negozi e botteghe, con una crescita stimata tra il +15 per cento e il +20 per cento nei principali centri urbani (fonte: elaborazioni FIMAA su dati OMI-Agenzia delle Entrate). Tale risultato ha evidenziato come l'alleggerimento fiscale si traduca immediatamente in un aumento dell'offerta e della domanda locativa, in un miglioramento del gettito complessivo e in un impulso all'economia reale.

L'estensione permanente della cedolare secca al 21 per cento per i canoni di locazione di immobili non abitativi produrrebbe molteplici effetti positivi:

1. incentivo alla locazione e riduzione degli immobili sfitti. Migliaia di unità commerciali oggi chiuse o in disuso verrebbero reimmesse sul mercato, sostenendo il commercio locale e la microimprenditorialità diffusa;

2. riduzione del fenomeno di evasione fiscale. Secondo il « Rapporto sui risultati conseguiti in materia di contrasto all'evasione fiscale e contributiva », allegato alla NADEF 2019, l'introduzione della cedolare secca per le locazioni abitative ha determinato in cinque anni (2012-2017) una riduzione del *tax gap* del 50,45 per cento nel comparto delle locazioni, favorendo la piena

compliance fiscale. La stessa tendenza, confermata dalla NADEF 2022, può essere estesa al settore delle locazioni non abitative, dove persistono aree di sommerso e contratti informali;

3. semplificazione degli adempimenti. La cedolare secca sostituisce IRPEF, addizionali, imposta di registro e bollo, riducendo burocrazia e oneri amministrativi per i piccoli proprietari, con effetti positivi sulla competitività del mercato immobiliare;

4. riequilibrio territoriale e decoro urbano. La riapertura di attività commerciali nei centri storici e nei piccoli comuni contribuisce a preservare la vivibilità e la sicurezza delle aree urbane, contrastando il degrado e favorendo la coesione sociale;

5. effetto moltiplicatore sul sistema economico. L'attivazione di nuovi contratti di locazione genera effetti indotti su lavori di manutenzione, forniture, servizi energetici, pulizie e assicurazioni, con un impatto stimato pari a +1,6 miliardi di euro di valore aggiunto ogni 10 mila nuovi contratti (stima Nomisma, 2023);

L'intervento proposto non comporta oneri aggiuntivi strutturali per la finanza pubblica, in quanto la riduzione dell'aliquota effettiva di tassazione sui redditi locativi è compen-sata:

dall'aumento del numero dei contratti registrati;

dal rientro nel circuito della legalità di locazioni oggi non dichiarate;

dal miglioramento della compliance e della tracciabilità dei flussi economici.

L'esperienza maturata nel comparto abitativo ha dimostrato che la cedolare secca non riduce il gettito fiscale complessivo, ma al contrario lo stabilizza e lo amplia nel medio periodo grazie all'ampliamento della base imponibile. Inoltre, la misura è perfettamente coerente con le linee guida europee in materia di fiscalità immobiliare, che raccomandano agli Stati membri di adottare regimi semplici e trasparenti per i piccoli contribuenti e per i redditi fondiari di natura non speculativa.

Oltre al beneficio fiscale, il provvedimento intende perseguire un obiettivo sociale di rigenerazione urbana e sostegno alla piccola impresa locale. Restituire vitalità ai centri storici, favorire l'apertura di nuove botteghe, garantire la presenza di servizi di prossimità per i cittadini, ridurre il degrado e l'insicurezza: questi sono i pilastri di una politica fiscale che guarda alla città come ecosistema vivente, e non solo come insieme di metri quadrati tassabili.

La cedolare secca al 21 per cento per le locazioni commerciali rappresenta, dunque, una leva di politica economica urbana e uno strumento di fiscalità di scopo, capace di coniugare la tutela dei proprietari con la promozione dell'imprenditoria diffusa e del lavoro autonomo. È una misura che unisce semplicità, equità e sostenibilità, coerente con l'indirizzo di modernizzazione del sistema tributario e con l'obiettivo di stimolare la crescita, la legalità e la bellezza delle nostre città.

L'estensione permanente della cedolare secca ai contratti di locazione non abitativi si pone come una riforma strutturale, non una misura temporanea, in grado di rispondere in modo concreto a tre priorità nazionali:

economica: rilanciare il mercato immobiliare commerciale e favorire nuovi investimenti;

sociale: restituire vita, sicurezza e servizi ai centri urbani;

fiscale: ridurre evasione e complessità amministrativa.

La misura non solo è equa e sostenibile, ma rappresenta un segnale di fiducia nei confronti dei cittadini, dei piccoli proprietari e delle imprese che credono ancora nel va-

lore del commercio di prossimità e nella centralità delle nostre città.

L'articolo 1 definisce l'oggetto e le finalità della legge; concorre altresì a chiarire l'ambito di efficacia del regime sostitutivo. L'articolo 2 definisce l'ambito di applicazione delle nuove norme, individuato nei contratti di locazione a uso diverso da quello abitativo stipulati dalle persone fisiche, proprietarie o titolari di diritto reale, relativi a immobili o parti di immobili. L'articolo 3 definisce in concreto la struttura sostitutiva dell'intervento e l'aliquota applicabile. L'articolo 4 disciplina le modalità per l'esercizio dell'opzione, che deve essere manifestata dal locatore nel contratto e al momento della sua registrazione utilizzando il modello Registrazione locazioni immobiliari (RLI) o altro modello definito dall'Agenzia delle Entrate, nonché il caso di revoca dell'opzione. L'articolo 5 introduce una disposizione transitoria, per i contratti in corso alla data di entrata in vigore della presente legge, per i quali il locatore può beneficiare del regime agevolato previa opzione, da esercitarsi entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge, secondo le modalità di cui all'articolo 4, a condizione che rinunci all'aggiornamento ISTAT per le annualità residue; l'opzione ha effetto a decorrere dall'annualità contrattuale in corso alla data del suo esercizio. L'articolo 6 introduce un meccanismo di monitoraggio annuale degli effetti finanziari della legge, affidato al Ministro dell'economia e delle finanze con l'ausilio dell'Agenzia delle entrate; il Ministro trasmette entro il 30 settembre di ciascun anno una relazione alle Commissioni parlamentari competenti e, qualora emerga un significativo scostamento negativo dell'andamento delle entrate, adotta con proprio decreto le misure necessarie a garantire il rispetto dei saldi di finanza pubblica.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

(Oggetto e finalità)

1. Al fine di incentivare la locazione di immobili ad uso non abitativo, sostenere la riqualificazione dei centri storici, contrastare la desertificazione commerciale e favorire l'emersione del mercato delle locazioni non abitative, è istituito il regime della cedolare secca applicabile ai redditi derivanti da contratti di locazione ad uso diverso dall'abitativo, con le modalità e i limiti di cui alla presente legge.

2. Il regime sostitutivo ha effetto a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge e si applica ai contratti di locazione stipulati successivamente a detta data e, su opzione del locatore, anche ai contratti in corso alla stessa data, nei termini di cui alla presente legge.

Art. 2.

(Ambito di applicazione)

1. Possono accedere al regime di cui all'articolo 1 le persone fisiche, proprietarie o titolari di diritto reale, che concedono in locazione immobili, o parti di immobili, ad uso diverso dall'abitativo.

2. Il locatore che esercita l'opzione per il regime della cedolare secca rinuncia per l'intera durata del contratto all'aggiornamento del canone sulla base dell'indice ISTAT o altro meccanismo di aggiornamento automatico, salvo diversa disposizione.

Art. 3.

(Aliquota e imposte sostitutive)

1. Sul canone annuo risultante dal contratto di locazione si applica un'imposta sostitutiva dell'imposta sui redditi delle persone fisiche, dell'addizionale regionale e dell'addizionale comunale, nonché dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo dovute ai sensi del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, secondo le modalità definite dal presente articolo. L'aliquota applicabile è pari al 21 per cento.
2. L'imposta si applica annualmente, per ciascuna annualità contrattuale o per l'eventuale minor durata che dovesse essere prevista.
3. Il regime può essere revocato con effetto dall'annualità successiva, mediante comunicazione nei termini e con le modalità di cui all'articolo 4.

Art. 4.

(Modalità di esercizio dell'opzione)

1. L'opzione di avvalersi o meno del regime della cedolare secca deve essere manifestata dal locatore nel contratto e al momento della sua registrazione utilizzando il modello Registrazione locazioni immobiliari (RLI) o altro modello definito dall'Agenzia delle entrate. In caso di proroga del contratto o annualità successive al primo anno, l'opzione o la conferma devono essere esercitate entro trenta giorni dalla scadenza dell'annualità precedente o della proroga, secondo le modalità vigenti.
2. In caso di revoca dell'opzione, il locatore deve darne comunicazione nei termini previsti dalla normativa vigente, ed il regime ordinario si applica a partire dall'annualità successiva.
3. Il locatore che opta per il regime di cedolare secca non è più tenuto al versamento

dell'imposta di registro o dell'imposta di bollo per la registrazione, risoluzione o proroga del contratto, fatti salvi gli adempimenti relativi alla cessione del contratto o ad ulteriori locazioni accessorie.

Art. 5.

(Disposizioni transitorie)

1. Per i contratti in corso alla data di entrata in vigore della presente legge, il locatore può beneficiare del regime agevolato previa opzione, da esercitarsi entro novanta giorni dalla predetta data secondo le modalità di cui all'articolo 4, a condizione che rinunci all'aggiornamento ISTAT per le annualità residue. L'opzione ha effetto a decorrere dall'annualità contrattuale in corso alla data del suo esercizio.

Art. 6.

(Monitoraggio)

1. Il Ministro dell'economia e delle finanze, avvalendosi dell'Agenzia delle entrate, monitora annualmente gli effetti finanziari derivanti dall'applicazione del regime di cui alla presente legge, con particolare riguardo al numero dei contratti registrati con opzione per la cedolare secca, al gettito effettivo dell'imposta sostitutiva e alla variazione del gettito dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, delle relative addizionali e delle imposte di registro e di bollo dovute sulle locazioni non abitative. Entro il 30 settembre di ciascun anno, il Ministro trasmette alle Commissioni parlamentari competenti per materia una relazione contenente i risultati del monitoraggio.
2. Al fine di garantire il rispetto dei saldi di finanza pubblica, qualora dalla relazione di cui al comma 1 emerga un significativo scostamento negativo dell'andamento delle entrate, il Ministro dell'economia e delle fi-

nanze adotta, con proprio decreto, le misure necessarie.

3. Il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.

Via in Lucina, 10 – int. 7 00186 – Roma
Uff.: 06 42019232
Sito: www.udc-italia.it
E-mail: info@udc-italia.it

@udcita @udcitalia