



CONFEDERAZIONE PICCOLA PROPRIETÀ' IMMOBILIARE

**NOVITA' IN MATERIA DI CEDOLARE SECCA E DI ESECUZIONE DEGLI SFRATTI PER MOROSITA' COSIDDETTA "INCOLPEVOLE" NEL DECRETO IMU**

Il cosiddetto "Decreto Imu" (Decreto Legge 31/08/2013, n. 102, convertito dalla Legge 28/10/2013, n. 124) ha introdotto qualche disposizione di rilievo anche per le locazioni.

Vi è la riduzione dell'aliquota "cedolare secca", per i contratti agevolati di cui all'art. 2, comma 3, Legge 431/98 (dal 19% al 15%), relativamente agli immobili siti nei Comuni ad alta tensione abitativa (articolo 4, comma 1, Decreto Legge 102/2013). La disposizione ha effetto dal periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2013.

E' stato introdotto il concetto della cosiddetta "morosità incolpevole" (articolo 6, Decreto Legge 102/2013), mediante istituzione di un fondo morosità di 20 milioni di euro (per ciascuno degli anni 2014 e 2015) e mediante la "graduazione" degli sfratti per morosità, in sede di esecuzione. Per "graduazione" degli sfratti, non si intende il "blocco" degli sfratti per morosità o la sospensione – come maldestramente si è interpretato da taluni - ma una vera e propria "graduazione" (cioè un graduale differimento), relativo alla sola fase di esecuzione, con modi e termini ancora da definire. Ed infatti, sul punto, l'articolo 6, comma 5, del richiamato DL 102/2013, rimanda ad un successivo Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti da emanarsi "di concerto" con il Ministro dell'Economia e delle Finanze sentita la conferenza permanente per i rapporti Stato/Regione. Più nel dettaglio, il Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, deve stabilire i criteri e le priorità da rispettare nei provvedimenti comunali che definiscono le condizioni di "morosità incolpevole" che consentono l'accesso ai contributi (cioè al Fondo morosità istituito presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, con una dotazione pari a 20 milioni di euro per ciascuno degli anni 2014 e 2015). Le risorse sono assegnate prioritariamente alle Regioni che abbiano emanato norme per la riduzione del disagio abitativo, che prevedono percorsi di accompagnamento sociale per i soggetti sottoposti a sfratto, anche attraverso organismi comunali. In tale contesto, le Prefetture, uffici territoriali del governo, dovrebbero adottare "misure di graduazione programmata dell'intervento della forza pubblica nei provvedimenti di sfratto".

Milano, 5 novembre 2013.

a cura di avvocato Matteo Rezzonico  
presidente provinciale Confappi Milano

Sito web: [www.confappi.it](http://www.confappi.it)

DIREZIONE NAZIONALE: 20149 Milano - Via R. di Lauria, 9 - Telefono 02/33105242

CENTRO STUDI: 20145 Milano - Via Rossetti, 17

P.I. Codice Fiscale 10912370151

e-mail: [segreteria@confappi.it](mailto:segreteria@confappi.it) e [info@confappi.it](mailto:info@confappi.it)