



Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

Dipartimento per le infrastrutture stradali, l'edilizia

e la regolazione dei lavori pubblici

Direzione generale per l'edilizia residenziale

e le politiche urbane e abitative

Divisione 2[^]

Via Nomentana, 2 - 00161 ROMA

Roma, 10 marzo 2005

Prot. n. C / 452

Agli Iacp comunque denominati
e trasformati, tramite la
Federcasa
Via Cavour, 179/A
00184 Roma

Ai Comuni, tramite l'
Anci
Largo Fontanella Borghese, 84
00100 Roma

Alle Prefetture, tramite il
Ministero dell'Interno
Palazzo del Viminale
00184 Roma

Alle Cancellerie dei Tribunali, tramite il
Ministero della Giustizia
Via Arenula 70
00100 Roma

Alle Tesorerie Provinciali dello Stato, tramite il
Ministero dell'Economia e delle Finanze
Via XX Settembre, 91
00100 Roma

Alle Regioni e Province autonome, tramite il
Cinsedo
Via Parigi, 11
00100 Roma

Al Sunia
Via Gioberti, 54
00185 Roma

Al Sicet
Via C.Cattaneo, 23
00185 Roma

All' Uniat
Via Lucullo, 6
00187 Roma

All' Unione Inquilini
Via Cavour, 101
00184 Roma

Alla Feder.Casa
Via Nisio 21/23
00181 Roma

Al Conia
Via Santa Maria Segreta, 7/9
20123 Milano

Alla Confedilizia
Via Borgognona 47
00187 Roma

All' Uppi
Corso d'Italia, 11
00198 Roma

Alla Federproprietà'
Via S.Nicola da Tolentino n. 21
00187 Roma

All' Appc
Via Tripoli, 152
00199 Roma

Alla Confappi
Via Ruggiero di Lauria, 9
20149 Milano

All' Asppi
Via Carlo Alberto, 4
00185 Roma

All' Unioncasa
Via Boltraffio 16 b
20159 Milano

e, p.c. Ai S.I.I.T. - Settore Infrastrutture
Loro Sedi

All'Ufficio Centrale di Bilancio
Sede

Oggetto: Sportello emergenza sfratti. Decreto legge 13 settembre 2004, n. 240 convertito con modificazioni, dalla legge 12 novembre 2004, n. 269. Circolare esplicativa.

Sulla Gazzetta Ufficiale – Serie generale - n. 266, del 12 novembre 2004, è stata pubblicata la legge 12 novembre 2004, n. 269, di conversione in legge , con modificazioni, del decreto legge 13 settembre 2004, n. 240, recante misure per favorire l'accesso alla locazione da parte di conduttori in condizioni di disagio abitativo conseguenti a provvedimenti esecutivi di rilascio, nonché integrazioni alla legge 9 dicembre 1998, n. 431.

L'introduzione della normativa anzidetta è stata ritenuta necessaria in conseguenza dell'avvenuta scadenza, il 30 giugno 2004, della proroga relativa all'esecuzione delle procedure di rilascio degli immobili urbani per finita locazione, la quale, alla luce dell'orientamento espresso dalla Corte Costituzionale con la sentenza n. 155/2004, deve considerarsi l'ultima legittimamente consentita.

Al fine di evitare che numerose famiglie a basso reddito ed aventi nel proprio nucleo anziani ultrasessantacinquenni o portatori di handicap gravi possano trovarsi senza un alloggio ove risiedere, la norma anzidetta ha previsto (art. 2, comma 7) particolari incombenze, anche di carattere economico, che questo Ministero è tenuto ad espletare, avvalendosi degli Istituti autonomi case popolari o comunque gli stessi siano attualmente denominati o trasformati.

Di particolare importanza nella normativa in esame è l'obbligo che impone la costituzione di uno "sportello emergenza sfratti", il cui scopo è quello di provvedere – d'intesa con questo Ministero e come più adeguatamente sarà di seguito chiarito - ai principali compiti diretti a favorire il miglior esito del provvedimento.

La presente circolare tende, quindi, soprattutto ad evidenziare quali siano i soggetti destinatari del contributo previsto dalla norma, la misura dello stesso ed i necessari adempimenti per conseguirlo.

Alla illustrazione delle ulteriori agevolazioni contemplate dalla legge (incremento della quota di reddito imponibile non assoggettata a tassazione; esenzione o riduzione dell'I.C.I., etc.) provvederanno, se del caso, i relativi organi competenti.

1. Obiettivi e destinatari finali della legge 12 novembre 2004, n. 269 di conversione del decreto legge n. 240/2004

1. L'obiettivo della norma è quello di facilitare la ricerca di soluzioni abitative temporanee o permanenti per i conduttori oggetto di procedure di sfratto esecutivo che "siano, o abbiano nel proprio nucleo familiare, ultrasessantacinquenni o handicappati gravi e che inoltre:
 - a) non dispongano di altra abitazione o di redditi sufficienti ad accedere alla locazione di una nuova unità immobiliare;
 - b) siano beneficiari della sospensione della procedura esecutiva di rilascio ai sensi dell'articolo 80, comma 22, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, e successivi differimenti e proroghe;
Rientrano in tale categoria, come previsto dall'art. 1, comma 1, lettera b) della normativa in discorso, anche coloro che abbiano ottenuto il rinvio della data di esecuzione da parte degli ufficiali giudiziari nonché coloro che, privi di altra abitazione o non disponendo di redditi adeguati per locarne un'altra, abbiano subito sentenza od ordinanza di sfratto fra il 1 luglio ed il 13 settembre 2004 ;
 - c) siano tuttora in possesso dei requisiti economici previsti dal Ministero dei lavori pubblici ai sensi della citata legge n. 388 del 2000 e successivi differimenti e proroghe.
Si ricorda che tali requisiti economici, definiti dal D.M. 7-6-1999, consistono nel possesso di un:
 - reddito annuo imponibile complessivo non superiore a due pensioni minime INPS, rispetto al quale l'incidenza del canone di locazione risulti non inferiore al 14 per cento;
 - reddito annuo imponibile complessivo non superiore a quello determinato dalle regioni e dalle province autonome di Trento e Bolzano per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, rispetto al quale l'incidenza del canone di locazione risulti non inferiore al 24 per cento.
2. Per l'accertamento di tali requisiti minimi l'ammontare dei redditi da assumere a riferimento è quello risultante dall'ultima dichiarazione annuale IRPEF (Unico 2003), mentre il valore dei

canoni è quello risultante dai nuovi contratti di locazione stipulati ai sensi della legge 269/2004 regolarmente registrati, al netto degli oneri accessori.

Ai fini della verifica della situazione economica e patrimoniale del nucleo familiare deve essere resa apposita dichiarazione autocertificata, come da allegato modello, ai sensi degli artt. 38 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

2. Beneficiari del contributo

1. I beneficiari del contributo possono essere:
 - a) gli enti locali (comuni) che affittino da proprietari (persone fisiche o giuridiche) alloggi, secondo le tipologie contrattuali previste dall'art. 2, commi 3 e 4 del decreto legge 240, convertito nella legge 269/2004, da mettere a disposizione dei destinatari di cui al paragrafo 1 della presente circolare;
 - b) i singoli proprietari (persone fisiche o giuridiche) che affittino un alloggio ai soggetti di cui al citato paragrafo 1, secondo le tipologie definite dall'art. 2, commi 2, 5 e 6 della normativa anzidetta.
2. Il contributo massimo concedibile è fissato in relazione alla dimensione demografica del comune in cui è ubicato l'alloggio, secondo il seguente schema:
 - a) euro 5.000 per comuni con popolazione pari o superiore a 500.000 abitanti;
 - b) euro 4.000 per comuni con popolazione compresa tra 100.000 e 500.000 abitanti;
 - c) euro 3.000 per comuni con popolazione pari o inferiore a 100.000 abitanti;Il contributo è erogato in unica soluzione ed a cura dello "sportello emergenza sfratti", direttamente al comune che affitti in proprio e conceda poi l'alloggio in "concessione amministrativa" ai sensi del richiamato art.2, commi 3 e 4 della norma in esame ovvero al proprietario che affitti l'alloggio ai sensi del predetto articolo 2, commi 2, 5 e 6.

3. Compiti affidati allo Iacp comunque denominato

1. Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti opera per il tramite degli Iacp comunque denominati o trasformati attraverso la costituzione di uno «sportello emergenza sfratti».
2. Ogni Iacp comunque denominato o trasformato deve procedere, pertanto, alla creazione di uno «sportello emergenza sfratti» con delibera dell'organismo competente in base allo Statuto dell'Ente (CdA, Direttore, etc.) ed all'individuazione di un soggetto responsabile dei rapporti con il Ministero e di un soggetto responsabile del trattamento dei dati sensibili in base al D.lgs 30 giugno 2003, n. 196, dandone immediata comunicazione con lettera raccomandata a:
 - Ministero delle infrastrutture e dei trasporti – Direzione generale per l'edilizia residenziale e le politiche urbane e abitative – Divisione 2^;
 - Prefettura territorialmente competente;
 - Comuni interessati;
 - Tribunale competente per territorio (art. 6, comma 3, DL 240/2004);
 - Regione di appartenenza.
3. Lo "sportello emergenza sfratti" ha i seguenti compiti:
 - Assistenza agli inquilini per la verifica delle condizioni soggettive di diritto ai benefici del DL 240/2004. Per costoro è richiesta la compilazione della allegata scheda A;
 - Assistenza ai proprietari che non possano o non intendano rivolgersi alle relative associazioni di categoria. Sono equiparati ai proprietari gli usufruttuari, i legali

rappresentanti o procuratori di società proprietarie ovvero il mandatario di più proprietari od usufruttuari. Tutti costoro sono tenuti alla compilazione della scheda B e di quella intitolata "Richiesta contributo";

- Raccolta degli elenchi dei contratti stipulati dai comuni, i quali sono tenuti a compilare la scheda C;
 - Supporto agli inquilini nella ricerca dell'alloggio tramite appositi accordi con le associazioni degli inquilini e della proprietà
 - Coordinamento, in conformità alle direttive ministeriali, delle iniziative consistenti in accordi con comuni, associazioni della proprietà e sindacati inquilini.
4. L'istruttoria delle domande, da effettuarsi a cura di ciascuno "sportello" *entro il 30 aprile 2005*, consiste nel riscontro dei requisiti degli inquilini, nella verifica della tipologia dei contratti stipulati ai sensi del decreto legge 240/2004 e nella formazione della graduatoria in ordine di stipula dei contratti (art. 3, comma 7).
5. L'elenco delle richieste, ordinate per tipo di contratti e per data di stipula degli stessi, con l'indicazione dell'ammontare del contributo complessivo da erogare e del distinto importo dell'uno per cento di competenza dello Iacp, corredato della dichiarazione di legittimità e congruità dell'importo liquidato, è trasmesso, *entro il 15 maggio 2005*, al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti – Direzione generale per l'edilizia residenziale e le politiche urbane e abitative – Divisione 2[^];
6. Al fine di consentire l'accredito dell'importo da erogare ai beneficiari, gli Iacp comunque denominati o trasformati provvedono all'apertura di apposito conto corrente vincolato presso la Tesoreria provinciale dello Stato competente per territorio e ne comunicano i dati alla predetta Direzione generale del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti entro il *15 maggio 2005*.
Nei casi in cui gli ex Iacp, in conseguenza dell'avvenuta trasformazione in s.p.a., non abbiano titolo all'apertura di un conto corrente presso la Tesoreria provinciale potranno utilizzare nella propria tesoreria apposito conto corrente infruttifero e vincolato alla finalità in argomento.
7. Entro i trenta giorni successivi alla trasmissione dell'elenco di cui al punto 5, il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, verificata l'istituzione del capitolo di bilancio e la relativa disponibilità finanziaria, procede:
- a) alla ripartizione dei fondi sulla base degli elenchi pervenuti ed alla comunicazione delle risorse attribuite a ciascuno "sportello", in relazione all'importo complessivo dei contratti inseriti negli elenchi trasmessi.
 - b) all'emanazione del provvedimento di accredito, a ciascun sportello, dell'importo totale, distinguendo quello destinato al contributo e quello relativo al compenso pari all'uno per cento di spettanza degli Iacp. Per quest'ultimo importo gli Iacp avranno cura di comunicare il numero del proprio conto corrente di tesoreria non vincolato sul quale accreditarlo.
- In conseguenza di quanto sopra, gli Iacp provvedono, entro 30 giorni dal ricevimento dell'accredito sul conto corrente vincolato, alla comunicazione, a favore degli aventi diritto, dell'ammissione al contributo e della erogazione, dandone contemporanea notizia all'inquilino ed a questo Ministero.

4. Adempimenti dei soggetti destinatari

1. L'inquilino destinatario del provvedimento di sfratto di cui al paragrafo 1, *entro il 31 marzo 2005*, deve improrogabilmente:
 - inoltrare, con lettera raccomandata con AR, una dichiarazione irrevocabile al Giudice competente, di volersi avvalere delle forme contrattuali previste nel DL 240/2004;
 - consegnare, in alternativa, analoga dichiarazione all'Ufficiale giudiziario che ne farà menzione nel processo verbale dal medesimo redatto.
2. Copia della dichiarazione o del processo verbale di cui sopra deve essere allegata alla domanda del proprietario, come richiesto dal modello di richiesta di contributo di cui alla unita modulistica.
3. Si rammenta che i soggetti che si avvalgono delle condizioni contrattuali previste dai commi 2, 3, 4 e 5 dell'art. 2, mantengono, fino alla scadenza del nuovo rapporto locativo, il punteggio precedentemente conseguito per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e continuano, anche durante tale rapporto, ad essere considerati conduttori assoggettati a procedure esecutive ai fini dell'assegnazione degli anzidetti alloggi da parte di qualunque ente.

5. Compiti dei comuni

I comuni, per avvalersi dei benefici finanziari previsti dalla norma, devono provvedere:

- *entro l'improrogabile scadenza del 31 marzo 2005*, alla stipula, quali conduttori, dei contratti di locazione indicati ai commi 3 e 4 dell'art. 2, della durata fino a due anni non rinnovabili né prorogabili oppure di durata triennale, prorogabile di altri due anni in presenza di esplicito accordo delle parti contraenti;
- all'invio, allo "sportello emergenza sfratti", entro lo stesso *31 marzo*, degli elenchi ordinati per tipo di contratto e data di stipula, con l'indicazione dell'importo del contributo complessivo da erogare. Si è ritenuto che anche tale operazione debba essere effettuata entro il termine indicato, per effetto di quanto prescritto dall'art. 8 della legge in esame, in merito alla efficacia della stessa;
- alla formazione dell'atto di concessione amministrativa con gli aventi diritto; alla compilazione del relativo elenco ed alla trasmissione dello stesso allo "sportello emergenza sfratti", per essere successivamente inoltrato a questo Ministero.

6. Adempimenti dei proprietari

I proprietari interessati o gli altri soggetti titolati sopra enunciati, per avvalersi dei contributi contemplati dalla legge devono provvedere, improrogabilmente *entro il 31 marzo 2005*, a:

- stipulare una delle forme contrattuali previste dal D.L. 240/2004 con gli aventi diritto di cui al relativo articolo 1, ovvero con i comuni per i casi indicati all'art. 2, commi 3 e 4 del decreto legge stesso;
- presentare allo "sportello emergenza sfratti", per i contratti stipulati ai sensi dell'art. 2, commi 2, 5 e 6, la domanda redatta sulla modulistica unificata di cui al successivo paragrafo 8, corredata della relativa documentazione. Analogamente a quanto prescritto per la presentazione degli elenchi da parte degli enti locali, anche il recapito di tale domanda deve, infatti, avvenire nel termine di efficacia della norma sopra indicato.

7. Contributi

1. La corresponsione del contributo *una tantum, in conto capitale ed a fondo perduto*, da erogare in unica soluzione a favore degli aventi diritto, è prevista unicamente per la stipula dei contratti di cui all'art. 2, commi 2, 3, 4, 5 e 6.

Il relativo ammontare è pari, di norma, agli importi di cui all'art. 4 del D.L. 240/2004, qualora il canone complessivo corrisposto sia superiore o uguale al massimale ivi previsto. E' pari invece all'importo di tale canone complessivo qualora lo stesso risulti inferiore al rispettivo contributo.

Per il calcolo del contributo da erogare per i contratti di locazione contemplati dal comma 2, dell'articolo 2, occorre invece tener conto anche dell'importo dei canoni derivanti dal precedente contratto di locazione, che dovrà essere detratto dall'importo complessivo del canone relativo al nuovo contratto. La differenza, in tal modo determinata, costituisce l'importo da confrontare con il complessivo contributo. Qualora tale differenza sia superiore, il contributo dovrà essere erogato per intero, in caso diverso il contributo sarà pari alla differenza stessa (art.3, comma 3).

Relativamente, infine, ai contratti stipulati ai sensi del richiamato art. 2, commi 5 e 6, si richiama l'attenzione su quanto precisato al secondo periodo del comma 2, dell'art. 3 della norma in esame, sulla necessità di rapportare il contributo massimo concedibile all'importo complessivo dei canoni derivanti dalla sottoscrizione del contratto di locazione per un *triennio*. Ne consegue che, qualora il canone totale dei contratti della specie fosse riferito ad un periodo diverso da quello indicato dalla norma, occorrerà determinare previamente il canone mensile e da questo, calcolandone il prodotto per trentasei, giungere alla definizione dell'importo triennale da confrontare con il massimale di contributo.

2. Ai sensi di quanto stabilito dall'art. 3, comma 7, l'erogazione del contributo da parte di ogni singolo "sportello" è disposta, in unica soluzione, secondo l'ordine cronologico della data di stipula dei contratti, la cui sottoscrizione deve improrogabilmente avvenire, come innanzi precisato, entro il *31 marzo 2005*. Nell'ambito delle domande presentate sotto la stessa data, si ritiene invece di poter affermare che la precedenza nella trattazione debba essere accordata alle istanze degli enti locali, come appare chiaramente dall'ordine di elencazione indicato sia all'art. 2, c. 7, lett. a), che all'art. 3.
3. E' da chiarire infine che, pur prevedendo la norma l'erogazione di un contributo "in relazione a ciascun contratto stipulato", tale espressione deve essere indubbiamente riferita a "ciascun alloggio locato". La detta interpretazione discende infatti dalla necessità di evitare che, qualora da un solo proprietario e con un unico contratto vengano acquisiti (specie da parte dei comuni) più alloggi da destinare in concessione amministrativa ad altrettanti beneficiari, possano crearsi ingiustificate disparità di trattamento non volute dalla legge, quale, ad esempio, l'erogazione al comune di un solo contributo in relazione all'unico contratto cumulativo stipulato, anziché di tanti contributi per quanti sono gli alloggi effettivamente locati.

8. Modulistica

Al fine di agevolare le operazioni di istruttoria delle domande, le stesse devono essere redatte sull'apposita modulistica allegata alla presente circolare e corredate degli ulteriori allegati ivi indicati. La citata modulistica deve essere personalizzata a cura dello "sportello" con il logo del Ministero e dello Iacp territorialmente competente.

I Ministeri, gli Enti e le Associazioni in indirizzo vogliano cortesemente e sollecitamente dare la massima divulgazione alla presente circolare attraverso i propri organi ed uffici territoriali.

Il relativo testo sarà comunque pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale e sul sito internet dello scrivente all'indirizzo: [http:// www.infrastrutturetrasporti.it](http://www.infrastrutturetrasporti.it) .

Il Vice Ministro
(On.le Ugo Martinat)

Allegati:

Modello per la Richiesta di contributo

Scheda A (dati relativi al conduttore)

Scheda B (dati relativi al contratto e all'alloggio)

Scheda C (per gli enti locali)

Modello per l'autocertificazione