

# RIFORMARE LE LOCAZIONI

Trasparenza, equità fiscale  
e garanzie per i proprietari

Senatore **ANTONIO DE POLI**



# IL MERCATO IMMOBILIARE IN ITALIA

8,5  
MILIONI

DI IMMOBILI VUOTI

SU 35 MILIONI TOTALI

SOLO  
1,2%

DESTINATO AD AFFITTI BREVI

Fonte: IV Rapporto Federproprietà-Censis



# LA PAURA DELLA MOROSITÀ

01

Nel **2024** sono stati emessi oltre **40.000 provvedimenti di sfratto**, con un incremento del +2% rispetto al 2023

02

**Le esecuzioni effettive (rilascio dell'immobile) sono state 21.337**, segnalando la difficoltà strutturale del sistema giudiziario

03

L'Italia presenta uno dei **tassi di sfratto più alti d'Europa**: tra lo 0,6% e lo 0,8% delle famiglie in affitto subisce un provvedimento ogni anno

04

Secondo una ricerca dell'Ufficio Studi di Locare, circa **il 60% degli inquilini italiani paga in ritardo almeno una mensilità**, e i proprietari perdono in media **quasi 10 mensilità nel corso di una locazione decennale, oltre a 1.800 € di spese legali**.

**Fonte: IV Rapporto Federproprietà-Censis**

# LE PAURE DEGLI ITALIANI SULLA CASA

82,9%

L'**82,9% degli italiani** ritiene che il **timore di non rientrare in possesso dell'immobile** in caso di morosità blocchi i proprietari dall'affittare.

86,4%

L'**86,4% chiede procedure di sfratto più rapide**, segno di una forte sfiducia nei tempi della giustizia

66%

Il **66% è contrario a tassare le case vuote**, temendo misure punitive senza adeguate garanzie.

-13,6%

Nel 2° trimestre 2025 rispetto allo stesso periodo del 2015, **il valore reale delle abitazioni per le famiglie italiane è diminuito del 13,6%**

Fonte: IV Rapporto Federproprietà-Censis

# RIFORME SULLE LOCAZIONI

## DDL 774

- Riduzione tempi rilascio di 3 mesi (6 max)
- Esecuzione forzata entro 4 mesi
- Sanzione giornaliera per ritardo

### OBIETTIVO

Certeza dei tempi e tutela del proprietario

## DDL 775

- Ammessa anche se il conduttore è impresa/professionista
- Conta l'uso abitativo, non il soggetto

### OBIETTIVO

Chiarezza normativa e più affitti regolari

## DDL 828

- Estensione stabile al 21%
- Sostituisce IRPEF + imposte di registro/bollo
- Stop aggiornamento ISTAT

### OBIETTIVO

Rilanciare negozi e ridurre immobili sfitti

Fonte: DDL 774 - DDL 775 - DDL 828



# DISEGNO DI LEGGE 774



PROFILO	PRIMA DEL DDL 774	DOPO IL DDL 774
<b>Termine fissato dal giudice per l'esecuzione del rilascio</b>	Fino a <b>6 mesi</b> , elevabili a <b>12 mesi</b> nei casi eccezionali	Fino a <b>3 mesi</b> , elevabili a <b>6 mesi</b> nei casi eccezionali
<b>Motivazione del giudice e tutela del conduttore</b>	Il provvedimento di rilascio è rimesso alla valutazione del giudice secondo la disciplina vigente	La tutela del conduttore resta espressamente salvaguardata: il giudice deve motivare il provvedimento tenendo conto anche delle condizioni del conduttore comparate a quelle del locatore, delle ragioni del rilascio e del tempo trascorso dalla disdetta
<b>Primo accesso dell'ufficiale giudiziario</b>	Nessun termine massimo espresso richiamato dal testo oggetto di modifica	Deve essere fissato entro <b>2 mesi</b> dal deposito del preavviso di rilascio
<b>Conclusione dell'esecuzione forzata</b>	Nessun termine massimo espresso per la conclusione dell'esecuzione	Il rilascio deve avvenire entro <b>4 mesi</b> dal primo accesso dell'ufficiale giudiziario
<b>Sanzione per il ritardo</b>	Non è previsto uno specifico meccanismo sanzionatorio giornaliero	Il giudice dell'esecuzione può fissare una <b>somma dovuta per ogni giorno di ritardo</b> , ai sensi dell'art. 614-bis c.p.c.
<b>Applicazione della riforma</b>	Resta applicabile la disciplina vigente	Le nuove regole si applicano ai procedimenti avviati <b>dopo l'entrata in vigore</b> della legge

Fonte: DDL 774

# DISEGNO DI LEGGE 775

PROFILO	PRIMA DEL DDL 774	DOPO IL DDL 774
<b>Ambito soggettivo della cedolare secca</b>	La lettura restrittiva escludeva di fatto l'opzione quando il conduttore era impresa o professionista.	L'opzione resta esclusa solo per il <b>locatore</b> che concede l'immobile nell'esercizio di impresa, arti o professioni.
<b>Contratti con imprese o professionisti</b>	I contratti stipulati da conduttori che agiscono nell'esercizio di attività d'impresa o lavoro autonomo erano spesso esclusi dal regime agevolato.	La cedolare secca si applica anche se il conduttore agisce nell'esercizio di impresa o professione, purché l'immobile sia destinato in via esclusiva o prevalente ad <b>uso abitativo effettivo</b> da parte di persone fisiche.
<b>Criterio decisivo</b>	Rilevanza attribuita alla qualifica soggettiva del conduttore.	Diventa centrale la <b>destinazione abitativa effettiva dell'immobile</b> , indipendentemente dalla qualifica del conduttore.
<b>Effetti sul sistema</b>	Incertezza applicativa, disparità di trattamento e contenzioso tributario.	Maggiore certezza del diritto, uniformità interpretativa e incentivo alla locazione abitativa regolare.
<b>Adempimenti conseguenti</b>	Prassi, modelli e procedure non allineati a un chiarimento normativo espresso.	Entro 60 giorni l'Agenzia delle Entrate deve adeguare circolari, risoluzioni, provvedimenti attuativi, modelli e procedure telematiche.

Fonte: DDL 775

# DISEGNO DI LEGGE 828

PROFILO	PRIMA DEL DDL 774	DOPO IL DDL 774
<b>Natura della misura</b>	Regime sperimentale e temporaneo, introdotto solo per una finestra normativa limitata.	Regime strutturale e permanente di cedolare secca al 21% per le locazioni ad uso diverso dall'abitativo.
<b>Ambito oggettivo</b>	Misura ricondotta, nella relazione del DDL, ai negozi e botteghe C/1 fino a 600 mq.	Applicazione a immobili o parti di immobili ad uso diverso dall'abitativo locati da persone fisiche.
<b>Contratti interessati</b>	Beneficio ancorato ai contratti stipulati nel 2019.	Applicazione ai nuovi contratti e, su opzione, anche ai contratti in corso alla data di entrata in vigore.
<b>Regime fiscale</b>	Fuori dal perimetro agevolato resta applicabile il regime ordinario.	Imposta sostitutiva del 21% in luogo di IRPEF, addizionali, imposta di registro e imposta di bollo.
<b>Aggiornamento del canone</b>	Nel regime ordinario resta ferma la disciplina contrattuale e fiscale ordinaria.	Il locatore che opta per la cedolare secca rinuncia all'aggiornamento del canone su base ISTAT o ad altri automatismi analoghi.
<b>Monitoraggio</b>	Nessun meccanismo annuale di monitoraggio dedicato previsto da questa riforma.	Monitoraggio annuale del MEF con relazione alle Commissioni parlamentari e possibili misure correttive in caso di scostamenti negativi.

Fonte: DDL 828



# CANONE CONCORDATO E AFFITTI TRANSITORI

PROFILO	2024	2025	2026*
Ordinario transitorio	365.200€	384.000€	394.900€
Agevolato concordato	305.200€	332.900€	341.800€

Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Locare  
su Agenzia delle Entrate e dati vari

# DDL 828 – ESTENSIONE DELLA CEDOLARE SECCA AL 21%

## RISULTATI OTTENUTI:

- ▶ **Aumento delle locazioni**, con una crescita stimata tra il **+15%** e il **+20%** nei principali centri urbani (2019)
- ▶ **-50,5 % evasione fiscale** (2012 - 2017 NADEF 2019 contratti ad uso abitativo)
- ▶ Contrasto alla **desertificazione urbana**
- ▶ **Maggiore convenienza** per i proprietari e inquilini

Fonte: DDL 828 su dati OMI Agenzia delle Entrate



# SCUOLA DI FORMAZIONE POLITICA

# ANTONIO DE POLI



Palazzo Madama - 00186 Roma - Tel. 06 67062210

E-mail: [antonio.depoli@senato.it](mailto:antonio.depoli@senato.it)

Segreteria Padova: Casella postale, 1 35010

Limena (PD) - Uff.: +39 3917553872

Sito: [www.antoniodepoli.it](http://www.antoniodepoli.it)

E-mail: [depoli.antonio@gmail.com](mailto:depoli.antonio@gmail.com)



@antoniodepoli

