

Decreto Sicurezza.
Punita la locazione a stranieri privi del permesso di soggiorno

Il cd. "Decreto Sicurezza" (D.L. 23 maggio 2008, n. 92 convertito in Legge 24 luglio 2008, n. 125) ha apportato nuove disposizioni del "Testo Unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero", di cui al D.lgs 25 luglio 1998, n. 286. In particolare, dopo il comma 5 dell'art. 12 è stato aggiunto il comma 5 *bis* che punisce con la reclusione da sei mesi a tre anni *chiunque a titolo oneroso, al fine di trarre ingiusto profitto, dà alloggio a uno straniero, privo di titolo di soggiorno, in un immobile di cui abbia la disponibilità, ovvero lo cede allo stesso, anche in locazione*. Alla condanna segue la confisca dell'immobile, salvo che lo stesso appartenga a persona estranea al reato, e le somme ricavate dalla vendita, ove disposta, dei beni confiscati sono destinate al potenziamento delle attività di prevenzione e repressione dei reati in tema di immigrazione clandestina.

Esaminiamo alcuni punti chiave della nuova disposizione.

Ambito di applicazione

La nuova disposizione si applica a tutti i cittadini di Stati non appartenenti all'Unione Europea (ovvero gli stranieri così definiti dall'art. 1 del D.lgs 286/98 "cittadini di stati non appartenenti all'Unione Europea e agli apolidi")

Nozione di ingiusto profitto

L'ingiusto profitto - come si legge nella Circolare Confedilizia del 25 luglio 2008 - deve essere rappresentato da una *proporzione discriminatoria tra le prestazioni, determinate dall'abuso del potere contrattuale del contraente regolare, rispetto al minimo potere contrattuale del contraente irregolare in quanto clandestino*.

È quindi necessario - prosegue la Confedilizia - un *quid pluris* rispetto al mero scostamento dai valori di mercato e cioè uno scostamento particolarmente rilevante con superamento considerevole dei livelli dei canoni di mercato, imputabile alla condizione di clandestino del cessionario o del conduttore clandestino dell'immobile.

Canoni di locazione

Quelli dei contratti transitori sono liberi ma non devono superare quelli di mercato, tranne che nelle aree metropolitane e nei Comuni con esse confinanti, dove sono fissati dalla contrattazione territoriale.

Permesso di soggiorno

Costituisce questione di legittimità della locazione o della cessione di immobile che deve sussistere fin dall'inizio e per tutta la durata del rapporto locatizio. Il locatore deve conoscere la durata del permesso di soggiorno in quanto la locazione oltre il predetto termine configura locazione a soggetto privo di titolo. Se il permesso scade prima della scadenza minima legale della locazione, è opportuno ricorrere alla locazione transitoria (non superiore ai 18 mesi) in quanto il locatore potrebbe incorrere nel reato per locazione a soggetto senza titolo.

Per queste ragioni la Confedilizia consiglia di:

- a) chiedere sempre copia del permesso di soggiorno così da allegarla al contratto di locazione;
- b) stipulare contratti transitori o comunque non eccedenti la durata del permesso di soggiorno se la durata del permesso è inferiore agli 8 anni (nel caso di contratti liberi 4+4) o a 5 anni (nel caso di contratti agevolati).