

Oggetto: Informativa FIMAA: decreto sicurezza: locazione e stranieri.

La L.125 del 24 luglio 2008 in conversione del D.L. 23/05/08 n.92 ha introdotto all'art.12 del Testo Unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione il comma 5 bis del seguente tenore. *"Salvo che il fatto costituisca più grave reato, chiunque a titolo oneroso, al fine di trarre ingiusto profitto, dà alloggio ad uno straniero, privo di titolo di soggiorno in un immobile di cui abbia disponibilità, ovvero lo cede allo stesso, anche in locazione, è punito con la reclusione da sei mesi a tre anni. La condanna con provvedimento irrevocabile ovvero l'applicazione della pena su richiesta delle parti a norma dell'articolo 444 del codice di procedura penale, anche se è stata concessa la sospensione condizionale della pena, comporta la confisca dell'immobile, salvo che appartenga a persona estranea al reato. Si osservano, in quanto applicabili, le disposizioni vigenti in materia di gestione e destinazione dei beni confiscati. Le somme di denaro ricavate dalla vendita, ove disposta, dei beni confiscati sono destinati al potenziamento delle attività di prevenzione e repressione dei reati in tema di immigrazione clandestina".*

Il fine della norma consiste nel contrastare la permanenza in Italia di soggetti irregolari tramite pesanti sanzioni a coloro che consentano agli stessi di avere la disponibilità di immobili speculando sulla loro condizione. Per soggetti irregolari devono intendersi tutti coloro che non hanno titolo per soggiornare nel territorio dello Stato e cioè gli extracomunitari entrati clandestinamente o espulsi nonché i cittadini di stati del Mercato Comune allontanati o che abbiano superato il termine di durata del soggiorno.

Il testo definitivo ha mutato in modo rilevante la norma di cui al D.L. 92/08:

1) in primo luogo ora viene sanzionata specificatamente la locazione per cui autore del reato può essere anche chi non sia proprietario del bene, ma agisca in nome di questi o abbia comunque la disponibilità dell'immobile;

2) nel testo attuale il reato è trasformato in reato a dolo specifico, cioè il fatto è punibile laddove commesso "al fine di trarre ingiusto profitto". In sostanza per integrare il reato occorre che il soggetto metta a disposizione l'immobile imponendo allo straniero irregolare condizioni contrattuali particolarmente vessatorie;

3) le sanzioni previste, salvo che il fatto costituisca più grave reato sono:

a) la reclusione da sei mesi a tre anni;

b) la confisca dell'immobile, salvo che appartenga a persona estranea al reato. Secondo la Corte di Cassazione per "persona estranea al reato" deve intendersi chi non ha concorso nel reato, né ha avuto con lo stesso alcun collegamento. Il testo precisa altresì, innovando la norma precedente, che la confisca del bene debba essere applicata anche se venga concesso al soggetto il beneficio della sospensione condizionale della pena.

Da quanto sopra si ricava che particolare attenzione pertanto dovranno porre gli agenti immobiliari che operano nel mercato della

locazione laddove i conduttori siano stranieri, invitandoli ad esibire il titolo del loro diritto a soggiornare in Italia.

Il che appare opportuno non solo per evitare eventuali responsabilità ex art.1759 Codice Civile, ma anche eventuali imputazioni dirette o di concorso nei reati di cui al comma 5 bis dell'art.12.

È consigliabile pertanto che nella redazione di un contratto di locazione, laddove il conduttore sia uno straniero, venga indicato il titolo in forza del quale lo stesso si trova legittimamente nel territorio dello stato, allegando sempre il titolo, e che venga inserita una clausola in forza della quale il contratto si risolve nel caso in cui il titolo non venga rinnovato, con obbligo per il conduttore di provvedere alla richiesta di rinnovo e di darne comunicazione al locatore.

In alternativa, sempre in tema di possibili scadenze del titolo di soggiorno nel corso dello svolgimento del contratto di locazione, dovrebbe essere stipulato sempre un contratto transitorio di durata non eccedente la scadenza del titolo di soggiorno, in forza della norma che consente la stipula di tali contratti laddove soddisfino una qualsiasi esigenza specifica, espressamente indicata nel contratto, collegata ad un evento certo a data prefissata.