



DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori MARINO, LANIECE e SBROLLINI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 24 GENNAIO 2022

Disposizioni in materia di locazione di immobili ad uso non abitativo

ONOREVOLI SENATORI. - Le locazioni cosiddette « ad uso non abitativo », che riguardano quelle commerciali, artigianali, industriali, professionali ed altre, sono a tutt'oggi disciplinate dagli articoli 27 e seguenti della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Il clima e il momento storico in cui quella legge fu promulgata erano profondamente diversi da quelli attuali.

Eravamo in un momento di grande conflittualità nel Paese, tuttavia i settori economici di riferimento, rispetto alle locazioni indicate, godevano di una certa vivacità.

Reperire immobili per negozi, uffici, attività artigianali e industriali non era facile. I valori dei canoni di locazione erano in costante e continuo aumento, così come il valore dei beni immobili. Insomma, il periodo era caratterizzato da un forte interesse per l'investimento immobiliare che dava risultati positivi ancorché in un regime di inflazione che era arrivato addirittura a due cifre. Vi era, comunque, per l'uso diverso dall'abitativo, una discreta remunerazione per le locazioni attesa la liberalizzazione della determinazione, quantomeno iniziale, del valore del canone.

Da ricordare che, al contrario, le locazioni ad uso abitativo erano soggette al cosiddetto « equo canone », ovvero un valore politico dell'importo dovuto, protrattosi sino al 1992 con l'introduzione dei cosiddetti « patti in deroga » e poi definitivamente cessato con la legge 9 dicembre 1998, n. 431.

Oltre agli aspetti economici di cui si è detto, la normativa era caratterizzata da una forte rigidità del rapporto tra le parti sia per la durata che per la non modificabilità dell'originario canone di locazione, fatto salvo l'aggiornamento ISTAT in misura ridotta al

75 per cento. Garantiva, inoltre, una serie di tutele, a favore delle imprese. Ciò per permettere alle stesse di rimanere consolidate presso le proprie storiche sedi. Così erano e sono tuttora previsti: l'indennità di avviamento in caso di disdetta, l'obbligatorio rinnovo alla prima scadenza contrattuale, salvi i casi espressamente previsti, i diritti di prelazione in caso di nuova locazione, di prelazione nel caso di vendita, di doppia indennità di avviamento commerciale nel caso di nuova locazione per la medesima attività.

Il sistema così « ingessato » e privo di flessibilità non è più attuale rispetto alla realtà del mercato, dell'economia e dell'interesse delle parti.

Per la proprietà, infatti, i vincoli si protraggono troppo a lungo, negando la possibilità di adeguare il canone alle effettive condizioni di mercato e all'andamento delle imprese.

Abbiamo così assistito, per esempio, al fatto che per decenni, in situazioni a volte di aumento verticale del valore del mercato dei canoni, gli stessi rimanevano ancorati ad importi assolutamente ridotti, senza facoltà per il locatore di ottenere un adeguamento dei medesimi.

Al contrario, in occasione della recente situazione determinata dall'emergenza sanitaria da COVID-19, sono state dimostrate grande sensibilità e attenzione, da parte della proprietà, alla riduzione della redditività delle imprese nell'ambito di un sistema, peraltro avallato anche dalla stessa normativa di emergenza (si veda, da ultimo, il decreto-legge 22 marzo 2021, n. 41), che sollecitava la ridefinizione in riduzione dei canoni medesimi.

Per i motivi così sinteticamente esposti emerge l'esigenza di dare una maggiore flessibilità al rapporto di locazione, sia per gratificare le parti dello stesso, sia per adeguarsi agli andamenti così mutevoli dell'economia e delle attività.

Si è pensato, pertanto, ad introdurre un sistema che, pur mantenendo un'importante durata di riferimento di anni (6+6), permetta l'accordo per termini più brevi. Ciò proprio per venire incontro a quelle esigenze delle parti di potersi sciogliere dal vincolo in termini più brevi.

Si badi bene che ciò non è solo a favore della proprietà ma anche, ormai da decenni, a favore dei conduttori i quali hanno ormai imparato ad inserire, nei rapporti, la facoltà di poter recedere dal vincolo in un qualsiasi momento. Tale aspetto, negli anni '80 e '90, era praticamente sconosciuto tanta era, all'epoca, la necessità di poter contare sulla proroga e sulla durata dei rapporti.

Tuttavia, al fine di evitare abusi o storture di un tale sistema, attingendo all'esperienza acquisita nell'ambito delle locazioni abitative e degli accordi territoriali per la determinazione dei canoni, si è pensato ad estendere tale disciplina, che negli anni si è venuta a consolidare, anche ai rapporti locativi ad uso diverso. Ciò non solamente in relazione al valore del canone ma anche in relazione alla durata nonché alle altre condizioni contrattuali. Per fare ciò, proprio nell'ambito della doverosa tutela degli interessi delle parti tutte, si è pensato alla possibilità di accordi in sede locale fra le organizzazioni di proprietari di immobili e di conduttori, dei commercianti e degli artigiani maggiormente rappresentative a livello nazionale.

Si è pensato ad agire anche sulla leva fiscale che, oramai, è un meccanismo che non sfugge a nessun utile provvedimento normativo. Inoltre si è visto, con l'esperienza ef-

fettuata nell'ambito abitativo, che un regime fiscale agevolato determina l'eliminazione di gran parte del fenomeno di evasione, con le utili conseguenze sia in tema di gettito che di chiarezza dei rapporti e di effettiva conoscenza degli stessi e di quel mercato.

Si è così pensato di agire sull'IMU (l'imposta municipale propria), di prevedere la riduzione degli imponibili e di introdurre un regime di cedolare secca al 15 per cento, con esenzione dalle imposte di registro e di bollo ed esclusione dell'aggiornamento ISTAT. Si è pensato, inoltre, a considerare le situazioni in cui i canoni non vengano corrisposti, evitando di tassare redditi inesistenti.

Si è poi avuta particolare attenzione alle eventuali violazioni della normativa attuale attraverso patti contrari a quanto normativamente previsto.

Il tutto, come detto, al fine di attuare un sistema di affitti ad uso diverso caratterizzato da una maggiore flessibilità e da una minore imposizione fiscale. Ciò per agevolare la circolazione degli immobili in un momento storico caratterizzato dalla difficoltà del mercato dovuta alla riduzione della domanda e al conseguente eccesso di offerta determinate dalla desertificazione dei centri cittadini.

Ciò ha avuto conseguenze sia nel campo economico sia rispetto alle imprese, ma ha avuto effetti anche sulla sicurezza. Gli immobili insistenti sul territorio, quando siano occupati, realizzano anche la più importante e principale forma di controllo e tutela del territorio medesimo.

Sul punto va ricordato, e ciò vale in particolar modo per il commercio ma anche per le altre attività del terziario, che l'*e-commerce*, i centri commerciali e le moderne tecnologie hanno contribuito in maniera importante al fenomeno di desertificazione dei centri cittadini.

DISEGNO DI LEGGE

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1.

(Ambito di applicazione)

1. I contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, adibiti ad attività industriali, commerciali e artigianali, ad impianti sportivi e ricreativi, aziende di soggiorno e altri organismi di promozione turistica e simili, nonché relativi ad immobili adibiti all'esercizio abituale e professionale di qualsiasi attività di lavoro autonomo, di seguito denominati « contratti di locazione », sono stipulati o rinnovati, a decorrere alla data di entrata in vigore della presente legge, ai sensi dei commi 1 e 3 dell'articolo 2, fatto salvo quanto previsto dal comma 6 del medesimo articolo 2.

2. Le disposizioni di cui alla presente legge non si applicano ai contratti di locazione per i quali sia pattuito un canone annuo superiore ad euro 250.000 e ai contratti di locazione riferiti a locali qualificati di interesse storico a seguito di provvedimento regionale o comunale. Resta in facoltà delle parti concordare contrattualmente termini e condizioni in deroga alle disposizioni della presente legge. In ogni caso, per la stipula di validi contratti di locazione è richiesta la forma scritta.

Art. 2.

*(Modalità di stipula e di rinnovo
dei contratti di locazione)*

1. Le parti possono stipulare contratti di locazione di durata non inferiore a sei anni,

decorsi i quali i contratti sono rinnovati per un periodo di sei anni. Alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno dodici mesi prima della scadenza medesima. La parte interpellata deve rispondere con lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al secondo periodo. In mancanza di risposta o di accordo, il contratto si intende scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione di cui al secondo periodo il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

2. Per i contratti stipulati o rinnovati ai sensi del comma 1, le parti possono avvalersi dell'assistenza delle organizzazioni maggiormente rappresentative della proprietà edilizia e dei conduttori nonché delle organizzazioni di categoria dei commercianti, dell'artigianato e dell'industria.

3. In alternativa a quanto previsto dal comma 1, le parti possono stipulare contratti di locazione definendo il valore del canone, la durata del contratto, anche in relazione a quanto previsto dal comma 1 dell'articolo 5 e comunque nel rispetto di quanto previsto dal comma 5 del presente articolo, ed altre condizioni contrattuali sulla base di quanto stabilito in appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori, dei commercianti, degli artigiani e degli industriali maggiormente rappresentative a livello nazionale. Al fine di promuovere i predetti accordi, i comuni, anche in forma associata, provvedono a convocare le predette organizzazioni entro sessanta giorni dall'adozione del decreto di cui al comma 2 dell'articolo 4. I medesimi accordi sono depositati, a cura delle organizzazioni firmatarie,

presso ogni comune dell'area territoriale interessata.

4. Per favorire la realizzazione degli accordi di cui al comma 3, i comuni possono deliberare, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, aliquote dell'imposta municipale propria (IMU) più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione immobili ad uso artigianale, commerciale, industriale e professionale di cui all'articolo 27 della legge 27 luglio 1978, n. 392, alle condizioni definite dagli accordi stessi. I comuni che adottano tali delibere possono derogare al limite minimo stabilito, ai fini della determinazione delle aliquote, dalla normativa vigente al momento in cui le delibere stesse sono adottate. I comuni di cui all'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, per la stessa finalità di cui al primo periodo possono derogare al limite massimo stabilito dalla normativa vigente, limitatamente agli immobili non locati per i quali non risultino essere stati registrati contratti di locazione da almeno due anni.

5. I contratti di locazione stipulati ai sensi del comma 3 non possono avere durata inferiore a cinque anni. Alla prima scadenza del contratto, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto per quattro anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore ai sensi dell'articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga quadriennale, ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza medesima. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

6. Entro sei mesi dal deposito degli accordi di cui al comma 3, definiti nel comune

dell'area territoriale ove è ubicato l'immobile locato, al contratto di locazione in corso può essere applicata la disciplina di cui ai commi 3, 4 e 5, ai fini della nuova stipulazione del contratto medesimo, anche su istanza di una sola delle parti. In difetto degli accordi di cui al comma 3 o dell'istanza delle parti o di una delle parti, continuano ad applicarsi le disposizioni in materia di contratti di locazione vigenti prima della data di entrata in vigore della presente legge.

7. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, per la stipula di validi contratti di locazione è richiesta la forma scritta.

Art. 3.

(Disdetta del contratto da parte del locatore)

1. Alla prima scadenza dei contratti stipulati ai sensi del comma 1 dell'articolo 2 e alla prima scadenza dei contratti stipulati ai sensi del comma 3 del medesimo articolo 2, il locatore può avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto, dandone comunicazione al conduttore con preavviso di almeno dodici mesi, per i seguenti motivi:

a) quando il locatore intenda destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge e dei figli;

b) quando il locatore, persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto intenda destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le predette finalità e offra al conduttore altro immobile idoneo e di cui il locatore abbia la piena disponibilità;

c) quando l'immobile sia compreso in un edificio gravemente danneggiato, che

debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità, e la permanenza del conduttore sia di ostacolo al compimento di indispensabili lavori;

d) quando l'immobile si trovi in uno stabile del quale è prevista l'integrale ristrutturazione, ovvero si intenda operare la demolizione o la radicale trasformazione per realizzare nuove costruzioni, ovvero, trattandosi di immobile sito all'ultimo piano, il proprietario intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'immobile stesso;

e) quando, senza che si sia verificata alcuna legittima successione nel contratto, il conduttore non occupi continuativamente l'immobile senza giustificato motivo;

f) quando il locatore intenda vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili ad uso diverso dall'abitazione oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione. In tal caso al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione, da esercitare con le modalità di cui agli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

2. Nei casi di disdetta del contratto da parte del locatore per i motivi di cui al comma 1, lettere *c)* e *d)*, il possesso, per l'esecuzione dei lavori ivi indicati, della concessione o dell'autorizzazione edilizia è condizione di procedibilità dell'azione di rilascio. I termini di validità della concessione o dell'autorizzazione edilizia decorrono dall'effettiva disponibilità a seguito del rilascio dell'immobile. Qualora il proprietario, terminati i lavori, conceda nuovamente in locazione l'immobile, il conduttore ha diritto di prelazione, da esercitare con le modalità di cui all'articolo 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

3. Nella comunicazione del locatore deve essere specificato, a pena di nullità, il motivo, fra quelli tassativamente indicati al comma 1, sul quale la disdetta è fondata.

4. Qualora il locatore abbia riacquistato la disponibilità dell'immobile a seguito di illegittimo esercizio della facoltà di disdetta ai sensi del presente articolo, il locatore stesso è tenuto a corrispondere un risarcimento al conduttore da determinare in misura non inferiore a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

5. Per la procedura di rilascio dell'immobile si applica l'articolo 30 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

6. Nel caso in cui il locatore abbia riacquistato, anche con procedura giudiziaria, la disponibilità dell'immobile e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquistato la disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta ai sensi del presente articolo, il conduttore ha diritto al risarcimento di cui al comma 4.

7. Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dando comunicazione al locatore con preavviso di dodici mesi.

CAPO II

CONTRATTI DI LOCAZIONE STIPULATI IN BASE AD ACCORDI DEFINITI IN SEDE LOCALE

Art. 4.

(Convenzione nazionale)

1. Al fine di favorire la realizzazione degli accordi di cui al comma 3 dell'articolo 2, il Ministro delle infrastrutture e della mobilità sostenibili convoca le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori nonché le organizzazioni di categoria dei commercianti, dell'artigianato e dell'industria maggiormente rappresentative a livello nazionale entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge e, successivamente, ogni tre anni a decorrere dalla

medesima data, al fine di promuovere una convenzione, di seguito denominata «convenzione nazionale», che individui i criteri generali per la definizione dei canoni, anche in relazione alla durata dei contratti di locazione, alla rendita catastale dell'immobile e ad altri parametri oggettivi, nonché delle modalità per garantire particolari esigenze delle parti. In mancanza di accordo delle parti, i predetti criteri generali sono stabiliti dal Ministro delle infrastrutture e della mobilità sostenibili, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, con il decreto di cui al comma 2 del presente articolo, sulla base degli orientamenti prevalenti espressi dalle predette organizzazioni. I criteri generali definiti ai sensi del presente comma costituiscono la base per la realizzazione degli accordi locali di cui al comma 3 dell'articolo 2 e il loro rispetto, unitamente all'utilizzazione dei tipi di contratto di cui all'articolo 5, costituisce condizione per l'applicazione dei benefici di cui all'articolo 6.

2. I criteri generali di cui al comma 1 sono indicati in apposito decreto del Ministro delle infrastrutture e della mobilità sostenibili, adottato di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, da emanare entro trenta giorni dalla conclusione della convenzione nazionale ovvero dalla constatazione, da parte del Ministro delle infrastrutture e della mobilità sostenibili, della mancanza di accordo delle parti, trascorsi novanta giorni dalla loro convocazione. Con il medesimo decreto sono stabilite le modalità di applicazione dei benefici di cui all'articolo 6 per i contratti di locazione stipulati ai sensi del comma 3 dell'articolo 2 in conformità ai criteri generali di cui al comma 1 del presente articolo.

3. Entro quattro mesi dalla data di adozione del decreto di cui al comma 2, il Ministro delle infrastrutture e della mobilità sostenibili, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, fissa con apposito

decreto le condizioni alle quali possono essere stipulati i contratti di cui al comma 3 dell'articolo 2 nonché i contratti di cui all'articolo 5, nel caso in cui non vengano convocate da parte dei comuni le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori nonché le organizzazioni di categoria dei commercianti, dell'artigianato e dell'industria maggiormente rappresentative a livello nazionale ovvero non siano definiti gli accordi di cui al medesimo comma 3 dell'articolo 2.

Art. 5.

(Tipi di contratto)

1. La convenzione nazionale approva i tipi di contratto per la stipula dei contratti di cui al comma 3 dell'articolo 2.

2. I tipi di contratto possono indicare scelte alternative, da definire negli accordi locali, in relazione a specifici aspetti contrattuali, con particolare riferimento ai criteri per la misurazione delle superfici degli immobili da considerare ai fini della definizione del canone.

3. In caso di mancanza di accordo delle parti, i tipi di contratto sono definiti con il decreto di cui all'articolo 4, comma 2.

CAPO III

MISURE DI SOSTEGNO AL MERCATO
DELLE LOCAZIONI

Art. 6.

(Agevolazioni fiscali)

1. Il reddito imponibile derivante al proprietario dai contratti stipulati o rinnovati ai sensi del comma 3 dell'articolo 2 a seguito di accordo definito in sede locale e nel rispetto dei criteri indicati dal decreto di cui

al comma 2 dell'articolo 4, ovvero nel rispetto delle condizioni fissate dal decreto di cui al comma 3 del medesimo articolo 4, determinato ai sensi dell'articolo 37 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, è ulteriormente ridotto del 30 per cento. Per i contratti di cui al primo periodo, il corrispettivo annuo ai fini della determinazione della base imponibile per l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro è assunto nella misura minima del 70 per cento. In alternativa alla tassazione ordinaria il proprietario può optare a favore di una tassazione con cedolare secca al 15 per cento con esenzione da imposte di registro e di bollo, all'atto della registrazione del contratto.

2. Il locatore, per usufruire dei benefici di cui al comma 1, deve indicare nella dichiarazione dei redditi gli estremi di registrazione del contratto di locazione nonché quelli della denuncia dell'immobile ai fini dell'applicazione dell'IMU.

3. Al comma 1 dell'articolo 26 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, sono aggiunti, in fine, i seguenti periodi: «I redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso non abitativo, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore. Per le imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti come da accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità è riconosciuto un credito di imposta di pari ammontare».

4. Nei casi di omessa richiesta di registrazione del contratto di locazione si applica l'articolo 69 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131; nei casi di in-

feriore dichiarazione e di occultazione del canone si applicano, rispettivamente, gli articoli 71 e 72 del medesimo testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131.

5. La cedolare secca di cui al comma 1 è versata entro il termine stabilito per il versamento dell'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF). Per la liquidazione, l'accertamento, la riscossione, i rimborsi, le sanzioni, gli interessi e il contenzioso ad essa relativi si applicano le disposizioni previste per le imposte sui redditi. Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da adottare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono stabilite le modalità di esercizio dell'opzione di cui al comma 1, nonché di versamento in acconto della cedolare secca dovuta e del versamento a saldo della medesima cedolare, nonché ogni altra disposizione utile, anche dichiarativa, ai fini dell'attuazione del presente articolo.

6. Le disposizioni di cui ai commi da 1 a 5 non si applicano alle locazioni di immobili urbani ad uso diverso da quello di abitazione effettuate nell'esercizio di un'attività d'impresa, arte o professione. Il reddito derivante dai contratti di cui al presente comma non può essere, comunque, inferiore al reddito determinato ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917.

7. Quando le vigenti disposizioni fanno riferimento, per il riconoscimento della spettanza o per la determinazione di deduzioni, detrazioni o benefici di qualsiasi titolo, anche di natura non tributaria, al possesso di requisiti reddituali, si tiene comunque conto anche del reddito assoggettato alla cedolare secca di cui al comma 1. Il predetto reddito rileva anche ai fini dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE), di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 109.

8. Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca è sospesa, per un periodo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto, a qualsiasi titolo, inclusa la variazione annuale dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. L'opzione non ha effetto se di essa il locatore non ha dato preventiva comunicazione al conduttore con lettera raccomandata, con la quale rinuncia ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo. Le disposizioni di cui al presente comma sono inderogabili.

CAPO IV

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 7.

(Patti contrari alla legge)

1. È nulla ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato.

2. È nulla ogni pattuizione volta a derogare ai limiti di durata del contratto stabiliti dalla presente legge.

3. Per i contratti di cui al comma 3 dell'articolo 2 è nulla ogni pattuizione volta ad attribuire al locatore un canone superiore a quello massimo definito, per immobili aventi le medesime caratteristiche e appartenenti alle medesime tipologie, dagli accordi definiti in sede locale, salvo che non venga aumentata la durata massima del contratto di locazione e parimenti quella del rinnovo. Per i contratti stipulati in base al comma 1 dell'articolo 2 sono nulli, ove in contrasto con le disposizioni della presente legge, qualsiasi obbligo del conduttore nonché qualsiasi

clausola o altro vantaggio economico o normativo diretti ad attribuire al locatore un canone superiore a quello contrattualmente stabilito. Sono altresì nulle le pattuizioni che prevedono un canone inferiore a quello minimo stabilito dagli accordi territoriali.

4. Nei casi di nullità di cui al comma 3 il conduttore, con azione proponibile nel termine di sei mesi dalla riconsegna dell'immobile locato, può richiedere la restituzione delle somme indebitamente versate. Nei medesimi casi il conduttore può altresì richiedere nel corso del contratto che la locazione venga ricondotta a condizioni conformi a quanto previsto dal comma 1 dell'articolo 2 ovvero dal comma 3 dell'articolo 2. Tale azione è altresì consentita nei casi in cui il locatore ha preteso l'instaurazione di un rapporto di locazione di fatto, in violazione di quanto previsto dal comma 7 dell'articolo 2, e nel giudizio che accerta l'esistenza del contratto di locazione il giudice determina il canone dovuto, che non può eccedere quello definito ai sensi del comma 3 dell'articolo 2 ovvero quello definito ai sensi dei commi 2 e 3 dell'articolo 5, e stabilisce l'ammontare e la restituzione delle somme eccedenti.

5. Ai contratti di locazione in corso per la loro intera durata, salvo che sia intervenuto un nuovo contratto secondo gli accordi territoriali in essere nel comune dell'area territoriale ove è ubicato l'immobile locato, ed ai giudizi in corso alla data di entrata in vigore della presente legge continuano ad applicarsi ad ogni effetto le disposizioni normative in materia di locazioni ad uso diverso da quello di abitazione vigenti prima di tale data.

Art. 8.

(Copertura finanziaria)

1. Le disposizioni della presente legge si applicano nelle regioni a statuto speciale e nelle province autonome di Trento e di Bol-

zano compatibilmente con i rispettivi statuti e le relative norme di attuazione.

2. Agli oneri di cui alla presente legge, valutati in 150 milioni di euro per l'anno 2022 e in 200 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2023, si provvede mediante corrispondente riduzione del Fondo per interventi strutturali di politica economica di cui all'articolo 10, comma 5, del decreto-legge 29 novembre 2004, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 dicembre 2004, n. 307.