



DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori DE PETRIS e LAFORGIA

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 17 SETTEMBRE 2018

Norme per lo sviluppo di politiche abitative di edilizia residenziale pubblica e sociale strutturali, senza consumo di suolo e per il reimpiego di immobili inutilizzati, nonché modifiche alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, concernenti la locazione degli immobili

ONOREVOLI SENATORI. — La questione abitativa nel nostro Paese è segnata da una forte precarietà abitativa vissuta da centinaia di migliaia di famiglie. Si tratta di una precarietà abitativa che interessa una serie di segmenti sociali: le famiglie con redditi medio-bassi che sono collocate utilmente nelle graduatorie comunali per l'accesso ad alloggi di edilizia residenziale pubblica (650.000 circa); le famiglie con sfratti esecutivi e in tale contesto si sottolinea la piaga degli sfratti per morosità; le famiglie con mutui in sofferenza e quelle che hanno subito un esproprio; le giovani coppie e gli anziani.

Di fatto da oltre venti anni in Italia si sono abbandonate le politiche abitative strutturali: l'ultimo vero programma strutturale risale al piano finanziato dall'*ex* Gescal e la questione fino ad oggi è stata affrontata solo dal versante dell'emergenzialità e degli interventi urgenti che hanno comportato uno spreco immane di risorse pubbliche.

Se i dati in nostro possesso e quelli pubblicati da tutti gli enti di ricerca sono veri c'è bisogno di tornare ad affrontare la questione abitativa con iniziative, programmi e interventi di ampio respiro, abbandonando gli interventi settoriali, costituiti una volta da un piano di edilizia pubblica e un'altra volta da un piano di edilizia agevolata e convenzionata, ritornando alla programmazione di politiche abitative pubbliche capaci di fotografare il fabbisogno e di monitorarlo, rispondendo così in maniera compiuta alle esigenze dei cittadini sul loro diritto alla casa. È per tali motivi che abbiamo deciso di presentare questo disegno di legge, che intende dare risposte non monotematiche, prevedendo anche soluzioni innovative. È indubbio che in tale contesto è essenziale e

strategica una sinergia di intenti e di volontà che consenta allo Stato, alle regioni e ai comuni di predisporre programmi realistici.

Il disegno di legge, quindi, prevede un insieme di interventi strutturali che vanno letti in maniera uniforme e non articolo per articolo. Essa si configura, pertanto, come una normativa programmatica che interviene su diversi campi, dalla definizione di alloggio sociale, alla modifica della legge 9 dicembre 1998, n. 431, prevedendo come unico canale quello agevolato, derivante dagli accordi locali tra le associazioni dei proprietari e i sindacati degli inquilini, al rilancio e al finanziamento dell'edilizia residenziale sociale, in particolare e prioritariamente di quella pubblica a canone sociale; al sostegno a interventi di autocostruzione e di autorecupero, all'utilizzo delle aree *standard*, anche riprendendo e modificando norme già vigenti, ma dando loro un quadro d'insieme uniforme.

L'intento principale è quello di rilanciare l'edilizia residenziale pubblica e sociale attraverso il solo recupero di immobili non utilizzati, siano essi di amministrazioni pubbliche, del demanio civile o militare, di privati o confiscati alla criminalità organizzata, senza consumo di suolo e ulteriore cementificazione del territorio.

Si intende proporre una normativa che affronti i temi del diritto all'abitare a partire dalle esigenze dei cittadini, basando l'aumento di offerta di alloggi di edilizia residenziale sociale sul fabbisogno reale e non, come avvenuto fino ad oggi, sugli interessi della speculazione edilizia e della rendita immobiliare, che hanno determinato una situazione che vede la presenza di circa 32 milioni di abitazioni a fronte di circa 24 mi-

lioni di famiglie e che, nonostante oltre 7 milioni di abitazioni libere, vede 650.000 famiglie collocate nelle graduatorie comunali per l'accesso a case di edilizia residenziale pubblica e circa 60.000-70.000 sentenze di sfratto all'anno, per il 90 per cento motivate da morosità e circa 35.000 famiglie ogni anno espulse dalla loro abitazione con l'utilizzo della forza pubblica. Non tenendo conto di questi dati si continua a sostenere, anche con risorse pubbliche, una cementificazione del suolo che non ha nessuna ragione di essere ma viene perseguita pervicacemente, a fronte del fatto che oggi in Italia non esistono centinaia di migliaia di fami-

glie che possano, grazie al loro reddito, accedere al libero mercato immobiliare, neanche a quello agevolato.

Inoltre va abbandonato ogni approccio alla questione abitativa che la faccia derubricare a questione di ordine pubblico come inteso dal Ministero dell'interno che, con la circolare del 1° settembre 2018, non solo propone di velocizzare gli sgomberi ma di fatto pone i comuni di fronte ad una problematica alla quale non sono in grado di rispondere tenuto conto dell'assenza di finanziamenti adeguati e di alloggi pubblici da utilizzare per le famiglie sgomberate in disagio economico e sociale.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

(Finalità dell'intervento pubblico nelle politiche abitative di edilizia residenziale pubblica)

1. Finalità dell'intervento pubblico nelle politiche abitative di edilizia residenziale pubblica è garantire il diritto a un alloggio, adeguato e salubre, ai nuclei familiari e ai soggetti che, a causa di condizioni economiche, di situazioni di disagio o di altri impedimenti, non hanno la possibilità di accedere al mercato degli immobili ad uso abitativo.

2. Finalità dell'intervento pubblico nelle politiche abitative di edilizia residenziale pubblica è altresì garantire ai soggetti che, sulla base dei requisiti posseduti, possono essere beneficiari di alloggi di edilizia residenziale pubblica, il diritto di accedere a un alloggio adeguato alle loro esigenze, per il quale è richiesto il pagamento di un canone sociale determinato in base al reddito e stabilito dalle leggi regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano, di seguito denominate «leggi regionali».

3. Finalità dell'intervento pubblico nelle politiche abitative di edilizia residenziale pubblica è inoltre promuovere l'offerta di alloggi a canoni di locazione rapportati alle condizioni economiche dei soggetti che possiedono un reddito non superiore a quello stabilito dalle leggi regionali per la permanenza in un alloggio di edilizia residenziale pubblica.

4. L'attuazione delle finalità di cui ai commi 1, 2 e 3 costituisce un intervento pubblico nelle politiche abitative di edilizia residenziale pubblica di interesse nazionale. Tale intervento è considerato servizio essen-

ziale da garantire uniformemente sull'intero territorio nazionale.

5. Ferma restando la competenza delle regioni e delle province autonome di Trento e di Bolzano in materia di gestione e di definizione dei canoni di locazione, nell'edilizia residenziale pubblica è garantita l'applicazione di un canone di locazione determinato in base al reddito in favore degli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica. Per gli alloggi sociali definiti dall'articolo 2, comma 2, il canone di locazione è definito tramite appositi accordi integrativi stipulati ai sensi del medesimo articolo 2, comma 4.

Art. 2.

(Definizione di alloggio sociale)

1. Sono definiti alloggi sociali di edilizia residenziale pubblica gli immobili recuperati o comunque acquisiti ai sensi della presente legge, adibiti ad uso residenziale in locazione permanente, assegnati ai soggetti di cui all'articolo 1, comma 2, con finalità di interesse generale e al fine di ridurre il disagio abitativo salvaguardando la coesione sociale. L'alloggio sociale in locazione permanente si configura come elemento essenziale e prioritario del sistema di edilizia residenziale pubblica costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie della collettività. Gli alloggi sociali non rientrano tra gli aiuti di Stato e non sono soggetti ai relativi obblighi di notifica previsti dagli articoli 107 e 108 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea.

2. Sono altresì definiti alloggi sociali gli immobili non di lusso realizzati attraverso nuove costruzioni o programmi di recupero da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubblici, sui quali grava un vincolo di locazione ad uso abitativo non inferiore a venticinque anni. Gli alloggi di cui al presente comma devono

essere assegnati, ai soggetti di cui all'articolo 1, comma 3, della presente legge, a un canone non superiore al 70 per cento di quello definito ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, come sostituito dall'articolo 14 della presente legge, stabilito in relazione alle diverse capacità economiche degli aventi diritto, alla composizione del nucleo familiare e alle caratteristiche dell'alloggio.

3. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano stabiliscono le modalità e i criteri di accesso agli alloggi sociali di cui ai commi 1 e 2.

4. I canoni di locazione per gli alloggi sociali di cui al comma 2, tenuto conto dei redditi dei soggetti beneficiari, nonché dell'entità e dell'incidenza del sostegno pubblico ricevuto, sono definiti tramite appositi accordi integrativi con le organizzazioni sindacali dei conduttori e della proprietà edilizia più rappresentative a livello nazionale, stipulati ai sensi del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 16 gennaio 2017, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 62 del 15 marzo 2017.

Art. 3.

(Soggetti promotori dell'intervento pubblico)

1. Sono soggetti promotori dell'intervento pubblico nelle politiche di edilizia residenziale pubblica lo Stato, le regioni, i comuni e le province autonome di Trento e di Bolzano, ognuno per le proprie competenze e mediante programmi di intervento nel settore abitativo, basati sul fabbisogno effettivo, volti all'attuazione delle finalità di cui all'articolo 1.

2. Sono altresì soggetti dell'intervento pubblico nelle politiche di edilizia residenziale pubblica gli istituti e gli enti pubblici regionali operanti nel settore dell'edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, i cui ruoli e competenze sono definiti con ap-

posite leggi regionali, fermi restando i diritti di proprietà e di gestione degli alloggi in capo ai medesimi istituti ed enti.

3. Sono inoltre soggetti dell'intervento pubblico nelle politiche di edilizia residenziale pubblica i soggetti di cui all'articolo 2, comma 2, nell'ambito della realizzazione o del recupero di immobili adibiti ad uso abitativo ai sensi del medesimo comma 2.

Art. 4.

(Programmi di edilizia residenziale pubblica di interesse nazionale)

1. Costituiscono programmi di edilizia residenziale pubblica di interesse nazionale quelli destinati a:

a) incrementare l'offerta di alloggi a canone di locazione sociale per i soggetti di cui al comma 2 dell'articolo 1;

b) incrementare l'offerta di alloggi a canoni di locazione determinati in base alle condizioni economiche in favore dei soggetti di cui al comma 3 dell'articolo 1;

c) prevedere interventi che garantiscano l'assegnazione di un'altra abitazione ai soggetti sottoposti a provvedimento esecutivo di sfratto in possesso dei requisiti per la permanenza in alloggi di edilizia residenziale pubblica o in particolari condizioni di disagio sociale o familiare;

d) realizzare piani di intervento per l'offerta di alloggi in locazione, a canone sociale o agevolato, a determinate categorie quali anziani, studenti fuori sede, giovani coppie, persone con disabilità, immigrati e rifugiati;

e) realizzare piani di intervento per favorire l'inserimento sociale degli immigrati;

f) favorire la mobilità sul territorio nazionale, in particolare in relazione a motivi di lavoro e di studio;

g) favorire lo sviluppo di programmi sperimentali di cooperative di autorecupero e di autocostruzione composte da soggetti con

redditi non superiori ai limiti stabiliti dalle leggi regionali per la permanenza negli alloggi sociali a locazione permanente;

h) sviluppare interventi di cooperazione, in particolare nella forma della proprietà indivisa;

i) promuovere piani e programmi integrati di rigenerazione urbana nelle aree in cui già insistono interventi di edilizia residenziale pubblica caratterizzate da degrado ambientale, sociale ed economico, attraverso i quali si possano ripristinare migliori condizioni di qualità abitativa e urbana, anche tramite progetti che intervengano sulla riduzione degli alloggi qualora il loro numero risulti superiore al fabbisogno abitativo.

2. Costituiscono interventi di edilizia residenziale pubblica di interesse nazionale quelli destinati:

a) al recupero e al riuso, con finalità abitative e sociali, degli immobili pubblici inutilizzati a sensi dell'articolo 7;

b) alla concessione di contributi integrativi ai soggetti meno abbienti per il pagamento dei canoni di locazione di immobili di proprietà pubblica o privata;

c) alla concessione di mutui agevolati e di contributi alle categorie di cui al comma 1, lettera *d)*, al fine di favorire l'accesso alla proprietà dell'abitazione principale.

3. I programmi di edilizia residenziale pubblica di interesse nazionale sono realizzati attraverso la costruzione, il recupero, l'acquisto, il conferimento o la locazione di immobili da parte dello Stato, delle regioni, degli enti locali, degli istituti e degli enti regionali di gestione dell'edilizia residenziale pubblica, nonché degli altri soggetti pubblici e privati incaricati dell'attuazione dei programmi stessi.

4. Ai fini della realizzazione dei programmi di cui al comma 3, gli enti locali hanno il diritto di prelazione in relazione alla dismissione di immobili pubblici o di enti a partecipazione pubblica o controllati

da amministrazioni pubbliche, liberi o per i quali gli inquilini non hanno esercitato il diritto di prelazione.

Art. 5.

(Modalità dell'intervento pubblico)

1. L'intervento pubblico nelle politiche di edilizia residenziale pubblica favorisce, nella realizzazione e nel recupero degli immobili, l'uso di materiali ecocompatibili e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile, nonché la rimozione delle barriere architettoniche.

2. L'intervento pubblico nelle politiche di edilizia residenziale pubblica è, altresì, attuato garantendo l'accesso e la fruibilità di un adeguato trasporto pubblico per la mobilità urbana nonché di servizi infrastrutturali sociali e il funzionale inserimento urbanistico degli interventi e delle urbanizzazioni primari e secondari connessi con i piani di edilizia residenziale pubblica.

3. Tutti gli interventi di nuova costruzione, di recupero, di autocostruzione o di autorecupero di cui alla presente legge sono realizzati in conformità alle leggi regionali in materia di bioedilizia, bioarchitettura e abitazioni sostenibili, comunque denominate. In mancanza di tali leggi, è fatto obbligo ai soggetti di cui all'articolo 3 di procedere alla progettazione degli interventi di cui al presente comma in conformità alla prassi di riferimento UNI/PdR 13:2015 sulla sostenibilità ambientale nelle costruzioni secondo il Protocollo ITACA e con la condizione di raggiungere un punteggio almeno pari a 3.

Art. 6.

(Aree standard)

1. Fino alla definizione di una riforma organica del governo del territorio, in aggiunta alle aree necessarie per le quantità minime di spazi pubblici o riservate alle attività col-

lettive a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e alle relative leggi regionali, negli strumenti urbanistici sono definiti gli spazi la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile, di aree o di immobili da destinare all'edilizia residenziale pubblica, in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità e al valore della trasformazione. In tali spazi è possibile prevedere, inoltre, l'eventuale ulteriore predisposizione di alloggi da destinare alla locazione a canone sociale, concordato e solidale.

Art. 7.

(Interventi per il recupero del patrimonio immobiliare pubblico)

1. Obiettivo primario dell'intervento pubblico nelle politiche di edilizia residenziale pubblica è il recupero del patrimonio immobiliare pubblico inutilizzato e in stato di degrado. A tale fine le leggi regionali possono garantire il recupero di immobili pubblici in stato di degrado, da parte di cooperative costituite dai soggetti destinatari degli interventi di cui alla presente legge, mediante specifiche convenzioni.

2. Al fine di ampliare gli interventi di edilizia residenziale pubblica, con apposite leggi regionali, da emanare entro un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono definiti i criteri e le modalità per il sostegno a programmi di autocostruzione da destinare a soggetti con redditi non superiori ai limiti stabiliti dalle leggi regionali per la permanenza negli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Art. 8.

(Fondo per l'attuazione del programma nazionale di edilizia residenziale pubblica)

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge è istituito presso il

Ministero delle infrastrutture e dei trasporti il Fondo per l'attuazione del programma nazionale di edilizia residenziale pubblica, di seguito denominato «Fondo».

2. Il Fondo è alimentato dalle risorse derivanti da:

a) gli stanziamenti destinati in sede di legge di bilancio agli interventi e ai programmi di cui agli articoli 1, 2, 4, 7 e 20, in misura comunque non inferiore all'1 per cento delle spese totali iscritte nel bilancio di previsione dello Stato per l'anno di riferimento;

b) le maggiori entrate derivanti dall'abolizione della cedolare secca per le locazioni a libero mercato prevista dall'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, come sostituito dall'articolo 9 della presente legge;

c) le maggiori entrate derivanti dall'applicazione dell'imposta municipale unica prevista dal comma 9-bis dell'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, come sostituito dall'articolo 10 della presente legge.

3. I comuni possono destinare le maggiori entrate derivanti dai commi 639 e 669 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2013, n. 147, come modificati dall'articolo 11 della presente legge, al finanziamento di programmi di aumento dell'offerta di alloggi di edilizia residenziale pubblica a canone sociale stabilito dalle leggi regionali.

Art. 9.

(Cedolare secca sugli affitti a canone agevolato)

1. L'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, è sostituito dal seguente:

«Art. 3. - *(Cedolare secca sugli affitti a canone agevolato)*. - 1. In alternativa facoltativa rispetto al regime ordinario vigente

per la tassazione del reddito fondiario ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, il proprietario o il titolare di diritto reale di godimento di immobili adibiti ad uso abitativo può optare per il regime di cui al comma 2.

2. Esclusivamente in relazione ai contratti aventi ad oggetto immobili adibiti ad uso abitativo e le relative pertinenze locate congiuntamente all'abitazione, stipulati ai sensi dell'articolo 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, relativi a immobili adibiti ad uso abitativo ubicati nei comuni di cui all'articolo 1, comma 1, lettere *a)* e *b)*, del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e negli altri comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Comitato interministeriale per la programmazione economica, il canone di locazione può essere assoggettato, in base alla decisione del locatore, a un'imposta, operata nella forma della cedolare secca e con un'aliquota calcolata sul canone, pari al 10 per cento, sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione; la cedolare secca sostituisce anche le imposte di registro e di bollo sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto di locazione.

3. Fermi restando gli obblighi di presentazione della dichiarazione dei redditi, la registrazione del contratto di locazione assorbe gli ulteriori obblighi di comunicazione, incluso l'obbligo previsto dall'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. 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.

4. La cedolare secca è versata entro il termine stabilito per il versamento dell'imposta

sul reddito delle persone fisiche. Non si fa luogo al rimborso delle imposte di bollo e di registro eventualmente già pagate. Per la liquidazione, l'accertamento, la riscossione, i rimborsi, le sanzioni, gli interessi e il contenzioso a essa relativi si applicano le disposizioni previste per le imposte sui redditi. Con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate, da emanare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, sono stabilite le modalità di esercizio dell'opzione di cui al comma 1, nonché ogni altra disposizione utile, anche dichiarativa, ai fini dell'attuazione del presente articolo.

5. Se nella dichiarazione dei redditi il canone derivante dalla locazione di immobili adibiti ad uso abitativo non è indicato o è indicato in misura inferiore a quella effettiva, si applicano in misura raddoppiata, rispettivamente, le sanzioni amministrative previste dall'articolo 1, commi 1 e 2, del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471. In deroga a quanto previsto dal decreto legislativo 19 giugno 1997, n. 218, per i redditi derivanti dalla locazione di immobili adibiti ad uso abitativo, nel caso di definizione dell'accertamento con adesione del contribuente ovvero di rinuncia del contribuente all'impugnazione dell'accertamento, si applicano, senza riduzione, le sanzioni amministrative previste dall'articolo 1, commi 1 e 2, e dall'articolo 13, comma 1, del citato decreto legislativo n. 471 del 1997.

6. Il reddito derivante dai contratti di cui al presente articolo 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 disposizioni vigenti fanno riferimento, per il riconoscimento della spettanza o per la determinazione di deduzioni, detrazioni o benefici di qualsiasi titolo, an-

che di natura non tributaria, al possesso di requisiti reddituali, si tiene comunque conto anche del reddito assoggettato alla cedolare secca. Il predetto reddito rileva anche ai fini dell'indicatore della situazione economica equivalente (I.S.E.E)».

Art. 10.

(Applicazione dell'imposta municipale unica agli immobili non venduti)

1. Il comma 9-bis dell'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, è sostituito dal seguente:

«9-bis. A decorrere dal 1° gennaio 2018 ai fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, si applica l'imposta municipale propria nell'aliquota determinata dal comune interessato pari a quella applicata agli alloggi non utilizzati come prima casa o con regolare contratto di locazione registrato».

Art. 11.

(Modifiche all'articolo 1 della legge 27 dicembre 2013, n. 147, in materia di tassa sui servizi indivisibili)

1. All'articolo 1 della legge 27 dicembre 2013, n. 147, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 639, le parole da: «a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile» fino a: «e A/9» sono sostituite dalle seguenti: «a carico del possessore dell'immobile, escluse le unità immobiliari destinate ad abitazione principale dal possessore e dal suo nucleo familiare, a condizione che il loro valore immobiliare, accertato dall'Osservatorio del mercato immobiliare isti-

tuito presso l'Agenzia delle entrate, non ecceda i 500.000 euro e che le stesse unità immobiliari non siano classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9»;

b) il comma 669 è sostituito dal seguente:

«669. Il presupposto impositivo della TASI è il possesso, a qualsiasi titolo, di fabbricati e di aree edificabili, ad eccezione, in ogni caso, dei terreni agricoli e dell'abitazione principale, come definiti ai sensi dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 13, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, a condizione che il loro valore immobiliare, accertato dall'Osservatorio del mercato immobiliare istituito presso l'Agenzia delle entrate, non ecceda i 500.000 euro e che le stesse unità immobiliari non siano classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9».

Art. 12.

(Abolizione dell'imposta municipale unica sugli immobili di edilizia residenziale pubblica)

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge l'imposta municipale unica non si applica alle unità immobiliari di proprietà di enti gestori di edilizia residenziale pubblica.

2. Gli enti gestori di edilizia residenziale pubblica utilizzano le maggiori risorse disponibili derivanti dal comma 1 per realizzare interventi di manutenzione straordinaria, di risparmio energetico e di abbattimento delle barriere architettoniche.

3. Le minori risorse ai comuni derivanti dall'attuazione del presente articolo sono compensate da trasferimenti di pari importo agli stessi da parte del Ministero dell'economia e delle finanze a valere, in quota parte, sulle maggiori entrate previste dall'articolo 8 della presente legge.

Art. 13.

(Osservatorio della condizione abitativa)

1. All'Osservatorio della condizione abitativa, istituito ai sensi dell'articolo 59, comma 1, lettera *d*), del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, sono, altresì, attribuiti compiti di elaborazione di proposte per l'adeguamento dei programmi di edilizia residenziale pubblica.

2. Fanno parte dell'Osservatorio della condizione abitativa i Ministri delle infrastrutture e dei trasporti, dell'economia e delle finanze, del lavoro e delle politiche sociali e della salute, nonché cinque rappresentanti della Conferenza delle regioni e delle province autonome, cinque rappresentanti dell'Associazione nazionale dei comuni italiani, tre rappresentanti della Federazione italiana per la casa, i rappresentanti delle organizzazioni sindacali dei conduttori e della proprietà edilizia più rappresentative a livello nazionale firmatarie degli accordi di cui all'articolo 2, comma 4, tre rappresentanti delle associazioni nazionali delle cooperative soggetti attuatori dei piani di intervento pubblico-privato definiti a livello nazionale e tre rappresentanti delle associazioni nazionali operanti nella protezione e nell'inserimento sociale dei migranti.

3. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, da adottare entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono stabilite le modalità di funzionamento dell'Osservatorio della condizione abitativa.

4. Entro tre mesi dalla data di entrata in vigore del decreto di cui al comma 3, sono istituiti, con apposite leggi regionali, gli osservatori della condizione abitativa delle regioni e delle province autonome di Trento e di Bolzano, composti dai rappresentanti a livello regionale e delle province autonome dei soggetti indicati dal comma 2.

5. La partecipazione all'Osservatorio della condizione abitativa e a quelli istituiti ai

sensi del comma 4 non dà diritto a gettoni di presenza né a rimborsi spese o a indennità da parte delle amministrazioni pubbliche.

6. Con cadenza annuale, il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti convoca una Conferenza nazionale sulle politiche abitative sulla base di un rapporto predisposto dall'Osservatorio della condizione abitativa.

7. Ai fini dell'attuazione del presente articolo è istituito un apposito fondo presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, con una dotazione non inferiore a 10 milioni di euro, la cui quantificazione è definita in sede di approvazione della legge annuale di bilancio.

Art. 14.

(Modifiche alla legge 9 dicembre 1998, n. 431)

1. L'articolo 2 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, è sostituito dal seguente:

«Art. 2. - *(Modalità di stipula e di rinnovo dei contratti di locazione)*. - 1. Le parti stipulano contratti di locazione, per immobili da adibire ad abitazione principale, di durata non inferiore a quattro anni più due, definendo il valore del canone e le altre condizioni contrattuali nel rispetto degli accordi definiti in sede locale dalle organizzazioni della proprietà edilizia e dalle organizzazioni dei conduttori più rappresentative che provvedono alla definizione dei contratti-tipo ai sensi dell'articolo 4. Al fine di promuovere i suddetti accordi, i comuni, anche in forma associata, provvedono a convocare le citate organizzazioni entro due mesi dalla data di entrata in vigore della presente disposizione. I medesimi accordi sono depositati, a cura delle organizzazioni firmatarie, presso ogni comune dell'area territoriale interessata. Alla scadenza, i contratti sono rinnovati, fatti salvi i casi in cui il locatore intende adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3, ov-

vero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo articolo 3. Alla scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo alle nuove condizioni determinate dagli accordi di cui al primo periodo.

2. Per favorire la realizzazione degli accordi di cui al comma 1 i comuni possono deliberare, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, aliquote dell'imposta municipale unica (IMU) più favorevoli nei confronti dei proprietari che concedono in locazione gli immobili a titolo di abitazione principale. Ai fini della determinazione delle aliquote, i comuni possono derogare dal limite minimo stabilito dalla normativa vigente alla data in cui le delibere stesse sono assunte, fino all'azzeramento dell'imposta stessa. 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 le medesime finalità di cui al primo periodo, possono derogare al limite massimo stabilito dalla normativa vigente alla data in cui le delibere stesse sono assunte, limitatamente agli immobili non locati per i quali non risultino essere registrati contratti di locazione da almeno sei mesi, ovvero non occupati stabilmente a titolo di abitazione principale dal proprietario.

3. I contratti di locazione rinnovati o stipulati dalle compagnie di assicurazione, dagli enti privatizzati, dalle casse professionali, da fondi immobiliari, dai soggetti giuridici o individuali detentori di grandi proprietà, definite ai sensi dell'articolo 1, comma 5, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 16 gennaio 2017, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 62 del 15 marzo 2017, sono definiti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per fasce di oscillazione e per aree omogenee indicate dalle contrattazioni territoriali sulla base di accordi integrativi locali. Alla definizione degli accordi integrativi partecipano le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori che

hanno sottoscritto gli accordi in sede nazionale e locale.

4. I contratti di locazione stipulati prima della data di entrata in vigore della presente disposizione, in assenza di disdetta si rinnovano tacitamente e, in caso di rinnovo, si applicano le disposizioni del comma 1».

2. L'articolo 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, è sostituito dal seguente:

«Art. 3. - (*Disdetta del contratto da parte del locatore*). - 1. Alla scadenza dei contratti stipulati ai sensi del comma 1 dell'articolo 2, il locatore può avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto, dandone comunicazione al conduttore con un preavviso di almeno sei mesi, per i seguenti motivi:

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

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 un altro immobile idoneo e di cui il locatore abbia la piena disponibilità;

c) quando il conduttore abbia la piena disponibilità di un alloggio libero e idoneo nello stesso comune;

d) 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 lavori indispensabili;

e) quando l'immobile sia compreso in un edificio del quale è prevista l'integrale ristrutturazione, ovvero si intenda operare la demolizione o la radicale trasformazione per realizzare nuove costruzioni, ovvero, trattan-

dosi di un immobile situato 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;

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

g) quando il locatore intenda vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili adibiti ad uso abitativo 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 *d*) ed *e*), 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 decorrono dall'effettiva disponibilità a seguito del rilascio dell'immobile. Il conduttore ha diritto di prelazione, da esercitare con le modalità di cui all'articolo 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392, se il proprietario, terminati i lavori, concede nuovamente in locazione l'immobile. 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.

3. Qualora il locatore abbia riacquistato la disponibilità dell'alloggio 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.

4. Per la procedura di diniego di rinnovo si applica l'articolo 30 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

5. Nel caso in cui il locatore abbia riacquistato, anche con procedura giudiziaria, la disponibilità dell'alloggio e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquistato la disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato facoltà di disdetta ai sensi del presente articolo, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdetto o, in alternativa, al risarcimento di cui al comma 3.

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

7. Per i casi di morosità del conduttore si applicano le disposizioni di cui all'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392».

3. L'articolo 8 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, è sostituito dal seguente:

«Art. 8. - (*Agevolazioni fiscali*). - 1. Il reddito imponibile derivante al proprietario dai contratti stipulati o rinnovati ai sensi del comma 1 dell'articolo 2, a seguito di un 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 50 per cento. Per i contratti di cui al primo periodo, il corrispettivo annuo ai fini della determinazione della base imponibile per l'imposta proporzionale di registro è assunto nella misura del 30 per cento.

2. Gli enti locali possono stipulare convenzioni con enti pubblici, con società di natura privata, fondi immobiliari e con altri soggetti pubblici e privati, nelle quali, a fronte di ulteriori interventi agevolativi di riduzione dell'IMU praticata, anche al di sotto dell'aliquota prevista per il settore in locazione, sono definiti importi di canone com-

presi nella fascia prevista dagli accordi in sede locale, ovvero definiti attraverso gli accordi integrativi di cui al comma 3 dell'articolo 2, in relazione a conduttori con reddito non superiore al limite stabilito per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica. A tale fine, il reddito imponibile del locatore, derivante dai contratti stipulati o rinnovati sulla base delle citate convenzioni, è ulteriormente ridotto del 30 per cento».

4. All'articolo 37 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, è aggiunto, in fine, il seguente comma:

«4-*quinquies*. I redditi derivanti da contratti di locazione di immobili adibiti ad uso abitativo, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito dalla data 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».

Art. 15.

(Immobili di pregio e di lusso)

1. A partire dalla data di entrata in vigore della presente legge possono essere stipulati contratti di locazione, di durata non inferiore a quattro anni più altri quattro anni, con libera determinazione del canone di locazione tra le parti, esclusivamente e relativamente agli immobili di lusso e di pregio ovvero appartenenti alle categorie catastali A/1, A/7, A/8 o A/9.

Art. 16.

(Tracciabilità dei canoni di locazione)

1. Al fine della tracciabilità dei redditi derivanti da contratti di locazione vigenti, rin-

novati o stipulati ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431, a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, il corrispettivo del canone di locazione deve essere versato dal conduttore al locatore esclusivamente attraverso bonifico bancario o postale, assegno bancario circolare o vaglia postale, ad esclusione dei canoni relativi alle locazioni di immobili di edilizia residenziale pubblica o del patrimonio immobiliare delle amministrazioni pubbliche e delle grandi proprietà edilizie, definite ai sensi dell'articolo 1, comma 5, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 16 gennaio 2017, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 62 del 15 marzo 2017.

Art. 17.

(Cauzione trimestrale relativa ai contratti di locazione)

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, la cauzione trimestrale relativa ai contratti di locazione vigenti, rinnovati o stipulati ai sensi delle leggi 27 luglio 1978, n. 392, e 9 dicembre 1998, n. 431, è versata dal conduttore in un apposito fondo istituito presso l'amministrazione comunale o regionale entro sei mesi dalla medesima data di entrata in vigore.

2. La cauzione trimestrale di cui al comma 1 è produttiva degli interessi legali annuali ed è restituita al conduttore con cadenza annuale ovvero alla scadenza del contratto di locazione, fatta salva la richiesta di rimborso da parte del locatore per danni causati dal conduttore o per inadempienze contrattuali accertate.

3. Le risorse provenienti dal versamento delle cauzioni trimestrali al fondo di cui al comma 1 possono essere utilizzate in misura non inferiore al 60 per cento per sostenere interventi relativi alla costruzione o al recupero di alloggi di edilizia residenziale pubblica, da locare a tempo indeterminato con

canone definito dalla legge regionale, da assegnare a famiglie collocate utilmente in graduatoria e in misura non superiore al 20 per cento per promuovere interventi di recupero e di costruzione di alloggi di *social housing* da destinare a famiglie con reddito familiare superiore a quello previsto per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica ma non superiore a 50.000 euro.

4. Le amministrazioni comunali, con apposita delibera della giunta, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, definiscono con regolamento le modalità per il versamento delle cauzioni trimestrali al fondo di cui al presente articolo, nonché le modalità e i criteri di utilizzo della quota parte finalizzata agli interventi di cui al comma 3, dandone comunicazione all'assessorato regionale competente.

Art. 18.

*(Modifica all'articolo 56 della legge
27 luglio 1978, n. 392)*

1. Al comma 1 dell'articolo 56 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è aggiunto, in fine, il seguente periodo: «Condizioni essenziali in capo al locatore per l'avvio del procedimento di rilascio sono la registrazione del contratto e i regolari adempimenti fiscali riferiti al reddito da locazione».

Art. 19.

(Tavoli per il rinnovo di contratti di locazione)

1. Le grandi proprietà immobiliari private, gli enti assicurativi, gli enti previdenziali privatizzati e i fondi immobiliari detentori di immobili adibiti ad uso abitativo, entro due mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, avviano appositi tavoli con le organizzazioni sindacali dei conduttori al fine di rinnovare i contratti di locazione degli immobili con contratto scaduto o in sca-

denza nonché i contratti di locazione delle famiglie per le quali sia stata avviata la richiesta di finita locazione o per le quali sia intervenuta nel frattempo convalida di sfratto per finita locazione. I canoni di locazione sono definiti con le modalità e alle condizioni previste dalla presente legge. Qualora i soggetti di cui al presente comma non procedano alle convocazioni delle organizzazioni sindacali per l'apertura del tavolo, le esecuzioni di sfratto per finita locazione in corso sono sospese. Le disposizioni del presente comma si applicano anche agli alloggi di *social housing* realizzati ai sensi dell'articolo 17, comma 3.

Art. 20.

(Censimento degli immobili da destinare ad autorecupero e delle aree da destinare a programmi sperimentali di autocostruzione)

1. Ai fini di cui all'articolo 1, comma 2, nonché dell'aumento dell'offerta di alloggi di edilizia residenziale pubblica da perseguire prioritariamente attraverso il recupero degli immobili inutilizzati del demanio civile e militare, delle pubbliche amministrazioni e dei privati, i comuni, entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, eseguono il censimento degli immobili non utilizzati o abbandonati esistenti. Con il censimento i comuni verificano se le previsioni urbanistiche che comportano consumo di suolo possano essere soddisfatte attraverso interventi di recupero, in tale caso procedono alla variante del piano urbanistico comunale. Tali informazioni sono pubblicate in forma aggregata e sono costantemente aggiornate nei siti *internet* istituzionali dei comuni interessati. L'esecuzione del censimento da parte dei comuni è presupposto necessario e vincolante per l'eventuale pianificazione di nuovo consumo di suolo.

2. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, nell'ambito delle pro-

prie competenze in materia di governo del territorio, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, adottano disposizioni per l'esecuzione del censimento di cui al comma 1 e del suo periodico aggiornamento, al fine di creare una banca di dati del patrimonio edilizio pubblico e privato inutilizzato, disponibile per il recupero o il riuso. All'attuazione del presente comma si provvede nei limiti delle risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente e, comunque, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

3. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1, la regione o la provincia autonoma diffida il comune a provvedere, assegnando un termine non superiore a novanta giorni. Decorso inutilmente anche tale termine, la regione o la provincia autonoma procede in via sostitutiva entro i successivi novanta giorni prevedendo il divieto, nel territorio del comune inadempiente, di realizzare interventi edificatori privati residenziali, di servizi o di attività produttive, comportanti, anche solo parzialmente, consumo di suolo. In mancanza di diffida da parte della regione o della provincia autonoma, il divieto di cui al periodo precedente si applica in ogni caso decorsi sei mesi dalla scadenza del termine di cui al comma 1.

4. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 2, il Presidente del Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, assegna alle regioni e alle province autonome di Trento e di Bolzano un termine di quindici giorni per adottare le deliberazioni di loro competenza di cui al medesimo comma 2; decorso inutilmente anche tale termine, con deliberazione del Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, previa intesa in sede di Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, sono dettate disposizioni uniformi per le regioni e le

province autonome che non abbiano provveduto ai sensi del citato comma 2, da applicare fino all'entrata in vigore delle disposizioni regionali e delle province autonome.

5. I programmi di recupero di cui al comma 1 possono essere realizzati per intervento diretto del comune o dell'ente pubblico gestore di edilizia residenziale pubblica e, per una quota, anche totale, da definire nell'ambito dei citati programmi, attraverso l'apporto dei cittadini riuniti in cooperative di autorecupero formate da soggetti in condizioni di precarietà abitativa o con sentenza di sfratto esecutiva o già eseguita, aventi i requisiti per l'accesso e la permanenza negli alloggi di edilizia residenziale pubblica stabiliti dalla legge regionale.

6. I comuni possono, altresì, entro un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge, eseguire il censimento delle aree pubbliche e private destinate a finalità di edilizia residenziale pubblica, sulle quali avviare programmi di autocostruzione di alloggi da destinare a famiglie con reddito non superiore a quello definito dalla legge regionale per la permanenza negli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

7. Entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, con proprie leggi, stabiliscono le modalità e i criteri per l'avvio di progetti di autorecupero e di autocostruzione nonché i requisiti dei soggetti che possono accedere agli alloggi realizzati con i citati progetti.

Art. 21.

(Disposizioni transitorie e finali)

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge e fino all'adozione dei provvedimenti di cui all'articolo 20 non è consentito il consumo di suolo tranne che per le opere e i lavori pubblici o di pubblica utilità, inseriti negli strumenti di program-

mazione delle amministrazioni aggiudicatrici, vigenti alla medesima data di entrata in vigore, nonché per gli interventi relativi alle infrastrutture e agli insediamenti prioritari disciplinati dalla parte V del codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50.