

SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XIV LEGISLATURA —————

COMMISSIONI 2^a e 13^a RIUNITE

2^a (Giustizia)

13^a (Territorio, ambiente, beni ambientali)

DISEGNI DI LEGGE IN SEDE DELIBERANTE

1° Resoconto stenografico

SEDUTA DI MARTEDÌ 18 DICEMBRE 2001

**Presidenza del presidente della 2^a Commissione
CARUSO Antonino**

I N D I C E**DISEGNI DI LEGGE IN SEDE DELIBERANTE**

(910) FOTI ed altri: Modifiche alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, in materia di tipi di contratto di locazione di immobili, approvato dalla Camera dei deputati
(Discussione e rinvio)

* PRESIDENTE, <i>ff. relatore per la 2^a Commissione</i>	Pag. 3, 5, 6
MULAS (AN) <i>relatore per la 13^a Commissione</i>	3
SOSPISI, <i>sottosegretario di Stato per le infrastrutture ed i trasporti</i>	5

N.B.: L'asterisco indica che il testo del discorso è stato rivisto dall'oratore.

Sigle dei Gruppi parlamentari: Alleanza Nazionale: AN; CCD-CDU: Biancofiore: CCD-CDU:BF; Forza Italia: FI; Lega Nord Padania: LNP; Democratici di Sinistra-l'Ulivo: DS-U; Margherita-DL-l'Ulivo: Mar-DL-U; Verdi-l'Ulivo: Verdi-U; Gruppo per le autonomie: Aut; Misto: Misto; Misto-Comunisti italiani: Misto-Com; Misto-Rifondazione Comunista: Misto-RC; Misto-Socialisti Democratici Italiani-SDI: Misto-SDI; Misto-Lega per l'autonomia lombarda: Misto-LAL; Misto-Libertà e giustizia per l'Ulivo: Misto-LGU; Misto-Movimento territoriale lombardo: Misto-MTL; Misto-Nuovo PSI: Misto-NPSI; Misto-Partito repubblicano italiano: Misto-PRI; Misto-MSI-Fiamma Tricolore: Misto-MSI-Fiamma.

I lavori hanno inizio alle ore 15,15.

DISEGNI DI LEGGE IN SEDE DELIBERANTE

(910) FOTI ed altri: Modifiche alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, in materia di tipi di contratto di locazione di immobili, approvato dalla Camera dei deputati.

(Discussione e rinvio)

PRESIDENTE, *f.f. relatore per la 2^a Commissione*. L'ordine del giorno reca la discussione del disegno di legge n. 910.

Ha facoltà di parlare il relatore per la 13^a Commissione permanente, senatore Mulas.

MULAS, *relatore per la 13^a Commissione*. Signor Presidente, il disegno di legge in esame modifica, migliorandola, l'attuale disciplina in materia di tipi di contratto di locazione di immobili. Attualmente, la disciplina delle locazioni e dei rilasci degli immobili destinati ad uso abitativo è regolata dalla legge n. 431 del 9 dicembre 1998. Ricordo che tale normativa esclude dal proprio ambito di applicazione (e quindi le stesse non vengono interessate da questo disegno di legge) le locazioni riguardanti gli usi commerciali, normate dalla legge n. 392 del 27 luglio 1978, gli immobili soggetti a vincolo storico-artistico, normati dalla legge n. 1089 del 1° 1939, le abitazioni di lusso, le abitazioni in villa, i castelli e i palazzi di eminente pregio artistico, gli alloggi esclusivamente turistici, nonché le locazioni stipulate da enti locali in qualità di conduttori per esigenze abitative transitorie.

La norma al nostro esame è stata approvata all'unanimità dalla Camera dei deputati e tende a conseguire, nell'ambito dell'applicazione della disciplina della locazione degli immobili ad uso abitativo, una serie di obiettivi.

In primo luogo, un ricorso più ampio al canale convenzionato, in alternativa alla contrattazione libera fra le parti. In luogo dell'attuale disciplina, che prevede la stipula di accordi locali per la determinazione del canone, della durata delle locazioni e delle altre condizioni contrattuali negoziate dalle organizzazioni maggiormente rappresentative dei conduttori e della proprietà edilizia, la norma in esame prevede per le grandi proprietà immobiliari e diffuse su tutto il territorio nazionale la possibilità di stipulare un accordo nazionale unico, denominato «convenzione nazionale», che individua i criteri generali per la definizione dei canoni, anche in relazione alla durata dei contratti, alla rendita catastale dell'immobile e ad altri parametri oggettivi, nonché le modalità per garantire particolari esigenze delle parti. In pratica, si favorisce il ricorso al canale convenzio-

nato e si consente un accesso semplificato per il patrimonio immobiliare delle grandi proprietà.

In secondo luogo, essa consente un notevole risparmio, in quanto l'adozione della tipologia contrattuale convenzionata dà la possibilità, sia ai locatori che ai conduttori, di godere di alcuni benefici, quali detrazioni IRPEF e, su iniziativa dei comuni, riduzioni dell'ICI.

In terzo luogo, ricordo che, per quanto riguarda i contratti di locazione di natura transitoria (articolo 5 della legge n. 431 del 1998), essi possono essere stipulati per soddisfare le esigenze abitative di studenti universitari, sulla base dei tipi di contratto di cui al proposto nuovo articolo 4-*bis* della legge n. 431 del 1998; questo problema è molto sentito soprattutto nelle città a vocazione universitaria.

In pratica, si demanda alla convenzione nazionale fra le associazioni della proprietà edilizia e dei conduttori il compito di approvare un unico tipo di contratto, valevole su tutto il territorio nazionale per i contratti agevolati, transitori e per studenti universitari. Resta invece limitata alla sede locale la determinazione definitiva dei canoni. Sarà più facile, in pratica, stipulare i contratti, perché saranno uguali in tutta Italia e anche gli enti a proprietà diffusa potranno così finalmente utilizzare di fatto questo canale di contrattazione.

Entrando più nello specifico, le principali novità introdotte dal presente disegno di legge sono le seguenti.

L'articolo 1 del disegno di legge inserisce, dopo l'articolo, 4 della legge n. 431 del 1998, un articolo 4-*bis*, con il quale si stabilisce che la convenzione nazionale approva i tipi di contratto per la stipula dei contratti di locazione agevolati, di locazione transitoria e per studenti universitari (comma 1). Inoltre, si prevede che i suddetti tipi di contratto possano indicare scelte alternative, da definirsi in sede di accordi locali, in relazione a specifici aspetti contrattuali, con particolare riferimento ai criteri per la misurazione delle superfici degli immobili (comma 2). Logicamente, in caso di mancanza di accordo fra le parti, i tipi di contratto saranno poi definiti con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze (comma 3).

L'articolo 2 del disegno di legge reca poi una serie puntuale di modifiche agli articoli 1, 2, 4 e 5 della legge n. 431 del 1998, destinate ad evitare contraddizioni fra la vecchia e la nuova normativa.

Ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della citata legge n. 431 del 1998, appositi accordi in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative provvederanno a definire contratti-tipo. Tali contratti indicheranno in linea di massima il valore del canone che poi dovrà essere definito a livello locale la durata del contratto e altre condizioni contrattuali.

Ai sensi dell'articolo 4 della legge n. 431 del 1998 la procedura per la definizione dei contratti-tipo si articola nel modo seguente.

In primo luogo, il Ministro dei lavori pubblici convoca le organizzazioni della proprietà edilizie e dei conduttori maggiormente rappresenta-

tive ogni tre anni, al fine di promuovere una convenzione nazionale con cui saranno definiti i criteri generali per la definizione dei canoni e le modalità atte a garantire particolari esigenze delle parti. Dopodiché, un apposito decreto del Ministro dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro delle finanze, indica i criteri generali su cui dovranno basarsi gli accordi locali, nonché le modalità di applicazione delle agevolazioni fiscali. Tale decreto è stato emanato in data 5 marzo 1999.

In conclusione, con questo disegno di legge si cerca di semplificare i tipi di contratto attualmente previsti in ambito locativo, favorendo un ricorso più ampio al canale convenzionato, al fine di predisporre una traccia ben precisa per i contratti nazionali che possa essere seguita in tutta Italia.

PRESIDENTE. *f.f. relatore per la 2^a Commissione.* Poiché la senatrice Alberti Casellati, relatrice per la 2^a Commissione permanente, si è dovuta allontanare, assumo l'incarico di relatore in sua vece.

Onorevoli colleghi, ricollegandomi alla relazione del senatore Mulas, vorrei solo aggiungere che nel corso dell'esame alla Camera dei deputati è stato accolto dal Governo (il sottosegretario Sospiri me ne darà conferma) un ordine del giorno, presentato dal deputato Vendola, di cui vorrei darvi lettura, poiché contiene alcuni aspetti di una certa rilevanza:

«L'VIII Commissione,

in sede di esame del nuovo testo, considerata l'opportunità di provvedere con celerità alla definizione dei tipi di contratto di cui all'articolo 1 della proposta di legge,

impegna il Governo:

a) in sede di prima applicazione, al fine di approvare i tipi di contratto di cui al citato articolo 1, a convocare entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della legge le associazioni della proprietà e degli inquilini, riconosciute maggiormente rappresentative a livello nazionale nell'ambito della convenzione nazionale prevista dall'articolo 4 della legge n. 431 del 1998;

b) ad assicurare che fino all'approvazione da parte della convenzione nazionale dei tipi di contratto siano applicati i contratti tipo già definiti in sede locale, ovvero i contratti tipo di cui agli allegati A e B alla convenzione nazionale siglata in data 8 febbraio 1999».

Questo ordine del giorno, che è stato accolto dal Governo, credo superi la necessità di un'eventuale norma transitoria, consentendo di mantenere continuità tra il vecchio ed il nuovo provvedimento.

Informo che sono pervenuti i pareri di nulla osta delle Commissioni permanenti 1^a, 6^a, e 8^a e il parere favorevole della 7^a Commissione permanente.

SOSPIRI, *sottosegretario di Stato per le infrastrutture ed i trasporti.* Signor Presidente, il relatore, senatore Mulas, è stato puntuale, chiaro e

preciso nell'illustrare compiutamente le finalità di questo provvedimento; ciò posto, il Governo ritiene di dover fare soltanto alcune brevissime considerazioni in merito allo stesso.

Come è stato peraltro ricordato, si tratta di modificare in alcune sue parti la legge n. 431 del 1998 per renderla più funzionale e per favorire il canale convenzionato. Come tutti sappiamo, sin qui grossi risultati non sono stati conseguiti; con queste modifiche si ritiene che l'obiettivo possa essere colto.

In merito a questo provvedimento, che, come è noto, è di iniziativa parlamentare, il Governo ha espresso il proprio parere favorevole anche quando si è trattato di trasferirne la trattazione in sede legislativa. La Camera lo ha approvato all'unanimità; mi sembra di rilevare che anche qui al Senato gli onorevoli senatori siano orientati favorevolmente. Il tutto, come ovvio, in attesa di un riordino organico dell'intera materia, quindi di una revisione complessiva della legge n. 431 del 1998, che – ripeto – finora non ha prodotto grandi risultati.

PRESIDENTE, *f.f. relatore per la 2^a Commissione*. Propongo di fissare il termine per la presentazione degli emendamenti alle ore 20 di oggi. Poiché non si fanno osservazioni, così resta stabilito.

Rinvio il seguito della discussione del disegno di legge ad altra seduta.

I lavori terminano alle ore 15,30.

