

# SENATO DELLA REPUBBLICA

XIII LEGISLATURA

Nn. 3393, 536, 537, 587, 645 e 684-A

*Relazione orale*

*Relatore PAROLA*

## TESTO PROPOSTO DALLA 13<sup>a</sup> COMMISSIONE PERMANENTE

(TERRITORIO, AMBIENTE, BENI AMBIENTALI)

Comunicato alla Presidenza il 21 settembre 1998

PER IL

## DISEGNO DI LEGGE

Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti  
ad uso abitativo (n. 3393)

*approvato dalla Camera dei deputati il 30 giugno 1998, in un testo  
risultante dall'unificazione dei disegni di legge*

**d'iniziativa dei deputati** STORACE (790); ZAGATTI,  
CALZOLAIO, CAMOIRANO, LORENZETTI, GERARDINI, DE  
SIMONE, BARTOLICH, VIGNI e PITTELLA (806); DE CESARIS  
e PISTONE (825); TESTA (1718); PEZZOLI (2382); DELMASTRO  
DELLE VEDOVE (4146); RICCIO e FOTI (4161); PEZZOLI,  
CARUSO, MENIA, COLUCCI, FRANZ, ASCIERTO, MARTINI,  
GIORGETTI Alberto, CAVANNA SCIREA, SOSPIRI, RICCIO,  
MIGLIORI e BENEDETTI VALENTINI (4476)

*(V. Stampati Camera nn. 790, 806, 825, 1718, 2382, 4146, 4161 e 4476)*

*e del disegno di legge*

**d'iniziativa popolare**

*(V. Stampato Camera n. 1222-bis)*

*Trasmesso dal Presidente della Camera dei deputati alla Presidenza  
il 30 giugno 1998*

E PER I

## **DISEGNI DI LEGGE**

Disciplina transitoria delle locazioni di immobili urbani  
(n. 536)

**d'iniziativa dei senatori CARCARINO, MARINO, MARCHETTI,  
BERGONZI, CÒ e MANZI**

**COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 23 MAGGIO 1996**

---

Nuova disciplina delle locazioni degli immobili urbani  
(n. 537)

**d'iniziativa dei senatori CARCARINO, MARINO, MARCHETTI,  
BERGONZI, CÒ e MANZI**

**COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 23 MAGGIO 1996**

---

Nuove norme in materia di locazioni di immobili urbani  
(n. 587)

**d'iniziativa dei senatori LAVAGNINI, CASTELLANI Pierluigi,  
BEDIN, VARALDI, FUSILLO, MONTELEONE, LOIERO, ZILIO  
e RESCAGLIO**

**COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 27 MAGGIO 1996**

---

Modifica all'articolo 11 del decreto-legge 11 luglio 1992,  
n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto  
1992, n. 359, in materia di determinazione del canone di  
locazione di immobili ad uso abitativo (n. 645)

**d'iniziativa del senatore SERVELLO**

**COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 5 GIUGNO 1996**

---

Modifica dell'articolo 11 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, in materia di determinazione del canone di locazione di immobili ad uso abitativo (n. 684)

**d'iniziativa dei senatori SERVELLO, MACERATINI, LISI, FISICHELLA, PASQUALI, MISSERVILLE, BONATESTA, MULAS, FLORINO, DE CORATO, CARUSO Antonino, MANTICA, PELLICINI e PEDRIZZI**

**COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 6 GIUGNO 1996**

---

*dei quali la Commissione propone  
l'assorbimento nel disegno di legge n. 3393*

---

**INDICE**

## Pareri:

della 1 <sup>a</sup> Commissione permanente .....	Pag. 5
della 2 <sup>a</sup> Commissione permanente .....	» 6
della 5 <sup>a</sup> Commissione permanente .....	» 15
della Commissione parlamentare per le questioni regionali .....	» 16

## Disegni di legge:

a) testo approvato dalla Camera dei deputati e testo proposto dalla Commissione .....	» 17
b) n. 536, d'iniziativa dei senatori Carcarino ed altri .	» 38
c) n. 537, » » » » » ..	» 40
d) n. 587, » » » Lavagnini » » ..	» 46
e) n. 645, d'iniziativa del senatore Servello .....	» 49
f) n. 684, d'iniziativa dei senatori Servello ed altri ..	» 50

**PARERE DELLA 1<sup>a</sup> COMMISSIONE PERMANENTE**

(AFFARI COSTITUZIONALI, AFFARI DELLA PRESIDENZA DEL CONSIGLIO  
E DELL'INTERNO, ORDINAMENTO GENERALE DELLO STATO E DELLA  
PUBBLICA AMMINISTRAZIONE)

(Estensore: BESOSTRI)

**sui disegni di legge nn. 3393 e 1862**

21 luglio 1998

La Commissione, esaminati congiuntamente i disegni di legge, esprime, per quanto di competenza, parere favorevole.

... *Omissis* ...

Quanto al disegno di legge n. 3393, osserva inoltre che il nuovo regime delle locazioni dovrebbe comprendere l'intera proprietà edilizia, ad esclusione soltanto degli immobili di edilizia residenziale pubblica, e perciò anche, ad esempio, proprietà di assicurazioni, fondi pensione, fondazioni bancarie, in particolare per vincolare gli eventuali benefici fiscali goduti alla conclusione di accordi ex articolo 2 del disegno di legge al fine di evitare disparità di trattamento tra proprietari.

**PARERE DELLA 2<sup>a</sup> COMMISSIONE PERMANENTE**  
(GIUSTIZIA)

(Estensore: CARUSO Antonino)

**sui disegni di legge nn. 3393, 536, 537, 587, 645 e 684**

15 settembre 1998

La Commissione esprime, per quanto di sua competenza, parere favorevole con le seguenti osservazioni, con riferimento al testo approvato dalla Camera dei deputati:

*Articolo 1, comma 2:* la norma individua le disposizioni della legge che non saranno da applicarsi in particolari casi, successivamente precisati nelle lettere *a)*, *b)* e *c)*.

Suscita perplessità, con particolare riferimento agli immobili indicati nelle lettere *a)* e *c)*, la mancata estensione della detta inapplicabilità all'articolo 5 (locazioni transitorie) e all'articolo 6 (proroga dei termini di rilascio degli immobili).

A prescindere da ragioni di generale ordine sistematico, va infatti ipotizzata, quale esempio paradossale, la particolare situazione che risulterà determinata dalla (non esclusa) applicazione di quanto stabilito all'articolo 6, nel caso di esecuzione del rilascio di immobile per il quale era stipulato contratto di locazione ad uso turistico: il combinato disposto di quanto previsto al comma 1 e ai commi 3 o 4 (e/o 5) del predetto articolo 6 genererà una durata post-contratto il più delle volte maggiore di quella contrattuale.

Ma suscita altresì all'inverso perplessità l'inserimento, fra le norme da non applicarsi nei casi citati delle disposizioni contenute nell'articolo 7 e in taluni commi dell'articolo 12 (condizioni per il rilascio degli immobili e patti contrari alla legge).

Le medesime, infatti, hanno come finalità quella di sanzionare di nullità le pattuizioni non scritte (o esorbitanti quelle scritte), con riferimento all'ammontare del canone, nonchè quella di escludere la possibilità di attuazione dei provvedimenti di rilascio, nel caso in cui non risultino dimostrati gli adempimenti di carattere fiscale.

Fermi i rilievi che possono essere svolti in relazione agli specifici contenuti di tali norme, non vi è tuttavia ragione perchè l'applicazione delle stesse - in definitiva miranti a sanzionare le ipotesi di elusione e/o evasione fiscale con riferimento alle locazioni di immobili - venga di-

sattesa proprio con riferimento agli immobili di maggior pregio e, notoriamente, di maggior rendimento dal punto di vista economico.

*Articolo 1, comma 2, lettera c):* la norma si riferisce ai contratti riguardanti gli alloggi locati «esclusivamente per finalità turistiche», stabilendone l'esclusione dall'ambito di applicazione della legge, e suscita la seguente riflessione con riferimento all'espressione «per finalità turistiche»:

l'impiego della stessa sembrerebbe corrispondere ad una volontà di applicazione della legge a tutte le ipotesi di locazioni anche a carattere transitorio (come del resto sembra anche desumersi dal contenuto del successivo articolo 5, comma 1, che parla – omnicomprendivamente – di «locazione di natura transitoria»), quali possono essere foresterie, *pied à terre*, abitazioni secondarie, eccetera, fatta eccezione per il solo caso della «locazione a fine turistico» (ma la locazione è tale solo in ragione di durata settimanale o mensile, o anche se riferita a più lunghi periodi?).

A prescindere da ogni altra, pur spontanea, considerazione, sembra invero non ammissibile la discriminazione che verrebbe – per effetto di ciò – in concreto a determinarsi in capo ai soggetti proprietari di immobili A/1 rispetto a tutti gli altri essendo solo i primi nella facoltà di stipulare, senza alcun vincolo, qualsiasi tipo di contratto in relazione a opportunità locative di carattere transitorio.

Si suggerisce di modificare la dizione in quella di «agli alloggi che non risultano locati come primaria abitazione, fermo quanto previsto all'articolo 5», meglio tuttavia delineando la portata del comma 1 dello stesso, nel senso di esattamente stabilire quali siano le «condizioni» e le «modalità» destinate ad essere definite con decreto.

*Articolo 1, comma 4:* la previsione evoca il disposto dell'articolo 1350, n. 8), del codice civile il cui attuale ambito di applicazione è limitato ai contratti di locazione di durata ultranovennale. Una estensione legislativa delle ipotesi di obbligatorietà della forma scritta a tutti i contratti di locazione non sembra poter essere razionalmente attuata, se non con la riformulazione del predetto articolo 1350, n. 8 (basta sopprimere le parole «per una durata superiore a nove anni», senza introdurre alcuna modifica al regime di pubblicità previsto dall'articolo 2643, n. 8), ovvero – quantomeno – con l'espresso richiamo del predetto articolo 1350 del codice civile, il che consente di rendere (immediatamente) evidenti le conseguenze di nullità del contratto, discendenti dall'eventuale violazione della nuova norma.

Si osserva, peraltro, come sia conveniente che la disposizione in esame – per la sua indubbia valenza, oltre che per ragioni di opportuna uniformità legislativa – sia estesa anche alle locazioni riguardanti i cosiddetti «immobili commerciali». Ove la Commissione di competenza dovesse ritenere fondato e condividere tale rilievo, occorre – ovviamente – modificare il titolo della legge e inserire la disposizione in autonomo capo ed articolo.

*Articolo 2, comma 1, secondo periodo:* la dizione «attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o di rinuncia al rinnovo...» evoca l'esistenza di un particolare *iter* che le parti devono seguire.

Sembrirebbe invece di capire che, in realtà, il tutto si esaurisca nella comunicazione raccomandata da inviare sei mesi prima della scadenza.

Tale comunicazione – stante la previsione legale di rinnovo automatico del contratto – ha dunque la semplice funzione di disdetta (come da sempre accade nella pratica corrente), qualora sia portatrice dell'avviso di «rinuncia» al rinnovo, ovvero quella di «disdetta condizionata», qualora contenga avviso di «rinuncia» al rinnovo superabile mediante l'accettazione di nuove condizioni contrattuali.

Si suggerisce la riformulazione del periodo, rendendo inequivoco quanto le parti devono esattamente fare (o non fare) per la corretta manifestazione della propria volontà, e soprattutto chiarendo se l'eventuale contratto frutto dell'accettazione delle nuove condizioni deve intendersi come prosecuzione del precedente (pertanto, senza particolari vincoli di durata), ovvero come ristipulazione *ex novo* (con discendente necessità d'osservanza di quanto prescritto nel primo periodo del comma).

*Articolo 2, comma 3:* sembrerebbe di comprendere che gli accordi tra le organizzazioni di categoria che si concludono con la definizione di contratti-tipo abbiano carattere vincolante, agli effetti della riconducibilità dei contratti all'ipotesi contemplata dal comma 3 (con tutte le discendenti conseguenze, anche fiscali).

Così stando le cose, si suggerisce di modificare la seconda parte del primo periodo, rendendo più stretto il collegamento tra i contratti stipulati dalle parti e i predetti contratti-tipo, la cui conclusione dovrebbe forse in questo caso aver luogo (al contrario di quanto sopra) con l'assistenza (quantomeno facoltativa in ossequio alla nota pronuncia della Corte costituzionale sul punto) delle organizzazioni di categoria.

Si propone di sostituire le parole «sulla base» con la dizione «in conformità».

*Articolo 2, comma 4:* si suggerisce di chiarire se la dizione «stabilito dalla vigente normativa» vuol essere riferita ai limiti attuali o a quelli che saranno di volta in volta vigenti.

In tale secondo (e più razionale) caso, si suggerisce di modificare il periodo come segue: «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 assunte».

Va tuttavia aggiunto che sembrerebbe un utile completamento della previsione, quello mirante a stabilire l'obbligatorietà annuale, per i comuni, delle «delibere ICI», ovvero – in difetto – la proroga d'efficacia di quelle relative agli anni precedenti.

*Articolo 2, comma 5, terzo periodo:* si ripropongono, anche in questo caso, le medesime considerazioni sopra svolte con riferimento al comma 1, secondo periodo.



*Articolo 2, comma 5, quarto periodo:* nel caso in esame, al contrario di quanto avviene per i contratti stipulati a norma del comma 1, dopo il primo periodo di durata non vi è rinnovo del contratto, ma proroga biennale dello stesso.

Il tenore dell'ultimo periodo del comma 5 non consente di individuare la durata del rinnovo che si determina in caso di mancato invio della comunicazione di «rinuncia»: la stessa potrebbe logicamente essere pari alla durata inizialmente pattuita (tre anni [o più]), ma nulla esclude che viceversa venga ritenuta in sede interpretativa semplicemente pari alla proroga biennale, ovvero alla somma della stessa e del periodo di iniziale durata (tre anni [o più] più due).

Si suggerisce di rendere inequivoca la norma, conformemente alla volontà legislativa che si intende esprimere.

*Articolo 3, comma 1, lettere a) e b):* l'elencazione delle varie persone giuridiche contenuta nella lettera b) potrebbe non risultare esaustiva ed essere conseguentemente suscettibile di dubbi interpretativi.

Si suggerisce, per ovviare a ciò, di modificare la lettera a) scrivendo: «quando il locatore, essendo persona fisica, intenda destinare...» e, conseguentemente, la lettera b), scrivendo: «quando il locatore, persona giuridica pubblica o privata, intenda destinare...».

Inoltre, per quanto riguarda l'ipotesi di cui alla lettera b), sembra sufficiente prevedere che il locatore offra al conduttore altro immobile idoneo, essendo – ovviamente – legittimato a tale offerta.

Premesso che il locatore ben potrebbe essere soggetto distinto anche rispetto al proprietario dell'immobile locato, tale soluzione impedirà, peraltro, il ricorso a strumentali e fittizie cessioni del contratto, da parte del locatore in capo al soggetto che abbia disponibilità di altro immobile da offrire in locazione.

*Articolo 3, comma 1, lettera c):* non si comprende la limitazione stabilita con il concetto di «piena» disponibilità che, per esempio e a prescindere dall'atecnicità dell'espressione, esclude l'ipotesi del conduttore titolare di diritto di usufrutto su immobile libero.

La norma si presta, peraltro, alla possibilità di abuso, non foss'altro che per la convenienza di trarre reddito da un immobile affittandolo alle condizioni previste nell'articolo 2, comma 1, garantendosi la disponibilità di altro – in ipotesi identico – a canone agevolato.

Va inoltre considerato che il locatore che intende dare disdetta può facilmente accertare la proprietà e la relativa consistenza (ai fini della valutazione di idoneità) di immobili da parte del conduttore, ma ben difficilmente può stabilire con esattezza che gli stessi siano liberi.

Senza contare che, quand'anche essi effettivamente lo siano, l'eventuale simulazione di un contratto di locazione «di comodo» è assai semplice.

L'unica razionale soluzione sembra essere quella di consentire la disdetta del contratto a fronte della semplice disponibilità di altro immobile da parte del conduttore o di altro membro del suo nucleo familiare con lui convivente, riservando all'apprezzamento del giudice

– in caso di resistenza giudiziale all'azione di rilascio – la soluzione di ogni singola fattispecie.

Va infine forse esaminata, sotto il profilo dell'equità e della ragionevolezza, la convenienza di estendere l'efficacia della disposizione anche nel caso di disponibilità – da parte del conduttore – di immobile sito in comune confinante con quello ove è l'immobile oggetto della locazione.

*Articolo 3, comma 1, lettera d):* l'ipotesi contemplata dalla lettera *d)* sembra essere maggiormente pertinente, per come è descritta, anche alla possibilità di recesso in corso di locazione, piuttosto che di legittimità di disdetta alla prima scadenza.

Posto che il «grave danneggiamento incompatibile con la permanenza del conduttore» deve presumersi essere intervenuto dopo l'inizio della locazione, sembra invero irrazionale che la possibilità di intervento (sia sotto il profilo della sicurezza delle persone, sia sotto il profilo della preservazione economica del bene) venga differita al momento della scadenza del primo periodo di durata del contratto.

E se il danneggiamento sopravviene nel corso degli ultimi sei mesi, vevolevi ai fini della tempestività del preavviso?

Si suggerisce, pertanto, di aggiungere alla fine: «e, più in generale, in tutti gli altri casi che legittimerebbero la risoluzione del contratto a norma del codice civile».

*Articolo 3, comma 1, lettera f):* si suggerisce di così redigere il testo della norma: «quando, senza che si sia verificata alcuna legittima successione nel contratto, il conduttore non occupi continuativamente l'immobile senza giustificato motivo».

A prescindere da ciò, vi è da osservare che, se si è verificata successione nel contratto (ovviamente in capo ad un terzo), il conduttore... non è più conduttore e che – in ogni caso – appare invero arduo introdurre la pretesa di sindacare condotte in sè del tutto lecite e legittime, sotto il profilo della giustificatezza.

Il problema, come è noto, si è in concreto posto in relazione alla resistenza (in alcuni casi attiva, in altri meramente passiva) ai provvedimenti di rilascio.

In tale contesto, l'affermare che al mancato, protratto uso dell'immobile deve corrispondere l'immediato rilascio in favore del locatore ha viceversa ben diverso senso e giustificatezza.

*Articolo 3, comma 1, lettera g):* premesso che si reputa del tutto razionale la protezione accordata al conduttore con l'estensione del diritto di prelazione anche con riferimento agli immobili ad uso non commerciale, si suggerisce di modificare il secondo periodo della lettera *g)* nella seguente maniera: «In tal caso compete al conduttore il diritto di prelazione all'acquisto dell'immobile condotto in locazione, che può anche essere esercitato da suo familiare con lui convivente da almeno sei mesi e che sia da lui designato. Si applicano gli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392».

La proposta modifica consente, da una parte, di «recuperare» la normativa previgente anche con riferimento al caso della concomitante

sussistenza di più diritti di prelazione (di estrazione diversa) a valere sul medesimo immobile (per esempio in materia successoria), il che non avverrebbe nel caso in cui – come ora previsto – il richiamo all'articolo 38 della legge n. 392 del 1978 dovesse operare solo in relazione alle modalità di esercizio del diritto o, al più, «di invito all'esercizio e di esercizio», e – dall'altra – consente altresì il «recupero» dell'articolo 39 della legge n. 392 1978, che è norma di palese complemento della prima.

*Articolo 3, comma 2, secondo periodo:* si suggerisce di sostituire le parole «effettivo rilascio» con le parole «effettiva disponibilità a seguito del rilascio».

*Articolo 3, comma 2, quarto periodo:* i primi tre periodi del comma 2 sono omogenei fra loro, riguardando tutti – sebbene da diversa prospettiva – le ipotesi previste nelle lettere *d)* ed *e)* di cui al comma 1).

Il quarto periodo è invece pertinente a tutte le ipotesi previste nel predetto, precedente comma 1. La sua corretta collocazione è, quindi, al termine del primo periodo dello stesso, ovvero come sesto comma, del tutto autonomo (per esempio «... dandone comunicazione al conduttore con preavviso di almeno sei mesi per almeno uno dei seguenti tassativi motivi che, a pena di nullità, deve essere espressamente specificato nella predetta comunicazione:»).

*Articolo 3, comma 3:* si suggerisce di sopprimere il comma 3, di modo che la previsione contenuta nel successivo comma 4 sia immediatamente a seguire rispetto alle disposizioni precedenti, di cui è il logico completamento occupandosi della fattispecie sotto il profilo processuale.

Il contenuto dell'attuale comma 3 potrà quindi essere introdotto, peraltro con effetto di maggior chiarezza espositiva, al termine della previsione dell'attuale comma 5 di cui costituisce alternativa.

L'attuale formulazione del predetto comma 3 non chiarisce, peraltro, se la volontà legislativa è tesa a sanzionare l'ipotesi di conseguimento (per così dire fraudolento) del rilascio dell'immobile, ovvero il semplice esercizio (senza fondamento) del diritto di disdetta.

Non condivisibile tale seconda ipotesi che si pone in maniera del tutto atipica nel contesto della vigente disciplina civilistica, sembra invece che debbano anche svolgersi serie riflessioni con riferimento alla reale equità e misura... della misura (trentasei mensilità) del risarcimento minimo che viene ipotizzato.

Premesso che la stessa ha un senso nella sola ipotesi che alla illegittima disdetta abbia fatto seguito il concreto ed effettivo rilascio dell'immobile (il che deve essere inequivocamente esplicitato) il risarcimento si giustifica meglio solo ove sia posto come opzione alternativa in favore del locatore che intenda evitare la restaurazione del contratto, così mutuando dalla già sperimentata disciplina in materia di risoluzione di rapporti individuali di lavoro.

*Intitolazione del capo II:* il capo II della legge regge gli articoli 4 e 5, nessuno dei quali contiene norme riguardanti l'intitolazione dello stesso.

L'articolo 4 riguarda infatti (nei commi 1, 2 e 3) la procedura ministeriale per determinare i criteri generali per la definizione dei canoni per così dire «amministrati», mentre l'articolo 5 riguarda la fattispecie dei contratti di natura transitoria.

*Articolo 4, comma 1:* la dizione «... nonchè delle modalità per garantire particolari esigenze delle parti.» è incomprensibile per via della sua totale genericità.

*Articolo 4, comma 4:* mentre i primi tre commi dell'articolo sono fra loro omogenei, il comma 4 riguarda, viceversa, materia del tutto estranea (ridefinizione da parte delle regioni dei canoni di locazione per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica).

L'argomento è inoltre estraneo al titolo dell'articolo («Convenzione nazionale»). Si suggerisce di trasferire la disposizione in apposito e separato articolo.

*Articolo 5, comma 1:* premesso che la soluzione del reale problema sembra essere quella contenuta nei commi 2 e 3, suscita perplessità la pretesa legislativa di definire e quindi regolare le condizioni per stipulare qualsivoglia altro tipo di contratto non destinato a soddisfare esigenze abitative non primarie.

*Articolo 6, commi 3 e 4:* il primo periodo dei due commi riproduce, nella sostanza, il contenuto della prima parte del comma 1 dell'articolo 10 del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9. Tale disposizione era tuttavia completata dalla previsione dei termini minimo e massimo entro cui il pretore aveva facoltà di stabilire il nuovo giorno dell'esecuzione.

Ciò non è viceversa ora previsto, con conseguenze di palese incongruenza normativa, anche con riferimento a quanto successivamente previsto al comma 5.

È sufficiente che, tra il primo ed il secondo periodo dei commi 3 e 4, venga ripetuta la dizione della seconda parte del citato articolo 10 del decreto-legge n. 9 del 1982 ovvero altra di analogo tenore: «Il medesimo può essere stabilito per una data non anteriore a sessanta giorni né posteriore a centottanta giorni da quella di entrata in vigore della presente legge».

*Articolo 6, comma 6:* il richiamo all'articolo 3 del decreto-legge n. 551 del 1988 sembrerebbe riferito al comma 5 dello stesso.

Se così effettivamente è, si rammenta che il detto termine è ora prorogato sino al 31 ottobre 1998 per effetto - da ultimo - del decreto-legge n. 7 del 1998.

Si propone pertanto di fare riferimento a tale ultimo provvedimento legislativo, ovvero di aggiungere, dopo le parole «... n. 61 del 1989 (si suggerisce di indicare la stessa integralmente "21 febbraio 1989, n. 61")» le seguenti «come successivamente prorogati».

*Articolo 6, comma 6, terzo periodo:* il riferimento al comma 3 dell'articolo 6 del decreto-legge n. 629 del 1979 è probabilmente frutto di errore materiale, poichè detto articolo è costituito solo da due commi.

A prescindere da ciò sembra invero improprio il richiamo all'articolo 55 della legge n. 392 del 1978, che prevede la sanatoria della morosità in corso di contratto, essendo - fra l'altro - del tutto diverse le finalità che tale norma si pone.

*Articolo 6, comma 7:* la complessità della dizione utilizzata sembra invero sconfinare nell'illeggibilità ed incomprensibilità della norma.

La Commissione di competenza vorrà valutare se può essere conseguito l'uguale proposito legislativo adottando il seguente testo: «Fatto salvo quanto previsto dai commi 2-bis e 2-ter dell'articolo 1 del citato decreto-legge n. 551 del 1988, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, nonchè quanto previsto dai commi 1, 2 e 3 dell'articolo 17 del citato decreto-legge n. 94 del 1982, è data priorità...».

*Articolo 7:* nella piena condivisione del proposito legislativo, si osserva - tuttavia - come la complessità della scelta del tenore normativo rischi di vanificare lo stesso.

Si suggerisce di modificare il primo periodo come segue: «Condizione per la messa in esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile locato è la dimostrazione che il contratto di locazione è stato registrato e che sono stati corrisposti tutti i tributi inerenti ad esso immobile».

Nella premessa che la previsione contenuta nel secondo periodo individuarebbe nel destinatario dell'atto di precetto (cioè il conduttore) un improprio controllore della fedeltà fiscale del contribuente-locatore, vi è altresì da dire che tale controllo risulterà, di fatto, pressochè impossibile. Il conduttore non avrà infatti, quantomeno in via ordinaria, alcun concreto modo per verificare l'esattezza e la veridicità degli «estremi» comunicatigli dal locatore con l'atto di intimazione e precetto.

La norma finirà quindi per necessariamente tradursi in un presupposto per la proposizione di una pleora di opposizioni agli atti di esecuzione.

Si propone, pertanto, di far precedere la verifica dei presupposti di cui al primo periodo, assegnandoli al controllo del giudice, all'atto della dichiarazione di esecutorietà del provvedimento di rilascio.

Con la seguente formula, ovvero con altra ritenuta più conveniente: «Ai fini della predetta dimostrazione, dovranno essere prodotti, al momento della richiesta del decreto di esecutorietà del provvedimento di rilascio, i documenti attestanti l'avvenuta registrazione del contratto di locazione ed il pagamento dei tributi.».

*Articolo 13, comma 1:* è ragionevole che, in sede di prima applicazione della legge, il termine di novanta giorni, decorso il quale il Ministro dei lavori pubblici constata la mancanza di accordo tra le parti convocate per la determinazione dei criteri generali dei canoni e provvede quindi con proprio decreto, non si applichi.

Pretermessa l'ipotesi che le dette parti rispondano alla prima convocazione avendo già raggiunto un accordo, è inevitabile che i primi criteri siano definiti dal Ministro.

A meno che la norma sia completata prevedendo sostitutivamente un termine più lungo, come sembrerebbe ragionevole che debba essere.

*Articolo 13, comma 3:* si suggerisce, per ragioni di chiarezza legislativa e di generale opportunità, che la norma venga completata precisando che ai contratti già stipulati e per la loro intera durata, oltre che in relazione ai giudizi già pendenti al momento dell'entrata in vigore della legge (peraltro non specificamente indicato) continuino ad applicarsi ad ogni effetto, le disposizioni normative di volta in volta vigenti.

Si richiede che il presente parere sia stampato, a norma dell'articolo 39, comma quarto, del Regolamento, in allegato alla relazione che la Commissione competente presenterà all'Assemblea.

**PARERE DELLA 5<sup>a</sup> COMMISSIONE PERMANENTE**  
(PROGRAMMAZIONE ECONOMICA, BILANCIO)

(Estensore: MORANDO)

**sui disegni di legge nn. 3393, 536, 537 e 587 e su emendamenti**

15 settembre 1998

La Commissione programmazione economica, bilancio, per quanto di propria competenza, esprime parere di nulla osta sul disegno di legge n. 3393, con l'osservazione che da un punto di vista formale è preferibile che l'integrazione di copertura per l'esercizio 2003 sia effettuata con riduzione di autorizzazioni di spesa già esistenti e osservando, altresì, che i criteri e le modalità definiti dal Ministro dei lavori pubblici per la erogazione delle agevolazioni di cui all'articolo 10 dovranno risultare compatibili con le disponibilità finanziarie del Fondo. Esprime parere di nulla osta sugli emendamenti trasmessi, ad eccezione che sugli emendamenti 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 8.5, 8.6, 8.7, 8.9, 8.11, 8.12, 8.21, 8.23, 8.25, 9.1, 12.0.1, 10.14, 8.14, 8.16, 8.18, 10.3 e 9.2, per i quali il parere è contrario ai sensi dell'articolo 81 della Costituzione.

Formula, infine, parere di nulla osta sui disegni di legge n. 536 e n. 587 e parere contrario, ai sensi dell'articolo 81 della Costituzione, sul disegno di legge n. 537.

**PARERE DELLA COMMISSIONE PARLAMENTARE PER LE QUESTIONI REGIONALI**

(Estensore: Deputato DE BIASIO CALIMANI)

**sul disegno di legge n. 3393**

15 settembre 1998

La Commissione parlamentare per le questioni regionali,

esaminato il disegno di legge n. 3393, recante disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo;

condivise l'ispirazione e le finalità del provvedimento, pur migliorabile sotto taluni profili di merito, come in particolare per quanto concerne l'articolo 6, ove sarebbe opportuno prevedere espressamente che, nei periodi di sospensione dell'esecuzione degli sfratti legalmente disposta, a fronte dell'obbligo a carico del conduttore di corrispondere l'indennità di occupazione restino ferme le obbligazioni a carico del locatore di cui all'articolo 1575 del codice civile;

riconosciuta, inoltre, la generale coerenza del provvedimento con il principio di sussidiarietà, che trova attuazione nei poteri conferiti a regioni, comuni e associazioni di proprietari e inquilini, in ordine alla definizione dei contratti di locazione e dei criteri per il sostegno del mercato delle locazioni;

ritenuta, peraltro, la necessità di richiamare l'attenzione della Commissione di merito sugli articoli 3 e 10 del disegno di legge in esame;

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

con le seguenti osservazioni:

a) con riferimento all'articolo 3, comma 3, si ritiene necessaria un'attività di effettivo controllo da parte degli enti locali;

b) con riferimento all'articolo 10, che istituisce il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, la Commissione ritiene improprio destinare i fondi ex Gescal per la costituzione di agenzie o istituti per la locazione.



**DISEGNO DI LEGGE N. 3393**

APPROVATO DALLA CAMERA DEI DEPUTATI

**Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo**

## CAPO I

LOCAZIONE DI IMMOBILI ADIBITI  
AD USO ABITATIVO

## Art. 1.

*(Ambito di applicazione)*

1. I contratti di locazione di immobili adibiti ad uso abitativo, di seguito denominati «contratti di locazione», sono stipulati o rinnovati, successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge, ai sensi dei commi 1 e 3 dell'articolo 2.

2. Le disposizioni di cui agli articoli 2, 3, 4, 7, 8 e 12 della presente legge non si applicano:

a) ai contratti di locazione relativi agli immobili vincolati ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089, o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, che sono sottoposti esclusivamente alla disciplina di cui agli articoli 1571 e seguenti del codice civile;

b) agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ai quali si applica la relativa normativa vigente, statale e regionale;

c) agli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche.

3. Le disposizioni di cui agli articoli 2, 3, 4, 7 e 12 della presente legge non si applicano ai contratti di locazione stipulati dagli enti locali in qualità di conduttori per sod-

**DISEGNO DI LEGGE**

TESTO PROPOSTO DALLA COMMISSIONE

**Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo**

## CAPO I

LOCAZIONE DI IMMOBILI ADIBITI  
AD USO ABITATIVO

## Art. 1.

*(Ambito di applicazione)*

1. *Identico.*

2. Le disposizioni di cui agli articoli 2, 3, 4, 7, 8 e **13** della presente legge non si applicano:

a) *identica;*

b) *identica;*

c) *identica.*

3. Le disposizioni di cui agli articoli 2, 3, 4, 7 e **13** della presente legge non si applicano ai contratti di locazione stipulati dagli enti locali in qualità di conduttori per sod-

(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)

disfare esigenze abitative di carattere transitorio, ai quali si applicano le disposizioni di cui agli articoli 1571 e seguenti del codice civile. A tali contratti non si applica l'articolo 56 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

4. 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. 2.

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

1. Le parti possono stipulare contratti di locazione di durata non inferiore a quattro anni, decorsi i quali i contratti sono rinnovati per un eguale periodo, fatti salvi i casi in cui il locatore intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo articolo 3. Alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o di rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

2. Per i contratti stipulati o rinnovati ai sensi del comma 1, i contraenti possono avvalersi dell'assistenza delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori.

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

disfare esigenze abitative di carattere transitorio, ai quali si applicano le disposizioni di cui agli articoli 1571 e seguenti del codice civile. A tali contratti non si applica l'articolo 56 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

4. *Identico.*

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 quattro anni, decorsi i quali i contratti sono rinnovati per un eguale periodo, fatti salvi i casi in cui il locatore intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo articolo 3. 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 sei mesi prima della scadenza. **La parte interpellata deve rispondere a mezzo 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 intenderà 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. *Identico.*

(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)

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, nel rispetto comunque 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 maggiormente rappresentative, che provvedono alla definizione di contratti-tipo. Al fine di promuovere i predetti accordi, i comuni, anche in forma associata, provvedono a convocare le predette organizzazioni entro sessanta giorni dalla emanazione 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 comunale sugli immobili (ICI) più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dagli accordi stessi. I comuni che adottano tali delibere possono derogare al limite minimo stabilito dalla vigente normativa ai fini della determinazione delle aliquote. I medesimi comuni possono derogare al limite massimo stabilito dalla suddetta normativa in misura non superiore all'uno per mille e limitatamente agli immobili non locati.

5. I contratti di locazione stipulati ai sensi del comma 3 non possono avere durata inferiore ai tre anni, ad eccezione di quelli

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

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 dall'articolo 5, comma 1**, nel rispetto comunque 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 maggiormente rappresentative, che provvedono alla definizione di contratti-tipo. Al fine di promuovere i predetti accordi, i comuni, anche in forma associata, provvedono a convocare le predette organizzazioni entro sessanta giorni dalla emanazione 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 comunale sugli immobili (ICI) più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dagli accordi stessi. I comuni che adottano tali delibere possono derogare al limite minimo stabilito dalla vigente normativa ai fini della determinazione delle aliquote. **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, e successive modificazioni, per la stessa finalità di cui al primo periodo possono derogare al limite massimo stabilito dalla normativa vigente in misura non superiore al 2 per mille, 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 ai tre anni, ad eccezione di quelli

(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)

di cui all'articolo 5. Alla prima scadenza del contratto, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto per due anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o di rinuncia al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

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, il locatore può avvalersi della facoltà di disdetta del contratto, dandone comunicazione al conduttore con 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 proprie funzioni od attività sociali ed offra al conduttore altro immobile idoneo e

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

di cui all'articolo 5. Alla prima scadenza del contratto, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto per due anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale 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. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

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, il locatore può avvalersi della facoltà di **diniego del rinnovo** del contratto, dandone comunicazione al conduttore con preavviso di almeno sei mesi, per i seguenti motivi:

a) *identica*;

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** ed offra al conduttore altro

(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)

di cui il locatore abbia la piena disponibilità;

c) quando il conduttore abbia la piena disponibilità di un alloggio libero ed 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 indispensabili lavori;

e) 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;

f) quando il conduttore non occupi continuativamente l'immobile senza giustificato motivo e non si verifichi la successione nel contratto;

g) quando il locatore intenda vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili 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 all'articolo 38 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'effettivo 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,

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

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

c) *identica*;

d) *identica*;

e) *identica*;

f) *identica*;

g) quando il locatore intenda vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili 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. *Identico.*

(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)

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. In caso di illegittimo esercizio da parte del locatore della facoltà di disdetta ai sensi del presente articolo e nei casi in cui il locatore, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquistato la disponibilità dell'alloggio, non lo adibisca agli usi per i quali ha esercitato la 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 rinnovazione si applica l'articolo 30 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni.

5. Nel caso in cui il locatore abbia riacquistato, anche con procedura giudiziaria, la disponibilità dell'alloggio e non lo adibisca 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 disdettato o, in alternativa, al risarcimento di cui al comma 3.

## 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

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

3. *Identico.*

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

5. *Identico.*

## CAPO II

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

#### Art. 4.

*(Convenzione nazionale)*

*Identico.*

(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)

2, il Ministro dei lavori pubblici convoca le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori 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, alla rendita catastale dell'immobile e ad altri parametri oggettivi, nonché delle modalità per garantire particolari esigenze delle parti. In caso di mancanza di accordo delle parti, i predetti criteri generali sono stabiliti dal Ministro dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro 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 costituisce condizione per l'applicazione dei benefici di cui all'articolo 8.

2. I criteri generali di cui al comma 1 sono indicati in apposito decreto del Ministro dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro delle finanze, da emanare entro trenta giorni dalla conclusione della convenzione nazionale ovvero dalla constatazione, da parte del Ministro dei lavori pubblici, 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 8 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 emanazione del decreto di cui al comma 2, il Ministro dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro delle finanze, fissa con ap-

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)

posito decreto le condizioni alle quali possono essere stipulati i contratti di cui al comma 3 dell'articolo 2, nel caso in cui non vengano convocate da parte dei comuni le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori ovvero non siano definiti gli accordi di cui al medesimo comma 3 dell'articolo 2.

4. Fermo restando quanto stabilito dall'articolo 60, comma 1, lettera e), del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, con apposito atto di indirizzo e coordinamento, da adottare con decreto del Presidente della Repubblica, previa deliberazione del Consiglio dei ministri, ai sensi dell'articolo 8 della legge 15 marzo 1997, n. 59, sono definiti, in sostituzione di quelli facenti riferimento alla legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni, criteri in materia di determinazione da parte delle regioni dei canoni di locazione per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Gli attuali criteri di determinazione dei canoni restano validi fino all'adeguamento da parte delle regioni ai criteri stabiliti ai sensi del presente comma.

Art. 5.

*(Contratti di locazione di natura transitoria)*

1. Il decreto di cui al comma 2 dell'articolo 4 definisce le condizioni e le modalità per la stipula di contratti di locazione di natura transitoria anche di durata inferiore ai limiti previsti dalla presente legge per soddisfare particolari esigenze delle parti.

2. In alternativa a quanto previsto dal comma 1, possono essere stipulati contratti di locazione per soddisfare le esigenze abitative di studenti universitari sulla base di contratti-tipo definiti dagli accordi di cui al comma 3.

3. È facoltà dei comuni sede di università, eventualmente d'intesa con comuni limitrofi, promuovere specifici accordi locali

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

Art. 5.

*(Contratti di locazione di natura transitoria)*

1. *Identico.*

2. *Identico.*

3. È facoltà dei comuni sede di università **o di corsi universitari distaccati**, eventualmente d'intesa con comuni limitrofi, pro-



(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)

per la definizione, sulla base dei criteri stabiliti ai sensi del comma 2 dell'articolo 4, di contratti-tipo relativi alla locazione di immobili ad uso abitativo per studenti universitari. Agli accordi partecipano, oltre alle organizzazioni di cui al comma 3 dell'articolo 2, le aziende per il diritto allo studio e le associazioni degli studenti.

### CAPO III

#### ESECUZIONE DEI PROVVEDIMENTI DI RILASCIO DEGLI IMMOBILI ADIBITI AD USO ABITATIVO

##### Art. 6.

*(Rilascio degli immobili)*

1. Nei comuni indicati all'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e successive modificazioni, le esecuzioni dei provvedimenti di rilascio di immobili adibiti ad uso abitativo per finita locazione sono sospese per un periodo di centocinquanta giorni a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge.

2. Il locatore ed il conduttore di immobili adibiti ad uso abitativo, per i quali penda provvedimento esecutivo di rilascio per finita locazione, avviano entro il termine di sospensione di cui al comma 1, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, anche tramite le rispettive organizzazioni sindacali, trattative per la stipula di un nuovo contratto di locazione in base alle procedure definite all'articolo 2 della presente legge.

3. Trascorso il termine di cui al comma 1 ed in mancanza di accordo fra le parti per il rinnovo della locazione, i conduttori inte-

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

muovere specifici accordi locali per la definizione, sulla base dei criteri stabiliti ai sensi del comma 2 dell'articolo 4, di contratti-tipo relativi alla locazione di immobili ad uso abitativo per studenti universitari. Agli accordi partecipano, oltre alle organizzazioni di cui al comma 3 dell'articolo 2, le aziende per il diritto allo studio e le associazioni degli studenti, **nonchè cooperative ed enti non lucrativi operanti nel settore.**

### CAPO III

#### ESECUZIONE DEI PROVVEDIMENTI DI RILASCIO DEGLI IMMOBILI ADIBITI AD USO ABITATIVO

##### Art. 6.

*(Rilascio degli immobili)*

1. Nei comuni indicati all'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e successive modificazioni, le esecuzioni dei provvedimenti di rilascio di immobili adibiti ad uso abitativo per finita locazione sono sospese per un periodo di **centottanta** giorni a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge.

2. Il locatore ed il conduttore di immobili adibiti ad uso abitativo, per i quali penda provvedimento esecutivo di rilascio per finita locazione, **possono avviare** entro il termine di sospensione di cui al comma 1, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, anche tramite le rispettive organizzazioni sindacali, trattative per la stipula di un nuovo contratto di locazione in base alle procedure definite all'articolo 2 della presente legge.

3. Trascorso il termine di cui al comma 1 ed in mancanza di accordo fra le parti per il rinnovo della locazione, i conduttori inte-

(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)

ressati possono chiedere, con istanza rivolta al pretore competente ai sensi dell'articolo 26, primo comma, del codice di procedura civile, che sia nuovamente fissato il giorno dell'esecuzione. Si applicano i commi dal secondo al settimo dell'articolo 11 del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94. Avverso il decreto del pretore è ammessa opposizione al tribunale che giudica con le modalità di cui all'articolo 618 del codice di procedura civile.

4. Per i provvedimenti esecutivi di rilascio emessi dopo la data di entrata in vigore della presente legge, il conduttore può chiedere una sola volta, con istanza rivolta al pretore competente ai sensi dell'articolo 26, primo comma, del codice di procedura civile, che sia nuovamente fissato il giorno dell'esecuzione. Si applicano i commi dal secondo al settimo dell'articolo 11 del citato decreto-legge n. 9 del 1982, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 94 del 1982. Avverso il decreto del pretore il locatore ed il conduttore possono proporre opposizione per qualsiasi motivo al tribunale che giudica con le modalità di cui all'articolo 618 del codice di procedura civile.

5. Il differimento del termine delle esecuzioni di cui ai commi 3 e 4 può essere fissato fino a diciotto mesi nei casi in cui il conduttore abbia compiuto i 65 anni di età, sia iscritto nelle liste di mobilità, percepisca un trattamento di disoccupazione o di integrazione salariale, sia formalmente assegnatario di alloggio di edilizia residenziale pubblica ovvero di ente previdenziale o assicurativo, sia prenotatario di alloggio cooperativo in corso di costruzione, sia acquirente di un alloggio in costruzione, sia proprietario di alloggio per il quale abbia iniziato azione di rilascio. Il medesimo differimento del termine delle esecuzioni può essere fissato nei casi in cui il conduttore o

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

ressati possono chiedere, **entro e non oltre i trenta giorni dalla scadenza del termine fissato dal comma 1**, con istanza rivolta al pretore competente ai sensi dell'articolo 26, primo comma, del codice di procedura civile, che sia nuovamente fissato il giorno dell'esecuzione. Si applicano i commi dal secondo al settimo dell'articolo 11 del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94. Avverso il decreto del pretore è ammessa opposizione al tribunale che giudica con le modalità di cui all'articolo 618 del codice di procedura civile.

4. *Identico.*

5. *Identico.*

(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)

uno dei componenti il nucleo familiare, convivente con il conduttore da almeno sei mesi, sia portatore di *handicap* o malato terminale.

6. Durante i periodi di sospensione delle esecuzioni di cui al comma 1 del presente articolo e al comma quarto dell'articolo 11 del citato decreto-legge n. 9 del 1982, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 94 del 1982, nonchè per i periodi di cui all'articolo 3 del citato decreto-legge n. 551 del 1988, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 61 del 1989, e comunque fino all'effettivo rilascio, i conduttori sono tenuti a corrispondere, ai sensi dell'articolo 1591 del codice civile, una somma mensile pari all'ammontare del canone dovuto alla cessazione del contratto, al quale si applicano automaticamente ogni anno aggiornamenti in misura pari al settantacinque per cento della variazione, accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT), dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente; l'importo così determinato è maggiorato del venti per cento. La corresponsione di tale maggiorazione esime il conduttore dall'obbligo di risarcire il maggior danno ai sensi dell'articolo 1591 del codice civile. Durante i predetti periodi di sospensione sono dovuti gli oneri accessori di cui all'articolo 9 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni. In caso di inadempimento, si applica quanto previsto dal terzo comma dell'articolo 6 del decreto-legge 15 dicembre 1979, n. 629, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 febbraio 1980, n. 25, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della citata legge n. 392 del 1978.

7. Fatto salvo quanto previsto dal comma 2-ter dell'articolo 1 del citato decreto-legge n. 551 del 1988, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 61 del 1989, nell'applicazione del comma 2-bis del medesimo articolo 1, secondo le procedure previste

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

6. Durante i periodi di sospensione delle esecuzioni di cui al comma 1 del presente articolo e al comma quarto dell'articolo 11 del citato decreto-legge n. 9 del 1982, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 94 del 1982, nonchè per i periodi di cui all'articolo 3 del citato decreto-legge n. 551 del 1988, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 61 del 1989, e comunque fino all'effettivo rilascio, i conduttori sono tenuti a corrispondere, ai sensi dell'articolo 1591 del codice civile, una somma mensile pari all'ammontare del canone dovuto alla cessazione del contratto, al quale si applicano automaticamente ogni anno aggiornamenti in misura pari al settantacinque per cento della variazione, accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT), dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente; l'importo così determinato è maggiorato del venti per cento. La corresponsione di tale maggiorazione esime il conduttore dall'obbligo di risarcire il maggior danno ai sensi dell'articolo 1591 del codice civile. Durante i predetti periodi di sospensione sono dovuti gli oneri accessori di cui all'articolo 9 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni. In caso di inadempimento, **il conduttore decade dal beneficio, comunque concesso, della sospensione dell'esecuzione del provvedimento di rilascio**, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della citata legge n. 392 del 1978.

7. *Identico.*

(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)

dall'articolo 17 del citato decreto-legge n. 9 del 1982, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 94 del 1982, è data priorità ai destinatari di provvedimenti di rilascio per i quali è stata concessa l'assistenza della forza pubblica.

Art. 7.

(*Condizione per la messa in esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile*)

1. Condizione per la messa in esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile locato è la dimostrazione che il contratto di locazione è stato registrato, che l'immobile è stato denunciato ai fini dell'applicazione dell'ICI e che il reddito derivante dall'immobile medesimo è stato dichiarato ai fini dell'applicazione delle imposte sui redditi. Ai fini della predetta dimostrazione, nel precetto di cui all'articolo 480 del codice di procedura civile devono essere indicati gli estremi di registrazione del contratto di locazione, gli estremi dell'ultima denuncia dell'unità immobiliare alla quale il contratto si riferisce ai fini dell'applicazione dell'ICI, gli estremi dell'ultima dichiarazione dei redditi nella quale il reddito derivante dal contratto è stato dichiarato nonchè gli estremi delle ricevute di versamento dell'ICI relative all'anno precedente a quello di competenza.

CAPO IV

MISURE DI SOSTEGNO AL MERCATO DELLE LOCAZIONI

Art. 8.

(*Agevolazioni fiscali*)

1. Nei comuni di cui all'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551,

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

Art. 7.

(*Condizione per la messa in esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile*)

*Identico.*

CAPO IV

MISURE DI SOSTEGNO AL MERCATO DELLE LOCAZIONI

Art. 8.

(*Agevolazioni fiscali*)

1. *Identico.*

(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)

convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e successive modificazioni, 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 34 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, è ulteriormente ridotto del 30 per cento. Per i suddetti contratti 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.

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'ICI.

3. Le agevolazioni di cui al presente articolo non si applicano ai contratti di locazione volti a soddisfare esigenze abitative di natura transitoria, fatta eccezione per i contratti di cui al comma 2 dell'articolo 5 e per i contratti di cui al comma 3 dell'articolo 1.

4. Il Comitato interministeriale per la programmazione economica (CIPE), su proposta del Ministro dei lavori pubblici, di intesa con i Ministri dell'interno e di grazia e giustizia, provvede, ogni ventiquattro mesi, all'aggiornamento dell'elenco dei comuni di cui al comma 1, anche articolando ed ampliando i criteri previsti dall'articolo 1 del decreto-legge 29 ottobre 1986, n. 708, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 dicembre 1986, n. 899. La proposta del Ministro dei lavori pubblici è formulata avuto

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

2. *Identico.*

3. *Identico.*

4. Il Comitato interministeriale per la programmazione economica (CIPE), su proposta del Ministro dei lavori pubblici, di intesa con i Ministri dell'interno e di grazia e giustizia, provvede, ogni ventiquattro mesi, all'aggiornamento dell'elenco dei comuni di cui al comma 1, anche articolando ed ampliando i criteri previsti dall'articolo 1 del decreto-legge 29 ottobre 1986, n. 708, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 dicembre 1986, n. 899. La proposta del Ministro dei lavori pubblici è formulata avuto

(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)

riguardo alle risultanze dell'attività dell'Osservatorio della condizione abitativa di cui all'articolo 11. Qualora le determinazioni del CIPE comportino un aumento del numero dei beneficiari dell'agevolazione fiscale prevista dal comma 1, è corrispondentemente aumentata, con decreto del Ministro delle finanze, di concerto con il Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica, la percentuale di determinazione della base imponibile prevista dal medesimo comma.

5. Al comma 1 dell'articolo 23 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con 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 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».

6. Per l'attuazione dei commi da 1 a 4 è autorizzata la spesa di lire 4 miliardi per l'anno 1999, di lire 157,5 miliardi per l'anno 2000, di lire 247,5 miliardi per l'anno 2001, di lire 337,5 miliardi per l'anno 2002, di lire 427,5 miliardi per l'anno 2003 e di lire 360 miliardi a decorrere dall'anno 2004.

7. Per l'attuazione del comma 5 è autorizzata la spesa di lire 94 miliardi per l'anno 2000 e di lire 60 miliardi a decorrere dall'anno 2001.

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

riguardo alle risultanze dell'attività dell'Osservatorio della condizione abitativa di cui all'articolo 12. Qualora le determinazioni del CIPE comportino un aumento del numero dei beneficiari dell'agevolazione fiscale prevista dal comma 1, è corrispondentemente aumentata, con decreto del Ministro delle finanze, di concerto con il Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica, la percentuale di determinazione della base imponibile prevista dal medesimo comma.

5. *Identico.*

6. *Identico.*

7. *Identico.*

## Art. 9.

**1. I fondi per la previdenza complementare regolamentati dal decreto legi-**

(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)

Art. 9.

*(Ulteriori agevolazioni fiscali)*

1. Con provvedimento collegato alla manovra finanziaria per il triennio 2000-2002 è istituito, a decorrere dall'anno 2001, un fondo per la copertura delle minori entrate derivanti dalla concessione, secondo modalità determinate dal medesimo provvedimento collegato, di una detrazione ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche in favore dei conduttori, appartenenti a determinate categorie di reddito, di alloggi locati a titolo di abitazione principale, da stabilire anche nell'ambito di una generale revisione dell'imposizione sugli immobili. Per gli esercizi successivi al triennio 2000-2002, alla dotazione del fondo si provvede con stanziamento determinato dalla legge finanziaria, ai sensi dell'articolo 11, comma 3, lettera *d*), della legge 5 agosto 1978, n. 468, e successive modificazioni.

2. Le detrazioni di cui al comma 1 non sono cumulabili con i contributi previsti dal comma 3 dell'articolo 10.

Art. 10.

*(Fondo nazionale)*

1. Presso il Ministero dei lavori pubblici è istituito il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, la

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

**slativo 21 aprile 1993, n. 124, che detengono direttamente beni immobili possono optare per la libera determinazione dei canoni di locazione oppure per l'applicazione dei contratti previsti dall'articolo 2, comma 3, della presente legge. Nel primo caso, tuttavia, i redditi derivanti dalle locazioni dei suddetti immobili sono soggetti all'IRPEG.**

Art. 10.

*(Ulteriori agevolazioni fiscali)*

1. *Identico.*

2. Le detrazioni di cui al comma 1 non sono cumulabili con i contributi previsti dal comma 3 dell'articolo 11.

Art. 11.

*(Fondo nazionale)*

1. *Identico.*

(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)

cui dotazione annua è determinata dalla legge finanziaria, ai sensi dell'articolo 11, comma 3, lettera *d*), della legge 5 agosto 1978, n. 468, e successive modificazioni.

2. Per ottenere i contributi di cui al comma 3 i conduttori devono dichiarare sotto la propria responsabilità che il contratto di locazione è stato registrato.

3. Le somme assegnate al Fondo di cui al comma 1 sono utilizzate per la concessione ai conduttori aventi i requisiti minimi individuati con le modalità di cui al comma 4 di contributi integrativi per il pagamento dei canoni di locazione dovuti ai proprietari degli immobili, di proprietà sia pubblica sia privata, nonché, qualora le disponibilità del Fondo lo consentano, per sostenere le iniziative intraprese dai comuni anche attraverso la costituzione di agenzie o istituti per la locazione, tese a favorire la mobilità nel settore della locazione attraverso il reperimento di alloggi da concedere in locazione per periodi determinati.

4. Il Ministro dei lavori pubblici, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, d'intesa con la Conferenza permanente per i rapporti fra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, definisce, con proprio decreto, i requisiti minimi necessari per beneficiare dei contributi integrativi di cui al comma 3 e i criteri per la determinazione dell'entità dei contributi stessi in relazione al reddito familiare e all'incidenza sul reddito medesimo del canone di locazione.

5. Le risorse assegnate al Fondo di cui al comma 1 sono ripartite tra le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano. La ripartizione è effettuata ogni anno, su proposta del Ministro dei lavori pubblici, dal CIPE, d'intesa con la Conferenza permanente per i rapporti fra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano anche in rapporto alla quota di ri-

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

2. *Identico.*

3. Le somme assegnate al Fondo di cui al comma 1 sono utilizzate per la concessione, ai conduttori aventi i requisiti minimi individuati con le modalità di cui al comma 4, di contributi integrativi per il pagamento dei canoni di locazione dovuti ai proprietari degli immobili, di proprietà sia pubblica sia privata, nonché, qualora le disponibilità del Fondo lo consentano, per sostenere le iniziative intraprese dai comuni anche attraverso la costituzione di agenzie o istituti per la locazione **o attraverso attività di promozione in convenzione con cooperative edilizie per la locazione**, tese a favorire la mobilità nel settore della locazione attraverso il reperimento di alloggi da concedere in locazione per periodi determinati.

4. Il Ministro dei lavori pubblici, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, **previa** intesa **in sede di** Conferenza permanente per i rapporti fra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, definisce, con proprio decreto, i requisiti minimi necessari per beneficiare dei contributi integrativi di cui al comma 3 e i criteri per la determinazione dell'entità dei contributi stessi in relazione al reddito familiare e all'incidenza sul reddito medesimo del canone di locazione.

5. Le risorse assegnate al Fondo di cui al comma 1 sono ripartite tra le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano. La ripartizione è effettuata ogni anno, su proposta del Ministro dei lavori pubblici, dal CIPE, **previa** intesa **in sede di** Conferenza permanente per i rapporti fra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano anche in rapporto alla quota di ri-



(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)

sorse messe a disposizione dalle singole regioni e province autonome ai sensi del comma 6.

6. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano possono concorrere al finanziamento degli interventi di cui al comma 3 con proprie risorse iscritte nei rispettivi bilanci.

7. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano provvedono alla ripartizione fra i comuni delle risorse di cui al comma 6 nonché di quelle ad esse attribuite ai sensi del comma 5, sulla base di parametri che tengono conto anche della disponibilità dei comuni a concorrere con proprie risorse alla realizzazione degli interventi di cui al comma 3.

8. I comuni definiscono l'entità e le modalità di erogazione dei contributi di cui al comma 3, individuando con appositi bandi pubblici i requisiti dei conduttori che possono beneficiarne, nel rispetto dei criteri e dei requisiti minimi di cui al comma 4.

9. Per gli anni 1999, 2000 e 2001, ai fini della concessione dei contributi integrativi di cui al comma 3, è assegnata al Fondo una quota, pari a lire 600 miliardi per ciascuno degli anni 1999, 2000 e 2001, delle risorse di cui alla legge 14 febbraio 1963, n. 60, relative alle annualità 1996, 1997 e 1998. Tali disponibilità sono versate all'entrata del bilancio dello Stato per essere riassegnate, con decreti del Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica, ad apposita unità previsionale di base dello stato di previsione del Ministero dei lavori pubblici. Le predette risorse, accantonate dalla deliberazione del CIPE del 6 maggio 1998, non sono trasferite ai sensi dell'articolo 61 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, e restano nella disponibilità della Sezione autonoma della Cassa depositi e prestiti per il predetto versamento.

10. Il Ministero dei lavori pubblici provvederà, a valere sulle risorse del Fondo di cui al comma 1, ad effettuare il versamento

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

risorse messe a disposizione dalle singole regioni e province autonome ai sensi del comma 6.

6. *Identico.*

7. *Identico.*

8. *Identico.*

9. *Identico.*

10. Il Ministero dei lavori pubblici provvederà, a valere sulle risorse del Fondo di cui al comma 1, ad effettuare il versamento

(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)

all'entrata del bilancio dello Stato nell'anno 2003 delle somme occorrenti per la copertura delle ulteriori minori entrate derivanti, in tale esercizio, dall'applicazione dell'articolo 8, commi da 1 a 4, pari a lire 67,5 miliardi, intendendosi ridotta per un importo corrispondente l'autorizzazione di spesa per l'anno medesimo determinata ai sensi del comma 1.

11. Le disponibilità del Fondo sociale, istituito ai sensi dell'articolo 75 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sono versate all'entrata del bilancio dello Stato per essere riassegnate con decreto del Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica al Fondo di cui al comma 1.

#### CAPO V DISPOSIZIONI FINALI

##### Art. 11.

*(Osservatorio della condizione abitativa)*

1. L'Osservatorio della condizione abitativa, istituito dall'articolo 59 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, è costituito presso il Ministero dei lavori pubblici ed effettua la raccolta dei dati nonché il monitoraggio permanente della situazione abitativa. Il Ministro dei lavori pubblici, con proprio decreto da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, definisce l'organizzazione e le funzioni dell'Osservatorio, anche ai fini del collegamento con gli osservatori istituiti dalle regioni con propri provvedimenti.

##### Art. 12.

*(Patti contrari alla legge)*

1. È nulla ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

all'entrata del bilancio dello Stato nell'anno 2003 delle somme occorrenti per la copertura delle ulteriori minori entrate derivanti, in tale esercizio, dall'applicazione dell'articolo 8, commi da 1 a 4, pari a lire 67,5 miliardi, intendendosi ridotta per un importo corrispondente l'autorizzazione di spesa per l'anno medesimo determinata ai sensi del comma 1 **del presente articolo.**

11. *Identico.*

#### CAPO V DISPOSIZIONI FINALI

##### Art. 12.

*(Osservatorio della condizione abitativa)*

*Identico.*

##### Art. 13.

*(Patti contrari alla legge)*

1. *Identico.*

(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)

superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato.

2. Nei casi di nullità di cui al comma 1 il conduttore, con azione proponibile nel termine di sei mesi dalla riconsegna dell'immobile locato, può chiedere la restituzione delle somme corrisposte in misura superiore al canone risultante dal contratto scritto e registrato.

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

4. 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. 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 nonchè qualsiasi clausola o altro vantaggio economico o normativo diretti ad attribuire al locatore un canone superiore a quello contrattualmente stabilito.

5. Nei casi di nullità di cui al comma 4 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, con azione proponibile dinanzi al pretore, che la locazione venga ricondotta a condizioni conformi a quanto previsto dal comma 1 dell'articolo 2 ovvero dal comma 3 dell'articolo 2.

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

2. *Identico.*

3. *Identico.*

4. *Identico.*

5. Nei casi di nullità di cui al comma 4 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, con azione proponibile dinanzi al pretore, 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 dall'articolo 1, comma 4, e nel giudizio che accerta l'esistenza del contratto di locazione il pretore determina il canone dovuto, che non può eccedere quello definito ai sensi del comma 3 dell'articolo 2 ovvero quello definito ai**

(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)

Art. 13.

*(Disposizioni transitorie  
e abrogazione di norme)*

1. In sede di prima applicazione dell'articolo 4 della presente legge, non trova applicazione il termine di novanta giorni di cui al comma 2 del medesimo articolo 4.

2. Sono abrogati l'articolo 11 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, nonché gli articoli 1-*bis*, 2, 3, 4, 5 e 8 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61.

3. Sono altresì abrogati gli articoli 1, 3, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 54, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 75, 76, 77, 78, 79 e 83 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni.

Art. 14.

*(Copertura finanziaria)*

1. All'onere derivante dall'attuazione dei commi da 1 a 5 dell'articolo 8, valutato in lire 4 miliardi per l'anno 1999 e in lire 420 miliardi a decorrere dall'anno 2000, si

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

**sensi dell'articolo 5, commi 2 e 3, nel caso di conduttore che abiti stabilmente l'alloggio per i motivi ivi regolati; nei casi di cui al presente periodo il pretore stabilisce la restituzione delle somme eventualmente eccedenti.**

Art. 14.

*(Disposizioni transitorie  
e abrogazione di norme)*

1. *Identico.*

2. *Identico.*

3. Sono altresì abrogati gli articoli 1, 3, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 54, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 75, 76, 77, 78, 79, **limitatamente alle locazioni abitative**, e 83 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni.

**4. Ai contratti per la loro intera durata 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 vigenti prima di tale data.**

Art. 15.

*(Copertura finanziaria)*

*Identico.*

(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)

provvede mediante utilizzo delle proiezioni per i medesimi anni degli stanziamenti iscritti, ai fini del bilancio triennale 1998-2000, nell'ambito dell'unità previsionale di base di parte corrente «Fondo speciale» dello stato di previsione del Ministero del tesoro, del bilancio e della programmazione economica per l'anno finanziario 1998, allo scopo parzialmente utilizzando, quanto a lire 4 miliardi per l'anno 1999 e quanto a lire 299 miliardi per l'anno 2000, l'accantonamento relativo al Ministero dei lavori pubblici, nonché, quanto a lire 107 miliardi per l'anno 2000, l'accantonamento relativo alla Presidenza del Consiglio dei ministri e, quanto a lire 14 miliardi per l'anno 2000, l'accantonamento relativo al Ministero di grazia e giustizia.

2. Il Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

**DISEGNO DI LEGGE N. 536**D'INIZIATIVA DEI SENATORI CARCARINO  
ED ALTRI

## Art. 1.

1. Fino alla revisione generale della disciplina delle locazioni di immobili urbani:

*a)* le disposizioni di cui agli articoli da 12 a 24 della legge 27 luglio 1978, n. 392, non si applicano ai contratti di locazione stipulati o rinnovati dopo la data di entrata in vigore della presente legge, relativi agli alloggi di categoria catastale A1 e A7;

*b)* per gli immobili adibiti ad uso abitativo non compresi tra quelli di cui alla lettera *a)*, il canone determinato ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392, può essere modificato solo in caso di accordo tra le parti sociali. Tale accordo dovrà stabilire un canone massimo di riferimento per la contrattazione territoriale di cui alla lettera *c)*, determinato nella contrattazione nazionale collettiva tra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori rappresentative a livello nazionale, sulla base del valore patrimoniale dell'immobile dichiarato al fine dell'imposizione fiscale, moltiplicato per il coefficiente di rendimento stabilito consensualmente. Tale canone di riferimento non potrà in ogni caso superare di oltre il 30 per cento quello determinato ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392, e dovrà prevedere una applicazione graduata in quattro anni;

*c)* in applicazione dell'accordo di cui alla lettera *b)* il canone di locazione contrattuale è stabilito nella contrattazione tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori rappresentative a livello provinciale, sulla base del canone massimo di cui alla lettera *b)*, nonchè della tipologia,

delle condizioni oggettive, dell'ubicazione, della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile. I contratti di locazione sono stipulati con l'assistenza delle rispettive organizzazioni sindacali, scelte dal locatore e dal conduttore;

*d)* non è consentito al locatore chiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 3 della legge 27 luglio 1978, n. 392, salvo che per i motivi di cui all'articolo 59 della citata legge n. 392 del 1978. Il locatore deve esprimere la volontà di recedere dandone comunicazione al conduttore, con lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della scadenza del contratto specificando, a pena di nullità, il motivo tra quelli tassativamente indicati nell'articolo 59 della legge n. 392 del 1978. Alla procedura di rilascio si applicano gli articoli da 30 a 46 della legge n. 392 del 1978;

*e)* i contratti con canoni di locazione stabiliti in deroga agli articoli da 12 a 24 della legge 27 luglio 1978, n. 392, non possono avere durata inferiore agli otto anni;

*f)* le disposizioni di cui alla lettera *d)* si applicano anche ai contratti di locazione in corso alla data di entrata in vigore della presente legge;

*g)* per i provvedimenti di rilascio per finita locazione, salvo i casi previsti dagli articoli 2 e 3 della legge 21 febbraio 1989, n. 61, l'assistenza della forza pubblica deve essere concessa entro un periodo non superiore a 48 mesi a partire dal 1° gennaio 1996.

2. L'articolo 11 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, è abrogato.

3. Ai conduttori che in sede di prima applicazione dell'articolo 11 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, abrogato dal comma 2 del presente articolo, si siano avvalsi della proroga di due anni del contratto per il mancato accor-

do tra le parti, si applica quanto previsto dalla presente legge. In caso di stipulazione di un nuovo contratto ai sensi della presente

legge, si intende revocata la disdetta della locazione precedentemente inviata al conduttore da parte del locatore.

**DISEGNO DI LEGGE N. 537**D'INIZIATIVA DEI SENATORI CARCARINO  
ED ALTRI

## Art. 1.

*(Ambito di applicazione)*

1. Le disposizioni della presente legge si applicano alle locazioni di immobili urbani situati in città aventi un numero di abitanti superiore a 10.000 unità.

## Art. 2.

*(Obbligo di locazione)*

1. Gli immobili destinati ad uso residenziale non possono rimanere non locati per un periodo superiore a sei mesi.

2. Qualora un immobile rimanga non locato per un periodo di tempo superiore a quello stabilito al comma 1, la rendita catastale dovrà essere quadruplicata ai fini della determinazione del reddito imponibile ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF). In tale ipotesi il contribuente è altresì tenuto a versare per il pagamento dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) un importo doppio rispetto a quello risultante dall'applicazione delle aliquote stabilite dal comune di riferimento.

3. Fa fede della effettiva locazione dell'immobile la registrazione del contratto, che deve essere documentata in allegato alla dichiarazione dei redditi.

## Art. 3.

*(Durata della locazione)*

1. La durata della locazione avente per oggetto immobili urbani per uso residenzia-

le è a tempo indeterminato. Se le parti hanno convenuto una locazione con determinazione di tempo, la durata si intende convenuta a tempo indeterminato, salvo quanto previsto al comma 2.

2. Le disposizioni del comma 1 non si applicano nell'ipotesi di locazioni stipulate per soddisfare esigenze abitative di natura transitoria.

## Art. 4.

*(Disciplina della locazione)*

1. Il conduttore non può sublocare totalmente o parzialmente l'immobile, né può cedere ad altri il contratto di locazione senza il consenso del locatore.

## Art. 5.

*(Recesso del conduttore)*

1. È in facoltà delle parti consentire contrattualmente che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso al locatore con lettera raccomandata da inviare almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Indipendentemente dalle previsioni contrattuali il conduttore, qualora ricorrano importanti motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicare con lettera raccomandata.

## Art. 6.

*(Inadempimento del conduttore)*

1. Salvo quanto previsto all'articolo 20, il mancato pagamento del canone decorsi trenta giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento nel termine previsto degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione



del contratto ai sensi dell'articolo 1455 del codice civile.

Art. 7.

*(Successione nel contratto)*

1. In caso di morte del conduttore gli succedono nel contratto il coniuge, il convivente *more uxorio*, gli eredi e i parenti ed affini con lui abitualmente conviventi.

2. In caso di separazione giudiziale, di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso, al conduttore succede nel contratto l'altro coniuge, qualora il diritto ad abitare nella casa familiare sia stato attribuito a quest'ultimo.

3. In caso di separazione consensuale o di dichiarazione di nullità del matrimonio, al conduttore può succedere l'altro coniuge.

Art. 8.

*(Clausola di risoluzione del contratto in caso di alienazione)*

1. È nulla la clausola che prevede la risoluzione del contratto in caso di alienazione dell'immobile locato.

Art. 9.

*(Spese di registrazione)*

1. Le spese di registrazione del contratto di locazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

2. È fatto obbligo al locatore di sottoporre a registrazione il contratto di locazione entro sette giorni dalla stipula. I maggiori costi dovuti al ritardo o all'omessa registrazione sono a carico esclusivamente del locatore.

3. Sono nulli tutti i patti aggiuntivi ai contratti di locazione, nonché quelli che modificano clausole del contratto registrato.

Art. 10.

*(Oneri accessori)*

1. Sono a carico del conduttore, salvo patto contrario, le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni.

2. Le spese per il servizio di portineria sono a carico del conduttore nella misura dell'80 per cento, salvo che le parti abbiano convenuto una quota inferiore.

3. Il pagamento deve avvenire entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese di cui ai commi 1 e 2 con la menzione dei criteri di ripartizione. Il conduttore ha altresì diritto di ricevere, su richiesta, entro quindici giorni, i documenti giustificativi delle spese effettuate.

Art. 11.

*(Diritti del conduttore)*

1. Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'immobile locato, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria.

2. Il conduttore ha altresì diritto di intervenire senza diritto di voto sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

3. Il conduttore ha diritto di partecipare alle decisioni sulle questioni di cui al comma 1 anche qualora si tratti di edificio non in condominio. In tal caso i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocata dal proprietario dell'edificio o da almeno tre conduttori.

4. Alle assemblee di cui al comma 3 si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini.

Art. 12.

*(Deposito cauzionale)*

1. Il deposito cauzionale non può essere superiore a tre mensilità del canone e deve essere versato su apposito fondo istituito dal comune di riferimento. Tale deposito è produttivo di interessi legali che debbono essere corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno. È facoltà delle parti procedere ad intesa per il pagamento degli interessi legali alla fine della locazione.

2. Il deposito cauzionale versato al comune deve essere utilizzato dal comune di riferimento esclusivamente per interventi di manutenzione degli stabili, di ampliamento dei servizi sociali, di predisposizione di zone di verde pubblico, e per qualsiasi atto che comporti beneficio alla collettività ovvero miglioramento della qualità della vita nei quartieri, con particolare riguardo per quelli periferici e degradati.

Art. 13.

*(Determinazione del canone di locazione degli immobili ad uso residenziale)*

1. Il canone annuo di locazione degli immobili adibiti ad uso di abitazione non può superare l'1,5 per cento del valore catastale.

2. Il valore catastale è costituito dal valore che risulta applicando un moltiplicatore pari a 100 alle rendite catastali determinate a seguito della revisione generale disposta con decreto del Ministro delle finanze del 14 dicembre 1991, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 295 del 17 dicembre 1991.

Art. 14.

*(Adeguamento del canone)*

1. Ciascuna delle parti in ogni momento del rapporto contrattuale ha diritto all'adeguamento del canone in relazione all'eventuale mutamento degli elementi di cui all'articolo 13.

2. L'adeguamento del canone ha effetto dal mese successivo a quello durante il quale sia stato richiesto mediante lettera raccomandata.

Art. 15.

*(Ambito di applicazione della legge)*

1. Le disposizioni di cui alla presente legge non si applicano:

a) alle locazioni stipulate per soddisfare esigenze abitative di natura transitoria, salvo che il conduttore abiti stabilmente nell'immobile per motivi di lavoro o di studio;

b) alle locazioni relative ad alloggi costruiti con totale o parziale contributo dello Stato per i quali si applica il canone sociale determinato in base alle disposizioni vigenti;

c) alle locazioni relative ad alloggi soggetti alla disciplina dell'edilizia convenzionata; in ogni caso il canone di locazione di detti immobili non deve superare il canone che risulterebbe dall'applicazione dell'articolo 13.

Art. 16.

*(Recesso dal contratto di locazione)*

1. Il locatore può recedere dal contratto dandone comunicazione al conduttore mediante lettera raccomandata con un preavviso di almeno sei mesi rispetto alla data in cui si richiede che l'alloggio sia libero da persone e cose.

2. Il locatore può recedere dal contratto nei seguenti casi:

a) quando abbia la necessità, verificata dopo la costituzione del rapporto locativo, di destinare l'immobile ad uso abitativo proprio, del coniuge o dei parenti in linea retta entro il secondo grado;

b) qualora il conduttore sia in mora nel pagamento del canone di locazione per un periodo superiore a tre mesi, purché la morosità non sia giustificata da un impedimento soggettivo del conduttore stesso;

c) quando l'immobile locato sia d'interesse artistico o storico, ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089, nel caso in cui la competente sovrintendenza riconosca necessario ed urgente che si proceda a riparazioni o restauri la cui esecuzione sia resa impossibile dallo stato di occupazione dell'immobile.

#### Art. 17.

##### *(Norme processuali)*

1. Qualora il conduttore non rilasci l'immobile nel termine indicato nella comunicazione di cui al comma 1 dell'articolo 17, il locatore può citare in giudizio il conduttore osservando le disposizioni richiamate dall'articolo 46 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

2. Competente per territorio è il giudice nella cui circoscrizione è situato l'immobile. Sono nulle le clausole derogatorie alle norme sulla competenza territoriale.

3. Alla prima udienza, se il convenuto compare e non si oppone, il giudice, su istanza del locatore, pronuncia ordinanza di rilascio per una delle motivazioni di cui all'articolo 16.

4. L'ordinanza costituisce titolo esecutivo e definitivo.

5. Nel caso di opposizione del convenuto il giudice esperisce un tentativo di conciliazione. Se il tentativo di conciliazione riesce, viene redatto verbale, che costituisce titolo esecutivo.

6. In caso di fallimento del tentativo di conciliazione di cui al comma 5 o di contumacia del convenuto si procede a norma degli articoli 420 e seguenti del codice di procedura civile.

7. Il giudice, su istanza del ricorrente alla prima udienza e comunque in ogni stato del giudizio, valutate le ragioni addotte dalle parti e le prove raccolte, può disporre il rilascio dell'immobile con ordinanza, che costituisce titolo esecutivo.

8. Con il provvedimento che dispone il rilascio il giudice, tenuto conto della situazione del conduttore e del locatore e delle ragioni per le quali viene disposto il rilascio stesso, fissa anche la data dell'esecuzione entro il termine di sei mesi, ovvero, in casi eccezionali, di ventiquattro mesi dalla data del provvedimento.

#### Art. 18.

##### *(Sanzioni)*

1. Il locatore che abbia ottenuto la disponibilità dell'immobile per uno dei motivi di cui all'articolo 16, comma 2, lettere a) e c), e che nel termine di sei mesi dall'avvenuta consegna non ne abbia fatto un uso conforme a quello per il quale ha ottenuto il provvedimento di rilascio, è tenuto, se il conduttore lo richiede, al ripristino del contratto, salvi i diritti acquistati in buona fede da terzi, e al risarcimento delle spese di trasloco e degli altri oneri sopportati, ovvero al risarcimento del danno nei confronti del conduttore da determinarsi in misura non inferiore a quarantotto mensilità del canone di locazione percepito prima della risoluzione del contratto.

2. Il giudice, oltre a determinare il ripristino o l'ammontare dovuto a titolo di risarcimento del danno, ordina al locatore il pagamento di una somma da lire 5.000.000 a lire 15.000.000 da devolvere al fondo di cui all'articolo 12 del comune nel cui territorio è sito l'immobile.

## Art. 19.

*(Controversie sui canoni)*

1. Per le domande concernenti controversie relative alla determinazione, all'aggiornamento e all'adeguamento del canone si applicano le disposizioni di cui agli articoli da 43 a 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni.

## Art. 20.

*(Norma transitoria)*

1. I contratti di locazione non rinnovati ai sensi dell'articolo 11 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, per i quali, non essendo stato raggiunto un accordo, sia intervenuto un provvedimento di sfratto per finita locazione, sono prorogati di sei anni. Per la determinazione del canone di locazione relativo al periodo di proroga del contratto si fa riferimento all'importo calcolato ai sensi della presente legge, elevato sino a un massimo del 25 per cento.

2. I contratti stipulati sulla base di quanto disposto dall'articolo 11 del citato decreto-legge n. 333 del 1992, restano in vigore per i due anni successivi alla data di entrata in vigore della presente legge; per gli anni successivi per la determinazione del canone e la durata del contratto si fa riferimento a quanto disposto dalla presente legge.

3. Il locatore, nel caso di cui al comma 2, nei due anni in cui resta in vigore il canone di locazione pattuito sulla base dell'articolo 11 del citato decreto-legge n. 333 del 1992, non ha diritto alle detrazioni fiscali di cui all'articolo 21 della presente legge.

## Art. 21.

*(Agevolazioni fiscali per il locatore)*

1. Il locatore che dimostri di avere locato ad uso abitativo un immobile successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge, ovvero che alla data di entrata in vigore della presente legge possieda un immobile locato ad uso abitativo, per l'intera durata della locazione, salvo quanto previsto dall'articolo 20, ha diritto alla riduzione del 50 per cento dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) e alla deduzione dal reddito imponibile, ai fini del pagamento dell'IRPEF, nella misura del 50 per cento del canone di locazione percepito annualmente.

## Art. 22.

*(Agevolazioni fiscali per il conduttore)*

1. Il conduttore di un alloggio locato ad uso abitativo ha diritto a portare in deduzione dal reddito imponibile, ai fini del pagamento dell'IRPEF, il canone di locazione pagato nella misura dell'80 per cento a decorrere dal periodo d'imposta in corso alla data di entrata in vigore della presente legge, purché il reddito complessivo familiare derivi esclusivamente o in maniera preponderante da lavoro dipendente o da pensione.

## Art. 23.

*(Nullità di patti in deroga)*

1. È nulla ogni pattuizione diretta ad attribuire al locatore un canone maggiore rispetto a quanto previsto dalla presente legge, ovvero ad attribuirgli altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della presente legge.

2. Il conduttore, con azione proponibile fino a sei mesi dopo la riconsegna dell'immobile locato, può richiedere la restituzione

delle somme sotto qualsiasi forma corrisposte in violazione dei divieti e dei limiti previsti dalla presente legge.

Art. 24.

*(Uso dell'immobile diverso da quello pattuito)*

1. Se il conduttore adibisce l'immobile ad uso diverso da quello pattuito, il locatore può chiedere la risoluzione del contratto entro tre mesi dal momento in cui ne ha avuto conoscenza.

2. Decorso il termine indicato dal comma 1 senza che sia stata chiesta la risoluzione del contratto, al contratto stesso si applica il regime giuridico corrispondente all'uso effettivo dell'immobile. Qualora la destinazione ad uso diverso da quello pattuito sia parziale, al contratto si applica il regime giuridico corrispondente all'uso prevalente.

Art. 25.

*(Giudizi in corso)*

1. Ai giudizi in corso alla data di entrata in vigore della presente legge continuano ad applicarsi ad ogni effetto le norme vigenti.

Art. 26.

*(Fondo sociale)*

1. Resta in vigore il fondo sociale di cui al titolo III della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Art. 27.

*(Abrogazione)*

1. L'articolo 11 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, è abrogato.

**DISEGNO DI LEGGE N. 587**D'INIZIATIVA DEI SENATORI LAVAGNINI  
ED ALTRI

## Art. 1.

1. Al comma 1 dell'articolo 11 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, è aggiunto il seguente periodo:

«Le disposizioni di cui agli articoli 12 e seguenti della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni, non si applicano altresì:

a) alle locazioni concernenti gli immobili siti nei comuni non compresi nell'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61;

b) alle locazioni relative agli immobili inclusi nella categoria catastale A/1;

c) alle locazioni di immobili ad uso abitativo che risultano sfitti alla data di entrata in vigore della presente disposizione».

2. Il comma 2 dell'articolo 11 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, è sostituito dal seguente:

«2. Nei contratti di locazione relativi a immobili adibiti ad uso di abitazione, non compresi fra quelli di cui al comma 1, rinnovati successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge, le parti, con l'assistenza delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale, tramite le loro organizzazioni provinciali, possono stipulare accordi in deroga alle disposizioni di cui agli articoli da 12 a 25 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni. La disposizione si applica li-

mitatamente ai casi in cui il locatore rinunci alla facoltà di disdettare i contratti alla prima scadenza, a meno che egli intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso opere di cui, rispettivamente, agli articoli 29 e 59 della legge 27 luglio 1978, n. 392. Il canone, fisso e invariabile per la durata del contratto e dell'eventuale primo rinnovo ai sensi del presente comma, è aggiornato ogni anno in misura pari alla variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente».

3. Il comma 2-bis dell'articolo 11 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, è sostituito dal seguente:

«2-bis. Nel caso in cui, alla scadenza del contratto entro la data dell'8 agosto 1996, le parti non concordino sulla determinazione del canone, il contratto stesso è prorogato di diritto fino al 31 dicembre 1997 se il nucleo familiare del conduttore ha denunciato nel 1993 un reddito imponibile inferiore a 48 milioni di lire. Durante il periodo di proroga il canone è aggiornato, ai sensi dell'articolo 24 della legge 27 luglio 1978, n. 392, nella misura pari al 100 per cento della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, assumendo come indice di partenza quello di giugno del 1978, o quello dell'anno di costruzione dell'immobile se successivo al 1978, ivi compresa l'applicazione dell'indice di aggiornamento relativo all'anno 1984».

## Art. 2.

1. Il Ministro dei lavori pubblici, con proprio decreto da emanarsi entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, indicherà i criteri generali da seguire per l'assistenza ai patti in deroga di cui all'articolo 1 e iscriverà in un apposito elenco le organizzazioni della proprietà

edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale.

2. Lo Stato, le regioni, le province, i comuni, gli enti pubblici e privati, le banche, le assicurazioni, le imprese e società pubbliche e private che abbiano la proprietà di almeno cinquecento alloggi, possono stipulare direttamente gli accordi in deroga di cui all'articolo 1 con la sola assistenza delle organizzazioni dei conduttori.

#### Art. 3.

1. 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 ovviare a situazioni di esigenze abitative di natura transitoria, possono stipulare contratti di affitto di immobili da destinare a nuclei familiari con reddito imponibile inferiore a 48 milioni annui, colpiti da sfratto.

2. Le locazioni vengono concluse ai sensi dell'articolo 26, primo comma, lettera a), della legge 27 luglio 1978, n. 392, con contratti della durata da uno a tre anni. I soggetti immessi nel possesso degli immobili in base a contratti di sublocazione, sono tenuti a versare al comune interessato gli importi fissati dai contratti stessi. Il comune si impegna, nei confronti del proprietario, al rilascio dell'alloggio nei termini contrattuali e si accolla ogni responsabilità, anche se dovuta a causa non imputabile al comune, per i danni che derivassero al proprietario stesso in caso di inadempimento.

#### Art. 4.

1. I comuni compresi nell'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, possono istituire un fondo sociale per l'integrazione dei canoni di locazione per i conduttori meno abbienti.

2. I comuni, nell'ambito della disponibilità, destineranno le somme ai conduttori il cui reddito annuo familiare non sia superiore a lire 30 milioni. Per ubicazione, tipologia e superficie l'alloggio deve essere strettamente necessario alle esigenze del conduttore e delle persone con lui abitualmente conviventi.

3. L'integrazione del canone di locazione consisterà nella corresponsione di un contributo annuo non superiore al 50 per cento del canone, e non superiore alla somma annua di lire 3.600.000. Ai conduttori che usufruiscono del contributo integrativo è fatto divieto di procedere alla sublocazione dell'immobile locato a pena di decadenza dal contributo medesimo.

4. I contratti saranno stipulati tra le parti con l'assistenza gratuita del comune in deroga alle disposizioni di cui agli articoli da 12 a 25 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

5. Alla spesa derivante dall'applicazione della presente legge si provvede con l'aumento dell'1 per cento dell'imposta di registro relativa ai contratti di locazione.

#### Art. 5.

1. All'articolo 9 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni, è aggiunto, in fine, il seguente comma:

«Le spese relative all'amministrazione e all'assicurazione del condominio sono a carico del conduttore nella misura del 50 per cento, salvo che le parti abbiano convenuto una misura inferiore».

2. All'articolo 10 della legge 27 luglio 1978 è aggiunto, in fine, il seguente comma:

«Il conduttore ha altresì diritto di voto, in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi posti a suo totale carico».

## Art. 6.

1. All'articolo 1136 del codice civile, al comma quarto è aggiunto il seguente periodo:

«Se la nomina dell'amministratore è riferita a un condomino proprietario o comproprietario di almeno una unità immobiliare, o a un conduttore in possesso di contratto di affitto registrato, purchè residenti nel condominio, la relativa deliberazione può essere presa, in seconda convocazione, con la maggioranza stabilita dal terzo comma».

2. All'articolo 1129 del codice civile sono aggiunti i seguenti commi:

«L'amministratore può essere scelto tra i residenti nel condominio, sia condomini proprietari che conduttori, oppure tra estranei al condominio stesso. In questo secondo caso, se il condominio ha più di dieci condomini l'amministratore dovrà essere scelto tra gli iscritti all'albo degli avvocati, dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali o geometri.

Quando i condomini sono più di dieci, l'assemblea, con la maggioranza stabilita dal terzo comma dell'articolo 1136, nomina tra i residenti due o più consiglieri che assistono l'amministratore nelle sue funzioni. Il parere dei consiglieri, anche se non vincolante, è obbligatorio».

## Art. 7.

1. L'articolo 71 delle disposizioni di attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, approvate con regio decreto 30 marzo 1942, n. 318, come modificato, dal decreto legislativo luogotenenziale 23 novembre 1944, n. 369, è sostituito dal seguente:

«Il registro indicato dal quarto comma dell'articolo 1129 e dal terzo comma dell'articolo 1138 del codice civile è tenuto presso le associazioni dei proprietari in condominio, riconosciute dal Ministero di grazia e giustizia, maggiormente rappresentative».



**DISEGNO DI LEGGE N. 645**

D'INIZIATIVA DEL SENATORE SERVELLO

## Art. 1.

1. Il comma 2 dell'articolo 11 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, è sostituito dal seguente:

«2. Nei contratti di locazione relativi ad immobili non compresi fra quelli di cui al comma 1, stipulati o rinnovati successivamente alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, le parti, con l'assistenza delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale, tramite le loro organizzazioni provinciali, possono stipulare accordi che dispongano incrementi dei canoni precedentemente stabiliti secondo le disposizioni di cui alla legge 27 luglio 1978, n. 392, nella seguente misura e per i seguenti scaglioni di reddito familiare dei conduttori:

*a)* per i redditi non superiori a 10 milioni di lire un aumento del canone pari al 20 per cento;

*b)* per i redditi non superiori a 20 milioni di lire un aumento del canone pari al 30 per cento;

*c)* per i redditi superiori a 30 milioni di lire un aumento del canone pari al 41 per cento;

*d)* per i redditi non superiori a 40 milioni di lire un aumento del canone pari al 65 per cento;

*e)* per i redditi non superiori a 50 milioni di lire un aumento del canone pari al 90 per cento;

*f)* per i redditi non superiori a 60 milioni di lire un aumento del canone pari al 120 per cento;

*g)* per i redditi non superiori a 70 milioni di lire un aumento del canone pari al 155 per cento;

*h)* per i redditi non superiori a 80 milioni di lire un aumento del canone pari al 195 per cento;

*i)* per i redditi non superiori a 90 milioni di lire un aumento del canone pari al 245 per cento;

*l)* per i redditi non superiori a 100 milioni di lire un aumento del canone pari al 300 per cento;

*m)* per i redditi superiori a 100 milioni di lire un aumento del canone pari al 300 per cento.

La disposizione di cui al presente comma si applica ai contratti di locazione di immobili ad uso abitativo limitatamente ai casi in cui il locatore rinunci alla facoltà di risolvere i contratti alla prima scadenza, a meno che egli intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui, rispettivamente, agli articoli 29 e 59 della legge 27 luglio 1978, n. 392. Resta ferma l'applicazione, per i contratti di cui al presente comma, degli articoli 24 e 30 della citata legge n. 392 del 1978 e successive modificazioni».

**DISEGNO DI LEGGE N. 684**

D'INIZIATIVA DEI SENATORI SERVELLO  
ED ALTRI

Art. 1.

1. Il comma 2 dell'articolo 11 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, è sostituito dal seguente:

«2. Nei contratti di locazione relativi ad immobili non compresi fra quelli di cui al comma 1, stipulati o rinnovati successivamente alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, le parti, con l'assistenza delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale, tramite le loro organizzazioni provinciali, possono stipulare accordi che dispongano incrementi dei canoni precedentemente stabiliti secondo le disposizioni di cui alla legge 27 luglio 1978, n. 392, nella seguente misura e per i seguenti scaglioni di reddito familiare annuo dei conduttori:

a) per i redditi non superiori a 10 milioni di lire un aumento del canone pari al 20 per cento;

b) per i redditi non superiori a 20 milioni di lire un aumento del canone pari al 30 per cento;

c) per i redditi non superiori a 30 milioni di lire un aumento del canone pari al 45 per cento;

d) per i redditi non superiori a 40 milioni di lire un aumento del canone pari al 65 per cento;

e) per i redditi non superiori a 50 milioni di lire un aumento del canone pari al 90 per cento;

f) per i redditi non superiori a 60 milioni di lire un aumento del canone pari al 120 per cento;

g) per i redditi non superiori a 70 milioni di lire un aumento del canone pari al 155 per cento;

h) per i redditi non superiori a 80 milioni di lire un aumento del canone pari al 195 per cento;

i) per i redditi non superiori a 90 milioni di lire un aumento del canone pari al 245 per cento;

l) per i redditi non superiori a 100 milioni di lire un aumento del canone pari al 300 per cento;

m) per i redditi superiori a 100 milioni di lire un aumento del canone pari al 300 per cento».

2. Dopo il comma 2 dell'articolo 11 del citato decreto-legge n. 333 del 1992, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 359 del 1992, come sostituito dal comma 1 del presente articolo, è inserito il seguente:

«2-bis. La disposizione di cui al comma 2 si applica ai contratti di locazione di immobili ad uso abitativo limitatamente ai casi in cui il locatore rinunci alla facoltà di risolvere i contratti alla prima scadenza, a meno che egli intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui, rispettivamente, agli articoli 29 e 59 della legge 27 luglio 1978, n. 392. Resta ferma l'applicazione, per i contratti di cui al presente comma, degli articoli 24 e 30 della citata legge n. 392 del 1978».



