

SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XII LEGISLATURA —————

N. 277

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori **TRIPODI, FAGNI, ALÒ e SALVATO**

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 16 MAGGIO 1994 (*)

Nuova disciplina delle locazioni degli immobili urbani

(*) *Testo non rivisto dai presentatori.*

INDICE

Relazione	Pag.	3
Disegno di legge	»	4

ONOREVOLI SENATORI. - Il presente disegno di legge intende mettere in risalto la necessità che si giunga ad una proposta di riforma complessiva della legge 27 luglio 1978, n. 392, meglio conosciuta come disciplina dell'«equo canone».

Negli ultimi mesi il Parlamento ha varato provvedimenti che hanno provocato proteste da parte degli inquilini e delle associazioni sindacali. In particolare l'articolo 11 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, che istituiva i patti in deroga si è dimostrato incapace di aprire al mercato l'ingente patrimonio sfitto, anzi, ha peggiorato le condizioni di vita di coloro che erano già ad equo canone. Senza tacere la massa di disdette di finita locazione che hanno preceduto le richieste di aumento degli affitti.

Grazie all'articolo 11 del citato decreto-legge n. 333 del 1992 gli inquilini si sono visti richiedere aumenti degli affitti da un minimo del 100 per cento ad un massimo del 300 per cento.

È evidente che non si può procedere con parziali aggiustamenti a provvedimenti errati nel metodo e nel merito.

Il gruppo di Rifondazione comunista intende, con il presente disegno di legge, porre con forza la necessità di varare una vera riforma dell'equo canone e non una semplice variazione di un articolo a sè stante.

Nella nostra proposta di legge poniamo la nostra attenzione in particolare sul patrimonio sfitto e quindi si prevede che per gli alloggi non locati da più di sei mesi si quadruplichi la rendita catastale ai fini dell'IRPEF e si raddoppi l'imposta comunale sugli immobili. In questo modo proponiamo di utilizzare la leva fiscale come agente attivo per la messa sul mercato di alloggi attualmente sfitti. Qualora gli alloggi risultino locati, con registrazione del contratto di locazione, il locatore potrà beneficiare del di-

mezzamento dell'ICI e della possibilità di detrarre dalla dichiarazione dei redditi una parte degli affitti percepiti.

Per quanto riguarda il calcolo dell'affitto si prevede che il canone di locazione annuo sia pari all'1,5 per cento del valore catastale sulla base degli estimi rivalutati recentemente.

Altra proposta, per noi importante, riguarda la possibilità di procedere al recesso del contratto solo per giusta causa, eliminando così la finita locazione che ha permesso in soli dieci anni, dal 1981 al 1991, un milione e duecentomila sfratti, il che significa che una famiglia su tre ha ricevuto lo sfratto.

In merito al deposito cauzionale prevediamo che questo non venga dato al locatore ma che venga versato in conto corrente comunale; con tale fondo il comune finanzierebbe il recupero di quartieri della periferia, l'attrezzaggio di verde pubblico ed altre iniziative. È fatto salvo il diritto dell'inquilino a ricevere gli interessi dovuti e al locatore il comune garantirebbe, in caso di danni, il risarcimento.

Altri aspetti che nella nostra proposta di legge intendiamo mettere in risalto sono: 1) una norma transitoria di garanzia per coloro che hanno ricevuto lo sfratto a seguito di mancato accordo sul patto in deroga; 2) la possibilità per l'inquilino di detrarre dalla dichiarazione dei redditi l'affitto pagato; 3) l'abolizione dei patti in deroga stabiliti dall'articolo 11 del decreto-legge n. 333 del 1992; 4) il mantenimento del fondo sociale già previsto dalla legge n. 392 del 1978.

Siamo convinti che occorre giungere al più presto ad una nuova normativa nel comparto delle abitazioni private, ci auguriamo che il nostro contributo possa determinare una accelerazione dell'iter di approvazione di una riforma che milioni di famiglie in Italia attendono.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

(Ambito di applicazione)

1. Le norme della presente legge si applicano alle locazioni di immobili urbani situati in città aventi un numero di abitanti superiore alle 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, il reddito catastale dovrà essere quadruplicato ai fini della determinazione del reddito imponibile per la dichiarazione dei redditi. Il contribuente sarà altresì tenuto a versare per il pagamento dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) un importo doppio rispetto a quello stabilito 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 residenziale 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 nè parzialmente l'immobile, nè può cedere ad altri il contratto di locazione senza il consenso del locatore.

Art. 5.

(Recesso del conduttore)

1. E 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 gravi 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, 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 con-

vivente *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, nel contratto succede al conduttore 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 nonchè 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 riscal-

damento e del condizionamento dell'aria, dello 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.

4. Nella fattispecie di cui al comma 3, i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocati dal proprietario dell'edificio o da almeno tre conduttori.

5. Alle assemblee di cui al comma 4 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 attrezzaggio 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 cento alle rendite catastali determinate dalla Direzione generale del catasto e dei servizi tecnici erariali del Ministero delle finanze a seguito della revisione generale disposta con decreto del Ministro delle finanze del 20 gennaio 1990, e successive modificazioni, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 31 del 7 febbraio 1990.

Art. 14.

(Variazione ISTAT)

1. Per gli immobili ad uso di abitazione il canone di locazione definito ai sensi dell'articolo 13 è aggiornato ogni anno in misura pari al 100 per cento della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Art. 15.

(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. 16.

(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. 17.

(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, verificatasi dopo la costituzione del rapporto loca-

tizio, 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 per un periodo superiore a tre mesi nel pagamento del canone di locazione, purchè 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. 18.

(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 norme previste dall'articolo 447-bis del codice di procedura civile.

2. Competente per territorio è il giudice nella cui circoscrizione è situato l'immobile. Sono nulle le clausole derogative della competenza territoriale.

3. Alla prima udienza, se il convenuto compare e non si oppone, il giudice, su istanza del locatore, pronunzia ordinanza di rilascio per una delle motivazioni di cui all'articolo 17.

4. L'ordinanza costituisce titolo esecutivo e definitivo.

5. Nel caso di opposizione del convenuto il giudice esperisce il 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 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 costituente 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. 19.

(Sanzioni)

1. Il locatore che abbia ottenuto la disponibilità dell'immobile per uno dei motivi di cui all'articolo 17, 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 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 il 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. 20.

(Controversie sui canoni)

1. Per le domande concernenti controversie relative alla determinazione, all'aggiornamento e all'adeguamento del canone si applica quanto stabilito dagli articoli da 43 a 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni.

Art. 21.

(Norma transitoria)

1. I contratti non rinnovati successivamente alla data di entrata in vigore 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 si sia raggiunto un accordo e a cui abbia fatto seguito 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 22 della presente legge.

Art. 22.

(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 21, ha diritto alla riduzione del 50 per cento dell'ICI e alla detrazione, ai fini della dichiarazione dei redditi, nella misura del 50 per cento, del canone di locazione percepito annualmente.

Art. 23.

(Agevolazioni fiscali per il conduttore)

1. Il conduttore di un alloggio locato ad uso abitativo ha diritto a portare in detrazione il canone di locazione pagato nella misura dell'80 per cento a decorrere dalla dichiarazione dei redditi successiva alla data di entrata in vigore della presente legge, purchè il reddito complessivo familiare derivi esclusivamente o in maniera preponderante da lavoro dipendente o da pensione.

Art. 24.

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

Art. 25.

(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 al comma 1, senza che la risoluzione sia stata chiesta, al contratto 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. 26.

(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 precedenti.

Art. 27.

(Fondo sociale)

1. Sono fatte salve le disposizioni di cui al titolo III della legge 27 luglio 1978, n. 392, relative al Fondo sociale.

Art. 28.

(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.