# SENATO DELLA REPUBBLICA

- IX LEGISLATURA ----

(Nn. 479, 77, 105, 559 e 651-A)

# RELAZIONE DELLE COMMISSIONI PERMANENTI 2º e 8º RIUNITE

(2<sup>a</sup> - Giustizia)

(8ª - Lavori pubblici, Comunicazioni)

(RELATORI FRANZA e PADULA)

Comunicata alla Presidenza il 19 settembre 1985

SUI

# DISEGNI DI LEGGE

Modifiche ed integrazioni alla legge 27 luglio 1978, n. 392, concernente disciplina delle locazioni di immobili urbani (n. 479)

presentato dal Ministro dei Lavori Pubblici di concerto col Ministro di Grazia e Giustizia e col Ministro del Tesoro

**COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 31 GENNAIO 1984** 

Modifiche e integrazioni alla legge 27 luglio 1978, n. 392, concernenti la disciplina transitoria delle locazioni di immobili ad uso diverso dall'abitazione (n. 77)

d'iniziativa dei senatori BARSACCHI, BUFFONI, SCEVAROLLI, DI NI-COLA, MURATORE, GRECO, DELLA BRIOTTA, SELLITTI, SIGNORI, VELLA, ZITO e MASCIADRI

#### COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 1º AGOSTO 1983

Modifiche ed integrazioni alla legge 27 luglio 1978, n. 392, concernente disciplina delle locazioni di immobili urbani (n. 105)

d'iniziativa dei senatori VISCONTI, TEDESCO TATO', RICCI, LOTTI, ALFANI, ANGELIN, BISSO, CHERI, GIUSTINELLI, LIBERTINI, DE SABBATA, MAFFIOLETTI e PIERALLI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 12 AGOSTO 1983

Modifiche ed integrazioni al titolo II della legge 27 luglio 1978, n. 392, concernente la disciplina transitoria delle locazioni di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione (n. 559)

d'iniziativa dei senatori ALIVERTI, FONTANA, VETTORI, FOSCHI, DE CINQUE, PACINI, CUMINETTI, FIMOGNARI, FRACASSI, LAPENTA, SAPORITO, TRIGLIA, D'AMELIO e RUFFINO

#### COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 7 MARZO 1984

Modifiche ed integrazioni alla legge 27 luglio 1978, n. 392, recante disciplina delle locazioni di immobili urbani (n. 651)

d'iniziativa dei senatori GUALTIERI, CARTIA, COVI, FERRARA SALUTE, LEOPIZZI, MONDO, PINTO Biagio, ROSSI, VALIANI e VENANZETTI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 5 APRILE 1984

Onorevoli Senatori. — Le proposte di modifiche ed integrazioni della legge 27 luglio 1978, n. 392, che le Commissioni giustizia e lavori pubblici hanno approvato e rassegnano all'Aula sollecitandone l'approvazione, rispecchiano sostanzialmente le indicazioni del disegno di legge governativo comunicato alla Presidenza del Senato il 31 gennaio 1984.

Ciò non significa che la discussione nelle Commissioni riunite, anche in connessione ad altri provvedimenti urgenti nel frattempo presentati dal Governo, non sia stata ampia e ricca di proposte integrative o alternative, sia con riferimento alle altre iniziative parlamentari in materia sia attraverso la presentazione di numerosi emendamenti che saranno certamente riproposti all'attenzione dell'Assemblea.

Quasi otto anni di esperienza del regime cosiddetto di « equo canone » hanno suscitato un dibattito assai vasto sugli effetti della legge n. 392 e sulle distorsioni che permangono nel mercato delle locazioni. Non è possibile in questa sede richiamare i termini generali di questo dibattito che in larga misura riproduce le tensioni già presenti al momento dell'approvazione della legge.

A chi scrive appare più utile, anche ai fini di una concreta e sollecita decisione del Parlamento, rendere conto delle ragioni che hanno sorretto le proposte di modifica, tese sostanzialmente a realizzare un ulteriore grado di flessibilità del sistema di canone controllato ed avvicinare, quindi, quell'obiettivo strategico della legge n. 392, che rimane la normalizzazione del settore attraverso la graduale restituzione del rapporto di locazione all'autonomia contrattuale delle parti.

Gli obiettivi che il disegno di legge governativo si propone sono certo limitati e non incidono su alcuni elementi di squilibrio strutturale che il regime della legge n. 392 porta con sè sin dalle origini.

La frattura determinata nella fissazione dei valori convenzionali tra immobili anteriori o non al 1975, la progressiva riduzione dei rendimenti in relazione al recupero annuale ma parziale della svalutazione monetaria, le distorsioni e le inadeguatezze dei parametri castatali di più antica determinazione, sono le principali questioni che il disegno di legge non affronta e che continuano a pendere sulla credibilità e la ragionevolezza del meccanismo adottato nel 1978.

Ciò nonostante le proposte di modifica appaiono significative e possono essere sicuramente utili per incentivare la pacifica rinnovazione dei contratti di locazione e, soprattutto, il recupero di una più consistente offerta di alloggi in affitto in quelle situazioni che, per l'eccessiva penalizzazione del regime legale, hanno determinato l'insorgere di un vasto fenomeno di inutilizzazione del patrimonio esistente.

Il complesso delle integrazioni si muove nella direzione di autorizzare, in determinate circostanze ed entro parametri prefissati, un miglioramento della remuneratività delle abitazioni in locazione, con l'attuazione di un meccanismo di sostegno per le categorie a reddito più basso e che si trovino nelle condizioni di dover affrontare un onere di affitto difficilmente sostenibile.

A questi obiettivi concorrono alcune modificazioni dei parametri, con particolare riferimento alla necessità di rivalutare il patrimonio di più antica costruzione, la previsione di una ipotesi specifica di patti in deroga collegati ad una migliore tutela delle esigenze di stabilità nel rapporto degli affittuari, l'attribuzione ai comuni delle zone di particolare tensione abitativa di fondi per avviare in modo significativo un'azione di sostegno personalizzato e collegato ai redditi ed al bisogno effettivo piuttosto che indiscriminatamente rivolto alla acquisizione di nuovo patrimonio pubblico a costi rilevanti e che determina, in definitiva, l'allon-

tanamento delle famiglie dai luoghi che hanno scelto per la loro residenza.

A questi indirizzi di maggior rilievo si affiancano le misure restrittive dell'area di operatività del regime legale (esclusione delle case di lusso e dei comuni sino a 10.000 abitanti che non presentino fenomeni di incremento demografico o sociale e non ricadano in comprensori di tensione abitativa) e l'equiparazione, nella determinazione del costo base, dell'edilizia risanata o ristrutturata alla nuova edilizia, per un evidente motivo di sollecitazione del recupero rispetto alla espansione degli aggregati urbani.

\* \* \*

L'articolo 1 del testo proposto dalle Commissioni prevede la esclusione dalla applicazione della legge n. 392 delle abitazioni catastalmente classificate di tipo signorile A/1.

L'articolo 2 corregge il parametro della vetustà rendendolo meno incisivo e quindi migliorando la remuneratività degli alloggi più vecchi. Questa misura risponde alle indicazioni largamente verificate nelle indagini che hanno fatto parte delle relazioni ministeriali sulla applicazione della legge n. 392 e che avevano segnalato gli inconvenienti di un parametro avente scarsa corrispondenza negli apprezzamenti degli interessati.

L'articolo 3 rappresenta un semplice correttivo di carattere tecnico teso a rendere automatico e prevedibile l'aggiornamento del costo base che il Ministero dei lavori pubblici è chiamato ogni anno a determinare. La previsione riguarda gli immobili ultimati dopo il 1982 ed appare una razionalizzazione del sistema che in passato ha dato luogo a ritardi e incertezze nei rapporti tra proprietari ed inquilini.

L'articolo 4 introduce una importante indicazione di sostegno al recupero strutturale e funzionale del vecchio patrimonio, sostituendo al meccanismo che prevedeva l'azzeramento dell'indice di vetustà il più vantaggioso criterio della equiparazione del costo base a quello dell'edilizia nuova con riferimento agli interventi iniziati o completati dopo il 1º gennaio 1984. L'articolo 5 tende ad agevolare le intese tra le parti in materia di manutenzioni straordinarie, autorizzando una maggiorazione del canone sino al 20 per cento, in relazione alla entità della spesa sostenuta dal locatore.

L'articolo 6 prevede una modifica in coerenza con quanto previsto all'articolo 1.

L'articolo 7 eleva a 10.000 abitanti la soglia di esclusione dal regime di canone controllato, con le limitazioni già previste.

Gli articoli 8 e 9 prevedono la tipologia e la disciplina dei patti in deroga attraverso i quali si dovrebbe realizzare un incontro di volontà nel contemperamento dei rispettivi interessi attraverso una durata superiore o inferiore del contratto, ed una diversa utilizzazione del bene locato ed una più o meno consistente remunerazione della proprietà.

L'articolo 10 intende scoraggiare con la leva fiscale l'abuso dello strumento della graduazione degli sfratti. La disposizione era collegata con quelle di cui agli articoli 12 e 13 del disegno di legge governativo che sono stati soppressi in quanto già approvati nel recente provvedimento sugli sfratti.

L'articolo modifica radicalmente gli articoli 75 e 76 della legge n. 392 con una nuova disciplina del fondo sociale e dei meccanismi di gestione.

\* \* \*

La discussione nelle Commissioni congiunte si è ripetutamente soffermata sugli effetti economici e sull'incidenza delle singole misure sul monte affitti.

La esigenza di armonizzare l'applicazione delle nuove disposizioni con le finalità più ampie delle manovre di contenimento delle spinte inflazionistiche è generalmente condivisa.

Spetta certamente al Governo, titolare della iniziativa legislativa e della definizione del quadro di compatibilità delle grandezze economiche della manovra di rientro dell'inflazione, che ha notevolmente inciso nella esperienza dei primi anni dell'applicazione della legge n. 392, fornire al Parlamento una indicazione utile ai fini delle deliberazioni

conclusive, anche alla luce delle rilevazioni e degli studi che sono stati parzialmente annunciati durante l'esame in Commissione.

Le Commissioni hanno ritenuto preferibile licenziare per l'Assemblea il testo che è offerto all'esame dei colleghi (nel quale si propone di assorbire i disegni di legge connessi) con la dichiarata disponibilità a valutare favorevolmente le ipotesi di graduazione nel tempo e nelle quantità degli effetti prevedibili connessi alle misure proposte, non sen-

za rinnovare la espressione del convincimento che di queste misure, a lungo esaminate in diverse sedi tecniche e politiche, come di altre sui versanti del regime fiscale e della promozione edilizia, ha urgente bisogno il settore dell'abitazione, se si vuole contenere e possibilmente arrestare la fuoriuscita dalla disciplina legale di zone sempre più ampie del mercato.

FRANZA e PADULA, relatori

#### PARERE DELLA 1ª COMMISSIONE PERMANENTE

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

(Estensore Bonifacio)

# sui disegni di legge nn. 77, 105, 479, 559 e 651

3 luglio 1984

La Commissione, esaminati i disegni di legge, ritiene di dover sottoporre alle Commissioni di merito le seguenti osservazioni:

- 1) come risulta dalle premesse dalle quali, esplicitamente o implicitamente, muovono i disegni di legge in esame, non sono venute meno le ragioni di tutela dell'interesse generale le quali giustificarono e giustificano la disciplina imposta dalla legge 27 luglio 1978, n. 392;
- 2) da tale constatazione discende la necessità di valutare le varie modifiche proposte in base al criterio di non introdurre innovazioni le quali, anche solo mediatamente, possano corrodere il contenuto generale della predetta disciplina legislativa. In particolare:
- a) si giustifica una riduzione della sfera di operatività territoriale della legge, purchè, nell'operarla, si introducano meccanismi idonei ad individuare concretamente le realtà locali che non richiedano o non richiedano più l'intervento autoritario della legge;
- b) non sembra si possano condividere ipotesi le quali o escludano l'applicabilità della legge a categorie determinate di immobili (con ciò incentivandole con sicuro svantaggio, nei fatti, delle categorie « protette ») ovvero introducano vastità di « patti in deroga » (in una situazione che in presenza di un deficientissimo mercato il che, come

si è detto, è presupposto della legislazione in esame — deve far ritenere inesistente, almeno per il soggetto più debole, una vera e propria libertà di contrattazione);

3) per il più urgente e grave problema degli immobili ad uso diverso da quello abitativo, si sottolinea la sua strettissima connessione alla emergenza economica, sulla base dell'ovvio rilievo che la minacciata espulsione dal mercato di centinaia di migliaia di operatori o la loro soggezione ad aumenti incontrollati e incontrollabili aggraverebbero la crisi e minerebbero le basi della lotta all'inflazione. Tenendo conto delle motivazioni esposte nella sentenza 5 aprile 1984, n. 89 della Corte costituzionale unanimemente si ritiene che il problema non sia da risolvere con ulteriore proroga; a maggioranza, si ritiene che esso non possa e non debba neppure essere risolto con la cosiddetta « graduazione degli sfratti » (la quale, dovendo esser consentita con ampiezza temporale, si tradurrebbe in una proroga surrettizia e, per di più, demandata alla magistratura). Da questa duplice preclusione, nasce l'unica, percorribile via: rapportare al regime generale delle locazioni il rinnovo automatico dei contratti, assicurando al locatore una ragionevole fascia di facoltà di recesso ed aumenti del canone idonei a garantire una giusta redditività.

Si astengono i rappresentanti del Gruppo comunista.

# PARERI DELLA 5° COMMISSIONE PERMANENTE (PROGRAMMAZIONE ECONOMICA, BILANCIO, PARTECIPAZIONI STATALI)

sul disegno di legge n. 105

(Estensore Castiglione)

18 aprile 1984

La Commissione, esaminato il disegno di legge, per quanto di propria competenza, esprime parere contrario.

sul disegno di legge n. 479

(Estensore Castiglione)

18 aprile 1984

La Commissione, esaminato il disegno di legge, per quanto di propria competenza, esprime parere favorevole a condizione che l'ultimo periodo del primo comma del nuovo articolo 78 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sia così riformulato: « Le disponibilità del fondo sono integrate con apposita disposizione della legge finanziaria ».

sul disegno di legge n. 651

(Estensore Ferrari-Aggradi)

6 giugno 1984

La Commissione, esaminato il disegno di legge, per quanto di propria competenza, esprime parere favorevole pur osservando l'inopportunità: (all'unanimità) di un utilizzo per fini privatistici dei fondi Gescal, destinati a finalità di carattere pubblico; (a maggioranza) della istituzione di un nuovo fondo sociale presso la Sezione autonoma della Cassa depositi e prestiti.

#### DISEGNO DI LEGGE n. 479

TESTO DEL GOVERNO

#### Art. 1.

(Abolizione del coefficiente relativo alle abitazioni di tipo signorile A/1)

La lettera *a*) del primo comma dell'articolo 16 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è soppressa.

#### Art. 2.

#### (Vetustà)

L'articolo 20 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« In relazione alla vetustà si applica, a partire dal 1º gennaio 1984, un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dall'ottavo successivo a quello di costruzione dell'immobile nella misura dello 0,50 per cento per i successivi trenta anni ».

# Art. 3.

(Immobili ultimati dopo il 31 dicembre 1982)

L'articolo 22 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« Per gli immobili adibiti ad uso di abitazione che sono stati ultimati dopo il 31 dicembre 1982, il costo base di produzione a metro quadrato è pari al costo base relativo all'anno precedente aggiornato ogni anno in misura pari all'intera variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice del costo di costruzione.

Se, ai fini dell'imposta sul valore aggiunto o di quella di registro o di altra imposi-

#### DISEGNO DI LEGGE n. 479

TESTO PROPOSTO DALLE COMMISSIONI RIUNITE

#### Art. 1.

(Abolizione del coefficiente relativo alle abitazioni di tipo signorile A/1)

Identico.

# Art. 2.

(Vetustà)

Il primo comma dell'articolo 20 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« In relazione alla vetustà si applica, a partire dal 1º gennaio 1985, un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dall'ottavo successivo a quello di costruzione dell'immobile nella misura dello 0,50 per cento per i successivi trenta anni ».

# Art. 3.

(Immobili ultimati dopo il 31 dicembre 1982)

Identico.

(Segue: Testo del Governo)

zione fiscale, ovvero relativamente agli oneri delle assicurazioni obbligatorie o in base ad altre documentazioni di origine pubblica, risultano costi maggiori di quelli derivanti dall'applicazione del comma precedente, il costo base si modifica nei singoli casi, te nendo conto di tali maggiori costi. Il costruttore, in quanto di sua spettanza, è tenuto a fornire al proprietario tali dati, se la richiesta venga fatta anteriormente al primo trasferimento dell'immobile: in tal caso gli stessi elementi dovranno essere comunicati agli uffici del catasto edilizio urbano. Agli effetti di cui sopra non si tiene comunque conto del valore dell'immobile accertato ai fini dell'imposta di registro relativa al suo trasferimento a qualsiasi titolo, in quanto il valore di riferimento per la determinazione del canone è quello dei costi come sopra definiti.

Ai fini della determinazione del canone di locazione per gli immobili urbani ultimati dopo il 31 dicembre 1975, al costo base, determinato a norma del presente articolo, si applicano le disposizioni di cui agli articoli da 15 a 21; nelle ipotesi di cui al precedente comma non si applicano i coefficienti previsti nell'articolo 16 nei casi in cui il maggior costo riguardi il costo di produzione ».

# Art. 4.

(Interventi di restauro e di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia)

Dopo l'articolo 22 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è inserito il seguente:

« Art. 22-bis. — Se dopo il 1º gennaio 1984 sono iniziati o completati lavori di restauro e di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, come definiti alle lettere c) e d) dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, dell'unità immobiliare e dell'intero edificio, il costo base di produzione a metro quadrato è determinato ai sensi dell'articolo precedente, con riferi-

(Segue: Testo proposto dalle Commissioni riunite)

# Art. 4.

(Interventi di restauro e di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia)

Identico:

« Art. 22-bis. - (Interventi di restauro e di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia) — Se dopo il 1º gennaio 1984 sono iniziati o completati lavori di restauro e di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, come definiti alle lettere c) e d) dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, dell'unità immobiliare e dell'intero edificio, il costo base di produzione a metro quadrato è determinato ai sensi del-

(Segue: Testo del Governo)

mento all'anno di ultimazione dei lavori comunque accertato.

Se i lavori di cui al comma precedente riguardano la sola unità immobiliare, il costo base come sopra determinato è ridotto del 30 per cento ».

# Art. 5.

(Manutenzione straordinaria)

I primi due commi dell'articolo 23 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sono sostituiti dai seguenti:

« Quando si eseguono sull'immobile opere o modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali dell'edificio nonchè per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, le parti possono convenire che il canone risultante dall'applicazione degli articoli precedenti venga maggiorato, a partire da data comunque non anteriore a quella in cui vengono ultimati i lavori, in misura non superiore al 20 per cento, in relazione all'entità della spesa sostenuta dal locatore.

L'accordo deve risultare da atto scritto avente data certa ».

# Art. 6.

(Esclusione delle abitazioni di tipo signorile e degli immobili di interesse artistico o storico)

La lettera d) del primo comma dell'articolo 26 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituita dalla seguente:

« d) alle locazioni relative ad immobili inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8, A/9 e, comunque, ad immobili riconosciuti di interesse artistico o storico ai sensi della legge 1º giugno 1939, n. 1089, e successive modificazioni ».

(Segue: Testo proposto dalle Commissioni riunite)

l'articolo precedente, con riferimento all'anno di ultimazione dei lavori comunque accertato.

Identico ».

# Art. 5.

(Manutenzione straordinaria)

Identico:

« Identico.

L'accordo deve risultare da atto scritto ».

#### Art. 6.

(Esclusione delle abitazioni di tipo signorile e degli immobili di interesse artistico o storico)

Identico.

(Segue: Testo del Governo)

#### Art. 7.

(Ambito di applicazione)

Il secondo comma dell'articolo 26 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dai seguenti:

« Le disposizioni di cui agli articoli da 12 a 25 non si applicano alle locazioni concernenti gli immobili siti in comuni che al censimento del 1981 avevano popolazione residente fino a 10.000 abitanti qualora, con riferimento al censimento generale della popolazione del 1971, e successivamente ad ogni censimento generale, la popolazione residente non abbia subìto variazioni in aumento o, comunque, l'aumento percentuale sia stato inferiore a quello medio nazionale, secondo i dati pubblicati dall'ISTAT.

Le disposizioni di cui agli articoli da 12 a 25 si applicano, comunque, alle locazioni concernenti gli immobili siti nei comuni compresi nelle aree individuate ai sensi del primo e del secondo comma dell'articolo 13 del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, nella legge 25 marzo 1982, n. 94 ».

# Art. 8.

(Patti contrari alla legge)

Il primo comma dell'articolo 79 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« Salvo quanto disposto dal successivo articolo 79-bis, è nulla ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto o ad attribuire al locatore un canone maggiore rispetto a quello previsto dagli articoli precedenti ovvero ad attribuirgli altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della presente legge ».

(Segue: Testo proposto dalle Commissioni riunite)

#### Art. 7.

(Ambito di applicazione)

Identico:

« Le disposizioni di cui agli articoli da 12 a 25 non si applicano alle locazioni concernenti gli immobili siti in comuni, compresi nel territorio doganale dello Stato, che al censimento del 1981 avevano popolazione residente fino a 10.000 abitanti qualora, con riferimento al censimento generale della popolazione del 1971, e successivamente ad ogni censimento generale, la popolazione residente non abbia subìto variazioni in aumento o, comunque, l'aumento percentuale sia stato inferiore a quello medio nazionale, secondo i dati pubblicati dall'ISTAT.

Identico ».

# Art. 8.

(Patti contrari alla legge)

Identico.

(Segue: Testo del Governo)

#### Art. 9.

# (Patti in deroga)

Dopo l'articolo 79 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è inserito il seguente:

- « Art. 79-bis. Le parti possono convenire, con patto scritto specificamente approvato dal conduttore nelle ipotesi di cui all'articolo 1342 del codice civile, che il canone di locazione, determinato ai sensi degli articoli da 12 a 22-bis, sia maggiorato fino ad un massimo del 30 per cento in una o più delle seguenti ipotesi:
- a) se il locatore rinunzi alla facoltà di disdetta di cui all'articolo 3 per la prima scadenza del contratto;
- b) se il locatore consenta una parziale destinazione ad uso diverso da quello abitativo dell'immobile locato:
- c) se il locatore consenta senza condizioni la sublocazione totale o parziale dell'immobile.

Le parti possono altresì convenire, nelle forme di cui al primo comma, che, quale corrispettivo di una riduzione del canone in misura comunque non inferiore al 10 per cento di quello determinato ai sensi degli articoli da 12 a 22-bis, il contratto di locazione abbia durata inferiore a quattro anni e che esso si risolva alla scadenza senza necessità di disdetta.

Ai provvedimenti di rilascio relativi ai contratti stipulati ai sensi del comma precedente non si applicano le disposizioni di cui al primo comma dell'articolo 56; all'esecuzione di tali provvedimenti si applicano gli articoli 605 e seguenti del codice di procedura civile.

Le parti possono inoltre convenire, nelle forme di cui al primo comma del presente articolo, che il locatario effettui sull'immobile gli interventi di cui al precedente arti(Segue: Testo proposto dalle Commissioni riunite)

#### Art. 9.

# (Patti in deroga)

Identico:

- « Art. 79-bis. (Patti in deroga) Le parti possono convenire, con patto scritto specificamente approvato dal conduttore nelle ipotesi di cui all'articolo 1342 del codice civile, che il canone di locazione, determinato ai sensi degli articoli da 12 a 22-bis, sia maggiorato fino ad un massimo del 30 per cento in una o più delle seguenti ipotesi:
  - a) identica;
  - b) identica;
  - c) identica.

Identico.

Identico.

Identico ».

(Segue: Testo del Governo)

colo 5; in tal caso dovrà prevedersi quale corrispettivo:

- a) una maggiore durata della locazione, prolungando la stessa per un periodo non inferiore ad un altro biennio;
- b) ovvero una riduzione del canone in misura non inferiore al 10 per cento in relazione all'entità della spesa sostenuta dal locatario».

#### Art. 10.

# (Accertamenti fiscali)

Il pretore che, ai sensi degli articoli 10, 12 o 14 del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, nella legge 25 marzo 1982, n. 94, abbia concesso una dilazione dell'esecuzione del provvedimento di rilascio, dispone la trasmissione di copia della denunzia dei redditi, allegata dal conduttore all'istanza di graduazione, all'ufficio presso il quale la denunzia è stata presentata.

Il nominativo del conduttore così trasmesso viene inserito nelle categorie di cui ai decreti del Ministro delle finanze concernenti i criteri per l'effettuazione dei controlli fiscali globali.

# Art. 11.

# (Fondo sociale)

Il titolo III della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« TITOLO III. — Art. 75. - (Istituzione del fondo sociale). — Presso ciascun comune compreso nelle aree individuate ai sensi del primo e del secondo comma dell'articolo 13 del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, nella legge 25 marzo 1982, n. 94, è istituito un fondo sociale per l'integrazione dei canoni di locazione per i conduttori meno abbienti.

(Segue: Testo proposto dalle Commissioni riunite)

#### Art. 10.

(Accertamenti fiscali)

Identico.

Art. 11.

(Fondo sociale)

Identico.

(Segue: Testo del Governo)

Art. 76. - (Condizioni di assegnazione). — L'integrazione del canone di locazione di cui all'articolo precedente è subordinata alle seguenti condizioni:

- a) che il reddito annuo complessivo riferito alla somma dei redditi imputati al conduttore e alle altre persone con lui abitualmente conviventi non sia superiore al limite di reddito definito per l'accesso alle assegnazioni di edilizia sovvenzionata aggiornato in misura pari all'intera variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese di novembre del 1983 e lo stesso mese del 1981 e maggiorato ai sensi dell'articolo 17, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1035. Qualora alla formazione del reddito predetto concorrano redditi da lavoro dipendente o da pensione, questi sono calcolati nella misura del 60 per cento;
- b) che l'ammontare annuo del canone non sia inferiore al 20 per cento del reddito di cui alla precedente lettera a).

Il sindaco dispone la trasmissione di copia della denunzia dei redditi, allegata dal conduttore che abbia ottenuto l'integrazione, all'ufficio presso il quale la denunzia è stata presentata.

Il nominativo del conduttore così trasmesso viene inserito nelle categorie di cui ai decreti del Ministro delle finanze concernenti i criteri per l'effettuazione dei controlli fiscali globali.

Art. 77. - (Integrazione del canone). — L'integrazione del canone di locazione consiste nella corresponsione di un contributo annuo pari all'ammontare determinato con delibera del consiglio comunale in relazione al numero e all'entità delle domande presentate e alla disponibilità finanziaria del fondo sociale di ciascun comune.

Il contributo è concesso dal sindaco su domanda presentata dall'interessato da cui risulti l'esistenza dei requisiti previsti dal precedente articolo 76. (Segue: Testo proposto dalle Commissioni riunite)

(Segue: Testo del Governo)

(Segue: Testo proposto dalle Commissioni riunite)

Ai conduttori che usufruiscono dell'integrazione è fatto divieto di procedere alla sublocazione dell'immobile locato a pena di decadenza dall'integrazione medesima.

L'integrazione non può avere ad oggetto le eventuali maggiorazioni del canone derivanti dai patti in deroga previsti dalle lettere a) e b) del primo comma dell'articolo 79-bis.

Il comune provvede, almeno ogni due anni, alla revisione delle graduatorie dei beneficiari.

Le norme per l'applicazione del presente articolo e per la formazione delle graduatorie sono approvate dal comune con delibera consiliare.

Art. 78. - (Copertura finanziaria e ripartizione del fondo). — È istituito presso la Tesoreria centrale apposito conto corrente infruttifero. A tale conto affluiscono nel triennio 1984-1986 le quote del fondo sociale di cui all'articolo 78 della legge 27 luglio 1978, n. 392, nel testo anteriore alle modifiche apportatevi, ripartito tra le varie regioni e da queste non ancora prelevate entro il 31 dicembre 1983. Le disponibilità del fondo sono integrate con la legge finanziaria.

Tali fondi sono ripartiti dal CIPE, con provvedimento adottato su proposta del Ministro dei lavori pubblici, tra le regioni nelle quali sono localizzati i comuni di cui al precedente articolo 75. La quota da ripartire nell'anno 1984 è fissata in lire 100 miliardi.

Le regioni, con provvedimento del consiglio regionale, decidono entro un mese dalla ripartizione dei fondi le modalità di distribuzione tra comuni tenendo conto in particolare del numero e della composizione dei nuclei familiari residenti in ciascuno di essi.

Ciascun comune, con delibera consiliare, può versare nel proprio fondo sociale le somme che riterrà opportuno destinare alle finalità di cui al presente titolo.

Le somme assegnate al comune interessato affluiscono ad apposita contabilità speciale da istituire presso la competente sezione di tesoreria provinciale dello Stato.

(Segue: Testo del Governo)

Gli occorrenti prelevamenti sono effettuati sulla base di specifica richiesta del comune stesso ».

#### Art. 12.

(Investimenti in immobili ad uso esclusivamente abitativo)

Il secondo comma dell'articolo 5-bis del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, nella legge 25 marzo 1982, n. 94, è sostituito dal seguente:

« Le disponibilità di cui al precedente comma sono destinate in misura non inferiore al 50 per cento all'acquisto o alla costruzione di immobili ad uso abitativo da dare in locazione ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392 ».

#### Art. 13.

(Obblighi degli enti previdenziali e società assicurative)

Nell'articolo 17 del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, nella legge 25 marzo 1982, n. 94, i primi cinque commi sono sostituiti dai seguenti:

« Gli enti e le società indicati dall'articolo 23 del decreto-legge 15 dicembre 1979, n. 629, convertito, con modificazioni, nella legge 15 febbraio 1980, n. 25, tenuti per legge, statuto o disposizione dell'autorità di vigilanza ad effettuare investimenti immobiliari, nonchè ogni altro ente pubblico non economico, ad eccezione dell'Istituto di emissione e della Cassa nazionale del notariato, indipendentemente dalle finalità istituzionali, dalla natura e consistenza patrimoniale, devono mensilmente comunicare al comune, nel cui territorio è sito ciascuno degli immobili, nonchè alla prefettura competente, l'elenco delle unità immobiliari già destinate ad uso di abitazione che siano o divengano disponibili in un momento successivo, con l'indicazione della data di effet(Segue: Testo proposto dalle Commissioni riunite)

Soppresso.

Soppresso.

(Segue: Testo del Governo)

(Segue: Testo proposto dalle Commissioni riunite)

tiva disponibilità. Il comune provvede a darne pubblicità mediante affissione all'albo comunale e inserzione su uno o più quotidiani a maggiore diffusione locale.

I contratti di locazione relativi agli immobili di cui al comma precedente, dei quali non sia stata resa pubblica la disponibilità ai sensi del medesimo comma, sono nulli

Gli enti e le società di cui al primo comma devono, nella locazione delle unità immobiliari incluse negli elenchi mensili, limitatamente ad una quota del 50 per cento della disponibilità annuale complessiva, dare priorità a coloro che dimostrino che nei loro confronti sono stati emessi i provvedimenti di rilascio indicati nell'articolo 2. n. 2, del decreto-legge 30 gennaio 1979. n. 21, convertito, con modificazioni, nella legge 31 marzo 1979, n. 93, nell'articolo 59, nn. 1, 3, 4 e 5, della legge 27 luglio 1978, n. 392, ovvero provvedimenti di rilascio emessi per finita locazione nonchè a coloro che abbiano sottoscritto un verbale di conciliazione.

Decorsi sessanta giorni dalla data di affissione dell'elenco di cui al primo comma senza che i soggetti indicati nel comma precedente abbiano richiesto all'ente o alla società in locazione gli immobili compresi nell'elenco, gli enti e le società possono liberamente disporre degli immobili medesimi.

Il legale rappresentante degli enti e delle società di cui al primo comma il quale indebitamente ometta o ritardi la pubblicità mensile ivi prevista, ovvero renda una dichiarazione non veritiera, è soggetto alla sanzione amministrativa pecuniaria da lire 5 milioni a lire 50 milioni.

Chiunque in qualità di legale rappresentante ovvero di mandatario di uno degli enti o società indicati nel primo comma stipuli un contratto di locazione relativamente ad un immobile la cui disponibilità non sia stata tempestivamente resa nota ai sensi del primo comma è soggetto alla sanzione amministrativa pecuniaria da lire 3 milioni a lire 15 milioni ».

#### DISEGNO DI LEGGE n. 77

D'iniziativa dei senatori Barsacchi ed altri

#### Art. 1.

Allo scadere dei contratti di cui ai numeri 1) e 2) dell'articolo 27, alle lettere a), b) e c) dell'articolo 67 e all'articolo 71 della legge 27 luglio 1978, n. 392, il conduttore ha diritto alla rinnovazione del contratto per i periodi indicati dall'articolo 27 della stessa legge.

Il conduttore non ha diritto al rinnovo del contratto se la cessazione del rapporto è dovuta a risoluzione per inadempimento, a disdetta o recesso del conduttore medesimo e nel caso in cui sia in corso una delle procedure di cui al regio decreto 16 marzo 1942, n. 267.

Il locatore può recedere dal contratto quando ha necessità di riavere l'immobile per una delle cause previste dall'articolo 29 della legge 27 luglio 1978, n. 392. In tal caso il locatore deve dichiarare la propria volontà di riavere l'immobile alla scadenza del contratto nei termini e secondo le modalità previste dallo stesso articolo 29.

#### Art. 2.

In caso di cessazione del rapporto di locazione che non sia dovuta a risoluzione per inadempimento o disdetta o recesso del conduttore o ad una delle procedure previste dal regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, al conduttore, che svolgeva nell'immobile locato una delle attività di cui ai numeri 1) e 2) dell'articolo 27 della legge 27 luglio 1978, n. 392, spetta un'indennità pari a 36 mensilità dell'ultimo canone corrisposto; per le attività alberghiere l'indennità è pari a 42 mensilità.

Qualora la necessità del locatore dipenda dalla causa di cui alla lettera b) dell'articolo 29 della legge 27 luglio 1978, n. 392, al conduttore spetta il risarcimento del danno effettivamente subito, che deve essere calcolato tenendo conto anche del vantaggio che deriva al locatore.

A coloro che svolgono una professione intellettuale ai sensi dell'articolo 2229 del codice civile, in caso di cessazione del rapporto, non dovuta ad una delle cause di cui al primo comma del presente articolo, spetta l'indennità di cui all'articolo 34 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

#### Art. 3.

I canoni dei contratti di cui alle lettere a), b) e c) dell'articolo 67 della legge 27 luglio 1978, n. 392, al momento del rinnovo vengono rivalutati secondo le seguenti modalità:

- a) i canoni dei contratti stipulati prima del 31 dicembre 1973 vengono aggiornati in misura pari al 75 per cento della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi tra il 1º gennaio 1974 e la data di rinnovazione del contratto di cui all'articolo 1 della presente legge;
- b) i canoni dei contratti stipulati successivamente alla data di cui alla precedente lettera a) vengono rivalutati in base ai criteri ivi previsti tenendo conto del periodo intercorso tra la stipulazione del contratto e la rinnovazione di cui all'articolo 1 della presente legge.

Ogni pattuizione contraria al presente articolo, anche se antecedente all'entrata in vigore della presente legge, viene automaticamente sostituita ai sensi dell'articolo 1339 del codice civile.

# Art. 4.

Il canone dei contratti di cui al primo comma dell'articolo 1 della presente legge viene aggiornato, a partire da tre anni dalla data in cui è stato stipulato il contratto, ogni anno in misura pari al 50 per cento della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie

di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Il presente articolo si applica immediatamente ai contratti già conclusi, sempre che siano trascorsi tre anni dalla data in cui sono stati stipulati.

# Art. 5.

Tutte le norme contrarie alla presente legge sono abrogate e per quanto ivi non disposto si applicano gli articoli 27 e seguenti della legge 27 luglio 1978, n. 392.

#### Art. 6.

Le precedenti norme si applicano anche ai giudizi in corso alla data di entrata in vigore della presente legge.

# Art. 7.

La presente legge entra in vigore il giorno della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana.

#### DISEGNO DI LEGGE n. 105

D'iniziativa dei senatori Visconti ei altri

#### TITOLO I

# MODIFICHE ALLA LEGGE 27 LUGLIO 1978, N. 392

#### Art. 1.

(Rinnovazione tacita).

L'articolo 3 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« Il contratto si rinnova per un periodo di quattro anni se nessuna delle parti comunica all'altra, almeno sei mesi prima della scadenza, con lettera raccomandata, che non intende rinnovarlo.

Alla sua prima scadenza il contratto può non essere rinnovato solo quando ricorrano i casi previsti dall'articolo 59 e successive modificazioni e integrazioni, e con le modalità e i termini ivi previsti ».

#### Art. 2.

(Successione nel contratto).

Il primo comma dell'articolo 6 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« In caso di morte o di rinuncia del conduttore gli succedono nel contratto il coniuge, gli eredi ed i parenti e affini con lui abitualmente conviventi, nonchè le persone che si sono trasferite nell'immobile con il conduttore all'atto della stipula del contratto o vi abitano in modo continuativo ».

#### Art. 3.

(Oneri accessori).

Il secondo comma dell'articolo 9 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dai seguenti:

« Le spese per il servizio di portineria sono a carico del conduttore nella misura del 50 per cento, salvo che le parti abbiano convenuto una misura inferiore.

Qualora più dei tre quarti dei conduttori richiedano la soppressione del servizio di portineria ed il locatore risulti essere di diverso avviso, questi dovrà accollarsi le spese di tale servizio nella misura del 90 per cento ».

#### Art. 4.

(Canone per le autorimesse).

All'articolo 16, primo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392, è aggiunta, dopo la lettera h), la seguente:

« *i*) 1,25 per le autorimesse singole e i posti macchina anche se locati separatamente da una unità immobiliare adibita ad uso di abitazione ».

# Art. 5.

(Aggiornamento del canone).

L'articolo 24 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« Per gli immobili adibiti ad uso di abitazione il canone di locazione definito ai sensi degli articoli da 12 a 23 è aggiornato nella misura fissata dal CIPE con proprio decreto entro il 30 novembre di ogni anno.

L'aggiornamento del canone non potrà superare il 75 per cento della variazione, fissata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Per gli alloggi che risultino essere in uno stato di conservazione e di manutenzione mediocre o scadente l'aggiornamento non potrà superare il 50 per cento dell'indice di cui al comma precedente.

L'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta con lettera raccomandata ».

#### Art. 6.

(Ambito di applicazione).

Il secondo comma dell'articolo 26 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« La regione, con proprio provvedimento, determina i comuni nei quali, per comprovata assenza di tensioni abitative, non si applicano le disposizioni di cui agli articoli da 12 a 25.

La determinazione regionale ha valore per un biennio e, al termine di esso, può essere rinnovata ».

# Art. 7.

(Modifica dell'articolo 29 della legge 27 luglio 1978, n. 392).

- · All'articolo 29, primo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392, le lettere *a*) e *b*) sono sostituite dalle seguenti:
- « a) adibire l'immobile ad abitazione propria o del coniuge o dei parenti entro il primo grado in linea retta;
- b) adibire l'immobile all'esercizio, in proprio o da parte del coniuge o dei parenti entro il primo grado in linea retta, di una delle attività indicate nell'articolo 27 o, se si tratta di pubbliche amministrazioni, enti pubblici o di diritto pubblico, all'esercizio di attività tendenti al conseguimento delle loro finalità istituzionali; ».

Il secondo comma dello stesso artiticolo è sostituito dal seguente:

« Per le locazioni di immobili adibiti all'esercizio di albergo, pensione o locanda, anche se ammobiliati, il locatore può negare la rinnovazione del contratto nelle ipotesi previste dall'articolo 7 della legge 2 marzo 1963, n. 191, modificato dall'articolo 4-bis del decreto-legge 27 giugno 1967, n. 460, convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 28 luglio 1967, n. 628, qualora l'immobile sia oggetto di intervento sulla base di un programma comunale pluriennale di attuazione ai sensi delle leggi vigenti. Nei casi suddetti il possesso della prescritta autorizzazione o concessione è condizione per l'azione di rilascio. Gli effetti del provvedimento di rilascio si risolvono alle condizioni previste nella precedente lettera c). Il locatore può altresì negare la rinnovazione se intende esercitare personalmente nell'immobile o farvi esercitare dal coniuge o da parenti entro il primo grado in linea retta la medesima attività del conduttore, osservate le disposizioni di cui all'articolo 5 della legge 2 marzo 1963, n. 191, modificato dall'articolo 4-bis del decreto-legge 27 giugno 1967, n. 460, convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 28 luglio 1967, n. 628 ».

# Art. 8.

(Modifica dell'articolo 31 della legge 27 luglio 1978, n. 392).

L'ultimo comma dell'articolo 31 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« Il giudice, oltre a determinare il ripristi no o il risarcimento del danno, ordina al locatore il pagamento di una somma da lire 1.000.000 a lire 5.000.000 da devolvere al comune nel cui territorio è sito l'immobile, ad integrazione del fondo sociale previsto dal titolo III della presente legge ».

#### Art. 9.

(Aggiornamento del canone per immobili adibiti ad usi diversi con contratto già stipulato).

Il terzo comma dell'articolo 32 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dai seguenti:

« Le variazioni in aumento del canone non possono essere superiori alla percentuale fissata annualmente dal CIPE.

Il CIPE, con proprio decreto, determina entro il 30 novembre di ogni anno il valore massimo di variazione in aumento del canone, che non potrà in ogni caso risultare superiore al 75 per cento della variazione in aumento dell'indice, accertato dall'ISTAT, dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati ».

#### Art. 10.

(Indennità per la perdita dell'avviamento).

L'articolo 34 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« In caso di cessazione del rapporto di locazione relativo agli immobili di cui all'articolo 27, che non sia dovuta a risoluzione per inadempimento o disdetta o recesso del conduttore o a una delle procedure previste dal regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, il conduttore ha diritto ad una indennità pari al reddito netto complessivo dichiarato per i tre anni precedenti e comunque non inferiore a 48 mensilità dell'ultimo canone corrisposto e, nel caso di attività alberghiere, pari al reddito netto complessivo dichiarato per i sei anni precedenti e comunque non inferiore a 72 mensilità.

L'indennità di cui al comma precedente è raddoppiata qualora l'immobile venga, da chiunque, adibito all'esercizio della stessa attività o di attività incluse nelle stesse tabelle merceologiche già esercitate dal conduttore uscente ed ove il nuovo esercizio venga iniziato entro due anni dalla cessazione del precedente.

L'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile è condizionata alla avvenuta corresponsione dell'indennità di cui al primo comma.

L'indennità di cui al secondo comma deve essere corrisposta all'inizio del nuovo esercizio ».

#### Art. 11.

(Diritto di prelazione).

L'ultimo comma dell'articolo 38 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dai seguenti:

« Le norme del presente articolo non si applicano nelle ipotesi previste dall'articolo 732 del codice civile per le quali la prelazione opera a favore dei coeredi, e nella ipotesi di trasferimento effettuato a favore del coniuge o dei parenti entro il primo grado.

Le disposizioni di cui al precedente articolo 37 e al successivo articolo 39 si applicano anche alle locazioni di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione.

Qualora il diritto di prelazione non venga esercitato dal conduttore o l'immobile risulti non essere locato, il comune ha diritto di esercitare il diritto di prelazione — nei termini e con le modalità previste dal presente articolo — nel caso di atti di compravendita di unità immobiliari localizzate all'interuo di zone di recupero definite ai sensi della legge 5 agosto 1978, n. 457, o all'interno di piani di zona per l'edilizia economica e popolare ».

#### Art. 12.

(Diritto di riscatto e di prelazione).

Il primo comma dell'articolo 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e sostituito dal seguente:

« Qualora il proprietario non provveda alla notificazione di cui all'articolo precedente o il corrispettivo indicato sia superiore a quello risultante all'atto di trasferimento a titolo oneroso dell'immobile, l'avente diritto

alla prelazione può, entro due anni dalla trascrizione del contratto, riscattare l'immobile dall'acquirente o da ogni altro successivo avente causa ».

Dopo l'ultimo comma dello stesso articolo 39, è aggiunto il seguente:

« Qualora si verifichi uno dei casi previvisti dal primo comma, il proprietario è punibile con una ammenda di importo non inferiore a nove annualità del canone di locazione dovuto alla data della trascrizione dell'atto di trasferimento dell'immobile, da devolvere al comune per le finalità di cui al titolo III della presente legge ».

#### Art. 13.

(Conservazione del diritto di prelazione).

L'ultimo comma dell'articolo 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« Egli conserva tale diritto anche nel caso in cui il contratto tra il locatore e il nuovo conduttore sia sciolto entro un anno, ovvero quando il locatore abbia ottenuto il rilascio dell'immobile non intendendo locarlo a terzi, e, viceversa, lo abbia concesso in locazione entro i due anni successivi ».

# Art. 14.

(Modalità per il rilascio).

Il primo comma dell'articolo 56 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dai seguenti:

« Col provvedimento che dispone il rilascio, il giudice fissa la data dell'esecuzione entro il termine di mesi dodici dalla data del provvedimento.

Tale termine può essere elevato a mesi ventiquattro quando, nel caso di rilascio di immobili adibiti ad uso di abitazione, il conduttore non disponga di altra abitazione idonea alle proprie esigenze e tenendo anche conto delle condizioni del conduttore e del locatore ».

#### Art. 15.

(Recesso del locatore).

L'articolo 59 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

- « Il locatore può recedere dal contratto, dandone comunicazione al conduttore mediante lettera racomandata e con un preavviso di almeno sei mesi, quando:
- 1) abbia la urgente e improrogabile necessità, verificatasi dopo la costituzione del rapporto locatizio, di destinare l'immobile ad uso abitativo proprio, del coniuge o dei parenti in linea retta di primo grado;
- 2) offra al conduttore altro immobile idoneo per cui sia dovuto un canone di locazione proporzionato alle condizioni del conduttore medesimo e comunque non superiore del 20 per cento al canone del precedente immobile e assuma a suo carico le spese di trasloco.

In tal caso il locatore deve documentare la necessità di disporre dell'immobile per abitazione propria, del coniuge o dei parenti in linea retta entro il secondo grado oppure, trattandosi di ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, co-operativistiche, assistenziali o di culto, voglia disporre dell'immobile per l'esercizio delle proprie funzioni.

Quando l'opposizione del conduttore all'azione del locatore risulti infondata, questi potrà essere esonerato dal pagamento delle spese di trasloco;

- 3) il conduttore disponga di altra abitazione idonea alle proprie esigenze familiari nello stesso comune ovvero in un comune confinante;
- 4) il conduttore, avendo sublocato parzialmente l'immobile, non lo occupa nemmeno in parte con continuità. Si presume l'esistenza della sublocazione quando l'immobile risulta occupato da persone che non sono alle dipendenze del conduttore o che non sono a questo legate da vincoli di parentela o di affinità entro il quarto grado, salvo che si tratti di ospiti transitori.

La presunzione non si applica nei confronti delle persone che si sono trasferite nell'immobile assieme al conduttore;

5) il conduttore non occupa continuativamente l'immobile senza giustificato motivo.

Alla procedura per il rilascio dell'immobile si applicano le norme di cui ai precedenti articoli 30 e 56 ».

#### Art. 16.

(Modifiche all'articolo 60 della legge 27 luglio 1978, n. 392).

Il primo comma dell'articolo 60 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« Il provvedimento che dispone il rilascio dell'immobile in conseguenza dell'esercizio da parte del locatore del diritto di recesso, perde efficacia se il locatore, nel termine di sei mesi da quando ha niacquistato la disponibilità dell'immobile, non lo adibisca all'uso per il quale aveva agito ovvero, nei casi previsti dall'articolo 59-bis, non inizi, nel suddetto termine, i lavori per i quali è stata rilasciata autorizzazione o concessione ».

Il terzo comma dello stesso articolo 60 è sostituito dal seguente:

« Il giudice, oltre a determinare il ripristino o il risarcimento, ordina al locatore il pagamento di una somma da lire 1.000.000 a lire 5.000.000 da devolvere al comune nel cui territorio è sito l'immobile, ad integrazione del fondo sociale di cui al titolo III della presente legge ».

# Art. 17.

(Modifica dell'articolo 61 della legge 27 luglio 1978, n. 392).

Il primo comma dell'articolo 61 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« La facoltà di recesso nel caso previsto dal n. 1) dell'articolo 59 non può essere esercitata da chi ha acquistato l'immobile per atto tra vivi finchè non siano decorsi almeno quattro anni dalla data dell'acquisto ».

#### Art. 18.

(Rinnovo del contratto di locazione per immobili adibiti ad usi diversi dalla abitazione).

L'articolo 69 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« Alla scadenza di cui alle lettere a), b) e c) dell'articolo 67 e a quelle di cui all'articolo 71, il conduttore ha diritto al rinnovo del contratto di locazione per i periodi previsti dall'articolo 27.

Il locatore può non rinnovare il contratto di locazione quando ricorrano i motivi di cui all'articolo 29 e successive modificazioni, e con le procedure previste dallo stesso articolo.

In tal caso il conduttore ha diritto all'indennità prevista dall'articolo 34 e successive modificazioni ».

#### Art. 19.

(Mutamento della destinazione)

L'articolo 72 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« I nuovi contratti di locazione di immobili il cui uso venga mutato da quello preesistente di abitazione non possono prevedere, per un periodo di quattro anni dalla data di autorizzazione da parte del comune al cambiamento di destinazione d'uso, un canone superiore a quello di cui agli articoli 12 e 24, tranne che siano intervenute radicali trasformazioni dell'immobile stesso autorizzate ai sensi delle vigenti leggi ».

#### Art. 20.

(Fondo sociale).

Gli articoli 75, 76, 77 e 78 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sono sostituiti dai seguenti:

« Art. 75. — (Istituzione del fondo sociale e sua ripartizione). — Presso il Ministero del

tesoro è istituito un fondo sociale per l'integrazione dei canoni di locazione a favore dei conduttori meno abbienti.

Tale fondo è ripartito tra le regioni sulla base della attribuzione ad ogni singola regione effettuata annualmente dal CIPE, sentita la commissione interregionale di cui alla legge 16 maggio 1970, n. 281.

Entro trenta giorni dalla decisione del CIPE, le regioni provvedono a ripartire i fondi loro attribuiti tra i comuni, tenendo conto delle esigenze in atto »;

« Art. 76. — (Integrazione del canone). — I comuni utilizzano gli stanziamenti loro assegnati a favore dei conduttori meno abbienti, tenendo anche conto delle condizioni dell'alloggio occupato, della sua tipologia e superficie. Priorità assoluta è riservata ai conduttori il cui reddito annuo familiare complessivo non sia superiore all'importo di una pensione minima dell'INPS per la generalità dei lavoratori maggiorata del 25 per cento per famiglie composte da una persona, da due pensioni minime dell'INPS maggiorate del 25 per cento per ogni componente della famiglia oltre i primi due.

L'integrazione del canone potrà anche riguardare le variazioni in aumento dello stesso dovute a migliorie dell'alloggio o a clausole di indicizzazione. Per l'erogazione delle somme predette i comuni con più di diecimila abitanti sono tenuti ad approvare apposito regolamento. Decadono in ogni caso dal contributo di integrazione del canone i conduttori che sublochino l'immobile, che non vi risiedano con continuità, che divengano proprietari di un alloggio, che siano assegnatari di un alloggio di edilizia residenziale pubblica, che risiedano in un alloggio incluso nelle categorie catastali A1, A7, A8, A9 »;

« Art. 77. — (Copertura finanziaria). — Per il finanziamento del fondo sociale sono stanziati 450 miliardi per il triennio 1982, 1983, 1984, di cui 120 miliardi per l'anno 1982 ».

#### TITOLO II

# INTEGRAZIONI ALLA LEGGE 27 LUGLIO 1978, N. 392

# Art. 21.

(Rilascio temporaneo).

Dopo l'articolo 59 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è inserito il seguente:

- « Art. 59-bis. (Rilascio temporaneo dell'abitazione da parte del conduttore). Il locatore può chiedere il rilascio temporaneo dell'abitazione da parte del conduttore, al canone fissato, tenendo conto delle variazioni intervenute nell'immobile, quando:
- 1) l'immobile locato sia posto in un edificio gravemente danneggiato, che debba essere ricostruito e del quale debba essere assicurata la stabilità, e la permanenza del conduttore impedisca di compiere gli indispensabili lavori;
- 2) il proprietario intenda demolire, ristrutturare, restaurare o comunque trasformare notevolmente l'immobile locato e sia indispensabile, per ragioni tecniche, lo sgombero dell'immobile stesso.

In tal caso è fatto obbligo al proprietario di offrire al conduttore, per il tempo necessario ai lavori, una idonea abitazione il cui canone non superi del 20 per cento il canone del precedente immobile, e di assumere a suo carico le spese del trasloco.

Quando l'opposizione del conduttore risulti infondata, il proprietario potrà essere esonerato dal pagamento delle spese di trasloco.

Il possesso della concessione edilizia o, nei casi previsti dalla legge, di autorizzazione, è condizione preventiva per la richiesta di rilascio temporaneo.

Qualora la concessione edilizia preveda la riduzione del numero degli alloggi, al proprietario è fatto obbligo di offrire al conduttore una idonea abitazione, il cui canone non superi del 20 per cento il canone dell'alloggio precedentemente occupato, calcolato sulla base del valore locativo conseguente alla trasformazione edilizia eseguita.

Entro trenta giorni dalla data di ultimazione dei lavori, il locatore è tenuto a comunicare al conduttore, mediante lettera raccomandaa, l'avvenuto termine delle ragioni che avevano determinato il rilascio temporaneo ».

#### Art. 22.

(Comuni autorizzati ad obbligare alla locazione).

Dopo l'articolo 26 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sono inseriti i seguenti:

« Art. 26-bis. — (Comuni autorizzati ad obbligare alla locazione). — La regione individua entro il 31 dicembre di ogni anno, con decreto del presidente della giunta regionale, i comuni autorizzati ad applicare le norme di cui ai successivi articoli 26-ter e 26-quater.

L'individuazione dei comuni avviene tenendo conto degli squilibri esistenti nel rapporto tra domanda e offerta di alloggi in locazione e, più in generale, delle tensioni abitative in atto o prevedibili per l'immediato futuro.

I comuni esclusi dalla individuazione regionale di cui al primo comma possono chiedere, con deliberazione del Consiglio comunale da assumere entro il 31 gennaio di ogni anno, di essere inclusi nell'elenco regionale. Il presidente della giunta regionale accetta o respinge la richiesta del comune entro 30 giorni dalla data della deliberazione del comune stesso. La decisione del presidente della giunta regionale è definitiva »;

« Art. 26-ter. — (Obbligo alla locazione per enti pubblici, imprese di assicurazione, enti di previdenza). — Gli enti pubblici e gli enti di diritto pubblico con finalità non economiche, gli enti di previdenza, le imprese di assicurazione sono tenuti a comunicare al comune l'avvenuta cessazione a qualunque titolo dei contratti di locazione di immobili destinati alla residenza entro 15 giorni dalla data di effettiva disponibilità dell'alloggio, o, nel caso di alloggio di nuova realizzazione, entro 15 giorni dalla data di ultimazione dei lavori.

La mancata comunicazione nei termini di cui al comma precedente è considerata, a tutti gli effetti, omissione di atti d'ufficio ed è inoltre punibile con un'ammenda di importo compreso fra tre e cinque annualità di canone di locazione dell'alloggio da devolvere a favore del comune.

Il comune, entro 30 giorni dall'avvenuta comunicazione di cui al primo comma, può disporre l'assegnazione in locazione degli alloggi segnalati fino ad una quota pari al 90 per cento degli stessi a favore di famiglie sottoposte a procedura esecutiva di sfratto o che abitino in alloggi degradati o pericolanti, secondo un ordine di priorità compilato e aggiornato a cura del comune stesso. Trascorso tale termine gli enti di cui al primo comma sono tenuti a stipulare contratti di locazione con i soggetti indicati dal comune o, in assenza di indicazione, con i soggetti che ne abbiano fatto richiesta agli enti stessi, dando la precedenza alle richieste più lontane nel tempo.

Il contratto di locazione di cui al comma precedente è interamente disciplinato dalla presente legge ».

- « Art. 26-quater. (Condizioni per esercitare l'obbligo alla locazione). I comuni autorizzati, a norma del precedente articolo 20, ad applicare le norme sulla locazione obbligatoria di immobili destinati ad abitazione, possono esercitare tale facoltà quando ricorrano entrambe le seguenti condizioni:
- a) vi siano famiglie sottoposte a sfratto esecutivo per le quali si siano esaurite le possibilità di graduazione dello sfratto stesso e che non possono disporre di altro alloggio idoneo;
- b) non vi sia disponibilità di alloggi di proprietà del comune o di altri enti pubblici con finalità non economiche, di imprese di assicurazione, di enti di previdenza.

La facoltà del comune di imporre la locazione obbligatoria può essere esercitata nei confronti di proprietari privati solo quando ricorrano le seguenti condizioni:

- a) possiedano tre o più alloggi dei quali uno occupato dal proprietario;
- b) possiedano uno o più alloggi non occupati da almeno sei mesi.

Il proprietario dell'immobile soggetto a locazione obbligatoria è tenuto a stipulare il relativo contratto con il comune entro 15 giorni dalla comunicazione del comune stesso.

Il contratto non può in ogni caso avere durata superiore a quattro anni, non è rinnovabile senza il consenso del proprietario ed è disciplinato, per quanto non previsto dal presente articolo, della presente legge.

Il comune ha l'espressa facoltà di sublocare l'immobile alle famiglie di cui alla lettera a) del primo comma del presente articolo.

Qualora il proprietario resista all'azione del comune, il sindaco chiede al prefetto la requisizione dell'immobile, che avviene entro 15 giorni dalla richiesta del sindaco.

Le norme di cui al presente articolo restano in vigore sino al 31 dicembre 1985 ».

« Art. 26-quinquies. — (Diritto di prelazione per immobili destinati ad abitazione). — Le disposizioni sul diritto di prelazione contenute nei successivi articoli 38 e 39 si applicano anche nel caso di vendita di immobili adibiti ad uso di abitazione ».

#### Art. 23.

(Canone di locazione per gli immobili destinati ad uso diverso dall'abitazione).

Dopo l'articolo 31 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è aggiunto il seguente:

« Art. 31-bis. — (Canone di locazione per gli immobili destinati ad attività artigianali, commerciali, turistiche ed altre destinazioni d'uso diverso dall'abitazione). - Il canone annuo di locazione di immobili destinati ad uso diverso dall'abitazione non potrà essere superiore al 3,85 per cento del valore dell'immobile dichiarato dal proprietario dello stesso in conformità a quanto previsto dal presente articolo.

All'atto della stipula del contratto di locazione il proprietario allega allo stesso copia autentica della propria dichiarazione di valore dell'immobile inviata preventivamnte all'ufficio del registro competente.

Se la dichiarazione di valore di cui al precedente comma risulta superiore al valore | trano in vigore 180 giorni dopo la data di en-

locativo dell'immobile derivante dall'applicazione degli articoli da 12 a 23 della presente legge, per immobili adibiti ad abitazione di tipo signorile (categoria catastale A1), il conduttore può richiedere all'UTE la riduzione del valore dell'immobile mediante certificazione, che viene effettuata entro 30 giorni dalla richiesta.

Qualora il valore certificato dall'UTE risulti diverso da quello dichiarato dal proprietario in misura superiore al 10 per cento, il canone viene determinato sulla base del nuovo valore e le somme eventualmente già pagate in eccedenza vengono rimborsate entro sei mesi.

L'UTE, nel determinare il valore dell'immobile, tiene conto delle sue condizioni di manutenzione e conservazione, delle sue caratteristiche, dell'ubicazione e della vetustà, e deve inoltre non tener conto di eventuali incrementi di valore esclusivamente dovuti alla eccedenza della domanda sull'offerta.

È facoltà del proprietario di procedere, ogni due anni, all'aggiornamento della propria dichiarazione dell'immobile; in tale caso, per l'aggiornamento eventuale del canone di locazione, si procede in conformità a quanto previsto dal presente articolo.

Tutte le dichiarazioni di valore degli immobili, con le eventuali variazioni certificate dall'UTE e i canoni di locazione applicati sono comunicate dal locatore all'ufficio del registro e al comune, che provvedono alla loro registrazione su apposito registro pubblico delle locazioni.

Per le finalità previste dal presente articolo, l'UTE costituisce un apposito ufficio presso ogni propria sede, con facoltà di assumere, anche in deroga a norme vigenti, il personale a tale scopo occorrente.

Con proprio decreto, il Ministro delle finanze provvede a porre a disposizione dell'UTE i mezzi finanziari occorrenti per la costituzione degli uffici di cui al comma precedente ».

# Art. 24.

(Applicabilità di norme).

Le norme di cui al precedente articolo en-

trata in vigore della presente legge e restano in vigore fino al 31 dicembre 1986, e sono a quella data prorogabili per altri quattro anni con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri.

#### Art. 25.

(Autorizzazione per il mutamento della destinazione d'uso).

Dopo l'articolo 80 della legge 27 luglio 1980, n. 392, è inserito il seguente:

« Art. 80-bis. — Ogni mutamento della destinazione d'uso degli immobili è soggetto a preventiva autorizzazione del comune.

Il mutamento di destinazione da abitazione ad usi diversi dall'abitazione è soggetto a preventivo rilascio di concessione edilizia da parte del comune, ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10 ».

#### Art. 26.

(Uffici-casa comunali).

Per tutte le finalità relative al problema delle abitazioni, i comuni possono costituire appositi uffici, denominati Uffici-casa.

I comuni con popolazione superiore a 20 mila abitanti possono inoltre, per la costituzione dell'Ufficio-casa, derogare alle norme vigenti in materia di assunzione del personale.

# DISEGNO DI LEGGE n. 559

D'INIZIATIVA DEI SENATORI ALIVERTI ED ALTRI

#### Art. 1.

L'articolo 69 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« Alle scadenze di cui alle lettere a), b) e c) dell'articolo 67, prorogate dall'articolo 15-bis del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94, e a quelle di cui all'articolo 71, il conduttore ha diritto al rinnovo del contratto per i periodi di cui all'articolo 27, fatto salvo quanto disposto dal comma successivo.

Il locatore ha la facoltà di non rinnovare il contratto di locazione quando abbia la necessità di riottenere la disponibilità dell'immobile per uno dei motivi indicati nel precedente articolo 29.

Ai fini di cui al comma precedente il locatore, a pena di decadenza, deve rendere nota al conduttore la necessità di conseguire, alla scadenza del contratto, la disponibilità dell'immobile locato, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento da inviarsi almeno sei mesi prima della scadenza del contratto. A tal fine è ulteriormente prorogata di un anno la scadenza di cui alla lettera a) dell'articolo 67 e successive modificazioni. Per il periodo di ulteriore durata del contratto il canone è aggiornato nella misura del 75 per cento della variazione del costo della vita verificatasi nell'anno precedente.

Nella comunicazione di cui al comma precedente il locatore deve specificare il motivo, tra quelli tassativamente indicati nel richiamato articolo 29, sul quale è fondata la disdetta del contratto.

Qualora la disdetta sia fondata sui motivi indicati nelle lettere a) e b) del primo comma dell'articolo 29, la comunicazione deve specificare, a pena di nullità, le generalità del soggetto per il quale viene richiesta la disponibilità dell'immobile, nonchè, nell'ipotesi di cui alla predetta lettera b), il tipo di attività che si intende esercitare e, qualora trattisi di attività commerciale al dettaglio, la specializzazione merceologica.

Qualora il locatore non proceda al rinnovo del contratto nei casi previsti dal secondo comma, al conduttore è dovuto il compenso per la perdita dell'avviamento commerciale nella misura di 36 ovvero 42 mensilità per le locazioni con destinazione alberghiera, sulla base del canone corrente di mercato per locali aventi le stesse caratteristiche.

L'esecuzione del provvedimento di rilascio, qualora sia fondata sui motivi di cui alla lettera b) del primo comma dell'articolo 29, oltrechè alla corresponsione dell'indennità di cui al precedente sesto comma, è subordinata, ai fini della conservazione e della valorizzazione dei centri storici, anche alla dichiarazione del comune che la nuova attività è compatibile con il contesto urbanistico, storico, culturale, ambientale in cui si inserisce. Qualora si tratti di attività commerciali, il sindaco deve acquisire il parere delle commissioni di cui agli articoli 15 e 16 della legge 11 giugno 1971, n. 426, e quello delle commissioni di cui all'articolo 2 della legge 14 ottobre 1974, n. 524, qualora si tratti di pubblici esercizi.

L'obbligo del rinnovo dei contratti di cui al primo comma non ricorre quando il conduttore abbia comunicato al locatore che non intende rinnovare la locazione e nei casi di cessazione del rapporto per inadempimento o recesso del conduttore o qualora sia in corso una delle procedure previste dal regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni, a carico del conduttore ».

#### Art. 2.

All'articolo 69 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è aggiunto il seguente:

« Art. 69-bis. — Il canone dovuto per il rinnovo del contratto è determinato secondo le seguenti modalità:

a) per i contratti stipulati prima del 31 dicembre 1973, rivalutando il canone corri-

sposto al 31 dicembre 1973 sulla base del 100 per cento delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice del costo della vita, registratesi tra il 1º gennaio 1974 e la data del rinnovo del contratto ai sensi dell'articolo precedente;

b) per i contratti stipulati successivamente al 31 dicembre 1973, rivalutando l'ultimo canone liberamente contrattato dalle parti sulla base del 75 per cento delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice del costo della vita registratesi nel periodo compreso tra la data di stipula del contratto e quella del rinnovo dello stesso ai sensi dell'articolo precedente.

Il contratto si rinnova sulla base dell'ultimo canone corrisposto qualora questo sia superiore a quello determinato ai sensi delle precedenti lettere a) e b).

Il canone di rinnovo, determinato ai sensi del presente articolo, può essere aggiornato, in deroga a quanto disposto dall'articolo 32, annualmente, nella misura del 75 per cento della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente ».

#### Art. 3.

L'adeguamento dei canoni di locazione di immobili urbani conseguente alla pattuizione di clausole dirette a compensare gli effetti della svalutazione monetaria, apposte a contratti non soggetti a proroga legale, non è dovuto per il periodo compreso tra la data di entrata in vigore del decreto-legge 24 luglio 1973, n. 426, convertito nella legge 4 agosto 1973, n. 495, e quella di entrata in vigore della legge 27 luglio 1978, n. 392.

#### Art. 4.

Ai giudizi in corso al momento dell'entrata in vigore della presente legge si applicano le disposizioni di cui agli articoli precedenti.

Le disdette del contratto inviate prima dell'entrata in vigore della presente legge e non fondate su uno dei casi di necessità del locatore di cui all'articolo 29 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sono nulle.

#### DISEGNO DI LEGGE n. 651

D'iniziativa dei senatori Gualtieri ed altri

#### Art. 1.

L'articolo 22 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« Art. 22. — (Immobili ultimati dopo il 31 dicembre 1975). — Per gli immobili adibiti ad uso di abitazione che sono stati ultimati dopo il 31 dicembre 1975, il costo-base di produzione a metro quadrato è determinato, il 1º gennaio di ogni anno, aggiornando il costo-base di cui al precedente articolo 14 in misura pari al 100 per cento della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice nazionale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale verificatasi dall'anno di costruzione al 1975.

Ai fini della determinazione del canone di locazione per gli immobili urbani ultimati dopo il 31 dicembre 1975, al costo-base, determinato a norma del precedente comma, si applicano le disposizioni degli articoli da 15 a 21.

Se ai fini dell'imposta sul valore aggiunto o di quello di registro o di altra imposizione fiscale risulta un costo a metro quadrato di superficie convenzionale, misurata ai sensi del precedente articolo 13, inferiore al costo unitario di produzione determinato ai sensi del precedente comma, si applica tale minor costo di produzione ».

# Art. 2.

L'articolo 24 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« Art. 24. — (Aggiornamento del canone e del costo-base). — Il valore locativo degli immobili adibiti ad uso di abitazione è aggiornato ogni anno, tenuto conto delle disposizioni degli articoli da 12 a 23, molti-

plicando il costo-base per una percentuale pari al 75 per cento dell'intera variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati verificatasi dal mese di dicembre dell'anno cui è riferito il costo-base al mese di dicembre dell'anno precedente.

Il costo-base aggiornato ha effetto sul canone dovuto per tutti i contratti.

L'aggiornamento del canone decorre dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta con lettera raccomandata ».

#### Art. 3.

Dopo l'articolo 26 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è aggiunto il seguente:

« Art. 26-bis. — (Contratti in deroga). — Le parti possono stipulare contratti di durata minore di quella prevista dall'articolo 1, comunque non inferiore ad un anno. Il canone di locazione per tali contratti non può superare il 38,5 per cento del valore locativo dell'immobile locato.

Il contratto stipulato ai sensi del precedente comma non è tacitamente rinnovabile e si risolve di diritto alla scadenza del termine contrattuale stabilito.

La clausola risolutiva espressa, debitamente sottoscritta ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, costituisce titolo esecutivo per il rilascio dell'immobile.

L'esecuzione dei provvedimenti di rilascio fondati su detta clausola non può essere sospesa per alcun motivo. Per l'esecuzione del provvedimento le autorità competenti sono tenute a concedere l'assistenza della forza pubblica con priorità rispetto ad ogni altro provvedimento di rilascio per il quale ne venga fatta richiesta ».

# Art. 4.

L'articolo 32 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« Art. 32. — (Aggiornamento del canone). — Le parti possono convenire che, dall'inizio del secondo anno, il canone

sia aggiornato con riferimento alle variazioni verificatesi tra il mese di inizio della locazione ed il corrispondente mese di ogni anno successivo.

Le variazioni del canone non possono essere superiori al 75 per cento di quelle, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati ».

#### Art. 5.

L'articolo 72 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« Art. 72. — (Mutamento della destinazione). — Con decorrenza dall'entrata in vigore della presente legge i nuovi contratti di locazione di immobili il cui uso venga mutato da quello preesistente di abitazione, senza che sull'immobile siano state eseguite opere di trasformazione, non possono prevedere un canone superiore a quello derivante dall'applicazione degli articoli da 12 a 24 per un periodo di quattro anni dalla scadenza del precedente contratto ad uso di abitazione, ovvero dal provvedimento amministrativo che autorizza il mutamento di destinazione, se tale autorizzazione è prevista dalle norme vigenti.

La disposizione del precedente comma non si applica qualora siano intervenute radicali trasformazioni dell'immobile stesso autorizzate ai sensi delle vigenti disposizioni di legge ».

#### Art. 6.

L'articolo 75 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« Art. 75. — (Istituzione del fondo sociale). — Presso la sezione autonoma della Cassa depositi e prestiti di cui all'articolo 10 della legge 5 agosto 1978, n. 457, è istituito un fondo sociale per l'integrazione dei canoni di locazione per i conduttori meno abbienti.

Il fondo di cui al precedente comma è alimentato dal 10 per cento degli introiti

versati alla suddetta sezione autonoma ai sensi dell'articolo 1, sesto comma, lettera a), del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, nella legge 25 marzo 1982, n. 94.

Le regioni possono prelevare dal fondo le somme messe a disposizione secondo le modalità di cui al successivo comma.

Il Ministro del bilancio e della programmazione economica riunisce annualmente la commissione interregionale di cui alla legge 16 maggio 1970, n. 281, e sottopone ad essa una proposta di ripartizione per regioni della somma disponibile. Le proposte del Ministro e il parere della commissione sono rimesse al CIPE per le decisioni definitive ».

#### Art. 7.

L'articolo 76 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« Art. 76. — (Ripartizione del fondo). — Le regioni, con provvedimento del consiglio regionale, decidono, entro un mese dalla ripartizione dei fondi, le modalità di distribuzione tra i vari comuni tenendo conto delle esigenze esistenti in ciascuno di essi. Le somme così ripartite devono servire al pagamento dell'integrazione dei canoni per i conduttori meno abbienti. Nell'ambito delle somme assegnate, la destinazione delle stesse avviene secondo i criteri di cui al successivo articolo 77-bis ».

# Art. 8.

L'articolo 77 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« Art. 77. — (Integrazione del fondo). — Al fine di sovvenire alle esigenze dei conduttori con reddito inferiore o pari a quello determinato ai sensi dell'articolo 22 della legge 5 agosto 1978, n. 457, i comuni concedono l'integrazione del canone avvalendosi delle somme ad essi assegnate dalle regioni, eventualmente integrate con propri cespiti di bilancio, ai sensi dei successivi articoli ».

#### Art. 9.

Dopo l'articolo 77 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è aggiunto il seguente:

« Art. 77-bis. — (Requisiti soggettivi ed oggettivi). — I conduttori aventi i requisiti di reddito indicati al precedente articolo, per i quali ricorrano le condizioni indicate nel successivo comma, e per i quali il canone incida in misura superiore al 15 per cento sul reddito complessivo del nucleo familiare come sopra definito, possono chiedere l'integrazione del canone di cui al successiva articolo 77-ter.

La concessione dell'integrazione del canone è subordinata alle seguenti condizioni:

- 1) che il conduttore o i componenti il suo nucleo familiare con esso conviventi non siano possessori di alloggi a titolo di proprietà, di usufrutto o altro diritto reale;
- 2) che l'alloggio locato sia composto da un numero di stanze, esclusi i servizi, inferiore o pari al numero dei componenti il nucleo familiare:
- 3) che il canone corrisposto, da prova-1e mediante contratto regolarmente registrato, risulti determinato in applicazione della presente legge; qualora si tratti di alloggi non soggetti all'equo canone, ai sensi del precedente articolo 26, che il canone corrisposto sia determinato in applicazione delle leggi o delle convenzioni applicabili e, comunque, non superi di oltre il 10 per cento il canone medio praticato nella zona ».

#### Art. 10.

Dopo l'articolo 77-bis della legge 27 luglio 1978, n. 392, è aggiunto il seguente:

« Art. 77-ter. — (Integrazione del canone). — L'integrazione del canone consiste in un contributo mensile pari ad una percentuale compresa tra il 75 e il 30 per cento della quota di canone eccedente la percentuale indicata nel precedente articolo 77-bis.

- I comuni, con regolamento da emanare entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge, stabiliscono:
- a) la percentuale applicabile ai sensi del precedente comma in relazione alle fasce di reddito dei conduttori;
- b) le modalità di erogazione del contributo:
- c) la documentazione in esenzione dell'imposta di bollo occorrente per comprovare i requisiti di cui al precedente articolo 77-bis;
- d) le modalità di controllo di permanenza dei requisiti con verifiche almeno amnuali;
- e) le cause di decadenza dal contributo, diverse da quelle di cui al successivo articolo 78, o di variazione della misura del contributo.

In ogni caso, al fine di consentire gli opportuni controlli, i beneficiari dell'integrazione del canone dovranno essere inseriti nelle categorie di cui ai decreti del Ministro delle finanze concernenti i criteri per l'effettuazione dei controlli fiscali globali dei soggetti mediante sorteggio.

Qualora dai controlli effettuati ai sensi del precedente comma risulti che il beneficiario non ha diritto al contributo, o ha diritto ad un contributo minore, oltre all'applicazione delle sanzioni fiscali, è tenuto a restituire in unica soluzione le somme indebitamente percepite maggiorate dagli interessi legali ».

# Art. 11.

L'articolo 78 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« Art. 78. — (Decadenza dal contributo). — A pena di decadenza dal contributo di cui al presente titolo, ai conduttori che usufruiscono del contributo stesso è fatto divieto di procedere alla sublocazione dell'immobile locato; è altresì fatto obbligo di corrispondere al locatore almeno la quota parte di canone corrispondente al contributo ricevuto entro due giorni dalla corresponsione dello stesso ».

# Disposizione transitoria Art. 12.

Se la variazione di aggiornamento applicata alla data di entrata in vigore della presente legge risulta inferiore a quella determinata a norma del precedente articolo 2, e l'ipotesi non è stata già contrattualmente prevista, la disposizione di cui al citato articolo 2 si applica a partire dal 1º gennaio 1987.

Fino a quella data l'aggiornamento del canone si calcola secondo le disposizioni di cui al successivo comma.

Il 1º gennaio di ogni anno al canone, calcolato e aggiornato ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392, si aggiunge il 25 per cento della differenza tra tale livello di canone e il canone calcolato ai sensi dell'articolo 2 della presente legge.