

CAMERA DEI DEPUTATI N. 2304

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

COMMERCIO, LOMBARDO

Norme per lo sviluppo delle politiche abitative di edilizia residenziale sociale, nonché modifiche alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, in materia di disciplina delle locazioni, e disposizioni per la realizzazione di programmi sperimentali di autorecupero e autocostruzione

Presentata il 18 marzo 2009

ONOREVOLI COLLEGHI! — La questione abitativa nel nostro Paese è segnata da una forte precarietà abitativa vissuta da centinaia di migliaia di famiglie. Si tratta di una precarietà abitativa che pervade una serie di segmenti sociali: le famiglie con redditi medio bassi che sono collocate utilmente nelle graduatorie comunali per l'accesso ad alloggi di edilizia residenziale pubblica, 630.000 circa; le famiglie con sfratti esecutivi, e in tale contesto si sottolinea la piaga degli sfratti per morosità; le famiglie in sofferenza con i mutui; le giovani coppie e gli anziani.

Di fatto, da oltre venti anni, in Italia, sono state abbandonate le politiche abita-

tive strutturali e la questione è stata affrontata solo sul versante dell'emergenzialità.

Se i dati in nostro possesso e quelli pubblicati da tutti gli enti di ricerca sono veri c'è bisogno di tornare ad affrontare la questione abitativa con iniziative, programmi e interventi di ampio respiro, abbandonando il concetto di intervento settoriale, che prevede una volta un piano di edilizia pubblica e un'altra volta un piano di edilizia agevolata e convenzionata, e di tornare a un concetto di politiche abitative capaci di fotografare il fabbisogno, di monitorarlo e di affrontare così in materia compiuta le esigenze che

vengono rappresentate da parte dei cittadini in materia di diritto alla casa.

Per queste ragioni, anche in considerazione del forte impegno che il Governo Berlusconi sta mettendo nell'affrontare la questione abitativa, abbiamo deciso di presentare al Parlamento una proposta di legge articolata che tenta di dare risposte non monotematiche e innovative.

È indubbio che in tale contesto è essenziale e strategica una sinergia di intenti e di volontà che producano programmi realistici da parte dello Stato, delle regioni e dei comuni.

Così come è necessario procedere, anche tenendo conto della definizione di alloggio sociale data dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 146 del 24 giugno 2008, per attivare interventi pubblici e pubblico-privati, che rappresentano l'unico modo per uscire dalle « secche » di interventi a « macchia di leopardo » e che in tale ambito sicuramente penalizzano le regioni meridionali.

Il presupposto è quindi quello di prevedere, con questa proposta di legge, un insieme di interventi strutturali che devono essere letti in maniera organica e non singolarmente, articolo per articolo.

Lo sforzo che abbiamo cercato di tradurre nella presente proposta di legge è quello ambizioso di costruire una sorta di « testo unico programmatico » che interviene dalla definizione di alloggio sociale, alla modifica della legge n. 431 del 1998, al rilancio e al finanziamento dell'edilizia residenziale sociale, in particolare di quella pubblica, al sostegno di interventi sperimentali di autocostruzione e di autorecupero, nonché all'utilizzo di aree e di immobili, anche riprendendo e modificando norme già vigenti ma dando loro un quadro d'insieme uniforme.

In particolare la presente proposta di legge all'articolo 1 stabilisce le finalità dell'intervento pubblico nel settore dell'edilizia residenziale sociale.

Tali finalità sono: garantire un alloggio salubre e adeguato a famiglie che hanno la possibilità di accedere al mercato residenziale sociale; garantire un alloggio alle

famiglie con i requisiti previsti dalle leggi regionali per accedere alla assegnazione di case popolari a canone sociale; promuovere l'offerta di alloggi a canone agevolato in favore di soggetti che hanno i requisiti previsti per la permanenza negli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Il comma 2 stabilisce che l'attuazione delle finalità di cui al comma 1 costituisce servizio essenziale dell'intervento pubblico nelle politiche abitative da garantire sul territorio nazionale.

Il comma 3 stabilisce che il canone sociale è quello stabilito dalle regioni determinato in base al reddito, e che il canone agevolato, per gli alloggi sociali che hanno usufruito di sovvenzioni pubbliche, non può eccedere il 70 per cento del canone di cui all'articolo 2, comma 3, della legge n. 431 del 1998.

L'articolo 2 riprende la definizione di alloggio sociale prevista dal citato decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008.

Con questo articolo si stabilisce che sono alloggi sociali quelli destinati alla locazione permanente di soggetti in possesso dei requisiti per accedere alle case popolari, come definiti da apposite leggi regionali, e che sono alloggi sociali anche gli alloggi non di lusso realizzati o recuperati da operatori pubblici o privati, anche in sinergia, che fruiscono di contributi o agevolazioni pubblici; in tale caso gli alloggi sono destinati a una locazione non inferiore ai 25 anni e il canone non può eccedere il 70 per cento del canone di cui all'articolo 2, comma 3, della legge n. 431 del 1998 e devono fruirne i soggetti che hanno i requisiti per la permanenza nelle case popolari. Questi canoni sono definiti attraverso appositi accordi integrativi con le organizzazioni sindacali degli inquilini.

Con l'articolo 3 si individuano i soggetti attuatori dell'intervento pubblico per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale. Questi sono lo Stato, le regioni e le province autonome e gli enti locali, e a questi soggetti fa capo l'onere di garantire l'alloggio alle famiglie con i requisiti per l'accesso alle case popolari a

canone sociale, collocate nelle graduatorie comunali. In tale ambito rientrano anche gli istituti autonomi per le case popolari comunque denominati.

Il comma 3 stabilisce che sono soggetti attuatori dell'edilizia residenziale sociale anche gli operatori pubblici e privati che realizzano gli alloggi sociali di cui al comma 2 dell'articolo 2.

L'articolo 4 individua i programmi di edilizia residenziale sociale di interesse nazionale che possono essere sostenuti con appositi fondi. In particolare, tra questi programmi sono compresi quelli che alimentano l'offerta di alloggi a canone sociale e a canone agevolato; quelli che garantiscono l'assegnazione di un'altra abitazione agli sfrattati; quelli che prevedono interventi per particolari categorie sociali e per garantire l'inserimento degli immigrati, nonché quelli per favorire la mobilità lavorativa, quelli che sviluppano interventi cooperativi, con particolare attenzione a quelli a proprietà indivisa. Sono, altresì, programmi di edilizia sociale di interesse nazionale quelli che prevedono contributi al sostegno all'affitto (i «buoni casa»), mutui agevolati e contributi per l'accesso alla prima casa.

L'articolo 5 indica le modalità attraverso cui devono essere realizzati gli alloggi di edilizia residenziale sociale e, in particolare, prevede l'uso di materiali eco-compatibili, l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile e la rimozione delle barriere architettoniche.

L'articolo 6 detta criteri per l'utilizzo di aree e di immobili ai fini dello sviluppo dell'edilizia residenziale sociale. In particolare stabilisce che, oltre alle aree per verde pubblico, parcheggi eccetera, in determinati ambiti i privati cedano gratuitamente aree o immobili da destinare all'edilizia residenziale sociale in rapporto al fabbisogno locale.

L'articolo 7 stabilisce che obiettivo primario dell'intervento pubblico è il pieno utilizzo del patrimonio pubblico già costruito e in degrado, da attuare anche attraverso l'autorecupero e l'autocostruzione, ai sensi dell'articolo 10.

L'articolo 8 costituisce un articolo fondamentale in quanto prevede il finanziamento dei programmi di interesse nazionale riguardanti l'edilizia residenziale sociale finalizzata al soddisfacimento dei livelli essenziali indicati nella legge. L'articolo prevede che il finanziamento sia stabilito in sede di legge finanziaria ma che non possa essere inferiore all'1 per cento delle spese totali iscritte nel bilancio dello Stato. Si rammenta che questa soglia è la soglia dei finanziamenti dei maggiori Paesi europei per le politiche abitative sociali. Si chiarisce, altresì, che tale finanziamento va a sostenere tutti gli interventi di edilizia residenziale sociale, anche quelli relativi al contributo per l'affitto.

L'articolo 9 amplia i compiti dell'osservatorio della condizione abitativa e istituisce gli osservatori regionali, prevedendo un finanziamento di tali organi pari ad almeno 10 milioni di euro. L'osservatorio è fondamentale per realizzare politiche abitative sulla base di un fabbisogno effettivo e aggiornato grazie agli osservatori regionali.

Con l'articolo 10 si apre il capo II, che riguarda le locazioni private. Si modifica la legge n. 431 del 1998 prevedendo un solo canale contrattuale, ovvero quello agevolato di cui all'articolo 2, comma 3, della stessa legge, e lasciando il libero mercato solo per gli immobili di pregio e di lusso, come stabilito dall'articolo 11. Per i proprietari è previsto l'aumento delle detrazioni fiscali (oggi il 15 per cento + il 30 per cento), portandolo al 15 per cento + il 50 per cento. In pratica in questo modo il proprietario pagherebbe le tasse invece che sul 59,5 per cento del canone percepito sul 42,5 per cento di tale canone. Se prendiamo a riferimento un'aliquota media del 33 per cento, il locatore pagherebbe, ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF), circa il 14 per cento del canone percepito. Inoltre i comuni potranno abbassare l'imposta comunale sugli immobili (ICI) o addirittura azzerarla. Infine, l'imposta di registro si pagherebbe sul 30 per cento del canone annuo e non sul 70 per cento come avviene attualmente. Viene altresì introdotta l'imposta sostitutiva sui redditi derivanti da locazioni a canone agevolato.

L'articolo 11 modifica il regime della detrazione per canoni di locazione in favore dei conduttori di immobili adibiti ad abitazione principale.

Con l'articolo 12 si lasciano alla libera contrattazione solo gli immobili di pregio e di lusso.

L'articolo 13 prevede la tracciabilità dei pagamenti dei canoni di locazione: a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge tutti i pagamenti relativi ai canoni di locazione devono avvenire tramite bonifico bancario o postale, ovvero con vaglia o con assegno.

L'articolo 14 prevede un'importante innovazione che può diventare una forma ulteriore di finanziamento delle politiche abitative per i comuni e per le regioni. In pratica si prevede che la caparra relativa al contratto di locazione non deve essere più versata al locatore, ma deve essere versata in un apposito fondo; una quota parte di tale somma potrebbe essere utilizzata per finanziare programmi di edilizia residenziale sociale a partire dai soggetti che si trovano in condizione di disagio. Tale fondo garantirebbe sia il conduttore che il locatore e permetterebbe all'amministrazione comunale di monitorare l'andamento degli affitti. Per fare un esempio il fondo potrebbe avere una dotazione complessiva a regime di almeno 3,2 miliardi di euro. Il calcolo per difetto è il seguente: le famiglie in affitto da privati sono 3,2 milioni, ipotizzando una caparra trimestrale di 1.000 euro (un affitto mensile di poco più di 300 euro) si arriva a 3,2 milioni di euro per 1.000, ovvero 3,2 miliardi di euro. Il fondo po-

trebbe, in pieno ambito federalista, essere istituito presso i comuni.

L'articolo 15 prevede che il locatore, prima dell'avvio del procedimento di sfratto, provi la regolarità fiscale del contratto ovvero della registrazione dello stesso e delle dichiarazioni IRPEF. Si tratta di una norma che intende combattere il mercato nero degli affitti ad oggi fiorentissimo.

L'articolo 16 reca norme transitorie necessarie e indispensabili per coordinare il passaggio tra i vecchi contratti e le nuove forme di contratto previste dalla legge.

L'articolo 17, che costituisce il capo III, prevede l'avvio dei programmi sperimentali di autorecupero e di autocostruzione, anche al fine dell'eventuale finanziamento nazionale. In pratica si prevede il censimento da parte dei comuni degli immobili o delle aree da destinare a programmi sperimentali di autorecupero o di autocostruzione da parte di cooperative composte da soggetti che hanno i requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale sociale. L'autorecupero e l'autocostruzione, che hanno consentito la realizzazione di alloggi con l'apporto diretto delle famiglie, in particolare nel centro-nord dell'Italia, sono programmi che permettono, con forti abbattimenti dei costi, di poter stabilizzare dal punto di vista abitativo famiglie che altrimenti non avrebbero alcuna possibilità di farlo.

Al capo IV si dettano le norme di salvaguardia per le regioni a statuto speciale e per le province autonome di Trento e di Bolzano.

PROPOSTA DI LEGGE

—

CAPO I

POLITICHE ABITATIVE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

ART. 1.

(Finalità dell'intervento pubblico).

1. Le finalità dell'intervento pubblico nelle politiche di edilizia residenziale sociale sono le seguenti:

a) garantire il diritto a un alloggio adeguato e salubre ai nuclei familiari e ai soggetti che, a causa di condizioni economiche, di situazioni di disagio o di altri impedimenti, non hanno la possibilità di accesso al mercato degli immobili ad uso abitativo;

b) garantire ai soggetti che, sulla base dei requisiti posseduti, rientrano tra i beneficiari dell'edilizia residenziale pubblica il diritto di accedere ad un alloggio adeguato alle loro esigenze previo pagamento di un canone di locazione sociale determinato in base al reddito e stabilito dalla regione con propria legge;

c) promuovere l'offerta di alloggi a canoni di locazione agevolati determinati in base alle condizioni economiche dei soggetti che possiedono un reddito non superiore a quello previsto dalle leggi regionali per la permanenza in un alloggio di edilizia residenziale pubblica.

2. L'attuazione delle finalità di cui al comma 1, lettere *a)*, *b)* e *c)*, costituisce servizio essenziale dell'intervento pubblico nelle politiche abitative da garantire sull'intero territorio nazionale.

3. Ferma restando la competenza delle regioni e delle province autonome di Trento e di Bolzano in materia di gestione

e di definizione dei canoni, nell'edilizia residenziale pubblica è garantita l'applicazione di un canone di locazione sociale determinato in base al reddito in favore degli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica e di un canone di locazione agevolato stabilito in misura non superiore al 70 per cento del canone fissato con i criteri previsti dall'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, come da ultimo sostituito dall'articolo 10 della presente legge, in favore di coloro che hanno diritto agli alloggi sociali di cui all'articolo 1, comma 3, del decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 146 del 24 giugno 2008.

ART. 2

(Definizione di alloggio sociale).

1. Sono definiti alloggi sociali le unità immobiliari realizzate, recuperate o acquisite adibite ad uso residenziale in locazione permanente, assegnate ai soggetti di cui all'articolo 1, comma 1, lettera *b*), utilizzate con la finalità di ridurre il disagio abitativo nella salvaguardia della coesione sociale. L'alloggio sociale in locazione permanente è elemento essenziale e prioritario del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie della collettività.

2. Rientrano altresì nella definizione di alloggio sociale di cui al comma 1 anche le unità immobiliari non di lusso realizzate o recuperate da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o ad agevolazioni pubbliche, sulle quali grava un vincolo di locazione ad uso abitativo non inferiore a venticinque anni. Tali alloggi devono essere assegnati ai soggetti di cui all'articolo 1, comma 1, lettera *c*), della presente legge, a un canone di locazione non superiore al 70 per cento di quello definito ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, come da ultimo sostituito dall'ar-

articolo 10 della presente legge, determinato in base alle diverse capacità economiche degli aventi diritto, alla composizione del nucleo familiare e alle caratteristiche dell'alloggio stesso.

3. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano stabiliscono, con proprie leggi, le modalità e i criteri di accesso alle unità immobiliari di cui ai commi 1 e 2.

4. I canoni di locazione per le unità immobiliari di cui al comma 2 del presente articolo sono stabiliti mediante appositi accordi integrativi con le organizzazioni sindacali dei conduttori e della proprietà edilizia maggiormente rappresentative a livello nazionale, stipulati ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 5 marzo 1999, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 67 del 22 marzo 1999.

ART. 3.

(Soggetti promotori dell'intervento pubblico).

1. Sono soggetti promotori dell'intervento pubblico nelle politiche di edilizia residenziale sociale lo Stato, le regioni, le province autonome di Trento e di Bolzano e gli enti locali, nell'ambito delle rispettive competenze e mediante programmi integrati di programmazione e di intervento nel settore abitativo, volti all'attuazione della finalità di cui all'articolo 1, comma 1.

2. Sono altresì soggetti promotori dell'intervento pubblico nelle politiche di edilizia residenziale sociale gli istituti e gli enti pubblici regionali operanti nel settore dell'edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, i cui ruoli e competenze sono definiti dalle regioni, fermi restando i diritti di proprietà e di gestione degli alloggi in capo ai medesimi istituti ed enti.

3. Sono, inoltre, soggetti promotori dell'intervento pubblico nelle politiche di edilizia residenziale sociale gli operatori pubblici e privati di cui all'articolo 2 comma 2, nell'ambito della realizzazione o del recupero di unità immobiliari ad uso abitativo ai sensi del medesimo comma 2.

ART. 4.

(Programmi di edilizia residenziale sociale di interesse nazionale).

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

a) incrementare l'offerta di alloggi a canone di locazione sociale in favore dei soggetti di cui alla lettera *b)* del comma 1 dell'articolo 1;

b) incrementare l'offerta di alloggi a canone di locazione agevolato determinato in base alle condizioni economiche in favore di soggetti di cui alla lettera *c)* del comma 1 dell'articolo 1;

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

d) realizzare piani di intervento per l'offerta di alloggi in locazione, a canone sociale o agevolato, a determinate categorie di soggetti e, in particolare, ad anziani, studenti universitari fuori sede, giovani coppie, disabili e immigrati;

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

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

g) favorire lo sviluppo di programmi sperimentali di cooperative di autorecupero e di autocostruzione composte da soggetti con redditi non superiori ai limiti stabiliti dalle leggi regionali per la permanenza negli alloggi sociali a locazione permanente o di proprietà;

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

2. Costituiscono interventi del sistema di edilizia residenziale sociale nazionale quelli destinati a:

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

b) favorire l'accesso alla proprietà della prima casa di abitazione attraverso la concessione di mutui agevolati e di contributi alle categorie di cui al comma 1, lettera d).

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

4. Ai fini della realizzazione dei programmi di cui al comma 3, gli enti locali hanno il diritto di prelazione in relazione alla dismissione di immobili pubblici o di enti a partecipazione pubblica o controllati da amministrazioni pubbliche ovvero di grandi proprietà immobiliari private, liberi o per i quali gli inquilini non hanno esercitato il diritto di prelazione.

ART. 5.

(Modalità dell'intervento pubblico).

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

2. L'intervento pubblico nelle politiche di edilizia residenziale sociale è, altresì, attuato garantendo l'accesso e la fruibilità di un adeguato trasporto pubblico per la mobilità urbana nonché il funzionale inserimento urbanistico degli interventi e

delle urbanizzazioni primari e secondari connessi con i piani di edilizia residenziale sociale.

ART. 6.

(Utilizzo di aree e di immobili).

1. Fino alla definizione della riforma organica del governo del territorio, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservate alle attività collettive a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e alle relative leggi regionali, negli strumenti urbanistici sono definiti ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile, di aree o di immobili da destinare all'edilizia residenziale sociale, in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità e al valore della trasformazione. In tali ambiti è possibile prevedere, inoltre, l'eventuale ulteriore fornitura di alloggi da destinare alla locazione a canone sociale, concordato e agevolato.

2. Ai fini dell'attuazione di interventi finalizzati alla realizzazione o al recupero di alloggi di edilizia residenziale sociale, l'amministrazione comunale può, nell'ambito delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o da adottare, consentire un aumento della volumetria premiale nei limiti di incremento massimi della capacità edificatoria prevista.

ART. 7.

(Interventi per il recupero del patrimonio immobiliare pubblico).

1. Obiettivo primario dell'intervento pubblico nelle politiche di edilizia residenziale sociale è il recupero del patrimonio immobiliare pubblico in stato di degrado. A tale fine le regioni possono approvare apposite norme per garantire il recupero di immobili pubblici in stato di degrado da parte di cooperative co-

stituite dai soggetti destinatari degli interventi di cui alla presente legge mediante specifiche convenzioni.

2. Al fine di ampliare gli interventi di edilizia residenziale sociale le regioni definiscono criteri e modalità per il sostegno a programmi sperimentali di auto-costruzione.

ART. 8.

(Finanziamento dell'intervento pubblico nelle politiche abitative).

1. La legge finanziaria determina annualmente le risorse da destinare agli interventi e ai programmi di edilizia residenziale sociale di cui agli articoli 1, 2, 4, 7 e 16 in misura comunque non inferiore all'1 per cento delle spese totali iscritte nel bilancio di previsione dello Stato per l'anno di riferimento.

ART. 9.

(Osservatorio della condizione abitativa).

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

2. Fanno parte dell'Osservatorio della condizione abitativa i Ministri delle infrastrutture e dei trasporti, dell'economia e delle finanze, del lavoro, della salute e delle politiche sociali, nonché i rappresentanti delle regioni e degli enti locali, i presidenti degli enti e degli istituti regionali operanti nel settore dell'edilizia residenziale pubblica, i rappresentanti delle organizzazioni sindacali dei conduttori e della proprietà edilizia maggiormente rappresentative a livello nazionale firmatarie degli accordi di cui all'articolo 2, comma 4, i soggetti pubblici e privati attuatori dei programmi di intervento pubblico nelle politiche residenziali sociali definiti a livello nazionale, regionale o locale, le as-

sociazioni dei consumatori e i rappresentanti delle associazioni che si occupano dell'inserimento sociale degli immigrati.

3. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, da emanare entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono stabilite la composizione e le modalità di funzionamento dell'Osservatorio della condizione abitativa, in attuazione di quanto disposto dai commi 1 e 2.

4. Entro tre mesi dalla data di entrata in vigore del decreto di cui al comma 3 sono istituiti gli osservatori regionali della condizione abitativa, composti dai rappresentanti di cui al comma 2.

5. Con cadenza annuale è convocata la conferenza nazionale sulle politiche abitative sulla base di un rapporto predisposto dall'Osservatorio della condizione abitativa.

6. Ai fini dell'attuazione del presente articolo, è istituito un apposito fondo nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, con una dotazione iniziale non inferiore a 10 milioni di euro annui.

CAPO II

NUOVA DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI

ART. 10.

(Modifiche alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, e all'articolo 37 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917).

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

« ART. 2. — *(Modalità di stipula e di rinnovo dei contratti di locazione).* - 1. Le parti stipulano contratti di locazione, per immobili da adibire ad abitazione principale, di durata non inferiore a quattro anni, determinando il valore del canone e le altre condizioni contrattuali nel rispetto degli accordi definiti in sede locale dalle organizzazioni della proprietà edilizia e dalle organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative, che provve-

dono alla definizione dei contratti tipo. Al fine di promuovere i suddetti accordi, i comuni, anche in forma associata, provvedono a convocare le citate organizzazioni entro due mesi dalla data di entrata in vigore della presente disposizione. I medesimi accordi sono depositati, a cura delle organizzazioni firmatarie, presso ogni comune dell'area territoriale interessata. Alla scadenza, i contratti sono rinnovati, fatti salvi i casi in cui il locatore intende adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo articolo 3. Alla scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo alle nuove condizioni determinate dagli accordi di cui al primo periodo.

2. Per favorire la realizzazione degli accordi di cui al comma 1, i comuni deliberano, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, aliquote dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) più favorevoli nei confronti dei proprietari che concedono in locazione gli immobili a titolo di abitazione principale. A tale fine, i comuni possono derogare, fino all'azzeramento dell'imposta, al limite minimo dell'aliquota stabilito dalla normativa vigente alla data in cui sono assunte le delibere di cui al periodo precedente. I comuni di cui all'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e successive modificazioni, per le medesime finalità di cui al primo periodo del presente comma, possono derogare al limite massimo stabilito dalla normativa vigente alla data in cui le delibere stesse sono assunte, limitatamente agli immobili non locati per i quali non risultino essere registrati contratti di locazione da almeno sei mesi, ovvero non occupati stabilmente come abitazione principale dal proprietario o dall'usufruttuario.

3. I contratti di locazione rinnovati o stipulati da compagnie di assicurazione, da enti privatizzati, dalle casse professionali, da fondi immobiliari detentori di immobili

destinati ad uso abitativo, nonché da persone fisiche o giuridiche detentrici di grandi proprietà definite ai sensi del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 30 dicembre 2002, pubblicato nel supplemento ordinario alla *Gazzetta Ufficiale* n. 85 dell'11 aprile 2003, sono definiti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per fasce di oscillazione e per aree omogenee indicate dalle contrattazioni territoriali sulla base di accordi integrativi locali. Alla definizione degli accordi integrativi partecipano le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori che hanno sottoscritto gli accordi di cui al comma 1 in sede nazionale e locale.

4. Ai contratti di locazione stipulati prima della data di entrata in vigore del presente articolo e che si rinnovano tacitamente non si applicano le disposizioni di cui al comma 1 ».

2. All'articolo 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 1, alinea, le parole: « e alla prima scadenza dei contratti stipulati ai sensi del comma 3 del medesimo articolo » sono soppresse;

b) dopo il comma 6 è aggiunto il seguente:

« 6-bis. Per i casi di morosità del conduttore si applicano le disposizioni dell'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392 ».

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

« ART. 8. — (*Agevolazioni fiscali*). — 1. Il reddito imponibile derivante al proprietario dai contratti stipulati o rinnovati ai sensi del comma 1 dell'articolo 2 della presente legge, a seguito di accordo definito in sede locale e nel rispetto dei criteri indicati dal decreto di cui al comma 2 dell'articolo 4 della presente legge, ovvero nel rispetto delle condizioni fissate dal decreto di cui al comma 3 del medesimo articolo 4, determinato ai sensi

dell'articolo 37 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, è ulteriormente ridotto del 50 per cento. Per i contratti di cui al primo periodo, il corrispettivo annuo ai fini della determinazione della base imponibile per l'imposta proporzionale di registro è assunto nella misura del 30 per cento.

2. In alternativa a quanto previsto al comma 1, il locatore può applicare l'imposta sostitutiva prevista dall'articolo 37, comma 4-*quinquies*, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917.

3. Gli enti locali possono stipulare convenzioni con enti pubblici, con società private, con fondi immobiliari e con altri soggetti pubblici e privati, nelle quali, a fronte di ulteriori interventi agevolativi di riduzione dell'ICI praticata, anche al di sotto dell'aliquota prevista per il settore in locazione, sono definiti importi di canone ricompresi nella fascia prevista dagli accordi in sede locale e definiti attraverso accordi integrativi con le organizzazioni sindacali dei conduttori, di cui al comma 3 dell'articolo 2, in relazione a conduttori con reddito non superiore al limite stabilito per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica. A tale fine, il reddito imponibile del locatore, derivante dai contratti stipulati o rinnovati sulla base delle convenzioni citate, è ulteriormente ridotto del 30 per cento ».

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

« 4-*quinquies*. Il canone risultante da contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale, stipulati ai sensi dell'articolo 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni, regolarmente registrati, è assoggettato ad imposta con aliquota unica del 20 per cento. Il predetto canone non concorre alla determinazione del reddito

complessivo anche ai fini dell'applicazione delle addizionali all'imposta sul reddito delle persone fisiche di cui al decreto legislativo 28 settembre 1998 n. 360. Per usufruire dei benefici di cui al presente comma il locatore in ogni caso è tenuto ad indicare nella dichiarazione dei redditi gli estremi della registrazione del contratto di locazione e l'ammontare dello stesso nonché i dati relativi alla denuncia dell'immobile ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili. Il Ministro dell'economia e delle finanze, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, con decreto, stabilisce le modalità di attuazione di quanto previsto dal presente comma ».

ART. 11.

(Modifiche al regime delle detrazioni dei canoni di locazione).

1. Il comma 1 dell'articolo 16 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, è sostituito dal seguente:

«1. Ai soggetti titolari di contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale, stipulati ai sensi dell'articolo 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni, e regolarmente registrati ai sensi della disciplina vigente in materia, spetta una detrazione, rapportata al periodo dell'anno durante il quale sussiste tale destinazione, pari al 30 per cento del canone di locazione effettivamente corrisposto al soggetto locatore dell'immobile ».

ART. 12.

(Immobili di pregio e di lusso).

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge possono essere stipulati contratti di locazione, di durata non inferiore a quattro anni prorogabili per ulteriori quattro anni, con determi-

nazione libera del canone di locazione tra le parti, relativamente alle unità immobiliari di pregio e di lusso.

ART. 13.

(Tracciabilità dei canoni di locazione).

1. Al fine della tracciabilità dei redditi derivanti da contratti di locazione vigenti, rinnovati o stipulati ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431, a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge il corrispettivo del canone di locazione deve essere versato dal conduttore al locatore esclusivamente attraverso bonifico bancario o postale, assegno bancario circolare o vaglia postale.

ART. 14.

(Caparra relativa ai contratti di locazione).

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

2. La caparra di cui al comma 1 è produttiva degli interessi legali annuali ed è restituita al conduttore alla scadenza del contratto di locazione, salva richiesta di rimborso da parte del locatore per danni causati dal medesimo conduttore o per inadempienze contrattuali accertate.

3. Le risorse derivanti dal versamento delle caparre trimestrali al fondo di cui al comma 1 possono essere utilizzate in misura non superiore all'80 per cento per sostenere programmi di costruzione o di recupero di alloggi di edilizia residenziale sociale, da locare a tempo indeterminato con canone definito con legge regionale, da assegnare alle famiglie comprese nelle

graduatorie per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica e, in misura non superiore al 20 per cento, per promuovere iniziative di recupero e di costruzione di alloggi sociali.

4. Le amministrazioni comunali, con apposita delibera della giunta, entro due mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, definiscono con apposito regolamento le modalità per il versamento delle caparre trimestrali al fondo di cui al comma 1, nonché le modalità e i criteri di utilizzo della quota parte destinata ai programmi e alle iniziative di cui al comma 3, dandone comunicazione all'assessorato regionale competente.

ART. 15.

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

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

ART. 16.

(Norme transitorie).

1. Ai contratti stipulati o rinnovati ai sensi del comma 1 dell'articolo 2 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nel testo vigente prima della data di entrata in vigore della presente legge, con l'accordo delle parti, si applicano le disposizioni del comma 1 del medesimo articolo 2 della legge n. 431 del 1998, come da ultimo sostituito dall'articolo 10, comma 1, della presente legge. In tale caso, il locatore gode degli ulteriori benefici fiscali previsti dal comma 6-*bis* dell'articolo 3 della citata

legge n. 431 del 1998, introdotto dal citato articolo 10, comma 2, lettera *b*), della presente legge.

2. Il locatore che ha stipulato un contratto di locazione ai sensi del comma 1 dell'articolo 2 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nel testo vigente prima della data di entrata in vigore della presente legge, fino alla prima scadenza del medesimo contratto, non ha diritto alle agevolazioni fiscali previste dall'articolo 37 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni.

3. Il locatore che ha stipulato un contratto di locazione ai sensi del comma 3 dell'articolo 2 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni, nel testo vigente prima della data di entrata in vigore della presente legge, gode degli ulteriori benefici previsti dal comma *6-bis* dell'articolo 3 della citata legge n. 431 del 1998, introdotto dall'articolo 10, comma 2, lettera *b*), della presente legge, a decorrere dal periodo d'imposta successivo a quello in corso alla data di entrata in vigore della presente legge.

4. Le grandi proprietà immobiliari private, gli enti assicurativi, gli enti previdenziali privatizzati e i fondi immobiliari detentori di immobili destinati ad uso abitativo, entro due mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, avviano tavoli di trattative con le organizzazioni sindacali dei conduttori al fine di giungere al rinnovo contrattuale per le unità immobiliari con contratto scaduto o in scadenza nonché per le famiglie per le quali è stata avviata la richiesta di finita locazione o per le quali è intervenuta convalida di sfratto per finita locazione. I canoni sono definiti con le modalità e alle condizioni previste dalla presente legge. Qualora i soggetti di cui al presente comma non procedano alle convocazioni delle organizzazioni sindacali per l'apertura del citato tavolo di trattativa, le esecuzioni di sfratto per finita locazione in corso alla data di cui al primo periodo sono sospese.

CAPO III

PROGRAMMI SPERIMENTALI DI AUTORECUPERO E DI AUTOCOSTRUZIONE

ART. 17.

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

1. I comuni, entro un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge, provvedono al censimento degli immobili di proprietà pubblica, non destinati a finalità di edilizia economica e popolare, presenti sul loro territorio e alla loro catalogazione, con riferimento in particolare alla presenza di unità immobiliari e di fabbricati inutilizzati, al loro stato di manutenzione e allo stato di manutenzione degli immobili utilizzati.

2. Dal censimento di cui al comma 1 sono esclusi gli immobili istituzionalmente adibiti ad edilizia economica e popolare di proprietà dei comuni e degli istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati. Nel medesimo censimento sono altresì compresi, in particolare, gli immobili di proprietà della regione, del comune, della provincia e degli enti di assistenza e di beneficenza disciolti, nonché di proprietà statale o di altri enti pubblici.

3. I comuni, entro diciotto mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, approvano i programmi sperimentali di recupero integrale all'uso sociale del patrimonio pubblico inutilizzato nonché di recupero e di manutenzione del patrimonio già adibito ad uso abitativo.

4. I programmi sperimentali di cui al comma 3 possono essere realizzati per intervento diretto del comune e, per una quota, anche totale, da definire nell'ambito dei medesimi programmi, attraverso l'apporto dei cittadini riuniti in cooperative di autorecupero formate da soggetti senza casa o sfrattati, aventi i requisiti per l'accesso e per la permanenza negli alloggi

di edilizia residenziale pubblica definiti dalla legge regionale.

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

6. Entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, con proprie leggi, definiscono le modalità e i criteri per l'avvio di programmi sperimentali di autorecupero e di autocostruzione, nonché i requisiti dei soggetti che possono accedere agli alloggi realizzati in attuazione dei medesimi programmi.

CAPO IV

NORMA DI SALVAGUARDIA

ART. 18.

(Clausola di salvaguardia).

1. Le regioni a statuto speciale e le province autonome di Trento e di Bolzano provvedono all'attuazione delle disposizioni di cui alla presente legge in conformità ai rispettivi statuti e alle relative norme di attuazione.

PAGINA BIANCA

PAGINA BIANCA

€ 2,00



16PDL0067930