

CAMERA DEI DEPUTATI N. 2181

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**GRIMALDI, BONELLI, ZANELLA, BORRELLI, DORI, FRATOIANNI,
GHIRRA, MARI, PICCOLOTTI, ZARATTI**

Disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica e sociale e di recupero del patrimonio immobiliare pubblico inutilizzato, di tributi sugli immobili e cedolare secca sulle locazioni nonché di disciplina della locazione di immobili a uso abitativo

Presentata il 20 dicembre 2024

ONOREVOLI COLLEGHI! — Come sostiene in maniera cristallina l'importante geografo David Harvey, se affermiamo che la casa è un diritto, dovremmo organizzare la società in modo che possa garantirlo.

Il problema è che, nel corso del tempo, si è sostenuto sempre più convintamente che l'unico modo per garantire tale diritto fosse affidarsi al mercato. Tuttavia, lasciare questo compito in mano al mercato significa di fatto abbandonare tutti coloro che hanno scarsa disponibilità economica. Pertanto, uno Stato dovrebbe preoccuparsi di de-mercificare gran parte del comparto abitativo.

Centinaia di migliaia di famiglie in Italia vivono in condizione di precarietà abitativa. Sono circa 650.000 le famiglie con

redditi medio-bassi, collocate nelle graduatorie per l'accesso ad alloggi di edilizia residenziale pubblica. Sono famiglie con sfratti esecutivi, in gran parte per morosità. Sono famiglie con mutui in sofferenza o che hanno subito un esproprio. Sono molte giovani coppie e molti anziani.

Diciotto milioni di famiglie italiane (il 70,8 per cento) sono proprietarie della casa in cui vivono — il 12,8 per cento attraverso un mutuo —, ma sono più di cinque milioni (20,5 per cento) quelle in locazione. Parliamo di dodici milioni di persone concentrate soprattutto nelle grandi aree metropolitane.

Sono, appunto, le famiglie meno abbienti, quelle più giovani e i migranti: il 74 per cento delle famiglie straniere, il 50 per

cento delle persone sole con meno di trentacinque anni di età, il 40 per cento delle giovani coppie senza figli, il 35 per cento delle persone sole tra i trentacinque e i sessantaquattro anni, di quelle oggi prive del reddito di cittadinanza e delle donne sole con figli minori.

Tra queste, quasi tre milioni spendono per la casa una quota uguale o superiore al 40 per cento del reddito. Purtroppo queste famiglie, spesso, non riescono a sostenere i costi del canone di locazione e vengono sfrattate. Nel 2022 sono state oltre 42.000 le nuove sentenze e più di 30.000 gli sfratti eseguiti.

L'Istituto nazionale di statistica (ISTAT) calcola in circa un milione le famiglie che vivono in locazione, in condizione di povertà assoluta. Il fatto è che per la locazione di un bilocale di settanta metri quadrati nelle otto principali città italiane si spendono in media 1.000 euro al mese. Ancora di più nelle zone centrali. A Roma e Milano la media è rispettivamente di 1.400 e 1.300 euro.

Eppure, mentre crescono i prezzi delle case e aumenta il numero degli sfratti per morosità, i salari calano: negli ultimi trent'anni, in Italia, sono diminuiti del 3 per cento, mentre in Germania e in Francia sono aumentati di più del 30 per cento. I *working poor* rappresentano ormai il 13 per cento dei lavoratori italiani, più di tre milioni di persone.

E chi non ha lavoro né dimora? Secondo l'ISTAT nel 2022 erano quasi 100.000, di cui il 38 per cento di origine straniera. Metà è concentrata in sei grandi città: Roma, Milano, Napoli, Torino, Foggia e Firenze. Ma sono tanti anche a Bari, Trieste, Crotone, Sassari, Marsala, Reggio Emilia, Catania, Trani, Alessandria e Como.

Inoltre, l'ISTAT rileva solo chi è iscritto agli indirizzi delle associazioni o delle vie fittizie istituite dai comuni. Ci sono altre migliaia di stranieri irregolari e di italiani che non possono o non riescono ad accedere a questi strumenti. Sappiamo però il numero dei decessi delle persone che vivono in strada, 393 nel 2022, 414 nel 2023.

Le famiglie in difficoltà abitativa, costrette a occupare alloggi, quasi esclusiva-

mente di proprietà pubblica o degli ex enti previdenziali, sarebbero circa 50.000. Sono concentrate soprattutto nelle grandi città metropolitane. Eppure, nelle stesse aree metropolitane ci sono 90.000 case popolari inutilizzate per mancanza di manutenzione. Inoltre, stime prudenti attestano tra i sette e gli otto milioni le case private sfitte.

Come osserva il sociologo Giovanni Semi, nelle città come Milano e Torino c'è un numero elevatissimo di case e di appartamenti vuoti, eppure si continuano a costruire villette o piccoli condomini. Una tendenza anti-ecologica, anti-economica e anti-storica, basata su un modello di famiglia che ormai in Italia non esiste più: i nuclei si sono ridotti, mentre ci sono tanti anziani soli, coppie senza figli, *single*.

Bisogna cambiare impostazione e assumere un principio politicamente radicale: non è legittimo tenere alloggi vuoti, soprattutto in un contesto in cui le disuguaglianze abitative continuano ad aumentare.

Il fatto è che, da oltre venti anni, in Italia si sono abbandonate le politiche abitative strutturali.

Anzi, come ha analizzato l'urbanista Alessandro Coppola, « se c'è in Italia un ambito di politica pubblica dove si è potuta misurare una chiara e inequivoca torsione neolibérale questo è la politica delle città ». Vale a dire: drastica riduzione del ruolo regolativo e di intervento diretto dello Stato e parallela apertura al mercato.

A partire dagli anni novanta, ciò ha riguardato molti elementi della vita delle città, riorganizzati e deregolati attorno al principio della preminenza dello scambio di mercato. È avvenuto molto più che in altri Paesi europei.

E si è manifestato in tre fenomeni principali: innanzitutto, diversamente da altri Paesi (Germania, Francia) o città (Amsterdam, Barcellona), in Italia dal 1998 i canoni di locazione sono definiti dai privati in modo completamente libero.

Non esiste alcuna forma di calmieramento, affidato esclusivamente all'incentivo fiscale del « canone concordato ». In sostanza non ci sono limiti alla rivalutazione degli immobili di un'area urbana.

In secondo luogo, mentre in tutte le maggiori città europee vi sono forme di limitazione dell'offerta di cosiddetti « affitti brevi », in Italia non è così. Vuol dire che l'intero patrimonio privato in locazione di un quartiere non solo può essere rivalutato ai livelli di mercato, ma può anche essere interamente ritirato dal mercato ordinario delle locazioni e immesso in quello degli affitti brevi.

Infine, non è riconosciuta l'esistenza dei quartieri come entità destinatarie di azioni e politiche pubbliche. Le amministrazioni non prevedono per essi misure particolari sull'uso, sulla cessione e sulla trasformazione del patrimonio per proteggerne la composizione sociale.

L'ultimo vero programma strutturale di politiche abitative in Italia risale al piano finanziato dall'ex Gestione case per i lavoratori (GESCAL). In ogni caso, la questione è stata fino a oggi affrontata solo dal versante dell'emergenzialità. Ciò significa, tra l'altro, uno spreco immane di risorse pubbliche, utili solo a tamponare una situazione di carattere strutturale.

Alla luce di tutto ciò, l'impostazione del Governo appare assolutamente insensata e dannosa. A cominciare dal mancato rifinanziamento del Fondo per la morosità incolpevole, istituito dall'articolo 6, comma 5, del decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124, cosiddetto « fondo morosità », che priva le amministrazioni locali dell'ultimo strumento utile per arginare il fenomeno degli sfratti.

Il decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105, cosiddetto « decreto salva casa », per sanare le difformità edilizie si rivela a conti fatti come l'ennesima sanatoria, ossia una forma di « pace edilizia » con i proprietari che hanno commesso abusi.

Cambiano i requisiti igienico-sanitari, è stabilito un limite massimo di 2,40 metri per un soffitto. I monolocali potranno avere una dimensione inferiore a quella attuale (ventotto metri quadrati), fino a venti metri quadri, mentre quella dei bilocali potrà

passare dagli attuali trentotto metri a ventotto metri quadri.

Tuttavia, la soluzione abitativa, in un'Italia in cui migliaia di persone vivono in condizioni tremende, in sottotetti e sotto-scala, non può consistere nel regolarizzare tutto ciò. Non si può consentire che nelle grandi città si viva in luoghi angusti e indegni, pagando affitti spropositati.

Tra l'altro, il patrimonio edilizio costruito negli anni sessanta, settanta e ottanta ha prestazioni energetiche e livelli di sicurezza drammatici. In Italia quasi dieci milioni di edifici sono in classe energetica E, F o G. Migliorarne l'efficienza consentirebbe una riduzione delle emissioni di anidride carbonica (CO₂) di oltre quattordici milioni di tonnellate.

Pertanto, l'agevolazione introdotta dal decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, cosiddetto « superbonus edilizia 110 per cento » andava certamente ripensata e superata, ma per presentare un grande piano di rinnovamento del patrimonio edilizio, nel segno della transizione ecologica e con forme di sostegno alle famiglie a basso reddito. Un piano per le case popolari, per le scuole e per l'eliminazione delle barriere architettoniche. Per la riqualificazione energetica e l'adeguamento alla normativa antisismica di tutto l'edificato del Paese.

Al contrario, la cancellazione del reddito di cittadinanza, il mancato rifinanziamento del fondo morosità, il definanziamento di progetti del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) per la rigenerazione dei quartieri popolari, lo smantellamento del sistema di accoglienza che consentiva l'inclusione abitativa dei migranti sono interventi di carattere antisociale.

Così come il rifiuto di intervenire sui temi dei bassi salari, della precarietà, dello sfruttamento lavorativo e degli appalti a cascata.

Per quanto concerne le residenze universitarie, il PNRR avrebbe potuto rappresentare una grande occasione di investimento, con lo stanziamento di più di un miliardo di euro, ma il Governo ha indi-

rizzato gran parte delle risorse in favore degli studentati privati.

Bisogna invece tornare ad affrontare la questione abitativa con iniziative, programmi e interventi di ampio respiro, abbandonando gli interventi settoriali, costituiti una volta da un piano di edilizia pubblica e un'altra da un piano di edilizia agevolata e convenzionata, ritornando alla programmazione di politiche abitative pubbliche capaci di fotografare il bisogno e di monitorarlo, rispondendo così in maniera compiuta alle esigenze dei cittadini sul loro diritto alla casa.

È questo il senso della presente proposta di legge, che contiene anche soluzioni innovative. Ed è indubbio che, in tale contesto, è essenziale e strategica una sinergia di intenti e di volontà che consenta allo Stato, alle regioni e ai comuni di predisporre programmi realistici. La presente proposta di legge prevede perciò una serie di interventi strutturali che vanno letti in maniera uniforme e non come singole disposizioni.

Essa si configura come una normativa programmatica che interviene in diversi ambiti, dalla definizione di alloggio sociale fino alla modifica della legge 9 dicembre 1998, n. 431, prevedendo come unico canale quello agevolato derivante dagli accordi locali tra le associazioni dei proprietari e i sindacati dei locatori, al rilancio e al finanziamento dell'edilizia residenziale sociale, in particolare e prioritariamente di quella pubblica a canone sociale; e ancora, il sostegno di interventi di autocostruzione e autorecupero, l'utilizzo delle aree *standard*, anche riprendendo e modificando norme già vigenti ma dando loro un quadro di insieme uniforme.

Si tratta di rilanciare l'edilizia residenziale pubblica e sociale attraverso il recu-

pero di immobili non utilizzati: immobili di amministrazioni pubbliche, del demanio civile o militare, di privati o confiscati alla criminalità organizzata.

Si tratta di farlo senza consumo di suolo o ulteriore cementificazione, nel segno del contrasto ai cambiamenti climatici, tenendo conto che – come segnala l'Istituto superiore per la protezione e la ricerca ambientale (ISPRA) – dalla cementificazione del suolo deriva l'innalzamento delle temperature di due gradi nelle aree urbane.

L'offerta di alloggi di edilizia residenziale sociale deve basarsi sul fabbisogno reale, e non, come avvenuto fino a oggi, sugli interessi della speculazione edilizia e della rendita immobiliare.

Fenomeni che hanno determinato una situazione paradossale in cui ci sono oltre sette milioni di abitazioni libere e, appunto, 650.000 famiglie nelle graduatorie comunali per l'accesso all'edilizia residenziale sociale, e che hanno altresì contribuito al sostegno, anche con risorse pubbliche, di una cementificazione del suolo che non ha nessuna ragione di essere pervicacemente perseguita, semplicemente perché in Italia, oggi, non esistono centinaia di migliaia di famiglie che possano, grazie al loro reddito, accedere al libero mercato immobiliare, compreso quello agevolato.

Così come va abbandonato ogni approccio alla questione abitativa che la faccia derubricare a questione di ordine pubblico, ponendo, di fatto, i comuni di fronte a una problematica alla quale non sono in grado di rispondere, tenuto conto dell'assenza di finanziamenti adeguati e di dotazioni di alloggi pubblici da utilizzare per trovare una sistemazione adeguata alle famiglie sgomberate in disagio economico e sociale.

PROPOSTA DI LEGGE

—

Art. 1.

(Finalità dell'intervento pubblico nelle politiche abitative di edilizia residenziale pubblica)

1. Finalità dell'intervento pubblico nelle politiche abitative di edilizia residenziale pubblica è garantire il diritto a un alloggio adeguato e salubre ai nuclei familiari e ai soggetti che, a causa di condizioni economiche e di situazioni di disagio o di altri impedimenti, non hanno la possibilità di accesso al mercato degli immobili adibiti ad uso abitativo.

2. Ai fini di cui al comma 1, l'intervento pubblico nelle politiche abitative di edilizia residenziale pubblica:

a) garantisce ai soggetti che, sulla base dei requisiti posseduti, possono essere beneficiari di alloggi di edilizia residenziale pubblica il diritto di accedere a un alloggio adeguato alle loro esigenze, per il quale è richiesto il pagamento di un canone sociale determinato in base al reddito e stabilito dalle leggi regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano, di seguito denominate « leggi regionali »;

b) promuove altresì l'offerta di alloggi a canoni di locazione rapportati alle condizioni economiche dei soggetti che possiedono un reddito superiore a quello previsto per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica ma inferiore a quello stabilito per la decadenza dall'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica dalla legge regionale.

3. L'attuazione delle finalità di cui ai commi 1 e 2 costituisce servizio essenziale dell'intervento pubblico nelle politiche abitative di edilizia residenziale pubblica da garantire uniformemente nell'intero territorio nazionale.

4. Ferma restando la competenza delle regioni e delle province autonome di Trento

e di Bolzano in materia di gestione e di definizione dei canoni di locazione, nell'edilizia residenziale pubblica è garantita l'applicazione di un canone di locazione determinato in base al reddito degli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica. Per gli alloggi sociali definiti dall'articolo 2, comma 2, il canone di locazione è stabilito tramite appositi accordi integrativi stipulati ai sensi del medesimo articolo 2, comma 4.

Art. 2.

(Definizione di alloggio sociale, criteri di accesso e definizione del canone di locazione)

1. Sono definiti alloggi sociali di edilizia residenziale pubblica gli immobili, recuperati o acquisiti, adibiti ad uso residenziale in locazione permanente e assegnati ai soggetti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera a), che svolgono un servizio di interesse generale, riducendo il disagio abitativo a salvaguardia della coesione sociale. L'alloggio sociale in locazione permanente si configura come servizio di interesse generale essenziale e prioritario del sistema di edilizia residenziale pubblica, costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze abitative primarie della collettività. Gli alloggi sociali non rientrano tra gli aiuti di Stato e non sono soggetti ai relativi obblighi di notifica previsti dagli articoli 107 e 108 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea.

2. Sono altresì definiti alloggi sociali gli immobili non di lusso realizzati attraverso nuove costruzioni o programmi di recupero da operatori pubblici e privati, con il ricorso ad agevolazioni o contributi pubblici, sui quali grava un vincolo di locazione ad uso abitativo non superiore a venticinque anni. Gli alloggi di cui al presente comma svolgono un servizio di interesse generale e devono essere assegnati ai soggetti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera b), della presente legge a un canone 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'articolo 12 della presente legge, stabilito in relazione alle diverse capacità economiche degli aventi diritto, alla composizione del nucleo familiare e alle caratteristiche dell'alloggio.

3. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano stabiliscono, con proprie leggi, le modalità e i criteri di assegnazione degli alloggi sociali di cui ai commi 1 e 2.

4. I canoni di locazione per gli alloggi sociali di cui al comma 2, tenuto conto dei redditi dei soggetti beneficiari, nonché dell'entità e dell'incidenza del sostegno pubblico ricevuto, sono definiti tramite appositi accordi integrativi con le organizzazioni sindacali dei conduttori e della proprietà edilizia più rappresentative a livello nazionale, stipulati ai sensi del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 16 gennaio 2017, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 62 del 15 marzo 2017.

Art. 3.

(Soggetti promotori dell'intervento pubblico)

1. Sono soggetti promotori dell'intervento pubblico nelle politiche di edilizia residenziale pubblica lo Stato, le regioni, le province autonome di Trento e di Bolzano, le città metropolitane e i comuni, ognuno per le proprie competenze e mediante programmi di intervento nel settore abitativo, basati sul fabbisogno effettivo, volti all'attuazione delle finalità di cui all'articolo 1, comma 2, lettera *a*).

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

3. Sono inoltre soggetti dell'intervento pubblico nelle politiche di edilizia residenziale pubblica i soggetti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera *b*), nell'ambito della realizzazione o del recupero degli immobili adibiti ad uso abitativo ai sensi del comma 2 dell'articolo 2.

Art. 4.

(Programmi di edilizia residenziale pubblica di interesse nazionale)

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

a) incrementare l'offerta di alloggi a canone di locazione sociale per i soggetti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera a);

b) incrementare l'offerta di alloggi a canoni di locazione determinati in base alle condizioni economiche in favore dei soggetti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera b);

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, quali anziani, studenti fuorisede, giovani coppie, persone disabili, immigrati e rifugiati;

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;

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

i) promuovere piani e programmi integrati di rigenerazione urbana a consumo zero di suolo nelle aree in cui già insistono

interventi di edilizia residenziale pubblica caratterizzate da degrado ambientale, sociale ed economico, attraverso i quali si possano ripristinare migliori condizioni di qualità abitativa e urbana, anche tramite progetti che intervengano sulla riduzione degli alloggi qualora il loro numero risulti superiore al fabbisogno abitativo.

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

a) il recupero e il riuso con finalità abitative e sociali degli immobili pubblici inutilizzati ai sensi dell'articolo 7;

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

c) favorire l'accesso alla proprietà dell'abitazione principale attraverso la concessione di mutui agevolati e di contributi alle categorie di cui al comma 1, lettera *d*).

3. I programmi di edilizia residenziale pubblica di interesse nazionale sono realizzati prioritariamente attraverso 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, proprietari o gestori degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, nonché degli altri soggetti pubblici e privati incaricati dell'attuazione dei piani, compresa l'eventuale realizzazione di nuovi immobili ove necessario.

4. Ai fini della realizzazione dei programmi di cui al comma 3, gli enti locali hanno diritto di prelazione in relazione alla dismissione di immobili pubblici o di enti a partecipazione pubblica o controllati da amministrazioni pubbliche liberi o per i quali gli inquilini non hanno esercitato il diritto alla prelazione ovvero all'assegnazione di immobili o porzioni di immobili all'asta. Gli enti locali hanno, altresì, il diritto di rilevare immobili privati in stato di abbandono o carenza di manutenzione tali da costituire un pericolo per la sicurezza fisica e sociale o da arrecare pregiu-

dizio al decoro urbano del territorio in cui sono inseriti.

5. Al fine di consolidare e di incrementare la funzione residenziale dei centri storici e di arrestare i gravi fenomeni di spopolamento, di abbandono o di allontanamento della popolazione residente per effetto di processi di repentina ricomposizione sociale, i piani integrati di rigenerazione urbana di cui al comma 1, lettera *i*), devono prevedere una quota non inferiore al 25 per cento della superficie utile lorda da destinare a edilizia sociale o ad alloggi da cedere in locazione a canone agevolato.

Art. 5.

(Modalità dell'intervento pubblico)

1. L'intervento pubblico nelle politiche di edilizia residenziale pubblica favorisce, nella realizzazione e nel recupero degli immobili, il miglioramento sismico degli edifici, l'utilizzo di elevati *standard* bioclimatici e di efficienza idrica ed energetica e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile, anche promuovendo e sostenendo, mediante l'adozione di misure di semplificazione e l'erogazione di finanziamenti adeguati, la creazione di comunità energetiche rinnovabili solidali, nonché la rimozione delle barriere architettoniche.

2. L'intervento pubblico nelle politiche di edilizia residenziale pubblica è, altresì, attuato garantendo l'accessibilità e l'integrazione delle infrastrutture della mobilità sostenibile con la rete del trasporto collettivo pubblico nonché di servizi infrastrutturali sociali e il funzionale inserimento urbanistico degli interventi e delle urbanizzazioni primari e secondari connessi con i piani di edilizia residenziale pubblica.

Art. 6.

(Aree standard)

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 par-

cheggi di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e alle relative leggi regionali, negli strumenti urbanistici sono definiti gli 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 a edilizia residenziale pubblica, in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità e al valore della trasformazione. In tali ambiti è possibile prevedere inoltre l'eventuale fornitura di alloggi da destinare alla locazione a canone sociale, concordato e solidale.

2. Entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, le regioni definiscono le modalità di attuazione di quanto previsto dal comma 1.

Art. 7.

(Interventi per il recupero del patrimonio immobiliare pubblico)

1. Obiettivo primario dell'intervento pubblico nelle politiche di edilizia residenziale pubblica è il recupero del patrimonio immobiliare pubblico inutilizzato e in stato di degrado. A tale fine, le leggi regionali possono garantire il recupero di immobili pubblici in stato di degrado, da parte di cooperative costituite dai soggetti destinatari degli interventi pubblici di cui alla presente legge mediante specifiche convenzioni.

2. Al fine di ampliare gli interventi di edilizia residenziale pubblica, con apposite leggi regionali, da emanare entro un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono definiti i criteri e le modalità per il sostegno a programmi di autocostruzione da destinare a soggetti con redditi non superiori ai limiti stabiliti dalle leggi regionali per la permanenza negli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Art. 8.

(Fondo per l'attuazione del programma nazionale di edilizia residenziale pubblica)

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge è istituito, nello

stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, il Fondo per l'attuazione del programma nazionale di edilizia residenziale pubblica, di seguito denominato « Fondo ».

2. Il Fondo è alimentato dalle risorse derivanti da:

a) gli stanziamenti destinati in sede di legge di bilancio agli interventi e ai programmi di cui agli articoli 1, 2, 4, 7 e 20 in misura comunque non inferiore all'1 per cento delle spese totali iscritte nel bilancio di previsione dello Stato, nonché di quelle iscritte nei bilanci di previsione delle singole regioni e delle province autonome di Trento e di Bolzano, per l'anno di riferimento;

b) le maggiori entrate derivanti dall'abolizione della cedolare secca per le locazioni a libero mercato prevista dall'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, come sostituito dall'articolo 9 della presente legge;

c) i residui passivi relativi ai contributi di cui al primo comma dell'articolo 10 della legge 14 febbraio 1963, n. 60 (fondi ex Gestione case per i lavoratori), ove ancora eventualmente disponibili alla data di entrata in vigore della presente legge.

Art. 9.

(Modifica dell'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, in materia di cedolare secca sugli affitti a canone agevolato)

1. L'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, è sostituito dal seguente:

« Art. 3. – *(Cedolare secca sugli affitti a canone agevolato)* – 1. In alternativa facoltativa rispetto al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, il proprietario o il titolare di diritto reale di godimento degli immobili adibiti ad uso abitativo può optare per il regime di cui al comma 2.

2. Esclusivamente in relazione ai contratti aventi ad oggetto immobili adibiti ad uso abitativo e le relative pertinenze locate congiuntamente all'abitazione, stipulati ai sensi dell'articolo 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, come modificato dalla presente legge, relativi a immobili ad uso abitativo, il canone di locazione può essere assoggettato, in base alla decisione del locatore, a un'imposta, operata nella forma della cedolare secca e con un'aliquota calcolata sul canone pari al 10 per cento, sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione; la cedolare secca sostituisce anche le imposte di registro e di bollo sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto di locazione. Tale aliquota può essere ulteriormente ridotta, fino al suo azzeramento, ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, se il nucleo familiare del locatore ha un valore complessivo dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) inferiore a 40.000 euro e l'immobile locato si trova nelle aree interne ovvero se l'immobile è locato con contratto stipulato e registrato ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, come sostituito dall'articolo 12 della presente legge, ai soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 1, comma 3, della presente legge o in attesa dell'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica ovvero ai soggetti di cui all'articolo 4, comma 1, lettere *d*) ed *e*), della presente legge.

3. Fermi restando gli obblighi di presentazione della dichiarazione dei redditi, la registrazione del contratto di locazione assorbe gli ulteriori obblighi di comunicazione, compreso l'obbligo previsto dall'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nei casi di omessa richiesta di registrazione del contratto di locazione, ferma restando l'applicazione dell'articolo 13 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, si applica l'articolo 69 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del

Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131.

4. La cedolare secca è versata entro il termine stabilito per il versamento dell'imposta sul reddito delle persone fisiche. Non si fa luogo al rimborso delle imposte di bollo e di registro eventualmente già pagate. Per la liquidazione, l'accertamento, la riscossione, i rimborsi, le sanzioni, gli interessi e il contenzioso a essa relativi si applicano le disposizioni previste per le imposte sui redditi. Con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate, da emanare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, sono stabilite le modalità di esercizio dell'opzione di cui al comma 1, nonché ogni altra disposizione utile, anche dichiarativa, ai fini dell'attuazione del presente articolo.

5. Se nella dichiarazione dei redditi il canone derivante dalla locazione di immobili adibiti ad uso abitativo non è indicato o è indicato in misura inferiore a quella effettiva, si applicano in misura raddoppiata, rispettivamente, le sanzioni amministrative previste dall'articolo 1, commi 1 e 2, del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471. In deroga a quanto previsto dal decreto legislativo 19 giugno 1997, n. 218, per i redditi derivanti dalla locazione di immobili adibiti ad uso abitativo, nel caso di definizione dell'accertamento con adesione del contribuente ovvero di rinuncia del contribuente all'impugnazione dell'accertamento, si applicano, senza riduzione, le sanzioni amministrative previste dall'articolo 1, commi 1 e 2, e dall'articolo 13, comma 1, del citato decreto legislativo n. 471 del 1997.

6. Il reddito derivante dai contratti di cui al presente articolo non può essere, comunque, inferiore al reddito determinato ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917.

7. Quando le disposizioni vigenti fanno riferimento, per il riconoscimento della spettanza o per la determinazione di deduzioni, detrazioni o benefici di qualsiasi titolo, anche di natura non tributaria, al possesso

di requisiti reddituali, si tiene comunque conto anche del reddito assoggettato alla cedolare secca. Il predetto reddito rileva anche ai fini dell'indicatore della situazione economica equivalente ».

Art. 10.

(Esenzione dall'imposta municipale propria sugli immobili di edilizia residenziale pubblica)

1. All'articolo 1, comma 741, lettera c), numero 3), della legge 27 dicembre 2019, n. 160, sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: « comprendendo in tale ambito anche gli alloggi gestiti o posseduti da parte degli enti regionali di edilizia residenziale pubblica ».

2. Gli enti gestori di edilizia residenziale pubblica utilizzano le maggiori risorse disponibili derivanti dalla disposizione del comma 1 per realizzare interventi di manutenzione straordinaria, di efficientamento energetico, di miglioramento sismico e di abbattimento delle barriere architettoniche.

3. Le minori risorse spettanti ai comuni per effetto di quanto disposto dal presente articolo sono compensate da trasferimenti di pari importo agli stessi da parte del Ministero dell'economia e delle finanze a valere, in quota parte, sulle maggiori entrate previste dall'articolo 8.

Art. 11.

(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 pubblica.

2. Fanno parte dell'Osservatorio della condizione abitativa i Ministri delle infrastrutture e dei trasporti, dell'economia e delle finanze, del lavoro e delle politiche sociali e della salute, nonché cinque rappresentanti della Conferenza delle regioni e

delle province autonome di Trento e di Bolzano, cinque rappresentanti dell'Associazione nazionale dei comuni italiani, tre rappresentanti della Federazione italiana per la casa, i rappresentanti delle organizzazioni sindacali dei conduttori e della proprietà edilizia a livello nazionale firmatarie degli accordi di cui all'articolo 2, comma 4, tre rappresentanti delle associazioni nazionali delle cooperative soggetti attuatori dei piani di intervento pubblico-privato definiti a livello nazionale, tre rappresentanti delle associazioni nazionali operanti nella protezione e nell'inserimento sociale dei migranti e tre rappresentanti delle associazioni studentesche. Nella composizione delle rappresentanze, gli enti e le associazioni di cui al primo periodo garantiscono il rispetto della parità di genere. 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 le modalità di funzionamento dell'Osservatorio della condizione abitativa.

3. Entro tre mesi dalla data di entrata in vigore del decreto di cui al comma 2, sono istituiti, con apposite leggi regionali, gli osservatori della condizione abitativa delle regioni e delle province autonome di Trento e di Bolzano, composti dai rappresentanti a livello regionale e delle province autonome dei soggetti indicati dal medesimo comma 2 e nel rispetto dei criteri ivi indicati.

4. La partecipazione all'Osservatorio della condizione abitativa e a quelli istituiti ai sensi del comma 3 non dà diritto a gettoni di presenza né a rimborsi spese o a indennità da parte delle amministrazioni pubbliche.

5. Con cadenza annuale, il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti convoca una 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 presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, con una dotazione non inferiore a 10 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2025, la cui quantificazione, a de-

correre dall'anno 2026, è definita in sede di approvazione della legge annuale di bilancio.

Art. 12.

(Modifiche alla legge 9 dicembre 1998, n. 431)

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

« Art. 2. – *(Modalità di stipulazione 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, definendo 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 più rappresentative che provvedono alla definizione dei contratti-tipo ai sensi dell'articolo 4. 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 prima scadenza, i contratti sono rinnovati per ulteriori due anni alle medesime condizioni, 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. 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 possono deliberare, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, aliquote dell'imposta municipale propria (IMU) più favorevoli nei confronti dei proprietari che concedono in locazione gli immobili a titolo di abitazione principale. A tale fine, i comuni possono derogare dal limite minimo stabilito fino all'azzeramento dell'imposta stessa, ai fini della determinazione delle aliquote, dalla normativa vigente alla data in cui le deli-

bere stesse sono assunte. I comuni di cui all'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, per le medesime finalità di cui al primo periodo, 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 nell'anno di imposta precedente, ovvero non occupati stabilmente a titolo di abitazione principale dal proprietario.

3. I contratti di locazione rinnovati o stipulati da enti pubblici, dalle compagnie di assicurazione, dagli enti privatizzati, dalle casse professionali, da fondi immobiliari, dai soggetti giuridici o individuali detentori di grandi proprietà, definite ai sensi dell'articolo 1, comma 5, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 16 gennaio 2017, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 62 del 15 marzo 2017, 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 in sede nazionale e locale.

4. I contratti di locazione stipulati prima della data di entrata in vigore della presente disposizione, in assenza di disdetta si rinnovano tacitamente e, in caso di rinnovo, si applicano le disposizioni del comma 1 ».

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

« Art. 3. — (*Disdetta del contratto da parte del locatore*) — 1. Alla scadenza dei contratti stipulati ai sensi del comma 1 dell'articolo 2, il locatore può avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto, dandone comunicazione al conduttore con un preavviso di almeno sei mesi, per i seguenti motivi:

a) quando il locatore intenda destinare l'immobile ad uso abitativo, commer-

ziale, artigianale o professionale proprio, del coniuge, del convivente di fatto, della persona alla quale è legato da unione civile, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado;

b) quando il locatore, persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto intenda destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le predette finalità e offra al conduttore un altro immobile idoneo e di cui il locatore abbia la piena disponibilità;

c) quando il conduttore abbia la piena disponibilità di un alloggio libero e idoneo nello stesso comune;

d) quando l'immobile sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore sia di ostacolo al compimento di lavori indispensabili;

e) quando l'immobile sia compreso in un edificio del quale è prevista l'integrale ristrutturazione, ovvero si intenda operare la demolizione o la radicale trasformazione per realizzare nuove costruzioni, ovvero, trattandosi di un immobile situato all'ultimo piano, il proprietario intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'immobile stesso;

f) quando, senza che si sia verificata alcuna legittima successione nel contratto, il conduttore non occupi continuativamente l'immobile senza giustificato motivo;

g) quando il locatore intenda vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili adibiti ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione. In tal caso al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione, da esercitare con le modalità di cui agli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

2. Nei casi di disdetta del contratto da parte del locatore per i motivi di cui al comma 1, lettere *d)* ed *e)*, il possesso, per l'esecuzione dei lavori ivi indicati, della

concessione o dell'autorizzazione edilizia è condizione di procedibilità dell'azione di rilascio. I termini di validità della concessione o dell'autorizzazione decorrono dall'effettiva disponibilità a seguito del rilascio dell'immobile. Il conduttore ha diritto di prelazione, da esercitare con le modalità di cui all'articolo 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392, se il proprietario, terminati i lavori, concede nuovamente in locazione l'immobile. Nei casi di disdetta del contratto da parte del locatore per il motivo di cui al comma 1, lettera g), è condizione di procedibilità dell'azione di rilascio la notifica del compromesso e del diritto di prelazione. Nella comunicazione del locatore deve essere specificato, a pena di nullità, il motivo, fra quelli tassativamente indicati al comma 1, sul quale la disdetta è fondata.

3. Qualora il locatore abbia riacquistato la disponibilità dell'alloggio a seguito di illegittimo esercizio della facoltà di disdetta ai sensi del presente articolo, il locatore stesso è tenuto a corrispondere un risarcimento al conduttore da determinare in misura non inferiore a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

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

5. Nel caso in cui il locatore abbia riacquistato, anche con procedura giudiziaria, la disponibilità dell'alloggio e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquistato la disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato facoltà di disdetta ai sensi del presente articolo, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdetto o, in alternativa, al risarcimento di cui al comma 3.

6. Il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dando comunicazione al locatore con preavviso di tre mesi.

7. 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 un accordo definito in sede locale e nel rispetto dei criteri indicati dal decreto di cui al comma 2 dell'articolo 4, ovvero nel rispetto delle condizioni fissate dal decreto di cui al comma 3 del medesimo articolo 4, determinato ai sensi dell'articolo 37 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, 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. Gli enti locali possono stipulare convenzioni con enti pubblici, con società di natura privata, fondi immobiliari e con altri soggetti pubblici e privati, nelle quali, a fronte di ulteriori interventi agevolativi di riduzione dell'IMU praticata, anche al di sotto dell'aliquota prevista per il settore in locazione, sono definiti importi di canone compresi nella fascia media prevista dagli accordi in sede locale, ovvero definiti attraverso gli accordi integrativi 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 citate convenzioni, è ulteriormente ridotto del 30 per cento ».

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

« 4-*quiquies*. I redditi derivanti da contratti di locazione di immobili adibiti ad uso abitativo, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito dalla data della

conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore. Per le imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti come da accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità è riconosciuto un credito di imposta di pari ammontare ».

Art. 13.

(Locazione a libero mercato per gli 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 più altri quattro anni, con libera determinazione del canone di locazione tra le parti, esclusivamente e relativamente agli immobili di lusso e di pregio ovvero appartenenti alle categorie catastali A/1, A/7, A/8 o A/9. La disposizione di cui al primo periodo non si applica alle unità immobiliari di proprietà o gestite dagli enti gestori di edilizia residenziale pubblica comunque denominati e alle unità immobiliari di edilizia residenziale pubblica di proprietà degli enti locali.

Art. 14.

(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, o vaglia postale, ad esclusione dei canoni relativi alle locazioni di immobili di edilizia residenziale pubblica o del patrimonio immobiliare delle amministrazioni pubbliche e delle grandi proprietà edilizie, definite ai sensi dell'articolo 1, comma 5, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 16 gennaio 2017, pubblicato nella *Gazzetta Uffi-*

ziale n. 62 del 15 marzo 2017. Il bonifico eseguito con tale finalità è esente da qualsiasi spesa, onere, tassa ed ove dovuto è detratto dall'ammontare del canone.

Art. 15.

(Cauzione relativa ai contratti di locazione)

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, la cauzione fino a un massimo di tre mensilità 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 dal conduttore in un apposito fondo istituito presso l'amministrazione comunale entro sei mesi dalla medesima data di entrata in vigore.

2. La cauzione di cui al comma 1 è produttiva degli interessi legali annuali ed è restituita al conduttore con cadenza annuale ovvero alla scadenza del contratto di locazione, fatta salva la richiesta di rimborso da parte del locatore per i danni causati dal conduttore o per inadempienze contrattuali accertate nel verbale di rilascio controfirmato dalle parti.

3. Le risorse provenienti dal versamento delle cauzioni al fondo di cui al comma 1 possono essere utilizzate, in misura non inferiore al 50 per cento, per sostenere interventi relativi alla costruzione o al recupero di alloggi di edilizia residenziale pubblica, da locare a tempo indeterminato con canone definito dalla legge regionale, da assegnare a famiglie collocate utilmente in graduatoria e, in misura non superiore al 20 per cento, per promuovere interventi di recupero e di costruzione di alloggi di *social housing* da destinare a famiglie con reddito familiare superiore a quello previsto per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica ma inferiore a quello stabilito per la decadenza dall'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica dalla legge regionale. Una quota delle risorse di cui al presente articolo è accantonata per essere destinata alla gestione dei contratti di locazione in scadenza.

4. Le amministrazioni comunali, con apposita delibera della giunta, entro sei

mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, definiscono con regolamento le modalità per il versamento delle cauzioni al fondo di cui al presente articolo, nonché le modalità e i criteri di utilizzo della quota parte finalizzata agli interventi di cui al comma 3, dandone comunicazione all'assessorato regionale competente.

Art. 16.

(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, è aggiunto, in fine, il seguente periodo: « Il locatore, in sede di avvio del procedimento di rilascio, allega la documentazione attestante la registrazione del contratto e gli adempimenti fiscali annuali riferiti al reddito da locazione ».

Art. 17.

(Tavoli per il rinnovo di contratti di locazione)

1. Le grandi proprietà immobiliari private, gli enti assicurativi, gli enti previdenziali pubblici e privatizzati, gli enti a partecipazione pubblica e i fondi immobiliari detentori di immobili adibiti ad uso abitativo, entro due mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, avviano appositi tavoli con le organizzazioni sindacali dei conduttori al fine di definire le modalità di rinnovo dei contratti di locazione degli immobili con contratto scaduto o in scadenza nonché dei contratti di locazione delle famiglie per le quali sia stata avviata la richiesta di finita locazione o per le quali sia intervenuta nel frattempo convalida di sfratto per finita locazione. I canoni di locazione 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 tavolo, le esecuzioni di sfratto per finita locazione in corso sono sospese. Le disposizioni del presente comma si appli-

cano anche agli alloggi di *social housing* realizzati ai sensi dell'articolo 15, comma 3.

Art. 18.

(Censimento dei fabbricati da destinare ad autorecupero e delle aree da destinare a programmi sperimentali di autocostruzione)

1. Ai fini di cui all'articolo 1, comma 2, nonché dell'aumento dell'offerta di alloggi di edilizia residenziale pubblica da perseguire prioritariamente attraverso il recupero dei fabbricati inutilizzati del demanio civile e militare, delle pubbliche amministrazioni e dei privati, i comuni, entro duecentoquaranta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, eseguono il censimento dei fabbricati non utilizzati da oltre cinque anni o abbandonati esistenti. Si intendono non utilizzati i fabbricati per i quali nei precedenti cinque anni non sono stati registrati contratti e non è stata iniziata alcuna opera di risanamento o ristrutturazione. Con il censimento i comuni verificano se le previsioni urbanistiche che comportano consumo di suolo possano essere soddisfatte attraverso interventi di recupero, in tale caso possono procedere alla variante del piano urbanistico comunale. Tali informazioni sono pubblicate in forma aggregata e sono costantemente aggiornate nei siti *internet* istituzionali dei comuni interessati. L'esecuzione del censimento da parte dei comuni è presupposto necessario e vincolante per l'eventuale pianificazione di nuovo consumo di suolo.

2. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, nell'ambito delle proprie competenze in materia di governo del territorio, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, adottano disposizioni per l'esecuzione del censimento di cui al comma 1 e del suo periodico aggiornamento, al fine di creare una banca di dati del patrimonio edilizio pubblico e privato inutilizzato, disponibile per il recupero o il riuso. All'attuazione del presente comma si provvede nei limiti delle risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente e, comunque, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

3. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1, la regione o la provincia autonoma diffida il comune a provvedere, assegnando un termine non superiore a novanta giorni. Decorso inutilmente anche tale termine, la regione o la provincia autonoma procede in via sostitutiva entro i successivi novanta giorni prevedendo il divieto, nel territorio del comune inadempiente, di realizzare interventi edificatori privati residenziali, di servizi o di attività produttive, comportanti, anche solo parzialmente, consumo di suolo. In mancanza di diffida da parte della regione o della provincia autonoma, il divieto di cui al periodo precedente si applica in ogni caso decorsi sei mesi dalla scadenza del termine di cui al comma 1.

4. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 2, il Presidente del Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, assegna alle regioni e alle province autonome di Trento e di Bolzano un termine di quindici giorni per adottare le deliberazioni di loro competenza di cui al medesimo comma 2; decorso inutilmente anche tale termine, con deliberazione del Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, previa intesa in sede di Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, sono dettate disposizioni uniformi per le regioni e le province autonome che non abbiano provveduto ai sensi del citato comma 2, da applicare fino all'entrata in vigore delle disposizioni regionali e delle province autonome.

5. I programmi di recupero di cui al comma 1 possono essere realizzati per intervento diretto del comune o dell'ente pubblico gestore di edilizia residenziale pubblica e, per una quota, anche totale, da definire nell'ambito dei citati programmi, attraverso l'apporto dei cittadini riuniti in cooperative di autorecupero formate da soggetti in condizioni di precarietà abitativa o con sentenza di sfratto esecutiva o già eseguita, aventi i requisiti per la permanenza negli alloggi di edilizia residenziale pubblica stabiliti dalla legge regionale.

6. I comuni possono, altresì, entro un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge, eseguire il censimento delle aree pub-

bliche e private destinate a finalità di edilizia residenziale pubblica, sulle quali avviare programmi 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.

7. Entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, con proprie leggi, stabiliscono le modalità e i criteri per l'avvio di progetti di autorecupero e di autocostruzione nonché i requisiti dei soggetti che possono accedere agli alloggi realizzati con i citati progetti.

Art. 19.

(Clausola di salvaguardia)

1. Sono fatte salve le competenze delle regioni a statuto speciale e delle province autonome di Trento e di Bolzano che provvedono ad attuare quanto previsto dalla presente legge ai sensi dei rispettivi statuti e delle relative norme di attuazione, nell'ambito dei rispettivi ordinamenti.

Art. 20.

(Disposizioni transitorie e finali)

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge e fino all'adozione dei provvedimenti di cui all'articolo 18 non è consentito il consumo di suolo tranne che per le opere e i lavori pubblici o di pubblica utilità ovvero per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica a canone sociale, inseriti negli strumenti di programmazione delle amministrazioni aggiudicatrici, vigenti alla medesima data di entrata in vigore, nonché per gli interventi relativi alle infrastrutture strategiche e di preminente interesse nazionale disciplinate dall'articolo 39 del codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36.



19PDL0121970