

Legge 431/98

Legge 9 dicembre 1998, n. 431

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

pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 292 del
15 dicembre 1998 – Supplemento Ordinario n. 203/L

Capo I

LOCAZIONE DI IMMOBILI ADIBITI AD USO ABITATIVO

Art. 1.

(Ambito di applicazione).

1.

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

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

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

di cui agli

articoli 1571 e seguenti del codice civile qualora non siano stipulati secondo

le modalità di cui al comma 3 dell'articolo 2 della presente legge;

b) agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ai quali si applica

la relativa normativa vigente, statale e regionale;

c) agli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche.

3. Le disposizioni di cui agli articoli 2, 3, 4, 7 e 13 della presente legge

non si applicano ai contratti di locazione stipulati dagli enti locali in

qualità di conduttori per soddisfare esigenze abitative di carattere

transitorio, ai quali si applicano le disposizioni di cui agli articoli 1571 e

seguinti del codice civile. A tali contratti non si applica l'articolo 56 della

legge 27 luglio 1978, n. 392.

4. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, per la

stipula di validi contratti di locazione è richiesta la forma scritta.

Art. 2.

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

1.

Le parti possono stipulare contratti di locazione di durata non inferiore a

quattro anni, decorsi i quali i contratti sono rinnovati per un periodo di

quattro anni, fatti salvi i casi in cui il locatore intenda adibire l'immobile

agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui

all'articolo 3, ovvero

vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo

articolo 3. Alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha

diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la

rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con

lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della

scadenza. La parte interpellata deve rispondere a mezzo lettera raccomandata

entro sessanta giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al

secondo periodo. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà

scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della

comunicazione di cui al secondo periodo il contratto è rinnovato tacitamente

alle medesime condizioni.

2. Per i contratti stipulati o rinnovati ai sensi del comma 1, i contraenti

possono avvalersi dell'assistenza delle organizzazioni della proprietà edilizia

e dei conduttori.

3. In alternativa a quanto previsto dal comma 1, le parti possono stipulare

contratti di locazione, definendo il valore del canone, la durata del

contratto, anche in relazione a quanto previsto dall'articolo 5, comma 1, nel

rispetto comunque di quanto previsto dal comma 5 del presente articolo, ed

altre condizioni contrattuali sulla base di quanto stabilito in appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative, che provvedono alla definizione di contratti-tipo. Al fine di promuovere i predetti accordi, i comuni, anche in forma associata, provvedono a convocare le predette organizzazioni entro sessanta giorni dalla emanazione del decreto di cui al comma 2 dell'articolo 4. I medesimi accordi sono depositati, a cura delle organizzazioni firmatarie, presso ogni comune dell'area territoriale interessata.

4. Per favorire la realizzazione degli accordi di cui al comma 3, i comuni possono deliberare, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, aliquote dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dagli accordi stessi. I comuni che adottano tali delibere possono derogare al limite minimo stabilito, ai fini della determinazione delle aliquote, dalla normativa vigente al momento in cui le delibere 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, e successive modificazioni, per la stessa finalità di cui al

primo periodo

possono derogare al limite massimo stabilito dalla normativa vigente in misura

non superiore al 2 per mille, limitatamente agli immobili non locati per i

quali non risultino essere stati registrati contratti di locazione da almeno

due anni.

5. I contratti di locazione stipulati ai sensi del comma 3 non possono avere

durata inferiore ai tre anni, ad eccezione di quelli di cui all'articolo 5.

Alla prima scadenza del contratto, ove le parti non concordino sul rinnovo del

medesimo, il contratto è prorogato di diritto per due anni fatta salva la

facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli

usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3, ovvero vendere

l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo articolo 3.

Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto

di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al

rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lettera

raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza.

In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle

medesime condizioni.

6. I contratti di locazione stipulati prima della data di entrata in vigore

della presente legge che si rinnovino tacitamente sono disciplinati dal comma 1 del presente articolo.

Art. 3.

(Disdetta del contratto da parte del locatore).

1.

Alla prima scadenza dei contratti stipulati ai sensi del comma 1 dell'articolo

2 e alla prima scadenza dei contratti stipulati ai sensi del comma 3 del

medesimo articolo, il locatore può avvalersi della facoltà di diniego del

rinnovo del contratto, dandone comunicazione al conduttore con preavviso di

almeno sei mesi, per i seguenti motivi:

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

commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori,

dei figli o dei parenti entro il secondo grado;

b) quando il locatore, persona giuridica, società o ente pubblico o

comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative,

assistenziali, culturali o di culto intenda destinare l'immobile all'esercizio

delle attività dirette a perseguire le predette finalità ed offra al conduttore

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

c) quando il conduttore abbia la piena disponibilità di un alloggio

libero ed idoneo nello stesso comune;

d) quando l'immobile sia compreso in un edificio gravemente danneggiato

che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore sia di ostacolo al compimento di indispensabili

lavori;

e) quando l'immobile si trovi in uno stabile del quale è prevista

l'integrale ristrutturazione, ovvero si intenda operare la demolizione o la

radicale trasformazione per realizzare nuove costruzioni, ovvero, trattandosi

di immobile sito all'ultimo piano, il proprietario intenda eseguire

sopraelevazioni a norma di legge e per eseguirle sia indispensabile per ragioni

tecniche lo sgombero dell'immobile stesso;

f) quando, 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 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. 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, e successive modificazioni.

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 disdettato o, in alternativa, al risarcimento di cui al comma 3.

6.

Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dando comunicazione al locatore con preavviso di sei mesi.

Capo II

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

Art. 4.

(Convenzione nazionale).

1.

Al fine di favorire la realizzazione degli accordi di cui al comma 3 dell'articolo 2, il Ministro dei lavori pubblici convoca le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge e, successivamente, ogni tre anni a decorrere dalla medesima data, al fine di promuovere una convenzione, di seguito

denominata

“convenzione nazionale”, che individui i criteri generali per la

definizione dei canoni, anche in relazione alla durata dei contratti, alla

rendita catastale dell’immobile e ad altri parametri oggettivi, nonché delle

modalità per garantire particolari esigenze delle parti. In caso di mancanza di

accordo delle parti, i predetti criteri generali sono stabiliti dal Ministro

dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro delle finanze, con il decreto

di cui al comma 2 del presente articolo, sulla base degli orientamenti

prevalenti espressi dalle predette organizzazioni. I criteri generali definiti

ai sensi del presente comma costituiscono la base per la realizzazione degli

accordi locali di cui al comma 3 dell’articolo 2 e il loro rispetto costituisce

condizione per l’applicazione dei benefici di cui all’articolo 8.

2. I criteri generali di cui al comma 1 sono indicati in apposito decreto del

Ministro dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro delle finanze, da

emanare entro trenta giorni dalla conclusione della convenzione nazionale

ovvero dalla constatazione, da parte del Ministro dei lavori pubblici, della

mancanza di accordo delle parti, trascorsi novanta giorni dalla loro

convocazione. Con il medesimo decreto sono stabilite le modalità di

applicazione dei benefici di cui all’articolo 8 per i

contratti di locazione
stipulati ai sensi del comma 3 dell'articolo 2 in conformità
ai criteri
generali di cui al comma 1 del presente articolo.

3. Entro quattro mesi dalla data di emanazione del decreto di
cui al comma 2,
il Ministro dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro
delle finanze,
fissa con apposito decreto le condizioni alle quali possono
essere stipulati i
contratti di cui al comma 3 dell'articolo 2, nel caso in cui
non vengano
convocate da parte dei comuni le organizzazioni della
proprietà edilizia e dei
conduttori ovvero non siano definiti gli accordi di cui al
medesimo comma 3
dell'articolo 2.

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

parte delle regioni ai criteri stabiliti ai sensi del presente comma.

Art. 5.

(Contratti di locazione di natura transitoria).

1.

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

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

3. È facoltà dei comuni sede di università o di corsi universitari distaccati, eventualmente d'intesa con comuni limitrofi, promuovere specifici accordi locali per la definizione, sulla base dei criteri stabiliti ai sensi del comma 2 dell'articolo 4, di contratti-tipo relativi alla locazione di immobili ad uso abitativo per studenti universitari. Agli accordi partecipano, oltre alle organizzazioni di cui al comma 3 dell'articolo 2, le aziende per il diritto allo studio e le associazioni degli studenti, nonché cooperative ed enti non lucrativi operanti nel settore.

Capo III

ESECUZIONE DEI PROVVEDIMENTI DI RILASCIO DEGLI IMMOBILI ADIBITI AD USO ABITATIVO

Art. 6.

(Rilascio degli immobili).

1.

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

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

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

chiedere, entro e non oltre i trenta giorni dalla scadenza del termine fissato dal comma 1, con istanza rivolta al pretore competente ai sensi dell'articolo 26, primo comma, del codice di procedura civile, che sia nuovamente fissato il giorno dell'esecuzione. Si applicano i commi dal secondo al settimo dell'articolo 11 del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94. Avverso il decreto del pretore è ammessa opposizione al tribunale che giudica con le modalità di cui all'articolo 618 del codice di procedura civile. Il decreto con cui il pretore fissa nuovamente la data dell'esecuzione vale anche come autorizzazione all'ufficiale giudiziario a servirsi dell'assistenza della forza pubblica.

4. Per i provvedimenti esecutivi di rilascio per finita locazione emessi dopo la data di entrata in vigore della presente legge, il conduttore può chiedere una sola volta, con istanza rivolta al pretore competente ai sensi dell'articolo 26, primo comma, del codice di procedura civile, che sia nuovamente fissato il giorno dell'esecuzione entro un termine di sei mesi salvi i casi di cui al comma 5. Si applicano i commi dal secondo al settimo dell'articolo 11 del citato decreto-legge n. 9 del 1982, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 94 del 1982. Avverso il decreto del pretore il

locatore ed il conduttore possono proporre opposizione per qualsiasi motivo al tribunale che giudica con le modalità di cui all'articolo 618 del codice di procedura civile.

5. Il differimento del termine delle esecuzioni di cui ai commi 3 e 4 può essere fissato fino a diciotto mesi nei casi in cui il conduttore abbia compiuto i 65 anni di età, abbia cinque o più figli a carico, sia iscritto nelle liste di mobilità, percepisca un trattamento di disoccupazione o di integrazione salariale, sia formalmente assegnatario di alloggio di edilizia residenziale pubblica ovvero di ente previdenziale o assicurativo, sia prenotatario di alloggio cooperativo in corso di costruzione, sia acquirente di un alloggio in costruzione, sia proprietario di alloggio per il quale abbia iniziato azione di rilascio. Il medesimo differimento del termine delle esecuzioni può essere fissato nei casi in cui il conduttore o uno dei componenti il nucleo familiare, convivente con il conduttore da almeno sei mesi, sia portatore di *handicap* o malato terminale.

6. Durante i periodi di sospensione delle esecuzioni di cui al comma 1 del presente articolo e al comma quarto dell'articolo 11 del citato decreto-legge n. 9 del 1982, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 94 del 1982, nonché per i periodi di cui all'articolo 3 del citato decreto-

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

7. Fatto salvo quanto previsto dai commi 2-*bis* e 2-*ter*
dell'articolo

1 del citato decreto-legge n. 551 del 1988, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 61 del 1989, nonché quanto previsto dai commi primo, secondo e terzo dell'articolo 17 del citato decreto-legge n. 9 del 1982, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 94 del 1982, è data priorità ai destinatari di provvedimenti di rilascio con data di esecuzione fissata entro il termine di tre mesi.

Art. 7.

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

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

contratto è
stato dichiarato nonché gli estremi delle ricevute di
versamento dell'ICI
relative all'anno precedente a quello di competenza.

Capo IV

MISURE DI SOSTEGNO AL MERCATO DELLE LOCAZIONI

Art. 8.

(Agevolazioni fiscali).

1.
Nei comuni di cui all'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre
1988, n. 551,
convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989,
n. 61, e
successive modificazioni, il reddito imponibile derivante al
proprietario dai
contratti stipulati o rinnovati ai sensi del comma 3
dell'articolo 2 a seguito di accordo definito
in sede locale e nel rispetto dei criteri indicati dal decreto
di cui al comma
2 dell'articolo 4, ovvero nel rispetto delle condizioni
fissate dal decreto di
cui al comma 3 del medesimo articolo 4, determinato ai sensi
dell'articolo 34
del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con
decreto del Presidente
della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive
modificazioni, è
ulteriormente ridotto del 30 per cento. Per i suddetti
contratti il

corrispettivo annuo ai fini della determinazione della base imponibile per
l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro è
assunto nella misura
minima del 70 per cento.

2. Il locatore, per usufruire dei benefici di cui al comma 1,
deve indicare
nella dichiarazione dei redditi gli estremi di registrazione
del contratto di
locazione nonché quelli della denuncia dell'immobile ai fini
dell'applicazione
dell'ICI.

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

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

all'articolo 12. Qualora le determinazioni del CIPE comportino un aumento del numero dei beneficiari dell'agevolazione fiscale prevista dal comma 1, è corrispondentemente aumentata, con decreto del Ministro delle finanze, di concerto con il Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica, la percentuale di determinazione della base imponibile prevista dal medesimo comma. Tale aumento non si applica ai contratti stipulati prima della data di entrata in vigore del predetto decreto del Ministro delle finanze.

5. Al comma 1 dell'articolo 23 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, sono aggiunti, in fine, i seguenti periodi: "I redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore. Per le imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti come da accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità è riconosciuto un credito di imposta di pari ammontare".

6. Per l'attuazione dei commi da 1 a 4 è autorizzata la spesa di lire 4 miliardi per l'anno

1999, di lire 157,5 miliardi per l'anno 2000, di lire 247,5 miliardi per l'anno
2001, di lire 337,5 miliardi per l'anno 2002, di lire 427,5 miliardi per l'anno
2003 e di lire 360 miliardi a decorrere dall'anno 2004.

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

Art. 9.

(Disposizioni per i fondi per la previdenza complementare).

1.
I fondi per la previdenza complementare regolamentati dal decreto legislativo
21 aprile 1993, n. 124, che detengono direttamente beni immobili possono optare
per la libera determinazione dei canoni di locazione oppure per l'applicazione
dei contratti previsti dall'articolo 2, comma 3, della presente legge. Nel
primo caso, tuttavia, i redditi derivanti dalle locazioni dei suddetti immobili
sono soggetti all'IRPEG.

Art. 10.

(Ulteriori agevolazioni fiscali).

1.
Con provvedimento collegato alla manovra finanziaria per il triennio 2000-2002
è istituito, a decorrere dall'anno 2001, un fondo per la copertura delle minori
entrate derivanti dalla concessione, secondo modalità determinate dal medesimo
provvedimento collegato, di una detrazione ai fini dell'imposta sul reddito

delle persone fisiche in favore dei conduttori, appartenenti a determinate categorie di reddito, di alloggi locati a titolo di abitazione principale, da stabilire anche nell'ambito di una generale revisione dell'imposizione sugli immobili. Per gli esercizi successivi al triennio 2000-2002, alla dotazione del fondo si provvede con stanziamento determinato dalla legge finanziaria, ai sensi dell'articolo 11, comma 3, lettera d), della legge 5 agosto 1978, n. 468, e successive modificazioni.

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

Art. 11.
(Fondo nazionale).

1.
Presso il Ministero dei lavori pubblici è istituito il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, la cui dotazione annua è determinata dalla legge finanziaria, ai sensi dell'articolo 11, comma 3, lettera d), della legge 5 agosto 1978, n. 468, e successive modificazioni.

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

3. Le somme assegnate al Fondo di cui al comma 1 sono utilizzate per la

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

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

5. Le risorse assegnate al Fondo di cui al comma 1 sono ripartite tra le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano. La ripartizione è

effettuata ogni anno, su proposta del Ministro dei lavori pubblici, dal CIPE,
previa intesa in sede di Conferenza permanente per i rapporti fra lo Stato, le
regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano anche in rapporto alla
quota di risorse messe a disposizione dalle singole regioni e province autonome
ai sensi del comma 6.

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

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

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

9. Per gli anni 1999, 2000 e 2001, ai fini della concessione dei contributi
integrativi di cui al comma 3, è assegnata al Fondo una quota, pari a lire 600

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

10. Il Ministero dei lavori pubblici provvederà, a valere sulle risorse del Fondo di cui al comma 1, ad effettuare il versamento all'entrata del bilancio dello Stato nell'anno 2003 delle somme occorrenti per la copertura delle ulteriori minori entrate derivanti, in tale esercizio, dall'applicazione dell'articolo 8, commi da 1 a 4, pari a lire 67,5 miliardi, intendendosi ridotta per un importo corrispondente l'autorizzazione di spesa per l'anno medesimo determinata ai sensi del comma 1 del presente articolo.

11. Le disponibilità del Fondo sociale, istituito ai sensi dell'articolo 75

della legge 27 luglio 1978, n. 392, sono versate all'entrata del bilancio dello Stato per essere riassegnate con decreto del Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica al Fondo di cui al comma 1.

Capo V

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 12.

(Osservatorio della condizione abitativa).

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

Art. 13.

(Patti contrari alla legge).

1.
È nulla ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato.

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

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

4. Per i contratti di cui al comma 3 dell'articolo 2 è nulla ogni pattuizione volta ad attribuire al locatore un canone superiore a quello massimo definito, per immobili aventi le medesime caratteristiche e appartenenti alle medesime tipologie, dagli accordi definiti in sede locale. Per i contratti stipulati in base al comma 1 dell'articolo 2, sono nulli, ove in contrasto con le disposizioni della presente legge, qualsiasi obbligo del conduttore nonché qualsiasi clausola o altro vantaggio economico o normativo diretti ad attribuire al locatore un canone superiore a quello contrattualmente stabilito.

5. Nei casi di nullità di cui al comma 4 il conduttore, con azione proponibile nel termine di sei mesi dalla riconsegna dell'immobile locato, può richiedere la restituzione delle somme indebitamente versate. Nei medesimi casi il conduttore può altresì richiedere, con azione proponibile dinanzi al pretore, che la locazione venga ricondotta a condizioni conformi a

quanto previsto dal
comma 1 dell'articolo 2 ovvero dal comma 3 dell'articolo 2.
Tale azione è
altresì consentita nei casi in cui il locatore ha preteso
l'instaurazione di un
rapporto di locazione di fatto, in violazione di quanto
previsto dall'articolo
1, comma 4, e nel giudizio che accerta l'esistenza del
contratto di locazione
il pretore determina il canone dovuto, che non può eccedere
quello definito ai
sensi del comma 3 dell'articolo 2 ovvero quello definito ai
sensi dell'articolo
5, commi 2 e 3, nel caso di conduttore che abiti stabilmente
l'alloggio per i
motivi ivi regolati; nei casi di cui al presente periodo il
pretore stabilisce
la restituzione delle somme eventualmente eccedenti.

6. I riferimenti alla registrazione del contratto di cui alla
presente legge
non producono effetti se non vi è obbligo di registrazione del
contratto
stesso.

Art. 14.

(Disposizioni transitorie e abrogazione di norme).

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

2. Con l'attuazione del decreto legislativo 19 febbraio 1998,
n. 51,
nell'articolo 6 e nell'articolo 13, comma 5, della presente
legge al pretore si

intende sostituito il tribunale in composizione monocratica e al tribunale il tribunale in composizione collegiale.

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

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

5. Ai contratti per la loro intera durata ed ai giudizi in corso alla data di entrata in vigore della presente legge continuano ad applicarsi ad ogni effetto le disposizioni normative in materia di locazioni vigenti prima di tale data.

Art. 15.

(Copertura finanziaria).

1.
All'onere derivante dall'attuazione dei commi da 1 a 5 dell'articolo 8, valutato in lire 4 miliardi per l'anno 1999 e in lire 420 miliardi a decorrere dall'anno 2000, si provvede mediante utilizzo delle proiezioni per i medesimi anni degli

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

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

[Articolo Originale](#)