

SENATO DELLA REPUBBLICA

— XV LEGISLATURA —

N. 1623

DISEGNO DI LEGGE

**d’iniziativa dei senatori PIGNEDOLI, ENRIQUES, BARBOLINI,
BODINI, CARLONI, MAZZARELLO, ROILO e ROSSA**

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 7 GIUGNO 2007

Istituzione del «Registro dei contratti di locazione»
e misure per favorire l’accesso all’abitazione

ONOREVOLI SENATORI. - Il mercato immobiliare, secondo i dati forniti dalle associazioni di settore, è in una fase di profonda evoluzione e trasformazione, in conseguenza dell'affermarsi nel nostro paese di nuove situazioni economiche e di profondi cambiamenti sociali.

A partire dall'anno 2000, si è assistito, infatti, ad una nuova fase di *boom* edilizio nazionale - tuttora in corso - alimentata non solo da mere esigenze abitative, ma anche quale risposta all'incerto andamento dei mercati finanziari internazionali. Allo stato attuale, secondo i dati disponibili, più dell'80 per cento dei cittadini italiani è proprietario di un'abitazione, con una media nazionale di gran lunga superiore a quella degli altri paesi comunitari.

Il fenomeno sopra descritto, tuttavia, non ha depresso il mercato degli affitti. Al contrario, i profondi cambiamenti sociali in atto nel nostro Paese, quali la maggiore mobilità dei cittadini legata a ragioni di lavoro e di studio, lo sviluppo delle attività del terziario e l'arrivo di un numero sempre più rilevante di lavoratori immigrati, hanno accresciuto la domanda di alloggi in affitto, sia a destinazione commerciale che abitativa.

Entrambi i fenomeni hanno reso, pertanto, il mercato immobiliare nazionale uno dei fattori principali del recente sviluppo della nostra economia. Tuttavia, i molteplici aspetti positivi recati da tali cambiamenti sono stati accompagnati da situazioni particolari che hanno parzialmente offuscato i buoni risultati ottenuti.

In particolare, viene segnalato un consistente aumento del mercato nero degli affitti e dei subaffitti e il sempre più frequente mancato rispetto delle disposizioni vigenti

in materia di pubblica sicurezza, abitabilità ed igiene sanitaria delle abitazioni.

Le aree metropolitane risultano quelle più colpite dalle vicende sopra descritte, anche se gli effetti non sono trascurabili in talune realtà urbane minori.

Tale situazione, oltre a recare un ingente danno all'erario, è fonte di sfruttamento delle categorie sociali più deboli.

In primo luogo, si segnalano le problematiche che incontrano gli studenti universitari fuori sede, spesso costretti a stipulare contratti di affitto fittizi e di rilevante esosità, che sfuggono al controllo dell'erario.

In secondo luogo, soprattutto nelle aree metropolitane periferiche, il fenomeno è motivo di rilevanti problemi di coesistenza sociale, in particolare laddove vi è un'alta presenza di cittadini stranieri, spesso insediati, con intenti speculativi, in alloggi sovraffollati e privi dei necessari requisiti igienico sanitari.

Infine, vi sono alcune categorie sociali, quali gli anziani, che trovano enormi difficoltà nel trovare alloggi in affitto a condizioni economiche sostenibili.

In tale contesto, i comuni, ovvero le realtà istituzionali più prossime alle situazioni di criticità socio ambientale, risultano privi di veri e propri strumenti di contrasto ai vari fenomeni descritti e risultano spesso impotenti di fronte alle situazioni di sfruttamento dei soggetti più deboli della società.

Con il presente disegno di legge, si vuole dare una prima risposta, seppure parziale, alle problematiche descritte, dotando proprio i comuni degli strumenti ritenuti necessari per favorire l'accesso all'abitazione per le categorie sociali più deboli e per rendere il mercato delle locazioni più trasparente di quanto non sia attualmente.

Nel merito, con il capo I, sono previste misure per l'istituzione presso ciascun comune del Registro delle locazioni, con lo scopo di semplificare le procedure burocratiche di registrazione dei contratti di locazione e di dotare il comune delle necessarie informazioni sul mercato delle locazioni nell'ambito del proprio territorio. In particolare, l'articolo 1 interviene per semplificare gli adempimenti amministrativi a carico del cittadino relativi alla registrazione dei contratti di locazione. Nello specifico, viene prevista l'istituzione del Registro dei contratti di locazione immobiliare in ogni comune, presso il quale i cittadini interessati possono registrare ogni contratto di locazione, di affitto, di comodato, e comunque ogni contratto che trasferisca la disponibilità o la facoltà di utilizzo di edifici, nell'ambito del territorio comunale. La registrazione, effettuata presso il comune, avviene con le medesime modalità utilizzate per la registrazione presso l'Agenzia delle entrate e vale quale assolvimento degli adempimenti previsti dalla normativa vigente a carico delle parti contraenti. In sostanza, il cittadino può scegliere dove registrare i contratti di locazione, con evidenti vantaggi in termini di tempi e costi.

Il registro istituito in ciascun comune, funzionalmente collegato con il Registro degli affitti e delle locazioni tenuto presso l'Agenzia delle entrate, non costituisce un doppiante di quest'ultimo, ma ne è parte per competenza territoriale. In pratica, si va a creare uno specifico sportello dell'Agenzia delle entrate in ciascun comune, anche nei più piccoli, in una situazione di prossimità al cittadino, mediante il quale le amministrazioni locali sono in grado di fornire un nuovo servizio a favore dei propri cittadini.

L'articolo 2 reca disposizioni a tutela della *privacy* dei cittadini prevedendo che il comune sia responsabile del trattamento e della sicurezza dei dati raccolti nel Registro delle locazioni, nel pieno rispetto delle disposizioni del codice in materia di protezione dei dati personali. A tal fine, il comune desi-

gna il personale qualificato addetto alla registrazione e al trattamento dei dati e fornisce, d'intesa con l'Agenzia delle entrate, le istruzioni necessarie per lo svolgimento di tali attività, nonché per l'adozione delle necessarie misure di sicurezza. I dati raccolti nel registro possono essere utilizzati esclusivamente per i fini definiti dal provvedimento in esame.

Con il capo II, sono introdotte misure per garantire nuovi strumenti di controllo ed accertamento sulle condotte illecite ed elusive connesse al mercato delle locazioni immobiliari.

In particolare, l'articolo 3 provvede a rendere maggiormente trasparente ed accessibili le banche dati formate dalle singole amministrazioni aventi ad oggetto, sia direttamente che indirettamente, i fabbricati e le utenze immobiliari, con particolare riguardo agli enti locali più vicini ai cittadini.

L'articolo 4 disciplina le modalità di partecipazione dei comuni alle attività di accertamento ed ispezione sugli immobili, poste in atto dall'Agenzia delle entrate. Con lo strumento degli accordi di programma sono definite le modalità di coordinamento delle azioni di ciascuno dei soggetti partecipanti, e in particolare i tempi e le modalità di svolgimento delle attività ispettive e accertative a cui partecipano i comuni, nonché le percentuali sulle somme eventualmente recuperate da trasferire a questi ultimi.

I successivi due articoli si pongono l'obiettivo di contrastare il mercato degli affitti in nero. In particolare, l'articolo 5 prevede la nullità degli atti tra vivi aventi ad oggetto la somministrazione di energia elettrica, di servizi idrici e del gas, nelle forme della stipulazione, della volturazione, del rinnovo, qualora questi non riportino i dati, desunti a cura del somministrante, relativi al titolo che attesta la proprietà, il possesso o la detenzione dell'unità immobiliare in favore della quale si richiede o comunque si dispone la somministrazione.

L'articolo 6 prevede che le aziende e gli enti che somministrano servizi di energia, acqua e gas sono tenute a comunicare, anche per via telematica, agli uffici comunali territorialmente competenti, con cadenza trimestrale, l'elenco delle utenze attivate, con gli estremi dei contratti stipulati ricadenti nel territorio del comune.

Con il capo III vengono previsti incentivi volti a favorire la locazione di immobili ad uso abitativo.

In particolare, l'articolo 7 prevede alcune agevolazioni fiscali a favore dei soggetti che stipulano contratti di locazione a canone concordato. Nello specifico, viene stabilito che i redditi percepiti da persone fisiche per la stipula di tali contratti di locazione, relativi a non più di due unità abitative, sono soggetti all'aliquota del 20 per cento. I medesimi soggetti possono usufruire, altresì, di una diminuzione dell'ICI, nella misura massima del 50 per cento dell'importo altrimenti dovuto stabilita da ciascun comune. Al contempo viene stabilito che le unità immobiliari ad uso di abitativo, possedute in aggiunta a quelle adibite ad abitazione principale del possessore o dei suoi familiari, non locate e tenute a propria disposizione, sono sottoposte ad una maggiore tassazione ai fini Irpef.

L'articolo 8 prevede che i comuni d'intesa con le altre istituzioni locali, le associazioni immobiliari, imprenditoriali, dei proprietari e degli inquilini, possono istituire apposite agenzie per l'affitto, non aventi scopo di lucro, con l'obiettivo primario di sostenere le richieste dei cittadini privi di alloggio nell'accesso al mercato della locazione a canone concordato. Gli alloggi liberi, messi a disposizione dell'agenzia dai proprietari possono usufruire dei benefici fiscali sopra descritti.

Il capo IV reca disposizioni sanzionatorie per disincentivare la locazione di immobili nei casi di sovraffollamento e nei casi di

mancato rispetto delle normative sull'igiene e la sicurezza degli alloggi.

In particolare, l'articolo 9 prevede che nei confronti dei proprietari che trasferiscono a terzi il diritto di godimento di una o più unità abitative, consentendo a che le medesime siano occupate da più persone che non compongono un nucleo familiare regolarmente registrato all'anagrafe del comune, in violazione dei regolamenti locali di igiene e sanità ovvero del regolamento edilizio, o comunque siano occupate in condizioni di insalubrità o di sovraffollamento, si applica una sanzione amministrativa pecuniaria da 2.500 euro a 10.000 euro. In caso di recidiva, le sanzioni vengono raddoppiate e l'unità abitativa sottoposta a sequestro.

L'articolo 10 stabilisce che l'accertamento delle violazioni previste dal precedente articolo, qualora rilevate dal corpo dei vigili urbani del comune, è oggetto di tempestiva comunicazione al Registro delle locazioni, mediante trasmissione del relativo verbale ai competenti uffici comunali e all'Agenzia delle entrate.

Con il capo V vengono disciplinati i procedimenti volti a favorire il reperimento di alloggi da destinare a residenza dei lavoratori subordinati.

A tal fine, l'articolo 11 prevede che le imprese, previo accordo con i comuni, possono promuovere programmi volti alla costruzione, al recupero o all'acquisto di alloggi da vincolare alla locazione ai propri operai e impiegati dipendenti, in relazione a specifiche difficoltà abitative o anche al fine di incentivare l'assunzione di personale che l'impresa ha difficoltà a reperire.

Infine con il capo VI sono previste le opportune clausole di salvaguardia e la copertura finanziaria alle disposizioni adottate.

Per i motivi esposti, i promotori auspicano un esame e un'approvazione in tempi rapidi del disegno di legge.

DISEGNO DI LEGGE

CAPO I

ISTITUZIONE NEI COMUNI DEL REGISTRO DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

Art. 1.

(Istituzione nei comuni del Registro dei contratti di locazione)

1. Al fine di semplificare le procedure amministrative poste a carico dei cittadini per la registrazione dei contratti di locazione di immobili, è istituito in ogni comune il Registro dei contratti di locazione immobiliare, di seguito denominato «Registro», funzionalmente collegato al Registro degli affitti e delle locazioni tenuto presso l'Agenzia delle entrate, di cui costituisce parte di competenza territoriale ai fini dell'inserimento, dell'utilizzo e dell'integrazione dei dati, del controllo della qualità delle informazioni, dell'aggiornamento e della gestione unitaria e certificata dei dati.

2. Nel registro le parti contraenti possono registrare, previo versamento delle imposte dovute all'erario, ogni contratto di locazione, di affitto, di comodato, anche se stipulato non in forma scritta, avente ad oggetto edifici, fabbricati ed unità abitative ubicate nell'ambito del territorio comunale e comunque ogni contratto che trasferisca la disponibilità o la facoltà di utilizzo a persone fisiche o giuridiche diverse dal proprietario, dall'usufruttuario e dal titolare del diritto reale di abitazione, dei medesimi, stipulati o rinnovati successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge.

3. La registrazione dei contratti di locazione di cui al comma 2, qualora richiesta dalle parti contraenti, è effettuata presso l'ufficio comunale appositamente adibito a tale finalità, con le medesime modalità utilizzate dall'Agenzia delle entrate e vale quale assolvimento degli adempimenti previsti a carico delle parti contraenti per la registrazione dei medesimi contratti presso gli uffici dell'Agenzia dell'entrate.

4. Il comune è responsabile della tenuta e del corretto funzionamento del registro per la parte di propria competenza. A tal fine, i comuni, si avvalgono di personale qualificato e di strumenti informatici e telematici idonei all'inserimento in rete e alla protezione dei dati raccolti, nel rispetto delle disposizioni del codice in materia di protezione dei dati personali, di cui al decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196.

5. Il registro diviene operativo e funzionalmente collegato al Registro degli affitti e delle locazioni tenuto presso l'Agenzia delle entrate, per la parte di competenza territoriale, solo successivamente all'istituzione nel comune di un apposito ufficio dotato del personale qualificato e dei mezzi di cui al comma 4.

Art. 2.

(Trattamento dei dati personali)

1. Il comune, nel rispetto delle disposizioni del codice in materia di protezione dei dati personali, è responsabile del trattamento e della sicurezza dei dati raccolti nel registro. A tal fine, il comune designa il personale qualificato addetto alla registrazione e al trattamento dei dati e fornisce, d'intesa con l'Agenzia delle entrate, le istruzioni necessarie per lo svolgimento di tali attività, nonché per l'adozione delle necessarie misure di sicurezza.

2. I dati raccolti nel registro sono utilizzati esclusivamente per i fini definiti dalla presente legge.

CAPO II

DISPOSIZIONI PER LA GESTIONE INTEGRATA DELLE BANCHE DATI SUGLI IMMOBILI E PER L'AFFINAMENTO DEGLI STRUMENTI DI CONTROLLO E DI ACCERTAMENTO DELLE CONDOTTE ILLECITE ED ELUSIVE

Articolo 3.

(Gestione integrata e accesso alle banche dati)

1. Con l'obiettivo di affinare gli strumenti di controllo e di accertamento delle condotte illecite ed elusive sugli immobili, di censire gli effettivi utilizzatori degli edifici e dei fabbricati esistenti sul territorio nazionale, e di fornire ulteriori strumenti per la repressione delle violazioni alle normative in materia di pubblica sicurezza, igiene, edilizia, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, emanato d'intesa con il Ministro della funzione pubblica e il Ministro dell'interno e la Conferenza Stato - città ed autonomie locali, nel rispetto dei diritti e delle libertà fondamentali dei cittadini e dei contribuenti, sono definite:

a) le modalità tecniche per garantire alle pubbliche amministrazioni individuate dal medesimo decreto, la possibilità di condividere e di integrare i dati presenti nelle anagrafi e nelle banche dati formate dalle singole amministrazioni aventi ad oggetto, sia direttamente che indirettamente, i fabbricati e le utenze immobiliari;

b) le modalità tecniche per favorire l'implementazione delle elaborazioni dei dati e l'inserimento in rete di dette elaborazioni.

zioni, favorendone l'ulteriore affinamento e integrazione;

c) i criteri per la semplificazione delle procedure di accesso, di trasmissione e di utilizzo integrato, anche per via telematica e tramite la rete unitaria delle pubbliche amministrazioni, della documentazione e dei dati a disposizione in ciascuna banca dati.

2. I dati sono accessibili ai soggetti individuati dal decreto di cui al comma 1 e sono utilizzati nell'osservanza della normativa in materia di riservatezza e protezione dei dati personali, sono trattati secondo il principio di necessità, riducendo al minimo l'utilizzazione dei dati personali, mediante analisi selettive che consentano l'individuazione del contribuente in caso di avvio delle attività istruttorie per l'esecuzione dei controlli.

3. La sicurezza degli archivi di ciascuna banca dati è garantita da apposite misure adottate d'intesa tra i soggetti di cui al comma 1 che prevedano un sistema di autorizzazione per gli accessi e modalità di conservazione di copie di sicurezza.

4. L'emanazione del provvedimento di cui al comma 1 è preceduta dalla consultazione del Garante per la protezione dei dati personali, ai sensi dell'articolo 154 comma 4 del decreto legislativo 30 giugno 2003 n. 196.

Art. 4.

(Partecipazione dei comuni alle attività di accertamento)

1. I comuni e le articolazioni territoriali della Agenzia delle entrate possono stipulare appositi accordi di programma, ai sensi dell'articolo 34 del testo unico sull'ordinamento degli enti locali di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, eventualmente estesi alle articolazioni territoriali della Agenzia del territorio e ad altri soggetti pubblici, per la definizione delle modalità di partecipazione dei comuni alle attività di accertamento e ispettive di competenza della Agen-

zia delle entrate nonché per la definizione di azioni integrate tra i predetti soggetti pubblici volte al perseguimento delle finalità e degli scopi di cui all'articolo 3 della presente legge.

2. La conclusione degli accordi di programma è promossa su iniziativa di uno o più degli enti pubblici di cui al comma 1 del citato articolo 34. Gli accordi di cui al comma 1 definiscono le modalità di coordinamento delle azioni di ciascuno dei soggetti partecipanti, i tempi, le modalità di svolgimento delle attività ispettive e accertative da essi disciplinate nonché le modalità di partecipazione dei comuni e degli altri enti locali all'accertamento fiscale, eventualmente con applicazione graduale in relazione ai diversi tributi. A tal fine i comuni possono avvalersi anche di aziende speciali, istituzioni o società di capitale partecipate dagli enti locali, purché operino nel pieno rispetto degli accordi stipulati tra l'Agenzia delle entrate e il comune.

3. In caso di partecipazione dei comuni alle attività di accertamento fiscale, l'accordo di programma definirà la percentuale, sino ad un massimo del cinquanta per cento, delle somme eventualmente recuperate dall'erario nell'ambito delle attività di accertamento, da trasferire al comune con vincolo di utilizzo per il potenziamento degli strumenti e delle attività di controllo sul mercato delle locazioni e per l'attuazione di iniziative di carattere sociale nel settore abitativo.

Art. 5.

*(Nullità degli atti giuridici relativi alla
somministrazione di energia elettrica,
di servizi idrici e del gas)*

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, gli atti tra vivi aventi ad oggetto la somministrazione di energia elettrica, di gas, di servizi idrici e

della telefonia fissa, nelle forme della stipulazione, della volturazione, del rinnovo, sono nulli, e pertanto non possono essere stipulati o comunque adottati, qualora non riportino i dati di cui al comma 2, controllati dal soggetto somministrante, relativi al titolo che attesta la proprietà, il possesso o la detenzione dell'unità immobiliare in favore della quale si richiede o comunque si dispone la somministrazione.

2. Gli atti di cui al comma 1 devono contenere:

a) i dati identificativi dell'utente e del proprietario dell'unità immobiliare, se diverso dall'utente, completi dei dati anagrafici e del codice fiscale;

b) gli estremi del titolo di proprietà, se l'utente è il proprietario;

c) la data di stipulazione e la durata del contratto che attribuisce all'utente il possesso o la detenzione dell'unità immobiliare;

d) la località, la via, il numero civico e i dati catastali identificativi dell'unità immobiliare;

e) gli estremi e la data della registrazione del contratto nonché l'indicazione della partita IVA del concedente laddove il contratto sia assoggettato a tale imposta.

3. Al fine di consentire ai somministranti la verifica dei dati di cui al comma 1 e il loro inserimento negli atti ivi indicati, i richiedenti sono tenuti a consegnare ai medesimi somministranti idonea documentazione, in originale o copia autentica, o a rilasciare dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

4. La stipula, la volturazione e il rinnovo di un contratto di somministrazione privo di uno dei dati di cui al comma 2, nonché la mancata attivazione delle procedure di verifica di cui al comma 3, comporta per il soggetto somministrante l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da 10.000 a 50.000 euro.

Art. 6.

*(Comunicazioni relative ai contratti
di somministrazione di energia elettrica,
di servizi idrici e del gas)*

1. Nel perseguimento delle finalità di cui al comma 1 dell'articolo 3, nel rispetto di quanto previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 605, in materia di anagrafe tributaria e codice fiscale dei contribuenti nonché dai successivi provvedimenti di attuazione del Direttore della Agenzia delle entrate, le aziende, gli istituti, gli enti e le società che svolgono le attività di somministrazione di cui all'articolo 5 comunicano per via telematica all'Anagrafe tributaria e ai comuni competenti per territorio i dati e le notizie inseriti negli atti giuridici di cui al comma 2 dell'articolo 5, con cadenza almeno trimestrale.

2. Con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate d'intesa con la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, da assumersi entro novanta giorni dalla entrata in vigore della presente legge, sono definite le modalità e le specifiche tecniche inerenti le comunicazioni di cui al presente articolo. Nelle more, le comunicazioni sono disciplinate dalle disposizioni del provvedimento del Direttore della Agenzia delle entrate del 2 ottobre 2006, in quanto applicabili.

CAPO III

FORME DI INCENTIVAZIONE
DELLA LOCAZIONE DI IMMOBILI
AD USO ABITATIVO

Art. 7.

*(Misure per favorire la locazione
degli immobili)*

1. I redditi percepiti da persone fisiche derivanti da contratti di locazione di immobili

ad uso abitativo, determinati ai sensi dell'articolo 37 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, sono soggetti ai fini dell'imposta sul reddito, all'aliquota del 20 per cento, limitatamente alla parte derivante da contratti di locazione relativi a non più di due unità immobiliari, stipulati o rinnovati ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni. Tale aliquota non si applica ai medesimi redditi se risultanti esenti in seguito all'applicazione delle detrazioni e deduzioni previste dalla legislazione vigente in materia.

2. Le disposizioni di cui al comma 1 decorrono dal periodo di imposta successivo a quello in corso alla data di entrata in vigore della presente legge.

3. L'articolo 41 del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, è sostituito dal seguente:

«Art. 41. *Unità immobiliari non locate.* 1. Se le unità immobiliari ad uso di abitazione, possedute in aggiunta a quelle adibite ad abitazione principale del possessore o dei suoi familiari o all'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali da parte degli stessi, sono utilizzate direttamente, anche come residenze secondarie, dal possessore o dai suoi familiari o sono comunque tenute a propria disposizione il reddito è aumentato di due quinti».

4. I soggetti che stipulano o rinnovano contratti di locazione ad uso abitativo, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni, e che provvedono alla registrazione prevista nel Registro di cui all'articolo 1, possono usufruire di una riduzione dell'aliquota ICI e di altre imposte comunali applicabili all'immobile oggetto di locazione. L'entità della riduzione è determinata con apposita deliberazione del Consiglio Comunale in una percentuale non superiore al 50 per cento dell'importo.

5. L'accertamento dell'esistenza dei contratti di cui al comma 1 dell'articolo 1 per i quali i soggetti obbligati non abbiano provveduto alla relativa registrazione, determina l'applicazione all'unità immobiliare ad essi relativa, per un periodo di anni tre, di una maggiorazione delle aliquote ICI nonché delle aliquote delle ulteriori imposte comunali applicabili all'immobile nella misura che verrà individuata con apposita deliberazione del consiglio comunale in una percentuale non superiore al 30 per cento dell'aliquota ordinariamente prevista.

Art. 8.

(Misure per favorire l'accesso al mercato delle locazioni)

1. I comuni, anche in associazione tra loro, e d'intesa con le altre istituzioni locali, le associazioni immobiliari, imprenditoriali, dei proprietari e degli inquilini, istituiscono apposite agenzie per la locazione, di seguito, «Agenzia», non aventi scopo di lucro, con l'obiettivo di costituire una banca dati territoriale gratuita alla quale i proprietari di immobili possano iscrivere le unità immobiliari libere o che si stanno per liberare, che sono intenzionati a locare ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e nel rispetto delle disposizioni definite dall'Agenzia.

2. Alle unità immobiliari locate dall'Agenzia ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e successive modificazioni, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 7, comma 1, 4 e 5.

3. Il reddito delle unità immobiliari ad uso di abitazione iscritte presso la banca dati di cui al comma 1 non è soggetto all'aumento di cui all'articolo 41 del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 914, per l'intero periodo di durata dell'iscrizione. Per le medesime unità immobiliari, i comuni possono disporre una riduzione dell'aliquota ICI, nonché delle altre imposte co-

munali, nella misura stabilita da apposita deliberazione del Consiglio comunale in percentuale non superiore al 50 per cento dell'aliquota ordinariamente prevista per ciascuna imposta.

4. L'Agenzia, previa comunicazione ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241, dispone la decadenza dall'iscrizione presso la banca dati di cui al comma 1 e la conseguente cancellazione della totalità delle unità immobiliari da essi iscritte, con effetto retroattivo alla data di ogni singola iscrizione, per i proprietari che per due volte consecutive, senza giustificato motivo, non rispondano alla convocazione dell'Agenzia per la stipulazione di contratto di locazione ovvero rifiutino la stipulazione di contratti corrispondenti ai requisiti e alle disponibilità dichiarate all'atto della iscrizione o della reiscrizione.

5. L'Agenzia è dotata di personalità giuridica e la sua attività, volta al perseguimento delle finalità di cui al comma 2 dell'articolo 1, anche in applicazione del principio di sussidiarietà, è disciplinata dal proprio Statuto e dall'atto costitutivo, approvati dall'Agenzia nel rispetto delle vigenti disposizioni normative. L'Agenzia, con propri atti regolamentari, disciplina i requisiti per l'iscrizione e per l'accesso alla banca dati di cui al comma 1.

CAPO IV

DISPOSIZIONI SANZIONATORIE

Art. 9.

(Sanzioni amministrative)

1. Salvo che il fatto costituisca più grave reato, nei confronti dei proprietari, dell'usufruttuario, del titolare del diritto reale o di coloro che ne hanno la disponibilità, che trasferiscono a terzi il diritto di godimento di

una o più unità abitative a fronte della pattuizione di un corrispettivo, consentendo o comunque non opponendosi a che le medesime siano occupate, anche mediante il subaffitto, da più persone che non compongono un nucleo familiare regolarmente registrato all'anagrafe del comune, in violazione dei regolamenti locali di igiene e sanità ovvero del regolamento edilizio o comunque siano occupate in condizioni di insalubrità o di sovraffollamento, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da 2.500 a 10.000 euro.

2. In caso di recidiva le sanzioni di cui al comma 1 sono raddoppiate e gli organi preposti al controllo procedono al sequestro delle unità abitative in cui abbiano riscontrato la violazione, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 13 della legge 24 novembre 1981, n. 689.

3. Ai fini di cui al comma 1, si considerano sussistenti condizioni di sovraffollamento nel caso in cui venga accertata la presenza non occasionale all'interno dell'unità abitativa di un numero di persone, che non compongono un nucleo familiare regolarmente registrato all'anagrafe del comune, superiore a quello consentito, determinato applicando alla effettiva superficie dell'unità abitativa le disposizioni sulla superficie abitabile o sulla superficie minima di cui al decreto del Ministero della sanità 5 luglio 1975, ovvero le più restrittive previsioni dei regolamenti locali, ove adottati.

4. La responsabilità per la violazione di cui al comma 1 è esclusa per il proprietario, l'usufruttuario o il titolare di diritto reale di abitazione, che comunichi al comune, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, la sussistenza, in unità abitative di sua proprietà o nella sua disponibilità, delle condizioni di sovraffollamento di cui al medesimo comma 1, indicando gli estremi catastali identificativi dell'unità abitativa nonché la via, il numero civico e l'interno ove la stessa è ubicata e descrivendo sinteticamente la fattispecie riscontrata.

5. Il proprietario l'usufruttuario o il titolare di diritto reale di abitazione delle unità abitative di cui al comma 1, ove diverso dall'autore della violazione, è solidalmente responsabile con questi per il pagamento della sanzione amministrativa, ai sensi dell'articolo 6 della legge 24 novembre 1981, n. 689. Trova in ogni caso applicazione la disciplina di cui agli articoli da 1 a 31 della legge 24 novembre 1981 n. 689.

Art. 10.

(Annotazione delle sanzioni nel Registro)

1. L'accertamento delle violazioni di cui all'articolo 9, qualora rilevate dal corpo dei vigili urbani del comune, è oggetto di tempestiva comunicazione al registro, mediante trasmissione del relativo verbale redatto a cura degli addetti al controllo. Il personale responsabile per la tenuta del registro procede alla immediata annotazione sul registro dei dati desumibili dal verbale.

2. Una copia del verbale di accertamento di cui al comma 1 è altresì trasmessa, per l'assunzione delle iniziative e dei relativi provvedimenti, alle articolazioni della Agenzia delle entrate e della Guardia di finanza competenti per territorio.

CAPO V

PROCEDIMENTI VOLTI A FAVORIRE
IL REPERIMENTO DI ALLOGGI DA DESTINARE A RESIDENZA DI LAVORI
SUBORDINATI

Art. 11.

(Accordi con i privati per il recupero e la costruzione di alloggi da destinare ai dipendenti di imprese)

1. Le imprese singole o in raggruppamento temporaneo, anche tramite le rispettive asso-

ciazioni di categoria, di seguito denominati «proponenti», hanno la facoltà di promuovere presso gli enti locali, nelle forme e con le modalità di cui all'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e delle analoghe disposizioni previste dalla normativa regionale, accordi, anche di programmazione negoziata o nell'ambito di intese istituzionali di programma ai sensi dell'articolo 2 comma 203 della legge 23 dicembre 1996, n. 662, per assumere nella pianificazione territoriale e urbanistica progetti e iniziative volti alla costruzione o al recupero di alloggi da destinare alla locazione in favore di lavoratori subordinati, al fine di ovviare a specifiche difficoltà nel reperimento di idonee soluzioni abitative e di determinare i presupposti di sostenibilità territoriale per la assunzione di personale.

2. Gli accordi di cui al comma 1 è prevedono, oltre ad un adeguato piano economico-finanziario dell'intervento:

a) l'assunzione dell'obbligo da parte dei proponenti di locare le unità abitative realizzate o recuperate esclusivamente a lavoratori assunti con qualifica di operai o impiegati alle dipendenze delle imprese proponenti o associate alle proponenti;

b) l'assunzione dell'obbligo da parte dei proponenti di provvedere, sino alla scadenza del termine di vincolo alla locazione, alla manutenzione ed alla gestione, diretta od indiretta, degli alloggi vincolati alla locazione.

c) il termine, non inferiore a venti anni, della destinazione vincolata alla locazione degli alloggi in favore di lavoratori subordinati ai sensi del presente articolo;

d) la definizione dei criteri di assegnazione degli alloggi in locazione nonché le eventuali riserve o preferenze, con le relative motivazioni.

3. La proposta di cui al comma 1 è inoltrata dai proponenti al comune nel cui territorio si prospetta la realizzazione o il recupero degli alloggi. Il comune attiva il proce-

dimento volto alla verifica delle condizioni per la stipulazione dell'accordo, convocando, se del caso, una conferenza di servizi con altre amministrazioni che dovessero essere interessate. L'Accordo eventualmente raggiunto è trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

4. Gli alloggi realizzati o recuperati dall'impresa in attuazione degli accordi di cui al presente articolo, sono concessi in locazione ai soggetti di cui al comma 2 mediante contratti il cui contenuto è definito dagli accordi di cui al comma 1 e che, ferma restando la possibilità di introdurre condizioni di migliore favore per il lavoratore, prevedono:

a) una durata che, in deroga alla disciplina inerente la durata minima dei contratti di locazione, sia rapportata al permanere del rapporto di lavoro subordinato con i proponenti, con previsione della risoluzione del rapporto di locazione nel caso in cui si risolva il rapporto di lavoro;

b) la facoltà per i proponenti di richiedere il rilascio dell'alloggio concesso in locazione a lavoratori subordinati assunti con contratto a tempo indeterminato soltanto decorsi sei mesi dalla data di risoluzione del rapporto di lavoro, salvo che il rapporto si sia risolto in conseguenza di licenziamento per giusta causa o per giustificato motivo soggettivo;

c) la corresponsione di un canone di locazione non eccedente la quota del quindici per cento della retribuzione netta mensile percepita dal dipendente conduttore, integrata da altri redditi propri e dalla retribuzione eventualmente percepita dai suoi familiari o da conviventi, aggiornato con cadenza biennale; il canone medesimo, previa autorizzazione rilasciata con atto scritto dal dipendente al momento della sottoscrizione del contratto di locazione, è trattenuto direttamente dall'impresa all'atto della correspon-

sione della retribuzione; la percentuale per il calcolo del canone può essere aumentata sino ad un massimo del venticinque per cento, qualora l'alloggio locato sia arredato o disponga di servizi comuni, quali quelli di pulizia o di cucina o di lavanderia.

5. Per favorire la definizione e la attuazione degli accordi di cui al presente articolo, i comuni possono disporre, per gli interventi di nuova costruzione o di recupero previsti dagli accordi stessi, la riduzione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione o al costo di costruzione ovvero l'esenzione dai contributi stessi nonché la riduzione dell'aliquota ICI, anche differenziando tali benefici in relazione alle caratteristiche degli interventi ed agli impegni assunti dai Proponenti.

6. Decorso il termine di destinazione vincolata alla locazione definito dall'accordo di cui al comma 2, i proponenti hanno facoltà di destinare gli alloggi realizzati o recuperati in forza dell'accordo medesimo ad usi residenziali ordinari ovvero hanno facoltà di rinnovare la destinazione di cui al comma 2 per un ulteriore periodo. Nel caso in cui optino per non rinnovare il vincolo, i proponenti corrispondono al comune il contributo di costruzione nella misura che è dovuta al momento della opzione, detraendo la quota già corrisposta in importo rivalutato; dalla data della opzione vengono, altresì, meno i benefici fiscali accordati dal comune in conformità alle previsioni di legge e in applicazione dell'accordo.

7. Le imprese di cui al comma 1 possono, al fine di promuovere e di attuare i programmi di cui al presente articolo, costituire specifiche società o, comunque, associarsi con altre imprese che intendano perseguire il medesimo obiettivo; in tale caso, i vincoli derivanti dall'accordo sono assunti, in via tra loro solidale, da tutte le imprese.

CAPO VI

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 12.

(Clausola di salvaguardia)

1. Le disposizioni di cui alla presente legge sono applicabili nelle regioni a statuto speciale e nelle provincie autonome di Trento e Bolzano, compatibilmente con i rispettivi statuti e le relative norme di attuazione, anche con riferimento alle disposizioni del Titolo V della parte seconda della Costituzione per le parti in cui prevedano forme di autonomia più ampie rispetto a quelle già attribuite.

Art. 13.

(Copertura finanziaria)

1. Ai maggiori oneri di cui alla presente legge, pari a 300 milioni di euro per ciascuno degli anni 2007, 2008, e 2009, si provvede mediante le maggiori entrate derivanti dall'incremento uniforme del 5 per cento delle aliquote di base di cui all'articolo 5 della legge 7 marzo 1985, n. 76, utilizzate per il calcolo dell'imposta sui tabacchi lavorati destinati alla vendita al pubblico nel territorio soggetto a monopolio.