SENATO DELLA REPUBBLICA

VII LEGISLATURA

(N. 709)

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa del senatore BALBO

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 26 MAGGIO 1977

Disciplina delle locazioni degli immobili urbani

ONOREVOLI SENATORI. — Il presente disegno di legge liberale in materia di equo canone si diversifica in modo marcato e coraggioso rispetto ai disegni di legge presentati da altre parti politiche e da altre forze sociali.

Diversi sono infatti i criteri di fondo e i metodi di azione che i liberali ritengono debbano essere perseguiti per garantire ai cittadini case in numero sufficiente a costo equo, e diverso è soprattutto il quadro generale di organizzazione della politica della casa che deve essere conseguito, e di cui l'equo canone è importante elemento. In modo coerente con le più avanzate esperienze dell'Europa occidentale, i liberali ritengono infatti che, nel settore dell'edilizia abitativa, solo il recupero di condizioni più regolari di mercato possa consentire di superare le attuali strozzature e permettere il regolare afflusso di capitali al settore. Ogni politica per le locazioni, che per far fronte alle difficoltà contingenti si proponesse, in via di principio o in via di fatto, di rifiutare ancora il riferimento ai meccanismi di mercato, porterebbe in futuro a peggiorare la situazione, in quanto interromperebbe definitivamente l'afflusso dei capitali al settore e farebbe calare la già attualmente insufficiente produzione di case. La disciplina dell'equo canone deve quindi porsi come obiettivo il recupero di una condizione più corretta per il funzionamento del mercato e non la sua sostituzione con determinazioni basate su valori convenzionali stabiliti dal potere politico.

Gli elementi centrali del disegno di legge liberale sono quattro: l'autodenuncia da parte della proprietà dei valori delle abitazioni; la limitazione dell'applicazione dell'equo canone alle sole unità abitative con caratteristiche dimensionali e tipologiche a forte significato sociale; l'introduzione di un organico sistema di tassazione sulle locazioni e sulle proprietà immobiliari destinato a finanziare l'integrazione dei canoni di locazione per i locatori a reddito più basso e l'equo canone ridotto.

TIPOGRAFIA DEL SENATO (1500) — 2-3-4

Il primo elemento (l'autodenuncia generalizzata del valore delle unità immobiliari da parte della proprietà) permette un corretto riferimento ai valori di mercato, riferendo infatti ai valori autodenunciati sia la possibilità di ritrarre reddito dal bene, sia anche ogni conseguente onere fiscale. Il secondo elemento del disegno di legge liberale (la limitazione dell'applicazione dell'equo canone alle sole unità abitative con caratteristiche tipologiche e dimensionali di rilevanza sociale) intende individuare nel patrimonio immobiliare due fasce ben delimitate di proprietà: le abitazioni sociali, a cui viene garantito un reddito basso e un non elevato prelievo fiscale, e le abitazioni ad elevato *standard* e le « seconde case », per le quali la redditività dell'investimento viene stabilita dal libero andamento del mercato, ma sulle quali la collettività si riserva di intervenire con consistenti prelievi fiscali. Il terzo elemento significativo (l'introduzione di un organico sistema di prelievo fiscale sulle locazioni e sulle proprietà immobiliari) intende coordinare la politica dell'equo canone alla politica della tassazione immobiliare. Nei più recenti dibattiti, di questo argomento troppo si è parlato come elemento isolato; l'investimento immobiliare rischia così di trovarsi, oltre alle beffe di norme sull'equo canone prive di ogni riferimento ai valori di mercato, anche i danni di un forte prelievo patrimoniale.

L'obiettivo della scelta liberale in materia è, in primo luogo, costituire un fondo sociale capace di integrare, per la locazione, le capacità economiche delle famiglie a minor reddito; in secondo luogo, si intende con un periodico prelievo decennale, correlato agli incrementi di valore autodenunciati, contenere e comunque avocare in parte alla collettività gli aumenti patologici dovuti alla rendita urbana.

Il quarto elemento (l'equo canone ridotto) intende dare una concreta risposta alle esigenze sociali dei locatari a basso reddito senza far pesare questo atto di solidarietà sulle spalle del singolo proprietario.

Il disegno di legge liberale si caratterizza per la volontà di recuperare nel settore delle locazioni un corretto riferimento agli andamenti di mercato, ma, contemporaneamente, introduce criteri e procedure di sostegno, alla domanda sociale, e di imposizione fiscale capaci di contenere, per le famiglie locatarie a più basso reddito, il costo dell'abitazione e di penalizzare ogni distorsione negli andamenti di mercato. In questo senso si tratta di un disegno di legge contro corrente, ma che ha il coraggio di proporre per il nostro Paese, fuori da schemi che a tempi brevi porterebbero a dover trasferire al settore pubblico ogni possibilità di intervento nel settore abitativo, una politica allineata alle scelte dell'Europa occidentale.

Va inoltre precisato che l'esigenza di una regolamentazione del livello dei canoni di locazione deriva dalla lunga crisi che ha colpito il settore edilizio e dal conseguente squilibrio determinatosi tra domanda ed offerta di abitazioni; pertanto la regolamentazione proposta deve intendersi come rimedio di carattere temporaneo, sia pure di medio periodo, destinato ad essere superato una volta che l'auspicato rilancio della produzione edilizia avrà riportato in equilibrio il mercaso delle locazioni.

Il presente disegno di legge si suddivide in due parti:

a) *Equo canone.* — Viene introdotto per i soli immobili destinati ad abitazione un equo canone commisurato ad una percentuale, peraltro contenuta, del valore reale di mercato dell'immobile locato. Tale valore viene determinato sulla base di apposita denunzia di valore dell'immobile presentata dal proprietario dell'immobile stesso.

Per evitare il pericolo di denunzie di valore eccessive, viene data facoltà all'inquilino di ricorrere presso l'ufficio tecnico erariale cui è demandato l'accertamento della congruità delle denunzie medesime. Inoltre le denunzie di valore hanno effetto anche ai fini fiscali, con particolare riguardo all'INVIM di cui comportano l'obbligo di pagamento.

Si è inteso in questo modo fornire un criterio di determinazione del canone fondato su elementi di fatto, tale da mantenere un legame con la realtà del mercato,

pur assicurando canoni sufficientemente contenuti;

b) *Equo canone ridotto.* — Viene introdotto l'equo canone ridotto che consiste in una riduzione dell'equo canone concessa a famiglie che percepiscono redditi particolarmente bassi e che occupano abitazioni rispondenti a determinati requisiti.

La differenza tra equo canone ed equo canone ridotto viene sostenuta dai comuni che a loro volta vengono rimborsati dallo Stato. La spesa viene coperta mediante l'istituzione di un'apposita imposta sul reddito degli immobili urbani.

Con l'introduzione dell'equo canone ridotto si è inteso aiutare le famiglie a reddito più basso a sostenere il fitto determinato in base ai criteri dell'equo canone, mediante una redistribuzione delle risorse interne del mercato edilizio.

Illustriamo qui di seguito i singoli articoli che compongono il disegno di legge.

TITOLO I
EQUO CANONE

Articolo 1. — L'articolo stabilisce l'ambito di applicazione dell'equo canone, e cioè gli immobili urbani, destinati ad abitazione del locatario, che non rispondano a caratteristiche di lusso.

Sono escluse altresì dall'equo canone le locazioni aventi durata stagionale, in altre parole le case-vacanze, le locazioni di appartamenti mobiliati e le locazioni di immobili urbani non destinati ad abitazione.

Ciò perchè si è ritenuto che solo per l'abitazione principale del locatario sia giustificato socialmente derogare dalle regole di mercato nel fissare il livello del canone.

Articolo 2. — L'articolo pone l'obbligo per tutti i proprietari di immobili urbani, anche non rientranti nell'ambito di applicazione dell'equo canone, di denunziare il valore di tutte le singole loro unità immobiliari indipendentemente dal fatto che siano locate o meno.

La denunzia va presentata all'Ufficio delle imposte, al comune ed all'Ufficio tecnico erariale che, sulla base della denunzia, provvede all'aggiornamento della rendita catastale. Copia della denunzia deve essere portata a conoscenza dell'eventuale locatario, che può presentare ricorso all'Ufficio tecnico erariale cui è demandato il compito di accertare la congruità delle denunzie e di apportare eventuali rettifiche.

Per evitare denunzie inferiori al prezzo di mercato viene dato allo Stato diritto di prelazione sugli immobili urbani posti in vendita corrispondendo un'indennità di esproprio di importo pari al valore denunziato all'atto della vendita medesima.

Viene inoltre prevista per omessa denunzia una ammenda pari a quanto previsto dalle disposizioni relative all'INVIM, ammenda aumentata per ogni anno di ulteriore omessa denunzia.

Articolo 3. — La norma determina l'equo canone annuo nella misura del 4,5 per cento del valore dell'immobile denunziato dal proprietario.

L'equo canone si intende al netto delle spese che, secondo la normativa vigente, sono a carico del locatario.

La misura dell'equo canone è ridotta alla metà se l'immobile locato risulta privo di servizi igienici propri, di impianto idrico od elettrico, o se l'immobile stesso risulta costruito senza licenza di edificazione od in difformità dalla licenza medesima.

Queste norme sono state poste al fine di spingere i proprietari al miglioramento del patrimonio edilizio di vecchia costruzione e privo dei servizi essenziali, ed a penalizzare l'abusivismo edilizio.

Articolo 4. — Prevede l'indicizzazione dell'equo canone in misura non superiore all'andamento dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati rilevato dall'ISTAT.

Le denunzie di valore vanno ripetute ogni 10 anni ed il canone viene ricalcolato sulla base delle nuove denunzie. Le denunzie com-

portano l'obbligo del pagamento dell'INVIM, rateizzabile, in sede di prima applicazione, in 10 anni, ciò al fine di evitare dichiarazioni superiori al valore effettivo di mercato dell'immobile. Sono esentati dal pagamento dell'INVIM all'atto della prima denunzia i proprietari di immobili sottoposti a blocco da prima del 7 novembre 1963 ed i proprietari che abitano la loro casa. Le denunzie di valore possono essere ripetute per gli immobili oggetto di restauri o di ristrutturazioni sostanziali.

Articolo 5. — La norma prevede la modifica dell'articolo 14 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 643, riguardante le detrazioni INVIM. Tale modifica prevede che dall'incremento di valore dell'immobile venga detratto integralmente, ai fini dell'applicazione dell'INVIM, l'incremento derivante dalla perdita di valore della moneta verificatasi nel periodo di tempo considerato.

Articolo 6. — L'articolo prevede che per le locazioni già in corso alla data di entrata in vigore della legge, l'equo canone venga applicato con criteri di gradualità. In particolare i canoni che eccedono la misura dell'equo canone debbono essere riallineati a partire dal 1° luglio 1977. I canoni che risulteranno inferiori ai livelli fissati sulla base dell'equo canone potranno essere riallineati nell'arco di 18 mesi a partire dal 1° luglio 1977; ciò al fine di diluire nel tempo l'impatto della nuova normativa sulla situazione di fatto preesistente.

Articolo 7. — L'articolo stabilisce che le somme corrisposte dal locatario al locatore a titolo di canone in eccedenza all'equo canone possono essere computate in conto pigione e ripetute con azione proponibile fino a sei mesi dopo la cessazione del rapporto locativo.

Articolo 8. — La norma prevede l'abrogazione della legge 22 maggio 1976, n. 349, cioè dell'ultima, in ordine di tempo, delle proroghe ed ampliamenti del regime vincolistico delle locazioni degli immobili urbani.

Il secondo comma prevede che i canoni delle locazioni degli immobili urbani, che rientrano nell'ambito di applicazione dell'equo canone, in corso alla data di entrata in vigore della presente legge non potranno essere aumentati prima dell'applicazione dell'equo canone stesso. Ciò evidentemente al fine di evitare un vuoto temporale tra l'abrogazione del blocco dei fitti e l'effettiva entrata in vigore dell'equo canone.

Articolo 9. — L'articolo introduce la durata minima triennale dei contratti di locazione di immobili urbani e dei successivi rinnovi.

TITOLO II

EQUO CANONE RIDOTTO

Articolo 10. — Viene introdotto l'equo canone ridotto per i soli immobili destinati ad uso abitativo e limitatamente ai locatari in possesso di determinati requisiti di reddito.

Articolo 11. — L'articolo fissa i requisiti dell'abitazione necessari perchè il locatario possa usufruire dell'equo canone ridotto:

a) la superficie coperta dell'abitazione non deve essere superiore a mq. 70 per le famiglie di un solo componente. Il limite è aumentato di 15 mq. per ogni altro componente della famiglia anagrafica oltre al primo. Ciò al fine di evitare che l'introduzione dell'equo canone ridotto induca le famiglie a prendere in locazione alloggi di superficie superiore alle effettive necessità;

b) l'immobile locato deve rientrare nell'ambito d'applicazione dell'equo canone.

Articolo 12. — L'articolo indica i criteri in base ai quali viene determinata la misura della riduzione del canone.

L'equo canone viene ridotto qualora superi determinate percentuali del reddito fa-

miliare complessivo variabili in funzione del numero dei componenti la famiglia anagrafica. L'entità della riduzione è pari alla differenza tra dette percentuali massime del reddito familiare destinabili al fitto ed il canone effettivo.

Articolo 13. — La norma stabilisce che in ogni caso l'equo canone ridotto non dovarà essere inferiore al 20 per cento del canone effettivo.

L'ammissione ad usufruire dell'equo canone ridotto viene concessa dal Comune nel cui territorio si trova l'immobile locato dietro presentazione di domanda da parte del locatario. Tale domanda deve essere corredata dallo stato di famiglia del locatario, dalla dichiarazione del locatore da cui risulti l'entità dell'equo canone, del canone effettivo qualora sia inferiore all'equo canone e le caratteristiche dell'abitazione locata, e dal certificato dell'Ufficio distrettuale delle imposte da cui risulti il reddito familiare del locatario.

Vengono inoltre fissati i termini della presentazione delle domande per la riduzione del canone ed i termini per la sua concessione.

Articolo 14. — Stabilisce che l'infedele dichiarazione dei redditi da parte dei locatari prodotta ai fini della concessione della riduzione del canone è punita oltre che con le sanzioni previste dalla vigente normativa in materia fiscale, anche con l'esclusione dei benefici della riduzione del canone per l'intera durata del contratto di locazione.

Articolo 15. — Entro il 31 dicembre di ogni anno le amministrazioni comunali effettuano il conteggio delle autorizzazioni alla riduzione del canone concesse per l'anno successivo e richiedono un finanziamento per l'intero importo corrispondente al Ministero del tesoro che dovrà provvedere al versamento ai comuni entro il 30 giugno successivo. Le amministrazioni comunali, a loro volta, provvedono a versare l'importo delle riduzioni dei canoni ai locatori entro il successivo 31 dicembre.

Articolo 16. — L'articolo prevede l'istituzione di un'imposta sul reddito degli immobili urbani al fine di coprire l'onere derivante dalla applicazione dell'equo canone ridotto.

L'imposta è del 6 per cento per gli immobili che rientrano nell'ambito di applicazione dell'equo canone, sia che risultino o non risultino locati. Nel primo caso l'imposta si applica sull'ammontare del canone effettivo, che può essere anche inferiore all'equo canone, nel secondo l'imposta si applica su di un reddito imponibile pari all'equo canone calcolato ai sensi della presente legge.

L'imposta è invece del 9 per cento per gli immobili che non rientrano nell'ambito di applicazione dell'equo canone (immobili destinati ad uso diverso dall'abitazione, abitazioni di lusso, eccetera), con differenziazioni, per quanto riguarda il reddito imponibile, analoghe a quanto previsto per gli immobili che rientrano nell'ambito di applicazione dell'equo canone.

DISEGNO DI LEGGE

TITOLO I

EQUO CANONE

Art. 1.

I contratti di locazione degli immobili urbani destinati ad abitazione del locatario e della sua famiglia anagrafica sono soggetti all'equo canone.

L'equo canone non si applica se la locazione ha durata stagionale, se la locazione ha per oggetto appartamenti integralmente mobiliati, se l'appartamento locato risponde ad almeno uno dei seguenti requisiti:

appartenenza alle categorie catastali A/1 od A/8;

valore denunziato superiore a livelli, per classi di comuni, fissati ogni 5 anni dal Ministro dei lavori pubblici con proprio decreto;

superficie coperta lorda superiore a mq. 160 purchè con più di 6 vani catastali.

Art. 2.

Tutti i proprietari di immobili urbani sono tenuti a denunziare il valore delle singole unità immobiliari di loro proprietà entro e non oltre 90 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

In caso di vendita di immobili urbani destinati ad abitazione e che rientrano nell'ambito di applicazione dell'equo canone di cui all'articolo 1, la denunzia di cui al comma precedente va ripetuta, ed il passaggio di proprietà rimane sospeso per un mese dalla nuova denunzia. Entro il termine predetto lo Stato ha la facoltà di esercitare diritto di prelazione sull'immobile oggetto della vendita.

La denunzia va presentata all'Ufficio delle imposte nella cui circoscrizione si trova

il domicilio fiscale del proprietario, al comune nel cui territorio si trova l'immobile, ed all'Ufficio tecnico erariale ai fini dell'aggiornamento della rendita catastale.

All'atto della denunzia di valore delle unità immobiliari ed al momento dell'inizio di ogni nuova locazione per le unità abitative soggette all'equo canone, copia della denunzia di valore va portata a conoscenza dell'inquilino che, nel termine di 30 giorni, può fare ricorso all'Ufficio tecnico erariale il quale provvederà ad accertare la congruità della denunzia di valore e ad apportare le eventuali rettifiche.

L'Ufficio tecnico erariale provvederà inoltre ad accertare la congruità della denunzia di valore anche per le unità abitative non locate o non soggette ad equo canone, apportando le eventuali rettifiche.

Per gli immobili urbani di nuova costruzione la denunzia di valore deve essere fatta entro e non oltre 90 giorni dalla data del rilascio del certificato di abitabilità, o dalla data di effettiva occupazione.

In caso di omessa denunzia del valore dell'unità immobiliare, l'Ufficio tecnico erariale provvederà all'accertametno d'ufficio.

Se l'omessa denunzia risale a meno di un anno dalla data in cui decorre l'obbligo della denunzia stessa, si applica una ammenda di importo pari a quanto previsto dall'articolo 23 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 643, relativo all'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili.

Se l'omessa denuncia risale a più di un anno dalla data predetta, si applica una ammenda pari a tre volte l'ammontare dell'imposta sull'incremento di valore degli immobili.

Se l'omessa denunzia risale a più di due anni dalla data predetta, si applica una ammenda pari al 10 per cento del valore dell'immobile determinato dall'Ufficio tecnico erariale. Tale ammenda sarà maggiorata di un ulteriore 5 per cento per ogni anno (o porzione di anno) di ulteriore omessa denunzia.

Art. 3.

La misura annua massima dell'equo canone, al netto delle spese ripetibili, viene fissata nel 4,5 per cento del valore dell'immobile denunziato dal proprietario secondo le modalità di cui all'articolo precedente.

La misura annua massima dell'equo canone viene fissata nel 2,25 per cento del valore dell'immobile denunziato dal proprietario se l'immobile locato rientra nelle seguenti categorie:

a) abitazione priva di impianto elettrico, o di impianto idrico o di servizi igienici proprii;

b) immobile realizzato senza regolare licenza di edificazione od in difformità dalla licenza di edificazione.

L'equo canone calcolato sulla base delle denunzie di valore si applica per le locazioni già in corso alla data di entrata in vigore della presente legge secondo le modalità previste nel successivo articolo 6.

Art. 4.

L'equo canone può essere rivalutato ogni anno in misura non superiore all'aumento dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati rilevato dall'ISTAT.

Le denunzie di valore degli immobili urbani di cui all'articolo precedente sono ripetute ogni 10 anni a partire dall'anno di entrata in vigore della presente legge, o a partire da eventuali denunzie di valore intervenute per trasferimento di proprietà degli immobili.

Le denunzie di valore degli immobili urbani possono essere ripetute in caso di esecuzione di restauri o di ristrutturazioni sostanziali degli immobili anche se non è trascorso l'intervallo di tempo di 10 anni di cui al comma precedente.

L'equo canone ricalcolato sulla base delle denunzie di valore successive alla prima

viene applicato a partire dal 1° gennaio successivo alle denunzie di valore stesse.

Le denunzie di valore degli immobili urbani comportano l'obbligo del pagamento dell'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili. Tale imposta, in sede di prima applicazione, sarà rateizzabile in 10 anni.

Nel caso intervenga una vendita o un restauro od una ristrutturazione sostanziale di immobile urbano si interrompe la rateizzazione di cui al comma precedente ed è dovuta in unica soluzione sia l'INVIM residua relativa alla precedente denunzia di valore, sia l'INVIM relativa alla nuova denunzia di valore connessa con la vendita o il restauro o la ristrutturazione sostanziale.

Sono esclusi dall'obbligo del pagamento dell'INVIM all'atto della prima denunzia di valore i proprietari i cui immobili rispondano ad uno dei seguenti requisiti:

1) siano sottoposti al regime vincolistico delle locazioni da prima del 7 novembre 1963;

2) siano abitati direttamente dal proprietario o da componenti la sua famiglia anagrafica.

Art. 5.

L'articolo 14 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 643, è sostituito dal seguente:

« Art. 14 - (*Detrazioni*). — Dall'incremento di valore è detratta una somma, calcolata sul valore iniziale del bene, corrispondente in percentuale alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatosi tra la data di acquisto o di riferimento di cui all'articolo 6 e quella di alienazione o trasmissione del bene stesso ovvero del compimento del decennio.

Uguale detrazione si opera con riferimento all'importo delle spese previste dal precedente articolo 11 a decorrere dalla data in cui sono state sostenute.

Nessuna imposta è dovuta qualora la detrazione da effettuare sia superiore all'incremento di valore del bene ».

Art. 6.

Per le locazioni già in corso alla data di entrata in vigore della presente legge l'equo canone verrà applicato con le seguenti modalità:

1) i canoni di locazione che eccedano la misura fissata per l'equo canone ai sensi della presente legge dovranno essere riallineati a partire dal 1° luglio 1977;

2) i canoni di locazione che per qualsiasi motivo risultino inferiori alla misura fissata per l'equo canone ai sensi della presente legge possono essere riallineati nell'arco di 18 mesi a partire dal 1° luglio 1977 con le seguenti modalità:

a) 1° luglio 1977: aumento dei canoni di locazione nella misura del 40 per cento della differenza che alla data del 31 dicembre 1976 intercorre tra canone di locazione ed equo canone;

b) 1° luglio 1978: aumento dei canoni di locazione nella misura del 40 per cento della differenza di cui alla precedente lettera *a*);

c) 1° gennaio 1979: aumento dei canoni di locazione nella misura del 20 per cento della differenza di cui alla precedente lettera *a*) e rivalutazione dei canoni di locazione in base all'aumento del costo della vita verificatosi nel periodo che va dalla data di entrata in vigore della presente legge al 1° gennaio 1979.

Art. 7.

Le somme corrisposte dal locatario in eccedenza ai limiti posti dalla presente legge possono essere computate in conto pigione o ripetute con azione proponibile fino a sei mesi dopo la riconsegna dell'immobile locato.

Art. 8.

La legge 22 maggio 1976, n. 349, di conversione del decreto-legge 13 maggio 1976, n. 228, concernente provvedimenti urgenti sulla proroga dei contratti di locazione e sublocazione degli immobili urbani, è abrogata.

I canoni delle locazioni di immobili urbani destinati ad abitazione e che rientrano nell'ambito di applicazione dell'equo canone, in corso alla data di entrata in vigore della presente legge, non possono essere aumentati prima dell'applicazione dell'equo canone secondo le modalità di cui all'articolo 6 della presente legge.

Art. 9.

La durata dei contratti di locazione degli immobili urbani non può essere inferiore a 3 anni.

Gli eventuali rinnovi contrattuali devono avere ciascuno la durata minima di 3 anni.

TITOLO II

EQUO CANONE RIDOTTO

Art. 10.

I locatari di immobili adibiti ad esclusivo uso abitativo del locatario e dei suoi familiari, in possesso dei requisiti di cui ai seguenti articoli 11 e 12, sono ammessi al pagamento di un equo canone ridotto nella misura risultante dal successivo articolo 13.

Art. 11.

Affinchè i locatari possano usufruire del canone ridotto, le abitazioni da essi occupate devono rispondere ai seguenti requisiti:

la superficie coperta non può essere superiore a 70 mq. se la famiglia è composta di una unica persona; tale limite è aumentato di 15 mq. per ogni componente la famiglia anagrafica eccedente il singolo;

rientrino nell'ambito di applicazione dell'equo canone.

Art. 12.

Sono ammissibili alla riduzione del canone tutti i locatari di abitazioni aventi le caratterstiche di cui all'articolo precedente

ed i cui canoni effettivi superino le seguenti percentuali del reddito complessivo familiare annuo:

Numero componenti la famiglia anagrafica	Percentuale massima del canone sul reddito complessivo familiare
1	24
2	22
3	20
4	18
5	16
6	14
7	12
oltre 7	10

Art. 13.

Per le famiglie che si trovino nelle condizioni di cui all'articolo precedente, il canone viene ridotto alla misura risultante dall'applicazione delle suddette percentuali al reddito familiare annuo.

L'equo canone ridotto dovrà tuttavia essere non inferiore al 20 per cento del canone effettivo.

L'ammontare del canone ridotto dovrà risultare da apposita dichiarazione dell'Amministrazione comunale in cui si trova l'immobile locato.

La dichiarazione viene rilasciata dall'Amministrazione comunale a seguito di apposita domanda del locatario, corredata dai seguenti documenti:

a) stato di famiglia;

b) dichiarazione del locatore da cui risulti l'entità dell'equo canone e del canone effettivo qualora sia di importo inferiore all'equo canone, l'ubicazione e la superficie dell'abitazione locata, nonchè l'indirizzo e il numero di conto corrente del proprietario stesso;

c) certificazione dell'ufficio distrettuale delle imposte dirette attestante il reddito familiare risultante dalla dichiarazione dei redditi percepiti nell'anno precedente o dai

certificati sostitutivi rilasciati dai datori di lavoro.

I soggetti esenti dovranno invece presentare, in duplice copia, apposite dichiarazioni da cui risultino l'ammontare dei redditi ed i motivi della mancata denunzia. L'amministrazione comunale provvederà ad inviare una delle due copie all'ufficio distrettuale delle imposte dirette per gli eventuali accertamenti di sua competenza.

Il certificato di riduzione dell'equo canone andrà richiesto dai locatari all'amministrazione comunale entro il 30 giugno di ogni anno e dovrà essere rilasciato entro il 30 settembre. Copia del certificato viene inviato al locatore.

L'equo canone ridotto decorre dal 1° gennaio successivo, è valido un anno ed è rinnovabile, semprechè ne sussistano i requisiti.

Art. 14.

L'infedele dichiarazione dei redditi da parte dei locatari richiedenti la riduzione dell'equo canone è punita, oltre che con le sanzioni previste dalla vigente normativa in materia fiscale, anche con l'esclusione dai benefici della riduzione per l'intera durata successiva al contratto di locazione.

Art. 15.

Entro il 31 dicembre di ogni anno le amministrazioni comunali calcolano l'ammontare complessivo di tutte le riduzioni di equo canone autorizzate per l'anno successivo sulla base delle certificazioni da esse rilasciate a norma dell'articolo 13 e richiedono un corrispondente finanziamento al Ministero del tesoro il quale lo accrediterà alle amministrazioni stesse entro il 30 giugno dell'anno successivo.

Le amministrazioni comunali accrediteranno sui conti correnti dei singoli locatori le somme corrispondenti alle riduzioni dei canoni entro il successivo 31 dicembre.

Art. 16.

Per far fronte agli oneri derivanti dalla presente legge è istituita un'imposta sul reddito degli immobili urbani articolata nel modo seguente:

a) immobili urbani che rientrano nell'ambito di applicazione dell'equo canone e che sono locati: imposta del 6 per cento sul canone di locazione effettivo;

b) immobili urbani che rientrano nell'ambito di applicazione dell'equo canone e che non sono locati: imposta del 6 per cento sull'importo dell'equo canone calcolato secondo quanto previsto nel titolo I della presente legge;

c) immobili urbani che non rientrano nell'ambito di applicazione dell'equo canone e che sono locati: imposta del 9 per cento sul canone di locazione o, ove superiore, sull'importo di un canone convenzionale calcolato a partire dal valore dichiarato applicando quanto previsto nel titolo I della presente legge;

d) immobili urbani che non rientrano nell'ambito di applicazione dell'equo canone e che non sono locati: imposta del 9 per cento sull'importo di un canone convenzionale calcolato a partire dal valore dichiarato applicando quanto previsto nel titolo I della presente legge.