

CAMERA DEI DEPUTATI N. 3004

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**VERRO, DELL'ANNA, GERMANÀ, LUPI, MONDELLO, OSVALDO
NAPOLI, PAROLI, STRADELLA, ZANETTA**

Disposizioni per favorire la locazione della prima abitazione a canone speciale, convenzionato o commisurato alla retribuzione

Presentata il 10 luglio 2002

ONOREVOLI COLLEGHI! — La situazione abitativa è critica in molti centri del Paese ed, in particolare, nelle aree urbane ed in quelle soggette a crescita produttiva.

L'intervento pubblico nel settore dell'edilizia residenziale si è realizzato, sino ad oggi, attraverso due tipologie operative e cioè quella della proprietà, prevalentemente con l'erogazione di contributi per ridurre il costo dei mutui (la cosiddetta « edilizia agevolata »), e quella dell'edilizia in locazione, il cui costo è stato a totale carico dello Stato (edilizia sovvenzionata gestita dagli istituti autonomi per le case popolari (IACP) e dai comuni).

Questo secondo settore di intervento, la cui fonte finanziaria era rappresentata dalla contribuzione ex-GESCAL (cessata il 31 dicembre 1998), ha sì permesso la realizzazione di un consistente numero di

alloggi destinati alla locazione, ma prevalentemente a favore di soggetti a reddito basso.

Inoltre la gestione di tali alloggi è spesso carente, in particolare per quanto riguarda la verifica periodica della sussistenza dei requisiti soggettivi degli assegnatari; elemento questo che non consente, o quanto meno ostacola, il godimento degli alloggi da parte di soggetti in reali situazioni di necessità.

Questo scenario è reso ancora più preoccupante dall'assenza di nuovi finanziamenti statali per la casa e dal comportamento delle regioni che, nella maggioranza dei casi, non hanno ancora assunto idonee disposizioni, dopo il trasferimento delle competenze previsto dalla legge n. 59 del 1997 e dal decreto legislativo n. 112 del 1998, nonché dalla recente modifica

del titolo V della parte seconda della Costituzione (legge costituzionale n. 3 del 2001), atte a garantire il loro autonomo intervento nel settore dell'edilizia residenziale.

Inoltre i programmi di edilizia agevolata per la locazione avviati dalle regioni con gli ultimi fondi trasferiti dallo Stato non hanno ancora prodotto l'auspicato aumento dell'offerta di alloggi in locazione.

Sulla base di queste premesse occorre intervenire nel settore delle locazioni che è quello in cui maggiormente si manifesta la crisi nell'offerta di alloggi e soprattutto di alloggi a canone economicamente sostenibile da parte di quei soggetti il cui reddito, essendo superiore ai limiti stabiliti dalle regioni, non consente loro di accedere agli alloggi di proprietà pubblica (IACP o enti ad essi assimilati e comunque denominati) ovvero di permanervi nel godimento e nello stesso tempo di prendere in locazione un alloggio di proprietà privata.

Quanto a questi ultimi c'è da rilevare che la riforma delle locazioni, attuata con la legge n. 431 del 1998, che ha creato il duplice canale degli affitti a canone libero ed a canone convenzionato, non ha ancora svolto i suoi effetti in termini di ripristino dell'offerta. E ciò è vero soprattutto per i contratti a canone convenzionato che, sino ad ora, hanno raccolto una accoglienza assai tiepida da parte dei singoli privati che, invece, rappresentano oltre il 75 per cento dei proprietari di alloggi destinati alla locazione.

È, quindi, evidente che si debba integrare la legge n. 431 del 1998 prevedendo altre tipologie di intervento in grado di riattivare un'offerta di alloggi a canone economicamente sostenibile anche perché con i vari provvedimenti di dismissione del patrimonio di alloggi degli enti previdenziali pubblici, con le operazioni di *spin-off* attuate dai grandi proprietari privati, eccetera, sta rapidamente sparendo dal mercato delle locazioni anche quel minimo di offerta di alloggi che potevano essere in qualche modo assoggettati ad un canone convenzionato e quindi essere destinati a

quella fascia di utenza, che ha un reddito annuo, per così dire, intermedio, indicativamente compreso tra 18 e 40 mila euro.

Si tratta di una fascia di utenti assai numerosa nella quale si collocano le giovani coppie, le famiglie monopersonali, gli anziani.

La proposta di legge intende quindi « coniugare » da un lato la domanda emergente di case in locazione a canone economicamente sostenibile e dall'altro la necessità, per gli investitori, di ottenere un reddito accettabile dall'investimento effettuato.

In via preliminare si evidenzia che la proposta di legge riconosce, proprio in base ai recenti indirizzi in materia di federalismo, un ampio ruolo alle regioni, che dovranno intervenire, in via regolamentare, per normare determinati aspetti attuativi.

In particolare gli alloggi realizzati in base alla presente proposta di legge (articolo 2), sono destinati a persone o a nuclei familiari il cui reddito annuo complessivo è superiore a quello massimo previsto per la concessione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, ma inferiore all'importo massimo determinato dalle regioni, che possono però differenziare tale importo in base a certi indici e requisiti.

L'articolo 7 individua i soggetti attuatori che possono promuovere programmi per la costruzione o il recupero di alloggi da dare in locazione a canone convenzionato, mentre l'articolo 8 stabilisce che detti programmi siano realizzati su aree nella disponibilità del soggetto attuatore ovvero su aree di proprietà dell'ente locale allo stesso concesse, per una durata minima trentennale e comunque non superiore ai quaranta anni. Nel caso di interventi su aree private il soggetto attuatore, alla scadenza, dovrà corrispondere gli oneri di urbanizzazione. L'articolo 9 stabilisce l'obbligo di convenzione tra l'operatore e il comune per l'attuazione dei programmi per la costruzione o il recupero di alloggi da dare in locazione e indica, altresì, che i comuni possono riconoscere al soggetto attuatore la riduzione o l'esclusione del contributo conces-

sorio, la possibilità di variazione del piano regolatore generale nonché la riduzione dell'aliquota dell'imposta comunale sugli immobili.

Gli alloggi realizzati in attuazione delle disposizioni della presente proposta di legge, saranno vincolati alla locazione a canone agevolato per la durata prevista dalla convenzione con il comune.

I contratti avranno durata non inferiore a cinque anni con possibilità di successivi rinnovi biennali, sino alla scadenza del termine di efficacia della convenzione

Il canone annuo (articolo 10), durante il periodo di locazione convenzionato, non deve eccedere il 5 per cento del valore convenzionale dell'alloggio locato, che può essere incrementato in proporzione alle spese sostenute dall'operatore. Il suddetto incremento del valore convenzionale dell'alloggio comporta la possibilità di aumentare il canone di locazione sino ad un massimo del 6,5 per cento del costo unitario determinato dalla regione. È previsto l'aggiornamento del canone di locazione, con cadenza biennale, con riferimento alla variazione percentuale del costo unitario determinato dalla regione.

Tutti gli investimenti effettuati per la realizzazione di tali alloggi, ivi compresi gli oneri per la progettazione, la direzione dei lavori, la sicurezza dei cantieri ed il

contributo concessorio nonché quelli per realizzazione delle opere di urbanizzazione eventualmente previste a carico dell'attuatore e per i successivi interventi di manutenzione straordinaria degli alloggi, sono soggetti alle disposizioni previste dalla legge n. 383 del 2001 (articolo 5).

A fianco di queste disposizioni finalizzate al ripristino di un'offerta di alloggi a canone economicamente sostenibile è necessario prevedere una serie specifica di ulteriori norme finalizzate a risolvere il problema della casa per i lavoratori soggetti a spostamenti per motivi di lavoro.

Il corrispettivo d'uso, pari al 15 per cento della retribuzione netta mensile, potrà variare, sino un massimo del 25 per cento, a seconda che si tratti di una casa-albergo e vi sia l'erogazione di determinati servizi pulizia locali, lavaggio biancheria, ristorazione eccetera) e verrà trattenuto direttamente dal datore di lavoro (articolo 16).

Il godimento dell'alloggio è funzionalmente collegato alla sussistenza del rapporto di lavoro (articolo 15).

Per incentivare la realizzazione degli interventi, previsti, le spese notarili sono ridotte del 50 per cento e la tassa di registro dei contratti di locazione viene corrisposta nella stessa misura prevista dalla citata legge n. 431 del 1998 per i contratti convenzionali (articolo 5).

PROPOSTA DI LEGGE

CAPO I.

NORME GENERALI

ART. 1.

(Finalità).

1. Per favorire l'accesso all'abitazione, la presente legge disciplina, in particolare, le forme di locazione della prima abitazione a canone speciale, convenzionato o commisurato alla retribuzione, anche in deroga a quanto stabilito dalla legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni.

ART. 2.

(Disciplina generale delle locazioni).

1. La locazione a canone speciale è riservata a persone o a nuclei familiari il cui reddito annuo personale o complessivo, in caso di nuclei familiari, con le eventuali detrazioni stabilite dalla regione, è superiore a quello massimo previsto per la concessione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, ma inferiore all'importo massimo determinato, ai sensi della presente legge, dalla regione nel cui territorio si trovano gli alloggi, che può differenziare tale importo in funzione della tensione abitativa esistente nei diversi comuni e del relativo andamento del mercato delle locazioni nonché in funzione dell'appartenza dei conduttori a particolari categorie, quali giovani coppie, anziani, persone singole, operai ed impiegati di particolari categorie.

2. I programmi di cui al capo III possono prevedere l'accesso alla locazione a canone commisurato alla retribuzione

anche di persone o di nuclei familiari con reddito annuo inferiore a quello minimo di cui al comma 1.

3. Il possesso del requisito reddituale deve essere verificato, sulla base di una specifica dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà da produrre all'atto della stipulazione del contratto di locazione nonché, in ciascun anno del rapporto di locazione, entro il 30 settembre. A quest'ultimo fine, il conduttore è tenuto a far pervenire al locatore, nel termine suddetto, la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante il reddito, proprio, se persona singola, o complessivo del nucleo familiare, goduto nell'anno solare precedente, ferma la facoltà del locatore, o del comune, in sede di verifica, di chiedere, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, la relativa documentazione; il conduttore è tenuto a produrre la documentazione richiesta non oltre un mese dal ricevimento della richiesta stessa. Qualora la dichiarazione non sia presentata nel citato termine o nel mese successivo al sollecito, che il locatore è tenuto a rivolgere al conduttore in caso di mancata tempestiva presentazione, oppure qualora non sia consegnata al locatore, nel termine indicato al presente comma, la documentazione da questo richiesta oppure il reddito superi la soglia massima di cui al comma 1, il rapporto di locazione è risolto di diritto con effetto dal 1° ottobre dell'anno solare successivo, salvo quanto stabilito al riguardo dall'articolo 15, dalla convenzione o dal programma di cui ai capi II e III.

4. In caso di mancato rilascio dell'alloggio, lo sfratto deve essere eseguito dal competente ufficiale giudiziario entro i due mesi successivi alla richiesta che il locatore, previa verifica e asseverazione del competente servizio comunale, presentata all'ufficiale giudiziario stesso, senza necessità di previi provvedimenti di convalida e di rilascio e senza possibilità di proroghe.

5. Il rapporto di locazione è risolto di diritto, con i medesimi effetti di cui ai commi 3 e 4, anche nel caso in cui il

conduttore od un suo familiare convivente venga a disporre in proprietà, in comodato, in usufrutto, in locazione od in diritto di abitazione, di un alloggio idoneo a soddisfare le esigenze abitative del conduttore e del suo eventuale nucleo familiare; a tale fine, il conduttore deve, nella dichiarazione annuale prevista al comma 3, attestare anche che né egli né alcuno dei suoi familiari conviventi dispongono, ad alcuno dei titoli indicati dal presente comma, di altro alloggio idoneo.

ART. 3.

(Contratti).

1. Il contratto di locazione a canone speciale deve essere registrato. Il locatore, per fruire dei benefici previsti dalla presente legge e della procedura semplificata di sfratto, è tenuto ad indicare, nella propria dichiarazione dei redditi, gli estremi di registrazione del contratto di locazione, gli estremi della trascrizione nei registri immobiliari, gli estremi della convenzione o del programma nonché gli estremi della denuncia dell'immobile ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI).

2. Dopo il comma 2 dell'articolo 1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni, è inserito il seguente:

« 2-bis. Le disposizioni della presente legge, fatta eccezione per quelle di cui agli articoli 12 e 13, commi 1 e 2, non si applicano alla locazione della prima abitazione a canone speciale, convenzionato o commisurato alla retribuzione, disciplinata ai sensi delle disposizioni vigenti in materia ».

ART. 4.

(Nullità).

1. Ogni eventuale pattuizione in violazione della presente legge e, in particolare,

della disciplina convenzionale di cui al capo II o del programma di cui al capo III è nulla, fatta salva la validità del contratto di locazione, se stipulato con conduttore avente i requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia. Le parti provvedono a sostituire la pattuizione illegittima.

ART. 5.

(Oneri finanziari).

1. Gli investimenti necessari per l'attuazione dei programmi di cui alla presente legge, ivi compresi gli oneri per la progettazione, la direzione dei lavori, la sicurezza dei cantieri ed il contributo concessorio nonché gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione eventualmente previste a carico dell'attuatore e per i successivi interventi di manutenzione straordinaria degli alloggi, sono soggetti alle disposizioni di cui agli articoli 4 e 5 della legge 18 ottobre 2001, n. 383.

2. Il reddito derivante dai canoni di locazione percepiti in attuazione della presente legge è calcolato secondo le modalità previste dal comma 1 dell'articolo 8 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, il canone annuo, al fine della determinazione della base imponibile per l'applicazione dell'imposta di registro, è assunto nella misura minima del 70 per cento.

3. I corrispettivi dovuti agli ufficiali roganti per gli atti previsti dalla presente legge ai sensi delle disposizioni vigenti in materia sono ridotti alla metà.

ART. 6.

(Ambito di applicazione).

1. Le forme di locazione della prima abitazione a canone speciale, convenzionato o commisurato alla retribuzione, sono utilizzate solo nei casi previsti e disciplinati dai capi II e III.

CAPO II.

ALLOGGI REALIZZATI O RECUPERATI
CON PROGRAMMI PROMOSSI ED AT-
TUATI DA IMPRESE DI COSTRUZIONE
O DA COOPERATIVE DI ABITAZIONE.
CANONE CONVENZIONATO.

ART. 7.

(Programmi).

1. Le imprese di costruzione e i loro consorzi, le cooperative di abitazione e i loro consorzi, di seguito denominati « operatore », associati o meno con soggetti operanti nei settori del credito, dell'investimento finanziario o delle assicurazioni, possono promuovere programmi per la costruzione od il recupero di alloggi da dare in locazione, come prima abitazione, ai soggetti di cui all'articolo 2, a canone convenzionato.

2. L'attuazione dei programmi di cui al comma 1 è condizionata alla stipula tra l'operatore ed il comune sul cui territorio si trovano gli immobili interessati dai programmi stessi, di specifica convenzione, la cui efficacia è soggetta alla condizione sospensiva della relativa trascrizione nei registri immobiliari; il contenuto necessario della convenzione è definito dall'articolo 9. La convenzione costituisce condizione essenziale per l'applicazione del regime speciale, ivi compresi i benefici di ordine fiscale, disciplinato dalla presente legge.

ART. 8.

(Interventi per i programmi).

1. I programmi di cui all'articolo 7 sono attuati su immobili, terreni o fabbricati, di proprietà dell'operatore o allo stesso eventualmente concessi in diritto di superficie anche dai comuni, per una durata non inferiore a trenta e non superiore a quaranta anni, definita in relazione all'entità dell'investimento. I comuni individuano il

superficiario nel rispetto di quanto stabilito dal comma 1 dell'articolo 12 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

2. Per favorire l'attuazione dei programmi di cui al comma 1, i comuni possono disporre, per gli interventi di nuova costruzione o di recupero previsti dai programmi stessi, la riduzione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione o al costo di costruzione oppure l'esenzione dai contributi stessi nonché la riduzione dell'aliquota ICI, anche differenziando tali benefici in relazione alle caratteristiche degli interventi e alle condizioni stabilite con la convenzione. Una volta scaduto il termine di efficacia della convenzione e venuto meno l'obbligo di locare a canone convenzionato, il locatore, salvo rinnovo della convenzione, è tenuto a corrispondere al comune, entro i successivi tre mesi, il contributo concessorio nella misura che sarà dovuta al momento della scadenza, traendo la quota già corrisposta, nell'importo rivalutata; dalla data della scadenza del suddetto termine di efficacia vengono meno i benefici fiscali previsti dalla legge o dal comune.

3. In presenza di proposte di programmi da attuare su immobili di proprietà o nella disponibilità dell'operatore, il comune, su richiesta dell'operatore stesso, può, nella sua autonomia, variare, anche con la procedura prevista dall'articolo 5 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447, e successive modificazioni, il proprio piano regolatore generale esclusivamente per incrementare, sino ad un terzo dell'indice vigente nella zona in cui è situato l'immobile, la capacità edificatoria dell'area interessata dall'intervento ovvero per modificare, da produttiva a residenziale, la destinazione urbanistica prevista per l'area stessa ovvero per consentire l'edificazione residenziale di aree interessate da vincoli divenuti inefficaci ai sensi dell'articolo 9 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327; in tale caso, nulla è dovuto da parte del comune a fronte

della protrazione o della reiterazione del vincolo.

ART. 9.

(Convenzione).

1. L'operatore e il comune, sul cui territorio si trovano gli immobili interessati dal programma, devono sottoscrivere specifica convenzione contenente i seguenti elementi essenziali ai fini della sua validità:

a) l'impegno dell'operatore di realizzare o di recuperare gli alloggi convenzionati in modo tale che, in ciascun fabbricato, siano presenti unità aventi diversa superficie complessiva comunque non superiore a 100 metri quadrati;

b) l'impegno dell'operatore a dare in locazione tutti gli alloggi realizzati o recuperati a soggetti che si trovano nella situazione di cui all'articolo 2, alle condizioni previste dalla presente legge e dalla convenzione, che definisce anche i criteri selettivi in presenza di richieste concorrenti;

c) l'impegno dell'operatore a provvedere, sino alla scadenza del termine di efficacia della convenzione, alla manutenzione, nei limiti fissati dal primo comma dell'articolo 1576 del codice civile e alla gestione degli alloggi convenzionati e dell'immobile in cui essi si trovano;

d) l'impegno dell'operatore a trasferire tutte le obbligazioni convenzionali ai propri aventi causa, ferma restando, in caso di mancato trasferimento, la sua responsabilità verso il comune e verso i conduttori;

e) l'eventuale impegno dell'operatore a realizzare, a proprie cure e spese, opere di urbanizzazione, secondo un progetto definitivo preventivamente approvato dal comune, con adeguate garanzie;

f) la definizione e, se del caso, la disciplina dei benefici riconosciuti dal co-

mune all'operatore quanto alle eventuali varianti di piano regolatore generale, alla riduzione o all'esclusione del contributo concessorio ed alla riduzione dell'Ici;

g) l'impegno dell'operatore di procedere alle verifiche di cui all'articolo 2, dando comunicazione scritta del relativo esito al comune;

h) l'impegno dell'operatore di dare notizia scritta al comune della finita locazione e della liberazione di ogni alloggio convenzionato, entro un mese dal verificarsi di tali eventi;

i) l'indicazione e la disciplina dei casi in cui l'eventuale morosità del conduttore comporta, previa verifica e asseverazione del competente servizio comunale, la risoluzione di diritto del rapporto di locazione, con l'effetto di cui al comma 3 dell'articolo 2;

l) le sanzioni per le eventuali inadempienze dell'operatore;

m) il termine, non inferiore a venti anni o alla durata del diritto di superficie, di efficacia della convenzione.

ART. 10.

(Alloggi).

1. Gli alloggi recuperati o realizzati in attuazione dei programmi di cui al presente capo devono essere dati in locazione ai soggetti di cui all'articolo 2, per un periodo non inferiore a cinque anni con successivi rinnovi biennali, sino alla scadenza del termine di efficacia della convenzione; i rinnovi possono essere esclusi solo in presenza di gravi inadempienze da parte del conduttore ovvero in presenza di mutamenti del reddito o delle esigenze abitative del conduttore stesso.

2. Gli alloggi di cui al comma 1 devono essere dati in locazione ad un canone annuo non eccedente il 5 per cento del valore convenzionale dell'alloggio locato, determinato in base al costo unitario dei metri quadrati di superficie complessiva dell'alloggio stesso, stabilito dalla regione per gli

interventi di edilizia residenziale sovvenzionata o per gli interventi di edilizia residenziale a totale carico della regione. Il suddetto costo unitario è incrementato in proporzione alle spese sostenute dall'operatore e dallo stesso documentate e relative agli oneri per la sicurezza del cantiere, a quelli finanziari nonché all'importo degli eventuali contributi concessori e delle spese di costruzione di opere di urbanizzazione poste convenzionalmente a carico dell'operatore, per la parte delle spese stesse non considerata o considerata in misura inferiore dalla regione. Il suddetto incremento del costo unitario non può comunque, comportare un aumento eccedente il 6,5 per cento di quello determinato dalla regione. Eventuali contributi in conto capitale erogati dal comune o da un altro ente pubblico sono portati in detrazione, per la determinazione del canone, con il medesimo criterio.

3. Il canone di locazione è aggiornato, con cadenza biennale, con riferimento alla variazione percentuale del costo unitario determinato dalla regione.

4. Il canone di locazione è pagato in rate trimestrali anticipate. Il deposito cauzionale non può eccedere le due mensilità del canone e su di esso maturano gli interessi al tasso legale.

ART. 11.

(Adempimenti).

1. La scelta del conduttore è libera; in presenza di più richieste, il locatore opera la selezione attenendosi ai criteri fissati nella convenzione, che prevede, per il caso di mancato rispetto di tali criteri, la penale che il locatore deve pagare al soggetto che avrebbe avuto diritto alla locazione.

2. Il comune pubblica, entro il 31 gennaio di ciascun anno, l'elenco completo aggiornato degli alloggi dati, nell'anno precedente, o da dare, nell'anno in corso, in locazione a canone convenzionato, con l'indicazione del locatore cui possono essere indirizzate le richieste di locazione degli alloggi liberi. La pubblicazione avviene me-

dianche affissione all'albo pretorio del comune e della circoscrizione interessata, con avviso dell'affissione da pubblicare almeno su di un quotidiano a diffusione locale nonché sul sito INTERNET del comune. L'elenco è comunque tenuto a permanente disposizione del pubblico per la consultazione. Qualora un alloggio resti non locato per tre mesi consecutivi, la scelta del conduttore è operata dal comune ed il locatore è tenuto ad attenersi ad essa.

3. Gli alloggi realizzati o recuperati devono essere dati in locazione con riferimento alle esigenze abitative del conduttore, persona singola o nucleo familiare; qualora tali esigenze si riducano nel corso del rapporto di locazione, il locatore ed il conduttore sono tenuti a fare quanto possibile per trasferire la locazione su altro alloggio adeguato alle nuove esigenze del conduttore, in modo da consentire il soddisfacimento di altre esigenze.

ART. 12.

(Canone e valore dell'alloggio).

1. Per la determinazione del canone e del valore convenzionale dell'alloggio, si fa riferimento alla superficie complessiva calcolata ai sensi dell'articolo 6 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 5 agosto 1994, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 194 del 20 agosto 1994.

CAPO III

ALLOGGI REALIZZATI O RECUPERATI
CON PROGRAMMI PROMOSSI ED AT-
TUATI DA AZIENDE INDUSTRIALI E
COMMERCIALI PER PROPRI DIPEN-
DENTI. CANONE COMMISURATO ALLA
RETRIBUZIONE

ART. 13.

(Ambito soggettivo).

1. Le imprese industriali e commerciali nonché quelle erogatrici di servizi, che,

nell'anno antecedente alla data di entrata in vigore della presente legge, hanno avuto, nel proprio organico, dipendenti in numero non inferiore a cento, possono promuovere programmi volti alla costruzione, al recupero o all'acquisto di alloggi da vincolare alla locazione ad operai e impiegati dipendenti dell'impresa che hanno il requisito reddituale di cui all'articolo 2; l'impresa può riservare gli alloggi a particolari categorie di dipendenti, in relazione a specifiche difficoltà abitative o anche al fine di incentivare l'assunzione di personale che l'impresa ha difficoltà a reperire.

ART. 14.

(Contenuto del programma).

1. Il programma di cui all'articolo 13 deve contenere, oltre al piano economico-finanziario dell'operazione di costruzione, di recupero o di acquisizione degli alloggi:

a) l'impegno dell'imprenditore di realizzare o di recuperare o di acquistare alloggi costituenti unità abitative possibilmente di diversa superficie complessiva e, comunque, di superficie complessiva non superiore a 100 metri quadrati, calcolati ai sensi dell'articolo 6 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 5 agosto 1994, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 194 del 20 agosto 1994;

b) l'impegno dell'imprenditore a dare in locazione tutti gli alloggi realizzati o recuperati o acquistati ad operai e impiegati dipendenti dell'impresa di cui all'articolo 13, alle condizioni previste dalla presente legge;

c) l'impegno dell'imprenditore a provvedere, sino alla scadenza del termine di vincolo alla locazione, alla manutenzione, nei limiti fissati dal primo comma dell'articolo 1576 del codice civile, ed alla gestione, diretta od indiretta, degli alloggi vincolati alla locazione;

d) l'impegno dell'imprenditore a trasferire tutte le obbligazioni assunte con il

programma ai propri eventuali aventi causa, ferma restando, in caso di mancato trasferimento, la sua responsabilità verso i conduttori;

e) l'indicazione dei benefici richiesti dall'imprenditore, con espressa indicazione se il mancato ottenimento degli stessi comporti il venir meno del vincolo alla locazione;

f) l'impegno dell'imprenditore di procedere alle verifiche di cui all'articolo 2, dando comunicazione scritta del relativo esito al comune e alle rappresentanze sindacali presenti nell'azienda;

g) l'impegno dell'operatore di dare notizia scritta al comune ed alle rappresentanze sindacali di cui alla lettera *f)* della finita locazione e della liberazione di ogni alloggio, entro un mese dal verificarsi di tali eventi;

h) l'indicazione e la disciplina dei casi in cui l'eventuale morosità del conduttore comporta, previa verifica e asseverazione del competente servizio comunale, la risoluzione di diritto del rapporto di locazione con l'effetto di cui al comma 3 dell'articolo 2;

i) le sanzioni cui l'imprenditore è assoggettato per le eventuali inadempienze agli impegni assunti;

l) il termine, non inferiore a dieci anni, della destinazione vincolata degli alloggi;

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

2. Il programma deve essere depositato dall'imprenditore, in copia conforme all'originale, che resta presso l'impresa, a libera visione dei dipendenti, presso il comune nel cui territorio l'impresa ha la propria sede e presso il comune nel cui territorio sono da realizzare gli alloggi, e consegnato, in copia, alle rappresentanze sindacali presenti nell'azienda, ogni eventuale variazione del programma, per es-

sere efficace, deve essere depositata presso le medesime amministrazioni comunali, e consegnata alle suddette rappresentanze. Il programma, con l'attestazione dell'avvenuto deposito presso i competenti comuni, deve essere altresì trascritto, a cura e a spese dell'imprenditore, nei registri immobiliari; la trascrizione è soggetta a tassa fissa. Il deposito e la consegna di cui al presente comma nonché, acquistato il terreno da edificare o l'alloggio, la citata trascrizione, costituiscono condizione essenziale per l'applicazione del regime speciale, ivi compresi i benefici di ordine fiscale stabiliti dalla presente legge.

ART. 15.

(Modalità della locazione).

1. Gli alloggi realizzati, recuperati o acquistati dall'impresa, in attuazione del programma di cui al presente capo, devono essere dati in locazione ai soggetti di cui all'articolo 13 per un periodo non inferiore a cinque anni con successivi rinnovi biennali, sino alla scadenza del vincolo alla locazione; tali rinnovi, fatti salvi i casi di risoluzione di diritto, possono essere esclusi solo qualora il rapporto di lavoro sia venuto meno ovvero in presenza di gravi inadempienze da parte del conduttore ovvero in presenza di mutamenti del reddito o delle esigenze abitative del conduttore stesso e del suo nucleo familiare.

2. Il rapporto di locazione è risolto di diritto, oltre che nei casi di cui all'articolo 2, qualora il rapporto di lavoro venga meno. Se, però, la cessazione del rapporto di lavoro avviene per causa diversa dalle dimissioni del dipendente, l'effetto della risoluzione si produce dal 1° marzo del secondo anno successivo alla data della cessazione stessa, anziché nel termine di cui al comma 3 del citato articolo 2. In caso di dimissioni, l'effetto si produce al novantesimo giorno successivo alla presentazione delle dimissioni.

ART. 16.

(Canoni).

1. Il canone di locazione è stabilito dalle parti, ma non può eccedere la quota del 15 per cento della retribuzione netta mensile percepita dal dipendente conduttore, integrata dalla retribuzione eventualmente percepita dai suoi familiari conviventi. Il canone medesimo, previa autorizzazione scritta del dipendente, è trattenuto direttamente dall'impresa. La percentuale per il calcolo del canone è aumentata sino ad un massimo del 25 per cento, qualora l'alloggio locato sia arredato o disponga di servizi comuni, quali quelli di pulizia o di cucina o di lavanderia.

2. Il canone di locazione è aggiornato, con cadenza annuale, con riferimento alle variazioni della retribuzione netta del conduttore integrata da quella dei suoi familiari conviventi, della quale il conduttore è tenuto a dare notizia al locatore. Il deposito cauzionale non può eccedere le due mensilità del canone e su di esso maturano gli interessi al tasso legale.

3. L'ottenimento di un alloggio in locazione a canone commisurato alla retribuzione non incide, sotto alcun profilo, sul trattamento economico del dipendente-conduttore, come definito dalla disciplina del rapporto di lavoro.

ART. 17.

(Incentivi).

1. Per favorire l'attuazione dei programmi di cui al presente capo, i comuni possono disporre, per gli interventi di nuova costruzione o di recupero previsti dai programmi 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 dall'imprenditore. Scaduto il termine di efficacia del vincolo alla locazione e venuto meno l'obbligo di

locare al canone commisurato alla retribuzione, il locatore, salvo rinnovo del vincolo, deve corrispondere al comune il contributo concessorio nella misura che sarà dovuta al momento della scadenza, detraendo la quota già corrisposta, nell'importo rivalutato. Dalla data della scadenza del citato termine vengono meno i benefici fiscali previsti dalla legge o dal comune.

ART. 18.

(Costituzione di forme associative).

1. Le imprese di cui all'articolo 13 possono, al fine di promuovere e di attuare i programmi di cui al presente capo, costituire specifiche società o, comunque, associarsi con altre imprese che intendono perseguire il medesimo obiettivo; in tale caso, la soglia della consistenza dell'organico dell'azienda, fissata dal citato articolo 13, è formata dalla somma dei dipendenti delle imprese associate o socie della società dedicata all'attuazione del programma.

ART. 19.

(Norme di attuazione).

1. Gli enti locali, ivi comprese le aziende ospedaliere, possono, con proprio regolamento, disciplinare, in attuazione della presente legge e in deroga alle norme di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni, forme di locazione speciale, a canone commisurato alla retribuzione, di alloggi già appartenenti o acquisiti al loro patrimonio da riservare ai propri dipendenti o ad alcune categorie degli stessi. In tale caso, i relativi investimenti fruiscono dei benefici previsti dalla presente legge, in quanto applicabili.

2. Per quanto non previsto dalla presente legge, continuano ad applicarsi le norme di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni.

CAPO IV

NORMA FINANZIARIA

ART. 20.

(Norma finanziaria).

1. All'onere derivante dall'attuazione della presente legge, valutato in 130 milioni di euro, si provvede per ciascuno degli anni 2002, 2003 e 2004 mediante le disponibilità finanziarie di cui all'articolo 7, comma 1, del decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 284, accertate al 31 dicembre 2002, che sono versate all'entrata del bilancio dello Stato e assegnate al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, per essere destinate alle finalità di cui alla presente legge.

€ 0,52



14PDL0033940