

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori GIUSTINELLI, LIBERTINI,
LOTTI e VISCONTI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 2 OTTOBRE 1987

Modifiche ed integrazioni alla legge 27 luglio 1978, n. 392,
concernente disciplina delle locazioni di immobili urbani

ONOREVOLI SENATORI. – La necessità di una profonda revisione della legge 27 luglio 1978, n. 392, dovrebbe essere ormai del tutto evidente, se si considerano i limiti e le contraddizioni emerse nell'esperienza applicativa di questi anni.

Del resto la legge stessa prevedeva, non a caso, la possibilità di una revisione normativa persino annuale; l'articolo 83, infatti, recita testualmente: «Il Ministro di grazia e giustizia, di concerto con il Ministro dei lavori pubblici, ogni anno, a decorrere da quello successivo all'entrata in vigore della presente legge, presenta al Parlamento, entro il 31 marzo, una relazione sulla applicazione del nuovo regime delle locazioni, che consenta di valutarne tutti gli

effetti, ai fini di ogni necessaria e tempestiva modificazione della presente legge».

In realtà il Governo è stato largamente inadempiente rispetto a tale prescrizione normativa e politica, non presentando con regolarità le relazioni e non proponendo, nonostante l'evidenza dei fatti, alcuna modifica migliorativa.

Con il presente disegno di legge noi intendiamo viceversa porre all'ordine del giorno del dibattito politico e parlamentare l'esigenza di una revisione dell'attuale regime delle locazioni sulla base di quattro considerazioni generali.

1. – L'ipotesi di allargamento delle cause di sfratto contenuta nella legge 27 luglio 1978, n. 392, aveva come naturale presup-

posto un allargamento dell'offerta di alloggi - pubblici e privati - anche in connessione con la contestuale legge 5 agosto 1978, n. 457, più nota come «piano decennale per l'edilizia».

Tale allargamento dell'offerta non solo non si è verificato, ma addirittura abbiamo assistito ad una fase di stagnazione o regresso dell'attività edilizia destinata ad alloggi per prima residenza. Non è questa la sede per analizzare le cause di tale fenomeno negativo, ma una considerazione si impone: in attesa che tali cause vengano rimosse - e quindi l'offerta edilizia torni ad essere adeguata rispetto alla domanda - la possibilità di eseguire gli sfratti «da casa a casa» è oggettivamente assai più limitata di quanto non fosse possibile prevedere nel 1978.

La difficoltà nella esecuzione degli sfratti ha inoltre esasperato il fenomeno della vendita degli alloggi e della dinamica dei valori immobiliari, restringendo così ulteriormente la disponibilità di case in affitto.

D'altra parte occorre considerare il fatto che, quando il numero degli sfratti (per giusta causa o per finita locazione) supera di gran lunga il numero degli alloggi alternativi disponibili, si aprono solo due possibilità entrambe assai negative: o un ritorno surrettizio al blocco degli sfratti o l'apertura di un problema sociale di tale acutezza da far temere più gravi problemi di ordine pubblico.

Per evitare tale nefasta prospettiva noi riteniamo che si debba immediatamente operare per un rilancio programmato dell'edilizia, a partire da quella pubblica, e che nel frattempo, e per un periodo rigorosamente transitorio, si debba restringere il numero degli sfratti possibili in rapporto alla disponibilità degli alloggi alternativi. In questo modo si può garantire agli inquilini non abbienti la mobilità da casa a casa e ai piccoli proprietari che hanno una vera causa di necessità di rientrare in possesso del proprio alloggio senza essere confusi - con proprio danno - con quei proprietari che tale causa di necessità non hanno, o che richiedono lo sfratto solo con l'intento di ottenere canoni illegali superiori al-

l'equo canone. Particolarmente drammatica appare, da questo punto di vista, la situazione degli ultimi anni, per l'arrivo a scadenza più di due milioni di contratti d'affitto senza «giusta causa», ma solo per effetto delle norme vigenti in materia di «finita locazione».

2. - La legge di «equo canone» era stata pensata come un tentativo concreto di evitare - mediante un meccanismo di regolazione dei canoni - le due situazioni estreme: il blocco degli affitti e degli sfratti (peraltro già giudicato incostituzionale) e il cosiddetto «mercato libero» delle locazioni. Vogliamo qui ribadire con la massima chiarezza che, pur giudicando la legge vigente assai imperfetta, rimangono per noi valido il principio e reale la necessità concreta di una regolazione dei canoni e dei contratti di locazione, così come rimane valida e da perseguire anche con apposite iniziative legislative la esigenza di collegare tale regolazione con la riforma generale del catasto.

La politica dei blocchi, infatti, ha provocato guasti e ingiustizie assai gravi che non è certo il caso di tornare ad enunciare, ma, d'altra parte, l'affidare il mercato delle locazioni alla sola logica del «libero scambio» appare del tutto irrealistico, se si tiene conto del fatto che una liberalizzazione assoluta del mercato in condizioni di così forte squilibrio tra offerta e domanda non può che risolversi in un vorticoso aumento dei canoni e in una mobilità forzosa finalizzata allo stesso obiettivo.

Le disastrose conseguenze sociali di tale politica sono facilmente intuibili. Del resto la politica delle locazioni ha troppo spesso oscillato, nel nostro paese, tra i due termini estremi di cui si è detto, con i risultati che tutti possono constatare. Certo, un meccanismo di regolazione, per quanto raffinato, non può da solo risolvere il problema: la questione di fondo che rende praticabile la stessa via della regolazione è il rilancio dell'attività edilizia in forme non speculative, con l'aumento dell'offerta di alloggi economici per la locazione ed anche per la proprietà.

3. - Uno dei limiti fondamentali della legge 27 luglio 1978, n. 392, consiste non già nella sua eccessiva estensione applicativa, ma piuttosto nel suo restringimento ai soli alloggi di prima residenza.

Particolarmente grave è stato il rafforzamento del «secondo mercato» edilizio, quello destinato ad usi diversi dall'abitazione: uffici, laboratori artigianali, negozi, alberghi.

Ciò infatti ha comportato che lo *stock* di alloggi, specie nei centri urbani delle città, si è andato fortemente restringendo sotto la spinta di una terziarizzazione spesso non giustificata o programmata sotto la spinta della forte convenienza economica e patrimoniale al cambiamento d'uso degli immobili.

Non si tratta di immaginare qualche nuova forma di rigidità nell'uso del patrimonio edilizio esistente, ma, anche in questo caso, di governare la dinamica del cambiamento tenendo conto di tutti i fattori in gioco: il reddito patrimoniale, ma anche gli effetti sociali ed economici riflessi sull'intera collettività. Per questo motivo il nostro disegno di legge avanza una ipotesi di canone controllato anche per tutti gli immobili urbani non destinati a residenza. Si tratta di una ipotesi che a noi appare sufficientemente flessibile e legata in modo organico all'uso dello strumento fiscale.

In questo senso è un'ipotesi aperta alla discussione ed a possibili miglioramenti, purchè si parta dal presupposto che il mercato selvaggio degli immobili destinati ad usi diversi sta provocando danni gravi allo *stock* abitativo e sta influenzando negativamente sulle attività commerciali, professionali, produttive insediate.

4. - Il ruolo dei comuni nell'ambito della politica della casa richiede una urgente e migliore definizione.

Da troppo tempo i commi si trovano, infatti, ad affrontare situazioni di emergenza senza poter disporre di concreti strumenti per affrontare e risolvere tale emergenza. Insieme ad una nuova politica delle aree che consenta ai comuni di realizzare vasti demani di aree pubbliche da destinare, senza particolari restrizioni, a tutte le

iniziative edilizie non speculative, è urgente procedere in tre direzioni:

a) fornire strumenti per l'intervento sul patrimonio edilizio non utilizzato e sottratto per molto tempo al mercato. Lo strumento principale da noi ipotizzato è il cosiddetto «obbligo a contrarre locazione» nei confronti di enti pubblici, di imprese di assicurazione, di enti di previdenza e, in casi eccezionali e con la salvaguardia della piccola proprietà, anche nei confronti di privati;

b) fare del comune un «osservatorio» del problema abitativo, con la costituzione di uffici casa, di una anagrafe delle locazioni e con concreti poteri di intervento nella graduazione degli sfratti secondo la logica «da casa a casa»;

c) ristrutturare il fondo sociale, che non ha dato buona prova, sia raddoppiandone la dotazione finanziaria, sia dando al comune la più ampia facoltà discrezionale nel valutare - con la massima trasparenza - quali siano i casi effettivamente bisognosi di aiuto.

Partendo dalle considerazioni sopra espone in forma sintetica, ci siamo mossi nella stesura dell'articolato, il quale è suddiviso in due titoli: il primo riguardante le modificazioni da apportare alla legge 27 luglio 1978, n. 392, il secondo riguardante le integrazioni alla legge stessa.

Questa distinzione, in verità alquanto artificiosa sul piano tecnico, ha però un obiettivo di chiarezza politica, distinguendo in modo esplicito ciò che deve essere modificato perchè ritenuto non adeguato nella situazione attuale e ciò che deve essere aggiunto perchè carente nel testo originario della legge.

Abbiamo infine cercato di ridurre al minimo, per quanto possibile, i riferimenti ed i contenuti tecnici dei singoli articoli, ai fini di una migliore possibilità di lettura del testo, già di per sè complesso in quanto emendativo di una legge vigente.

Ogni miglioramento tecnico potrà naturalmente essere introdotto nel corso della discussione parlamentare, che ci auguriamo assai sollecita in considerazione della gravità e dell'urgenza del problema della casa nel nostro paese.

DISEGNO DI LEGGE

TITOLO I

**MODIFICHE ALLA LEGGE
27 LUGLIO 1978, N. 392**

Art. 1.

(Rinnovazione tacita)

1. L'articolo 3 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

«Art. 3. - *(Rinnovazione tacita)*. - 1. Il contratto si rinnova per un periodo di quattro anni se nessuna delle parti comunica all'altra, almeno sei mesi prima della scadenza, con lettera raccomandata, che non intende rinnovarlo.

2. Alla sua prima scadenza il contratto può non essere rinnovato solo quando ricorrano i casi previsti dall'articolo 59 e successive modificazioni e integrazioni e con la modalità e i termini ivi previsti».

Art. 2.

(Successione nel contratto)

1. Il primo comma dell'articolo 6 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

«In caso di morte o di rinuncia del conduttore gli succedono nel contratto il coniuge, gli eredi ed i parenti e affini con lui abitualmente conviventi, nonché le persone che si sono trasferite nell'immobile con il conduttore all'atto della stipula del contratto o vi abitano in modo continuativo».

Art. 3.

(Oneri accessori)

1. Il secondo comma dell'articolo 9 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dai seguenti:

«Le spese per il servizio di portineria sono a carico del conduttore nella misura del 50 per cento, salvo che le parti abbiano convenuto una misura inferiore.

Qualora più dei tre quarti dei conduttori richiedano la soppressione del servizio di portineria ed il locatore risulti essere di diverso avviso, questi dovrà accollarsi le spese di tale servizio nella misura del 90 per cento».

Art. 4.

(Canone per le autorimesse)

1. All'articolo 16, primo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392, è aggiunta, dopo la lettera *h*), la seguente:

«*i*) 1,25 per le autorimesse singole e i posti macchina anche se locati separatamente da una unità immobiliare adibita ad uso di abitazione».

Art. 5.

(Aggiornamento del canone)

1. L'articolo 24 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

«Art 24. - *(Aggiornamento del canone)*. -
1. Per gli immobili adibiti ad uso di abitazione il canone di locazione definito ai sensi degli articoli da 12 a 23 è aggiornato nella misura fissata dal CIPE con proprio decreto entro il 30 novembre di ogni anno.

2. L'aggiornamento del canone non potrà superare il 75 per cento della variazione in

aumento dell'indice, accertato dall'ISTAT, dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

3. Per gli alloggi che risultino essere in uno stato di conservazione e di manutenzione mediocre o scadente l'aggiornamento non potrà superare il 50 per cento dell'indice di cui al comma 2.

4. L'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta con lettera raccomandata».

Art. 6.

(Ambito di applicazione)

1. Il secondo comma dell'articolo 26 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

«La regione, con proprio provvedimento, determina i comuni nei quali, per comprovata assenza di tensioni abitative, non si applicano le disposizioni di cui agli articoli da 12 a 25. La determinazione regionale ha valore per un biennio e, al termine di esso, può essere rinnovata».

Art. 7.

*(Modifica all'articolo 29 della legge
27 luglio 1978, n. 392)*

1. All'articolo 29, primo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392, le lettere a) e b) sono sostituite dalle seguenti:

«a) adibire l'immobile ad abitazione propria o del coniuge o dei parenti entro il primo grado in linea retta;

b) adibire l'immobile all'esercizio, in proprio o da parte del coniuge o dei parenti entro il primo grado in linea retta, di una delle attività indicate nell'articolo 27 o, se si tratta di pubbliche amministrazioni, enti pubblici o di diritto pubblico, all'esercizio di attività tendenti al conseguimento delle loro finalità istituzionali».

2. Il secondo comma del citato articolo 29 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

«Per le locazioni di immobili adibiti all'esercizio di albergo, pensione o locanda, anche se ammobiliati, il locatore può negare la rinnovazione del contratto nelle ipotesi previste dall'articolo 7 della legge 2 marzo 1963, n. 191, modificato dall'articolo 4-bis del decreto-legge 27 giugno 1967, n. 460, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 luglio 1967, n. 628, qualora l'immobile sia oggetto di intervento sulla base di un programma comunale pluriennale di attuazione ai sensi delle leggi vigenti. Nei casi suddetti il possesso della prescritta autorizzazione o concessione è condizione per l'azione di rilascio. Gli effetti del provvedimento di rilascio si risolvono alle condizioni previste nel primo comma, lettera c). Il locatore può altresì negare la rinnovazione se intende esercitare personalmente nell'immobile o farvi esercitare dal coniuge o da parenti entro il primo grado in linea retta la medesima attività del conduttore, osservate le disposizioni di cui all'articolo 5 della legge 2 marzo 1963, n. 191, modificato dall'articolo 4-bis del decreto-legge 27 giugno 1967, n. 460, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 luglio 1967, n. 628».

Art. 8.

*(Modifica dell'articolo 31 della legge
27 luglio 1978, n. 392)*

1. L'ultimo comma dell'articolo 31 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

«Il giudice, oltre a determinare il ripristino o il risarcimento del danno, ordina al locatore il pagamento di una somma da lire 1.000.000 a lire 5.000.000 da devolvere al comune nel cui territorio è sito l'immobile, ad integrazione del fondo sociale previsto dal titolo III della presente legge».

Art. 9.

(Aggiornamento del canone per immobili adibiti ad usi diversi con contratto già stipulato)

1. Il secondo comma dell'articolo 32 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dai seguenti:

«Le variazioni in aumento del canone non possono essere superiori alla percentuale fissata annualmente dal CIPE.

Il CIPE, con proprio decreto, determina entro il 30 novembre di ogni anno il valore massimo di variazione in aumento del canone, che non potrà in ogni caso risultare superiore al 75 per cento della variazione in aumento dell'indice, accertato dall'ISTAT, dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati».

Art. 10.

(Indennità per la perdita dell'avviamento)

1. L'articolo 34 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

«Art. 34. - *(Indennità per la perdita dell'avviamento)*. - 1. In caso di cessazione del rapporto di locazione relativo agli immobili di cui all'articolo 27, che non sia dovuta a risoluzione per inadempimento o disdetta o recesso del conduttore o a una delle procedure previste dalle disposizioni approvate con regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, il conduttore ha diritto ad una indennità pari al reddito netto complessivo dichiarato per i tre anni precedenti e comunque non inferiore a 48 mensilità dell'ultimo canone corrisposto e, nel caso di attività alberghiere, pari al reddito netto complessivo dichiarato per i sei anni precedenti e comunque non inferiore a 72 mensilità.

2. L'indennità di cui al comma 1 è raddoppiata qualora l'immobile venga da chiunque adibito all'esercizio della stessa attività o di attività incluse nelle stesse

tabelle merceologiche già esercitate dal conduttore uscente ed ove il nuovo esercizio venga iniziato entro due anni dalla cessazione del precedente.

3. L'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile è condizionata alla avvenuta corresponsione dell'indennità di cui al comma 1.

4. L'indennità di cui al comma 2 deve essere corrisposta all'inizio del nuovo esercizio».

Art. 11.

(Diritto di prelazione)

1. L'ultimo comma dell'articolo 38 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dai seguenti:

«Le norme del presente articolo non si applicano nelle ipotesi previste dall'articolo 732 del codice civile per le quali la prelazione opera a favore dei coeredi, e nella ipotesi di trasferimento effettuato a favore del coniuge o dei parenti entro il primo grado.

Le disposizioni di cui all'articolo 37 e all'articolo 39 si applicano anche alle locazioni di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione.

Qualora il diritto di prelazione non venga esercitato dal conduttore o l'immobile risulti non essere locato, il comune ha diritto di esercitare il diritto di prelazione - nei termini e con le modalità previste dal presente articolo - nel caso di atti di compravendita di unità immobiliari localizzate all'interno di zone di recupero definite ai sensi della legge 5 agosto 1978, n. 457, o all'interno di piani di zona per l'edilizia economica e popolare».

Art. 12.

(Diritto di riscatto e di prelazione)

1. Il primo comma dell'articolo 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

«Qualora il proprietario non provveda

alla notificazione di cui all'articolo 38 o il corrispettivo indicato sia superiore a quello risultante dall'atto di trasferimento a titolo oneroso dell'immobile, l'avente diritto alla prelazione può, entro due anni dalla trascrizione del contratto, riscattare l'immobile dall'acquirente o da ogni altro successivo avente causa».

2. Dopo l'ultimo comma del citato articolo 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è aggiunto il seguente:

«Qualora si verifichi uno dei casi previsti dal primo comma, il proprietario è punibile con una ammenda di importo non inferiore a nove annualità del canone di locazione dovuto alla data della trascrizione dell'atto di trasferimento dell'immobile, da devolvere al comune per le finalità di cui al titolo III della presente legge».

Art. 13.

(Conservazione del diritto di prelazione)

1. L'ultimo comma dell'articolo 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

«Il conduttore conserva tale diritto anche nel caso in cui il contratto tra il locatore e il nuovo conduttore sia sciolto entro un anno, ovvero quando il locatore abbia ottenuto il rilascio dell'immobile non intendo locarlo a terzi e, viceversa, lo abbia concesso in locazione entro i due anni successivi».

Art. 14.

(Modalità per il rilascio)

1. Il primo comma dell'articolo 56 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dai seguenti:

«Col provvedimento che dispone il rilascio, il giudice fissa la data dell'esecuzione entro il termine di mesi dodici dalla data dal provvedimento.

Tale termine può essere elevato a mesi ventiquattro quando, nel caso di rilascio di immobili adibiti ad uso di abitazione, il conduttore non disponga di altra abitazione idonea alle proprie esigenze e tenendo anche conto delle condizioni del conduttore e del locatore».

Art. 15.

(Recesso del locatore)

L'articolo 59 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

«Art. 59. - *(Recesso del locatore)*. - 1. Il locatore può recedere dal contratto, dandone comunicazione al conduttore mediante lettera raccomandata e con un preavviso di almeno sei mesi, quando:

a) abbia la urgente e improrogabile necessità, verificatasi dopo la costituzione del rapporto locatizio, di destinare l'immobile ad uso abitativo proprio, dal coniuge o dei parenti in linea retta di primo grado;

b) offra al conduttore altro immobile idoneo per cui sia dovuto un canone di locazione proporzionato alle condizioni del conduttore medesimo e comunque non superiore del 20 per cento al canone del precedente immobile e assuma a suo carico le spese di trasloco. In tal caso il locatore deve documentare la necessità di disporre dell'immobile per abitazione propria, del coniuge o dei parenti in linea retta di primo grado oppure, trattandosi di ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperativistiche, assistenziali o di culto, voglia disporre dell'immobile per l'esercizio delle proprie funzioni. Quando l'opposizione del conduttore all'azione del locatore risulti infondata, questi potrà essere esonerato dal pagamento delle spese di trasloco;

c) il conduttore disponga di altra abitazione idonea alle proprie esigenze familiari nello stesso comune ovvero in un comune confinante;

d) il conduttore, avendo sublocato

parzialmente l'immobile, non lo occupa nemmeno in parte con continuità. Si presume l'esistenza della sublocazione quando l'immobile risulta occupato da persone che non sono alle dipendenze del conduttore o che non sono a questo legate da vincoli di parentela o di affinità entro il quarto grado, salvo che si tratti di ospiti transitori. La presunzione non si applica nei confronti delle persone che si sono trasferite nell'immobile assieme al conduttore;

e) il conduttore non occupa continuamente l'immobile senza giustificato motivo.

2. Alla procedura per il rilascio dell'immobile si applicano le norme di cui agli articoli 30 e 56».

Art. 16.

*(Modifiche all'articolo 60 della legge
27 luglio 1978, n. 392)*

1. Il primo comma dell'articolo 60 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

«Il provvedimento che dispone il rilascio dell'immobile in conseguenza dell'esercizio da parte del locatore del diritto di recesso, perde efficacia se il locatore, nel termine di sei mesi da quando ha riacquisito la disponibilità dell'immobile, non lo adibisce all'uso per il quale aveva agito ovvero, nei casi previsti dall'articolo 59-bis, non inizi, nel suddetto termine, i lavori per i quali è stata rilasciata autorizzazione o concessione».

2. Il terzo comma del citato articolo 60 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

«Il giudice, oltre a determinare il ripristino o il risarcimento, ordina al locatore il pagamento di una somma di lire 1.000.000 a lire 5.000.000 da devolvere al comune nel cui territorio è sito l'immobile, ad integrazione del fondo sociale di cui al titolo III della presente legge».

Art. 17.

*(Modifica dell'articolo 61 della legge
27 luglio 1978, n. 392)*

1. Il primo comma dell'articolo 61 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

«La facoltà di recesso nel caso previsto dalla lettera *a*) del primo comma dell'articolo 59 non può essere esercitata da chi ha acquistato l'immobile per atto tra vivi finchè non siano decorsi almeno quattro anni dalla data dell'acquisto».

Art. 18.

*(Rinnovo del contratto di locazione
per immobili adibiti ad usi diversi
dalla abitazione).*

1. L'articolo 69 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

«Art. 69. - *(Rinnovo del contratto di locazione per immobili adibiti ad usi diversi dall'abitazione).* - 1. Alle scadenze di cui alle lettere *a*), *b*) e *c*) del primo comma dell'articolo 67 e a quelle di cui all'articolo 71, il conduttore ha diritto al rinnovo del contratto di locazione per i periodi previsti dall'articolo 27.

2. Il locatore può non rinnovare il contratto di locazione quando ricorrano i motivi di cui all'articolo 29 e con le procedure previste dallo stesso articolo 3. In tal caso il conduttore ha diritto all'indennità prevista dall'articolo 34».

Art. 19.

(Mutamento della destinazione)

1. L'articolo 72 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

«Art. 72. - *(Mutamento della destinazione)*
- 1. I nuovi contratti di locazione di immobili il cui uso venga mutato da quello preesistente di abitazione non possono

prevedere, per un periodo di quattro anni dalla data di autorizzazione da parte del comune al cambiamento di destinazione d'uso, un canone superiore a quello di cui agli articoli 12 e 24, tranne che siano intervenute radicali trasformazioni dell'immobile stesso autorizzate ai sensi delle vigenti leggi».

Art. 20.

(Fondo sociale)

1. Gli articoli 75, 76, 77 e 78 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sono sostituiti dai seguenti:

«Art. 75. - *(Istituzione del fondo sociale e sua ripartizione)*. - 1. Presso il Ministero del tesoro è istituito un fondo sociale per l'integrazione dei canoni di locazione a favore dei conduttori meno abbienti.

2. Tale fondo è ripartito tra le regioni sulla base della attribuzione ad ogni singola regione effettuata annualmente dal CIPE, sentita la commissione interregionale di cui alla legge 16 maggio 1970, n. 281.

3. Entro trenta giorni dalla decisione del CIPE, le regioni provvedono a ripartire i fondi loro attribuiti tra i comuni, tenendo conto delle esigenze in atto».

«Art. 76. - *(Integrazione del canone)*. - 1. I comuni utilizzano gli stanziamenti loro assegnati a favore dei conduttori meno abbienti, tenendo anche conto delle condizioni dell'alloggio occupato, della sua tipologia e superficie. Priorità assoluta è riservata ai conduttori il cui reddito annuo familiare complessivo non sia superiore all'importo di una pensione minima dell'INPS per la generalità dei lavoratori maggiorata del 25 per cento per famiglie composte da una persona, da due pensioni minime dell'INPS maggiorate del 25 per cento per ogni componente della famiglia oltre i primi due.

2. L'integrazione del canone potrà anche riguardare le variazioni in aumento dello stesso dovute a migliorie dell'alloggio o a clausole di indicizzazione. Per l'erogazione delle somme predette i comuni con più di diecimila abitanti sono tenuti ad approvare

apposito regolamento. Decadono in ogni caso dal contributo di integrazione del canone i conduttori che sublochino l'immobile, che non vi risiedano con continuità, che divengano proprietari di un alloggio, che siano assegnatari di un alloggio di edilizia residenziale pubblica, che risiedano in un alloggio incluso nelle categorie catastali A/1, A/2, A/8, A/9».

«Art. 77. - (*Copertura finanziaria*). - 1. Per il finanziamento del fondo sociale sono stanziati 450 miliardi per il triennio 1987, 1988 e 1989».

TITOLO II

INTEGRAZIONI ALLA LEGGE

27 LUGLIO 1978, N. 392

Art. 21.

(*Rilascio temporaneo*)

1. Dopo l'articolo 59 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è inserito il seguente:

«Art. 59-bis. - (*Rilascio temporaneo dell'abitazione da parte del conduttore*). - 1. Il locatore può chiedere il rilascio temporaneo dell'abitazione da parte del conduttore, al canone fissato, tenendo conto delle variazioni intervenute nell'immobile, quando:

a) l'immobile locato sia posto in un edificio gravemente danneggiato, che debba essere ricostruito e del quale debba essere assicurata la stabilità, e la permanenza del conduttore impedisca di compiere gli indispensabili lavori;

b) il proprietario intenda demolire, ristrutturare, restaurare o comunque trasformare notevolmente l'immobile locato e sia indispensabile, per ragioni tecniche, lo sgombero dell'immobile stesso.

2. Nell'ipotesi di cui al comma 1 è fatto obbligo al proprietario di offrire al conduttore, per il tempo necessario ai lavori, una idonea abitazione il cui canone non superi del 20 per cento il canone del precedente immobile, e di assumere a suo carico le spese del trasloco.

3. Quando l'opposizione del conduttore risulti infondata, il proprietario potrà essere esonerato dal pagamento delle spese di trasloco.

4. Il possesso della concessione edilizia, o, nei casi previsti dalla legge, di autorizzazione, è condizione preventiva per la richiesta di rilascio temporaneo.

5. Qualora la concessione edilizia preveda la riduzione del numero degli alloggi, al proprietario è fatto obbligo di offrire al conduttore una idonea abitazione, il cui canone non superi del 20 per cento il canone dell'alloggio precedentemente occupato, calcolato sulla base del valore locativo conseguente alla trasformazione edilizia eseguita.

6. Entro trenta giorni dalla data di ultimazione dei lavori, il locatore è tenuto a comunicare al conduttore, mediante lettera raccomandata, l'avvenuto termine delle ragioni che avevano determinato il rilascio temporaneo».

Art. 22.

(Comuni autorizzati ad obbligare alla locazione)

1. Dopo l'articolo 26 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sono inseriti i seguenti:

«Art. 26-bis. - *(Comuni autorizzati ad obbligare alla locazione)*. - 1. La regione individua entro il 31 dicembre di ogni anno, con decreto del presidente della giunta regionale, i comuni autorizzati ad applicare le norme di cui agli articoli 26-ter. e 26-quater.

2. L'individuazione dei comuni avviene tenendo conto degli squilibri esistenti nel rapporto tra domanda e offerta di alloggi in locazione e, più in generale, delle tensioni abitative in atto o prevedibili per l'immediato futuro.

3. I comuni esclusi dalla individuazione regionale di cui al comma 1 possono chiedere, con deliberazione del consiglio comunale da assumere entro il 31 gennaio di ogni anno, di essere inclusi nell'elenco

regionale. Il presidente della giunta regionale accetta o respinge la richiesta del comune entro 30 giorni dalla data della deliberazione del comune stesso. La decisione del presidente della giunta regionale è definitiva»;

Art. 26-ter. - (*Obbligo alla locazione per enti pubblici, imprese di assicurazione, enti di previdenza*). - 1. Gli enti pubblici e gli enti di diritto pubblico con finalità non economiche, gli enti di previdenza, le imprese di assicurazione sono tenuti a comunicare al comune l'avvenuta cessazione a qualunque titolo dei contratti di locazione di immobili destinati alla residenza entro 15 giorni alla data di effettiva disponibilità dell'alloggio, o, nel caso di alloggio di nuova realizzazione, entro 15 giorni dalla data di ultimazione dei lavori.

2. La mancata comunicazione nei termini di cui al comma 1 è considerata, a tutti gli effetti, omissione di dati d'ufficio ed è inoltre punibile con un'ammenda di importo compreso fra tre e cinque annualità di canone di locazione dell'alloggio da devolvere a favore del comune.

3. Il comune, entro 30 giorni dall'avvenuta comunicazione di cui al comma 1, può disporre l'assegnazione in locazione degli alloggi segnalati fino ad una quota pari al 90 per cento degli stessi a favore di famiglie sottoposte a procedura esecutiva di sfratto o che abitino in alloggi degradati o pericolanti, secondo un ordine di priorità compilato e aggiornato a cura del comune stesso. Trascorso tale termine gli enti di cui al comma 1 sono tenuti a stipulare contratti di locazione con i soggetti indicati dal comune o, in assenza di indicazione, con i soggetti che ne abbiano fatto richiesta agli enti stessi, dando la precedenza alle richieste più lontane nel tempo.

4. Il contratto di locazione di cui al comma 3 è interamente disciplinato dalla presente legge».

«Art. 26-quater. - (*Condizioni per esercitare l'obbligo alla locazione*). - 1. I comuni autorizzati, a norma dell'articolo 26-bis, ad applicare le norme sulla locazione obbligatoria di immobili destinati ad abitazione,

possono esercitare tale facoltà quando ricorrano entrambe le seguenti condizioni:

a) vi siano famiglie sottoposte a sfratto esecutivo per le quali si siano esaurite le possibilità di graduazione dello sfratto stesso e che non possono disporre di altro alloggio idoneo;

b) non vi sia la disponibilità di alloggi di proprietà del comune o di altri enti pubblici con finalità non economiche, di imprese di assicurazione, di enti di previdenza.

2. La facoltà del comune di imporre la locazione obbligatoria può essere esercitata nei confronti di proprietari privati solo quando ricorrano le seguenti condizioni:

a) possiedano tre o più alloggi dei quali uno occupato dal proprietario;

b) possiedano uno o più alloggi non occupati da almeno sei mesi.

3. Il proprietario dell'immobile soggetto a locazione obbligatoria è tenuto a stipulare il relativo contratto con il comune entro quindici giorni dalla comunicazione del comune stesso.

4. Il contratto non può in ogni caso avere durata superiore a quattro anni, non è rinnovabile senza il consenso del proprietario ed è disciplinato, per quanto non previsto dal presente articolo, dalla presente legge.

5. Il comune ha facoltà di sublocare l'immobile alle famiglie di cui alla lettera a) del comma 1 del presente articolo.

6. Qualora il proprietario resista all'azione del comune, il sindaco chiede al prefetto la requisizione dell'immobile, che avviene entro quindici giorni dalla richiesta del sindaco.

7. Le norme di cui al presente articolo restano in vigore sino al 31 dicembre 1990».

Art. 26-quinquies. - (Diritto di prelazione per immobili destinati ad abitazione). - 1. Le disposizioni sul diritto di prelazione contenute negli articoli 38 e 39 si applicano anche nel caso di vendita di immobili adibiti ad uso di abitazione».

Art. 23.

(Canone di locazione per gli immobili destianti ad uso diverso dell'abitazione)

1. Dopo l'articolo 31 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è aggiunto il seguente:

Art. 26-bis. - (Canone di locazione per gli immobili destinati ad attività artigianali, commerciali, turistiche ed altre destinazioni d'uso diverso dall'abitazione). - 1. Il canone annuo di locazione di immobili destianti ad uso diverso dall'abitazione non potrà essere superiore al 3,85 per cento del valore dell'immobile dichiarato dal proprietario dello stesso in conformità a quanto previsto dal presente articolo.

2. All'atto della stipula del contratto di locazione il proprietario allega allo stesso copia autentica della propria dichiarazione di valore dell'immobile inviata preventivamente all'ufficio del registro competente.

3. Se la dichiarazione di valore di cui al comma 2 risulta superiore al valore locativo dell'immobile derivante dall'applicazione degli articoli da 12 a 23 della presente legge, per immobili adibiti ad abitazione di tipo signorile (categoria catastale A/1), il conduttore può richiedere all'ufficio tecnico erariale (UTE) la riduzione del valore dell'immobile mediante certificazione, che viene effettuata entro 30 giorni dalla richiesta.

4. Qualora il valore certificato dall'UTE risulti diverso da quello dichiarato dal proprietario in misura superiore al 10 per cento, il canone viene determinato sulla base del nuovo valore e le somme eventualmente già pagate in eccedenza vengono rimborsate entro sei mesi.

5. L'UTE, nel determinare il valore dell'immobile, tiene conto delle sue condizioni di manutenzione e conservazione, delle sue caratteristiche, dell'ubicazione e della vetustà, e deve inoltre non tener conto di eventuali incrementi di valore esclusivamente dovuti alla eccedenza della domanda sull'offerta.

6. È facoltà del proprietario di procedere, ogni due anni, all'aggiornamento delle

propria dichiarazione dell'immobile; in tale caso, per l'aggiornamento eventuale del canone di locazione, si procede in conformità a quanto previsto dal presente articolo.

7. Tutte le dichiarazioni di valore degli immobili, con le eventuali variazioni certificate dall'UTE e i canoni di locazione applicati, sono comunicate dal locatore all'ufficio del registro e al comune, che provvedono alla loro registrazione su apposito registro pubblico delle locazioni.

8. Per le finalità previste dal presente articolo, l'UTE costituisce un apposito ufficio presso ogni propria sede, con facoltà di assumere, anche in deroga a norme vigenti, il personale a tale scopo occorrente.

9. Con proprio decreto, il Ministro delle finanze provvede a porre a disposizione dell'UTE i mezzi finanziari occorrenti per la costituzione degli uffici di cui al comma 8».

Art. 24.

(Applicabilità di norme)

1. Le norme di cui all'articolo 23 acquistano efficacia centottanta giorni dopo la data di entrata in vigore della presente legge, restano in vigore fino al 31 dicembre 1990, e sono a quella data prorogabili per altri quattro anni con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri.

Art. 25.

(Autorizzazione per il mutamento della destinazione d'uso)

1. Dopo l'articolo 80 della legge 27 luglio 1980, n. 392, è inserito il seguente:

«Art. 80-bis. - *(Autorizzazione per il mutamento della destinazione d'uso)*. - 1. Ogni mutamento della destinazione d'uso degli immobili è soggetto a preventiva autorizzazione del comune.

2. Il mutamento di destinazione da abitazione ad usi diversi dall'abitazione è soggetto a preventivo rilascio di concessione

edilizia da parte del comune, ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10».

Art. 26.

(Uffici-casa comunali)

1. Per tutte le finalità relative al problema delle abitazioni, i comuni possono costituire appositi uffici, denominati uffici-casa.

2. I comuni con popolazione superiore a 20 mila abitanti possono, per la costituzione dell'ufficio-casa, derogare alle norme vigenti in materia di assunzione del personale.