SENATO DELLA REPUBBLICA

IX LEGISLATURA

(N. 479)

DISEGNO DI LEGGE

presentato dal Ministro dei Lavori Pubblici

(NICOLAZZI)

di concerto col Ministro di Grazia e Giustizia

(MARTINAZZOLI)

e col Ministro del Tesoro

(GORIA)

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 31 GENNAIO 1984

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

ONOREVOLI SENATORI. — La legge 27 luglio 1978, n. 392, come è noto, è stata introdotta nel nostro ordinamento con l'intento di superare la disciplina delle locazioni precedentemente vigente, caratterizzata da una serie successiva di regimi di blocco, coesistenti con un regime di libera contrattazione: sistema questo che provocava sperequazioni e, conseguentemente, insoddisfazioni e contrasti fra locatori e fra locatori e locatari. La legge, d'altra parte, è nata con carattere sperimentale, tanto che l'articolo 83 — che codifica tale aspetto della legge medesima — prevede la presentazione al Parlamento di una relazione, con cadenza annuale, circa l'applicazione del nuovo regime delle locazioni « che consenta di valutarne tutti gli effetti, ai fini di ogni necessaria e tempestiva modificazione ».

L'esperienza acquisita in oltre cinque anni di applicazione della legge consente sia di dare un giudizio sul meccanismo da essa introdotto, sia di valutare se e quali emendamenti debbano essere apportati per rendere il dispositivo di legge più adeguato alle reali ed attuali esigenze del settore delle locazioni.

Il giudizio complessivo sulla legge, con riguardo al suo impianto generale ed alla metodologia di determinazione dei canoni, è certamente positivo poichè gli obiettivi perequativi sono stati raggiunti e la legge,

superato il periodo di prima applicazione, non presenta difficoltà o incertezze di rilievo nella disciplina dei rapporti tra le parti.

È evidente peraltro — come è stato ampiamente messo in rilievo nelle relazioni al Parlamento — che l'assetto del settore presenta anche aspetti negativi, solo in parte riconducibili alle scelte operate con la legge n. 392 del 1978. In particolare, la contrazione del mercato degli affitti e la diminuita propensione all'investimento nel settore degli immobili da dare in locazione, che probabilmente trovavano la loro causa prima nel precedente regime di blocco degli affitti, non hanno trovato nella legge un correttivo, ma, al contrario, una causa incentivante.

Appare, pertanto, opportuno e necessario provvedere a modifiche e integrazioni intese, essenzialmente, ad eliminare disposizioni aventi effetti distorsivi sulla mobilità abitativa, senza, peraltro, intaccare la legge nelle sue fondamentali scelte e nei criteri informatori. È evidente, tuttavia, che le modifiche che si propongono non sono, da sole, sufficienti per superare la crisi del settore delle abitazioni e, in particolare, di quello delle abitazioni in affitto; e pertanto esse dovranno essere accompagnate da altre, incisive modifiche della legislazione vigente, intese a riplasmare il quadro normativo complessivo che oggi disciplina la materia.

Il presente disegno di legge si compone di tredici articoli, che, peraltro, nel loro insieme appaiono capaci di portare un notevole contributo allo scioglimento di alcuni dei più importanti e principali nodi della situazione, come oggi si presenta. Essi tendono, essenzialmente, a restituire all'autonomia negoziale i contratti di locazione relativi ad immobili che, per le loro caratteristiche, non sembrano concorrere alla soluzione del problema sociale dell'abitazione e a consentire, entro precisi limiti, una contrattazione per disciplinare la locazione in relazione a specifiche esigenze delle parti; ma anche a colpire la richiesta di dilazione dell'esecuzione del provvedimento di sfratto basata su affermazioni dolosamente false.

L'articolo 1 prevede la soppressione della lettera *a*) dell'articolo 16 della legge n. 392 del 1978, che determina il coefficiente correttivo per le abitazioni di tipo signorile (A/1). In tal modo vengono escluse dal regime di equo canone — e, pertanto, restituite alla libera contrattazione — le abitazioni aventi le caratteristiche in parola e come tali classificate catastalmente. La norma trova conferma nel successivo articolo 6, che modifica l'articolo 26, lettera *d*), della legge n. 392 del 1978, precisando che le disposizioni del capo I del Titolo I della legge non si applicano, tra l'altro, alle locazioni relative ad immobili inclusi nella categoria catastale in questione.

L'articolo 2 comporta una semplificazione del calcolo del canone di locazione, quando debba essere applicato il coefficiente di degrado per vetustà, poichè invece dell'1 per cento annuo per quindici anni, a partire dal sesto anno successivo a quello di costruzione, e dello 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni, si propone di applicare lo 0,50 per cento, a partire dall'ottavo anno successivo a quello di costruzione, e per gli ulteriori trenta anni a partire dal 1° gennaio 1984.

La disposizione, ovviamente, favorisce, sia pure per il solo quindicennio iniziale, il locatore, che può calcolare nello 0,50 per cento (e non più nell'1 per cento) la detrazione per il degrado dovuto a vetustà.

L'articolo 3 sostituisce integralmente l'articolo 22 della legge n. 392 del 1978. Quest'ultimo articolo affidava a un decreto del Presidente della Repubblica, su proposta del Ministro dei lavori pubblici di concerto con il Ministro di grazia e giustizia e sentito il Consiglio dei ministri, la fissazione annuale di un costo base a metro quadrato per gli immobili ultimati dopo il 1975. La necessità di tenere conto, in sede tecnica, di una serie di elementi (costi dell'edilizia agevolata, oneri concessori, costo dell'area, ecc.) e di rispettare, in sede politica, i previsti passaggi procedurali ha, il più delle volte, dilatato i tempi necessari all'emanazione del decreto, determinando una situazione di incertezza e precarietà degli operatori economici e delle parti sociali in relazione alla quantificazione del canone di locazione per i nuovi immobili.

La nuova norma prevede, invece, un procedimento estremamente più veloce, dal momento che aggancia il nuovo costo di produzione alla variazione dell'indice ISTAT del costo di costruzione verificatasi nell'anno precedente. Ad esempio, il costo di produzione a metro quadrato per gli immobili ultimati nel corso del 1983 è uguale al costo base di produzione già definito con riferimento agli immobili ultimati nel corso del 1982, maggiorato dell'incremento fatto registrare dall'indice ISTAT del costo di costruzione e riferito al 1982.

L'articolo 4 propone l'introduzione di una importante modifica alla legge n. 392 del 1978, stabilendo che l'esecuzione di lavori di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia di vecchi edifici comporta la determinazione del valore locativo — e, perciò, del canone di locazione — non più con riferimento alla data di costruzione dell'edificio, ma a quella dell'esecuzione dell'intervento di restauro o di ristrutturazione.

La norma ha due distinte ma connesse finalità. La prima è quella di riconoscere al locatore il diritto di rivalersi sul conduttore delle spese sostenute per l'effettuazione dell'intervento, eliminando così una carenza della legge: carenza grave perchè causa non solo di sperequazioni, ma anche di effetti distorsivi nei riguardi della conservazione del patrimonio edilizio abitativo. La seconda è quella di eliminare, appunto, tali distorsioni incentivando il recupero del patrimonio immobiliare esistente, con vantaggio sia per l'interesse generale alla conservazione di tale patrimonio, sia per l'interesse particolare non solo del locatore, ma anche del conduttore che utilizza locali adeguati a moderne esigenze abitative.

La norma precisa che gli interventi, che consentono la diversa determinazione del valore locativo, debbono avere le caratteristiche precisamente definite dall'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457: non, cioè, qualsiasi intervento di ripristino o di « ripulitura » dei locali. Ciò appare evidente anche in relazione al successivo articolo 5, che concerne l'esecuzione di opere di straordinaria manutenzione.

La norma precisa anche che il beneficio di cui trattasi si applica quando il restauro e la ristrutturazione riguardino l'intero edificio: altrimenti, quando l'intervento sia limitato ad una o più singole unità immobiliari, il costo base di produzione è sempre determinato in relazione al momento dell'effettuazione dell'intervento, ma è ridotto del 30 per cento. La *ratio* della norma è evidente: si tratta di incentivare gli interventi che recuperino non le singole unità immobiliari, ma anche le parti strutturali e comuni dell'edificio, per assicurare un effettivo recupero del patrimonio esistente. Ed inoltre è giusto « premiare » in modo diverso il conduttore, a seconda dell'impegno, anche economico, sostenuto nell'esecuzione dell'intervento.

Gli interventi di manutenzione straordinaria e quelli intesi a dotare dei servizi igienico-sanitari e tecnologici le unità immobiliari possono essere motivo di maggiorazione del canone (art. 5) sulla base di una convenzione tra locatore e conduttore. La norma sostituisce i primi due commi dell'articolo 23 della legge n. 392 del 1978 in alcuni aspetti.

Innanzitutto, gli interventi considerati non sono più definiti « importanti ed improrogabili », « di rilevante entità » nè « necessari per conservare... la destinazione » dell'immobile e « per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza »: qualsiasi opera può essere presa in considerazione, sempre su base convenzionale, purchè abbia arrecato un miglioramento della situazione precedente ai lavori.

Inoltre, si lascia alla convenzione anche la determinazione dell'aumento del canone; ma si stabilisce che la misura di tale aumento non può, comunque, essere superiore al 20 per cento del canone precedente.

L'articolo 6 — che, come si è detto, si ricollega all'articolo 1 — propone una modifica della lettera *d*) dell'articolo 26 della legge n. 392 del 1978, che comporta l'esclusione dalla disciplina dell'equo canone delle locazioni relative ad abitazioni incluse nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, nonchè di quelle riguardanti immobili di interesse artistico o storico e come tali riconosciuti

dalle vigenti disposizioni. Si tratta di una estensione dell'area di esclusione dal regime generale determinata dall'opportunità di restituire alla libera contrattazione le locazioni di immobili che per il loro particolare pregio sono appetibili da parte di categorie di conduttori più abbienti, che, pertanto, non necessitano della « protezione » prevista dalla legge per la generalità dei cittadini, attraverso la fissazione di criteri inderogabili per la determinazione del canone.

Di notevole rilievo è l'articolo 7 che, innanzitutto, prevede la sottrazione al regime di equo canone dei comuni che, secondo il censimento del 1981, avevano una popolazione residente fino a 10.000 abitanti (non più 5.000 abitanti).

La norma comporta che, su una popolazione di oltre 56,7 milioni di abitanti e su 8.088 comuni, restano sottoposti al regime di equo canone 999 comuni, superiori ai 10.000 abitanti, con una popolazione di poco superiore a 37,9 milioni di abitanti; mentre sono esclusi da detto regime 7.089 comuni, nei quali risiedono circa 18,8 milioni di abitanti, pari a poco meno di un terzo della popolazione dell'intero Paese.

Inoltre si precisa che il regime di equo canone non si applica nei comuni suddetti solo se la popolazione non abbia subìto percentuali di aumento, ovvero l'aumento sia stato inferiore a quello medio nazionale determinato dall'ISTAT, ma con riferimento non più al quinquennio precedente, ma al precedente censimento generale; in tal modo si eviterà di ricorrere a dati meno attendibili di quelli derivanti dal censimento e di mutare troppo frequentemente il regime locativo dei comuni marginali rispetto al dato demografico.

Viene inoltre precisato che il regime di equo canone trova comunque applicazione in tutti i comuni compresi, a seguito della loro particolare tensione abitativa, nelle « aree calde »; in quelle zone, cioè, già individuate dal CIPE, che godono, ai sensi della legge n. 94 del 1982, di un particolare regime ai fini delle esecuzioni dei provvedimenti di rilascio di immobili locati.

Gli articoli 8 e 9 introducono nella normativa di equo canone — di cui, per questo aspetto, è stata denunciata l'eccessiva rigidità — la possibilità di patti in deroga. L'articolo 8 modifica il primo comma dell'articolo 79 della legge vigente, appunto per rendere legittimi tali patti, altrimenti considerati nulli. L'articolo 9 disciplina, anche con una elencazione tassativa, i patti in deroga, i quali possono essere distinti in due categorie.

La prima è quella dei patti intesi a maggiorare, convenzionalmente, il canone di locazione — nella misura del 30 per cento — quando si verifichino una o più delle seguenti ipotesi:

rinunzia del locatore alla facoltà di disdetta per la prima scadenza del contratto successiva all'entrata in vigore del provvedimento: si tratta di un beneficio per il locatore, ma anche di un vantaggio per il conduttore, che gode di un contratto a tempo più lungo;

consenso del locatore ad un uso dell'immobile, da parte del conduttore, diverso da quello abitativo: in tale caso l'aumento pattuito del canone comporta l'inapplicabilità del primo comma dell'articolo 80 (risoluzione del contratto) nonchè del secondo comma dello stesso articolo, che, invece, prevede l'applicazione al contratto del regime giuridico corrispondente all'uso effettivo dell'immobile;

consenso incondizionato del locatore alla sublocazione totale o parziale dell'immobile.

La seconda categoria di patti in deroga prevede una riduzione del canone, in misura non inferiore al 10 per cento, quando si stipula un contratto di locazione a tempo determinato e, comunque, per una durata inferiore a quattro anni, con la clausola di risoluzione alla scadenza senza necessità di disdetta.

La proposta del secondo comma ha lo scopo di aumentare la disponibilità di alloggi in locazione, considerato che le principali ragioni per le quali i proprietari sono restii a locare riguardano, appunto, la difficoltà di riottenere la disponibilità dell'immobile ad un momento prestabilito, per utilizzarlo direttamente. Ovviamente, quando

nel caso suddetto il locatore intende ottenere il rilascio dell'immobile locato, non trova applicazione il procedimento previsto dalla legge n. 392 del 1978 ed in particolare dal primo comma dell'articolo 56; ma si procede all'esecuzione del provvedimento di rilascio secondo le generali disposizioni contenute negli articoli 605 e seguenti del codice di procedura civile, che stabiliscono un procedimento assai rapido e semplice.

Le parti possono inoltre convenire che gli interventi di restauro, ristrutturazione, manutenzione straordinaria, previsti dagli articoli 4 e 5 del disegno di legge, possono essere effettuati dal conduttore, al quale, come corrispettivo, in relazione all'entità dell'intervento, il proprietario potrà offrire un ventaglio di agevolazioni, e cioè:

una maggiore durata della locazione, non inferiore ad un altro biennio;

oppure una riduzione del canone in misura non inferiore al 10 per cento, in relazione all'entità della spesa sostenuta dal locatario.

La proposta presenta un indubbio interesse: da un lato, tende ad ampliare lo spazio negoziale delle parti; dall'altro, è tesa al recupero di quelle porzioni di patrimonio edilizio per le quali il proprietario non ha interesse o capacità economiche per poter intervenire; mentre, a fronte di un intervento di recupero promosso dallo stesso inquilino, e che indubbiamente porta ad una rivalutazione in linea capitale dell'alloggio, ancorchè locato, potrebbero essere concessi dal locatore i vantaggi previsti nell'articolo in questione.

L'articolo 10 fa obbligo al pretore, che abbia concesso una dilazione nell'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile, di trasmettere copia della denunzia dei redditi, allegata dal conduttore alla sua domanda, al competente ufficio dell'Amministrazione finanziaria, e pone a carico del Ministero delle finanze l'obbligo di inserire il relativo nominativo in una delle categorie sottoposte ai controlli fiscali globali.

L'intento della norma è quello di colpire i soggetti che si oppongono al rilascio dell'immobile allegando dichiarazioni infedeli circa la loro situazione reddituale.

L'articolo 11 introduce una nuova disciplina del fondo sociale, già prevista nel titolo III della legge n. 392 del 1978. Anzichè presso il Ministero del tesoro come attualmente, il fondo è costituito direttamente presso i comuni ed è destinato all'integrazione dei canoni conseguenti all'applicazione delle disposizioni della legge n. 392 del 1978 così come modificata dal presente disegno di legge.

I comuni presso cui è istituito il fondo sociale sono, ancora una volta, quelli compresi nelle « aree calde ». La logica è evidente: quei comuni, dove oggi maggiormente si manifesta la rigidità del mercato delle locazioni, sono gli stessi dove le norme presentate avranno una maggiore applicazione e dove, di conseguenza, più consistenti saranno gli aumenti dei canoni di locazione.

L'integrazione — il cui ammontare è determinato, con delibera del consiglio comunale, in base alle domande pervenute ed alle disponibilità finanziarie di ciascun fondo — è subordinata alla duplice condizione che: *a*) il reddito annuo imponibile del conduttore e delle persone con esso conviventi non superi il limite di reddito definito per l'accesso alle assegnazioni di edilizia sovvenzionata, opportunamente aggiornato; *b*) l'entità del canone annuo non sia inferiore al 20 per cento del reddito complessivo *sub a*).

L'integrazione viene concessa con provvedimento del sindaco a domanda degli interessati corredata della documentazione comprovante l'esistenza dei presupposti sopra indicati.

È stato, inoltre, previsto che il nominativo di chi ottiene la concessione dell'integrazione venga trasmesso ai competenti uffici fiscali per gli accertamenti di rito, idonei a scoraggiare la presentazione di denunce dei redditi infedeli.

Sono esclusi o decadono dal beneficio dell'integrazione i conduttori che abbiano proceduto o procedano a sottoscrivere patti in deroga.

Il fondo sociale viene alimentato nel triennio 1984-1986 dalle disponibilità esistenti al 1° gennaio 1984 sull'apposito conto corrente istituito presso la Tesoreria centrale ai sensi

dell'articolo 75 della legge 27 luglio 1978, n. 392, ipotizzando, altresì, la possibilità della sua integrazione con la legge finanziaria.

Tali disponibilità, che dovranno essere riversate in apposito conto corrente infruttifero presso la Tesoreria centrale, saranno ripartite, con provvedimento del CIPE, adottato su proposta del Ministro dei lavori pubblici, tra le regioni e, da queste, tra i vari comuni in considerazione del numero e della composizione dei nuclei familiari in ciascuno di essi.

L'articolo 12 modifica il secondo comma dell'articolo 5-*bis* del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, nella legge 25 marzo 1982, n. 94, nel senso di destinare l'intera quota del 50 per cento delle disponibilità annuali degli enti soggetti alle norme di cui all'articolo 65 della legge 30 aprile 1969, n. 153 (enti pubblici e persone giuridiche private che gestiscono forme di previdenza e di assistenza sociale) — e già destinabili, in base al primo comma, ad investimenti immobiliari nella misura massima del 40 per cento — all'acquisto ed alla costruzione di immobili ad uso abitativo al fine di incrementare, in tal modo, l'offerta di alloggi da dare in locazione.

L'articolo 13 modifica l'articolo 17 del decreto-legge n. 9 del 1982 convertito, con modificazioni, nella legge n. 94 del 1982, nel senso di accentuare gli obblighi già esistenti per gli enti e le società ivi contemplati.

Rispetto al testo attualmente vigente, la disposizione affida al comune il compito di assicurare adeguata pubblicità agli elenchi degli immobili destinati ad abitazione e divenuti disponibili, che gli enti e le società predetti sono tenuti mensilmente a rendere noti.

L'inosservanza di tali obblighi è sanzionata con la nullità dei contratti aventi ad oggetto immobili « occultati », nonchè con un inasprimento delle penalità previste a carico dei legali rappresentanti dei medesimi enti o società.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

(Abolizione del coefficiente relativo alle abitazioni di tipo signorile A/1)

La lettera *a*) del primo comma dell'articolo 16 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è soppressa.

Art. 2.

(Vetustà)

L'articolo 20 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« In relazione alla vetustà si applica, a partire dal 1° gennaio 1984, un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dall'ottavo successivo a quello di costruzione dell'immobile nella misura dello 0,50 per cento per i successivi trenta anni ».

Art. 3.

(Immobili ultimati dopo il 31 dicembre 1982)

L'articolo 22 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« Per gli immobili adibiti ad uso di abitazione che sono stati ultimati dopo il 31 dicembre 1982, il costo base di produzione a metro quadrato è pari al costo base relativo all'anno precedente aggiornato ogni anno in misura pari all'intera variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice del costo di costruzione.

Se, ai fini dell'imposta sul valore aggiunto o di quella di registro o di altra imposizione fiscale, ovvero relativamente agli oneri delle assicurazioni obbligatorie o in base ad altre documentazioni di origine pubblica, risultano costi maggiori di quelli derivanti

dall'applicazione del comma precedente, il costo base si modifica nei singoli casi, tenendo conto di tali maggiori costi. Il costruttore, in quanto di sua spettanza, è tenuto a fornire al proprietario tali dati, se la richiesta venga fatta anteriormente al primo trasferimento dell'immobile; in tal caso gli stessi elementi dovranno essere comunicati agli uffici del catasto edilizio urbano. Agli effetti di cui sopra non si tiene comunque conto del valore dell'immobile accertato ai fini dell'imposta di registro relativa al suo trasferimento a qualsiasi titolo, in quanto il valore di riferimento per la determinazione del canone è quello dei costi come sopra definiti.

Ai fini della determinazione del canone di locazione per gli immobili urbani ultimati dopo il 31 dicembre 1975, al costo base, determinato a norma del presente articolo, si applicano le disposizioni di cui agli articoli da 15 a 21; nelle ipotesi di cui al precedente comma non si applicano i coefficienti previsti nell'articolo 16 nei casi in cui il maggior costo riguardi il costo di produzione ».

Art. 4.

(*Interventi di restauro e di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia*)

Dopo l'articolo 22 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è inserito il seguente:

« Art. 22-*bis*. — Se dopo il 1° gennaio 1984 sono iniziati o completati lavori di restauro e di risanamento conservativo o di ristrutturaziene edilizia, come definiti alle lettere *c*) e *d*) dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, dell'unità immobiliare e dell'intero edificio, il costo base di produzione a metro quadrato è determinato ai sensi dell'articolo precedente, con riferimento all'anno di ultimazione dei lavori comunque accertato.

Se i lavori di cui al comma precedente riguardano la sola unità immobiliare, il costo base come sopra determinato è ridotto del 30 per cento ».

Art. 5.

(*Manutenzione straordinaria*)

I primi due commi dell'articolo 23 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sono sostituiti dai seguenti:

« Quando si eseguono sull'immobile opere o modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali dell'edificio nonchè per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, le parti possono convenire che il canone risultante dall'applicazione degli articoli precedenti venga maggiorato, a partire da data comunque non anteriore a quella in cui vengono ultimati i lavori, in misura non superiore al 20 per cento, in relazione all'entità della spesa sostenuta dal locatore.

L'accordo deve risultare da atto scritto avente data certa ».

Art. 6.

(*Esclusione delle abitazioni di tipo signorile e degli immobili di interesse artistico o storico*)

La lettera *d*) del primo comma dell'articolo 26 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituita dalla seguente:

« *d*) alle locazioni relative ad immobili inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8, A/9 e, comunque, ad immobili riconosciuti di interesse artistico o storico ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089, e successive modificazioni ».

Art. 7.

(*Ambito di applicazione*)

Il secondo comma dell'articolo 26 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dai seguenti:

« Le disposizioni di cui agli articoli da 12 a 25 non si applicano alle locazioni concernenti gli immobili siti in comuni che al censimento del 1981 avevano popolazione

residente fino a 10.000 abitanti qualora, con riferimento al censimento generale della popolazione del 1971, e successivamente ad ogni censimento generale, la popolazione residente non abbia subìto variazioni in aumento o, comunque, l'aumento percentuale sia stato inferiore a quello medio nazionale, secondo i dati pubblicati dall'ISTAT.

Le disposizioni di cui agli articoli da 12 a 25 si applicano, comunque, alle locazioni concernenti gli immobili siti nei comuni compresi nelle aree individuate ai sensi del primo e del secondo comma dell'articolo 13 del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, nella legge 25 marzo 1982, n. 94 ».

Art. 8.

(*Patti contrari alla legge*)

Il primo comma dell'articolo 79 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« Salvo quanto disposto dal successivo articolo 79-*bis*, è nulla ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto o ad attribuire al locatore un canone maggiore rispetto a quello previsto dagli articoli precedenti ovvero ad attribuirgli altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della presente legge ».

Art. 9.

(*Patti in deroga*)

Dopo l'articolo 79 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è inserito il seguente:

« Art. 79-*bis*. — Le parti possono convenire, con patto scritto specificamente approvato dal conduttore nelle ipotesi di cui all'articolo 1342 del codice civile, che il canone di locazione, determinato ai sensi degli articoli da 12 a 22-*bis*, sia maggiorato fino ad un massimo del 30 per cento in una o più delle seguenti ipotesi:

a) se il locatore rinunzi alla facoltà di disdetta di cui all'articolo 3 per la prima scadenza del contratto;

b) se il locatore consenta una parziale destinazione ad uso diverso da quello abitativo dell'immobile locato;

c) se il locatore consenta senza condizioni la sublocazione totale o parziale dell'immobile.

Le parti possono altresì convenire, nelle forme di cui al primo comma, che, quale corrispettivo di una riduzione del canone in misura comunque non inferiore al 10 per cento di quello determinato ai sensi degli articoli da 12 a 22-*bis*, il contratto di locazione abbia durata inferiore a quattro anni e che esso si risolva alla scadenza senza necessità di disdetta.

Ai provvedimenti di rilascio relativi ai contratti stipulati ai sensi del comma precedente non si applicano le disposizioni di cui al primo comma dell'articolo 56; all'esecuzione di tali provvedimenti si applicano gli articoli 605 e seguenti del codice di procedura civile.

Le parti possono inoltre convenire, nelle forme di cui al primo comma del presente articolo, che il locatario effettui sull'immobile gli interventi di cui al precedente articolo 5; in tal caso dovrà prevedersi quale corrispettivo:

a) una maggiore durata della locazione, prolungando la stessa per un periodo non inferiore ad un altro biennio;

b) ovvero una riduzione del canone in misura non inferiore al 10 per cento in relazione all'entità della spesa sostenuta dal locatario ».

Art. 10.

(*Accertamenti fiscali*)

Il pretore che, ai sensi degli articoli 10, 12 o 14 del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, nella legge 25 marzo 1982, n. 94, abbia concesso una dilazione dell'esecuzione del provvedimento di rilascio, dispone la trasmissione di copia della denunzia dei redditi, allegata dal conduttore all'istanza di graduazione, all'ufficio presso il quale la denunzia è stata presentata.

Il nominativo del conduttore così trasmesso viene inserito nelle categorie di cui ai decreti del Ministro delle finanze concernenti i criteri per l'effettuazione dei controlli fiscali globali.

Art. 11.

(*Fondo sociale*)

Il titolo III della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« TITOLO III. — Art. 75. - (*Istituzione del fondo sociale*). — Presso ciascun comune compreso nelle aree individuate ai sensi del primo e del secondo comma dell'articolo 13 del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, nella legge 25 marzo 1982, n. 94, è istituito un fondo sociale per l'integrazione dei canoni di locazione per i conduttori meno abbienti.

Art. 76. - (*Condizioni di assegnazione*). — L'integrazione del canone di locazione di cui all'articolo precedente è subordinata alle seguenti condizioni:

a) che il reddito annuo complessivo riferito alla somma dei redditi imputati al conduttore e alle altre persone con lui abitualmente conviventi non sia superiore al limite di reddito definito per l'accesso alle assegnazioni di edilizia sovvenzionata aggiornato in misura pari all'intera variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese di novembre del 1983 e lo stesso mese del 1981 e maggiorato ai sensi dell'articolo 17, lettera *d*), del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1035. Qualora alla formazione del reddito predetto concorrano redditi da lavoro dipendente o da pensione, questi sono calcolati nella misura del 60 per cento;

b) che l'ammontare annuo del canone non sia inferiore al 20 per cento del reddito di cui alla precedente lettera *a*).

Il sindaco dispone la trasmissione di copia della denunzia dei redditi, allegata dal conduttore che abbia ottenuto l'integrazio-

ne, all'ufficio presso il quale la denunzia è stata presentata.

Il nominativo del conduttore così trasmesso viene inserito nelle categorie di cui ai decreti del Ministro delle finanze concernenti i criteri per l'effettuazione dei controlli fiscali globali.

Art. 77. - (*Integrazione del canone*). — L'integrazione del canone di locazione consiste nella corresponsione di un contributo annuo pari all'ammontare determinato con delibera del consiglio comunale in relazione al numero e all'entità delle domande presentate e alla disponibilità finanziaria del fondo sociale di ciascun comune.

Il contributo è concesso dal sindaco su domanda presentata dall'interessato da cui risulti l'esistenza dei requisiti previsti dal precedente articolo 76.

Ai conduttori che usufruiscono dell'integrazione è fatto divieto di procedere alla sublocazione dell'immobile locato a pena di decadenza dall'integrazione medesima.

L'integrazione non può avere ad oggetto le eventuali maggiorazioni del canone derivanti dai patti in deroga previsti dalle lettere *a*) e *b*) del primo comma dell'articolo 79-*bis*.

Il comune provvede, almeno ogni due anni, alla revisione delle graduatorie dei beneficiari.

Le norme per l'applicazione del presente articolo e per la formazione delle graduatorie sono approvate dal comune con delibera consiliare.

Art. 78. - (*Copertura finanziaria e ripartizione del fondo*). — È istituito presso la Tesoreria centrale apposito conto corrente infruttifero. A tale conto affluiscono nel triennio 1984-1986 le quote del fondo sociale di cui all'articolo 78 della legge 27 luglio 1978, n. 392, nel testo anteriore alle modifiche apportatevi, ripartito tra le varie regioni e da queste non ancora prelevate entro il 31 dicembre 1983. Le disponibilità del fondo sono integrate con la legge finanziaria.

Tali fondi sono ripartiti dal CIPE, con provvedimento adottato su proposta del Ministro dei lavori pubblici, tra le regioni nelle quali sono localizzati i comuni di cui

al precedente articolo 75. La quota da ripartire nell'anno 1984 è fissata in lire 100 miliardi.

Le regioni, con provvedimento del consiglio regionale, decidono entro un mese dalla ripartizione dei fondi le modalità di distribuzione tra comuni tenendo conto in particolare del numero e della composizione dei nuclei familiari residenti in ciascuno di essi.

Ciascun comune, con delibera consiliare, può versare nel proprio fondo sociale le somme che riterrà opportuno destinare alle finalità di cui al presente titolo.

Le somme assegnate al comune interessato affluiscono ad apposita contabilità speciale da istituire presso la competente sezione di tesoreria provinciale dello Stato. Gli occorrenti prelevamenti sono effettuati sulla base di specifica richiesta del comune stesso ».

Art. 12.

(*Investimenti in immobili ad uso esclusivamente abitativo*)

Il secondo comma dell'articolo 5-*bis* del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, nella legge 25 marzo 1982, n. 94, è sostituito dal seguente:

« Le disponibilità di cui al precedente comma sono destinate in misura non inferiore al 50 per cento all'acquisto o alla costruzione di immobili ad uso abitativo da dare in locazione ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392 ».

Art. 13.

(*Obblighi degli enti previdenziali e società assicurative*)

Nell'articolo 17 del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, nella legge 25 marzo 1982, n. 94, i primi cinque commi sono sostituiti dai seguenti:

« Gli enti e le società indicati dall'articolo 23 del decreto-legge 15 dicembre 1979, n. 629, convertito, con modificazioni, nella

legge 15 febbraio 1980, n. 25, tenuti per legge, statuto o disposizione dell'autorità di vigilanza ad effettuare investimenti immobiliari, nonchè ogni altro ente pubblico non economico, ad eccezione dell'Istituto di emissione e della Cassa nazionale del notariato, indipendentemente dalle finalità istituzionali, dalla natura e consistenza patrimoniale, devono mensilmente comunicare al comune, nel cui territorio è sito ciascuno degli immobili, nonchè alla prefettura competente, l'elenco delle unità immobiliari già destinate ad uso di abitazione che siano o divengano disponibili in un momento successivo, con l'indicazione della data di effettiva disponibilità. Il comune provvede a darne pubblicità mediante affissione all'albo comunale e inserzione su uno o più quotidiani a maggiore diffusione locale.

I contratti di locazione relativi agli immobili di cui al comma precedente, dei quali non sia stata resa pubblica la disponibilità ai sensi del medesimo comma, sono nulli.

Gli enti e le società di cui al primo comma devono, nella locazione delle unità immobiliari incluse negli elenchi mensili, limitatamente ad una quota del 50 per cento della disponibilità annuale complessiva, dare priorità a coloro che dimostrino che nei loro confronti sono stati emessi i provvedimenti di rilascio indicati nell'articolo 2, n. 2, del decreto-legge 30 gennaio 1979, n. 21, convertito, con modificazioni, nella legge 31 marzo 1979, n. 93, nell'articolo 59, nn. 1, 3, 4 e 5, della legge 27 luglio 1978, n. 392, ovvero provvedimenti di rilascio emessi per finita locazione nonchè a coloro che abbiano sottoscritto un verbale di conciliazione.

Decorsi sessanta giorni dalla data di affissione dell'elenco di cui al primo comma senza che i soggetti indicati nel comma precedente abbiano richiesto all'ente o alla società in locazione gli immobili compresi nell'elenco, gli enti e le società possono liberamente disporre degli immobili medesimi.

Il legale rappresentante degli enti e delle società di cui al primo comma il quale indebitamente ometta o ritardi la pubblicità mensile ivi prevista, ovvero renda una di-

chiarazione non veritiera, è soggetto alla sanzione amministrativa pecuniaria da lire 5 milioni a lire 50 milioni.

Chiunque in qualità di legale rappresentante ovvero di mandatario di uno degli enti o società indicati nel primo comma stipuli un contratto di locazione relativamente ad un immobile la cui disponibilità non sia stata tempestivamente resa nota ai sensi del primo comma è soggetto alla sanzione amministrativa pecuniaria da lire 3 milioni a lire 15 milioni ».