

LOCAZIONI ABITATIVE

Aggiornamento al maggio 2012

NORME CIVILISTICHE	3
LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N. 431 - Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo.....	3
LEGGE 27 LUGLIO 1978 N 392 – Equo canone.....	10
LEGGE 12 NOVEMBRE 2004, N. 269 - Misure per favorire l'accesso alla locazione da parte di conduttori in condizioni di disagio abitativo conseguente a provvedimenti esecutivi di rilascio, nonché integrazioni alla legge 9 dicembre 1998, n. 431 .	15
LOCAZIONI CONCORDATE: DECRETI ATTUATIVI	19
DECRETO MINISTERO LAVORI PUBBLICI 5 MARZO 1999 -Criteri generali per la realizzazione gli Accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione agevolati ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 2 e 3, della stessa legge.....	19
DECRETO INFRASTRUTTURE 30 DICEMBRE 2002 (secondo decreto concordato) - Criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione agevolati ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari ai sensi dell'art. 5, commi 1, 2 e 3, della stessa legge.....	22
DECRETO INFRASTRUTTURE 14 LUGLIO 2004 - Condizioni per la stipula dei contratti di locazione agevolati ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in assenza di convocazione, da parte dei comuni, delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, ovvero per la mancata definizione degli accordi di cui al medesimo articolo 2, comma 3.....	25
DECRETO INFRASTRUTTURE 10 MARZO 2006 - Condizioni per la stipula dei contratti di locazione transitori e dei contratti per studenti universitari, ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 2 e 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in assenza di convocazione, da parte dei comuni, delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori ovvero per la mancata definizione degli Accordi di cui all'articolo 2, comma 3, della medesima legge n. 431/98.....	26
CODICE CIVILE ART. 1571-1652 - Della locazione.....	28
NORME FISCALI.....	35
Legge 30 dicembre 2004, n. 311 , art. 1, comma 346.....	35

Dpr 22 dicembre 1986, n. 917, art. 26; art. 37 comma 4-bis (imposte sui redditi)	35
Dlgs 18 dicembre 1997, n. 471, art. 1, commi 1-2; art. 13, comma 1 (sanzioni tributarie redditi).....	36
Dpr 24 giugno 1986, n. 131 art. 17-18; art. 69; Tariffa art. 5 (imposte di registro)	36
Dlgs 14 marzo 2011, n. 23, art. 3 (cedolare secca)	37
Legge 18 maggio 1978, n. 59, art. 12 (Denuncia pubblica sicurezza).....	38

NORME CIVILISTICHE

LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N. 431 - Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo.

Entrata in vigore: 30/12/98

CAPO I Locazione di immobili adibiti a uso abitativo

ARTICOLO 1 Ambito di applicazioni

1. I contratti di locazione di immobili adibiti a uso abitativo, di seguito denominati <contratti di locazione>, sono stipulati o rinnovati, successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge, ai sensi dei commi 1 e 3 dell'articolo 2.

2. Le disposizioni di cui agli articoli 2, 3, 4, 4-bis*, 7, 8 e 13 della presente legge non si applicano:

- a) ai contratti di locazione relativi agli immobili vincolati ai sensi della legge 1^a giugno 1939, n. 1089, o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, che sono sottoposti esclusivamente alla disciplina di cui agli articoli 1571 e seguenti del Codice civile qualora non siano stipulati, secondo le modalità di cui al comma 3 dell'articolo 2, della presente legge;
- b) agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ai quali si applica la relativa normativa vigente, statale e regionale;
- c) agli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche.

* *Inserito dalla legge 8 gennaio 2002, n. 2, in vigore dal 29 gennaio 2002*

3. Le disposizioni di cui agli articoli 2, 3, 4, 4-bis*, 7 e 13 della presente legge non si applicano ai contratti di locazione stipulati dagli enti locali in qualità di conduttori per soddisfare esigenze abitative di carattere transitorio, ai quali si applicano le disposizioni di cui agli articoli 1571 e seguenti del Codice civile. A tali contratti non si applica l'articolo 56 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

* *Inserito dalla legge 8 gennaio 2002, n. 2, in vigore dal 29 gennaio 2002*

4. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, per la stipula di validi contratti di locazione è richiesta la forma scritta.

ARTICOLO 2 Modalità di stipula e di rinnovo dei contratti di locazione

1. Le parti possono stipulare contratti di locazione di durata non inferiore a quattro anni, decorsi i quali i contratti sono rinnovati per un periodo di quattro anni, fatti salvi i casi in cui il locatore intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo articolo 3. Alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni e per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata deve rispondere a mezzo lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al secondo periodo. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione di cui al secondo periodo il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

2. Per i contratti stipulati o rinnovati ai sensi del comma 1, i contraenti possono avvalersi dell'assistenza delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori.

3. In alternativa a quanto previsto dal comma 1, le parti possono stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone, la durata del contratto, anche in relazione a quanto previsto dall'articolo 5, comma 1, nel rispetto comunque di quanto previsto dal comma 5 del presente articolo, e altre condizioni contrattuali sulla base di quanto stabilito in appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative, ((*che provvedono alla definizione di contratti-tipo*))* . Al fine di promuovere i predetti accordi, i comuni, anche in forma associata provvedono a convocare le predette organizzazioni entro sessanta giorni dalla emanazione del decreto di cui al comma 2, dell'articolo 4. I medesimi accordi sono depositati, a cura delle organizzazioni firmatarie, presso ogni comune dell'area territoriale interessata.

* *Parole soppresse dalla legge 8 gennaio 2002, n. 2, in vigore dal 29 gennaio 2002*

4. Per favorire la realizzazione degli accordi di cui al comma 3, i comuni possono deliberare nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, aliquote dell'imposta comunale sugli immobili (Ici) più favorevoli, per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dagli accordi stessi. I comuni che adottano tali delibere possono derogare al limite minimo stabilito, ai fini della determinazione delle aliquote, della normativa vigente al momento in cui le delibere stesse sono assunte. I comuni di cui all'articolo 1 del decreto legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e successive modificazioni, per la stessa finalità di cui al primo periodo possono derogare al limite massimo stabilito dalla normativa vigente in misura non superiore al 2 per mille, limitatamente agli immobili non locati per i quali non risultino essere stati registrati contratti di locazione da almeno due anni.

AVVERTENZA: *La Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (Finanziaria 2008) ha stabilito: "L'articolo 2, comma 4, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, deve essere interpretato nel senso che tali aliquote possono arrivare fino all'esenzione dall'imposta".*

5. I contratti di locazione stipulati ai sensi del comma 3 non possono avere durata inferiore ai tre anni, a eccezione di quelli di cui all'articolo 5. Alla prima scadenza del contratto, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto per due anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di

attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

6. I contratti di locazione stipulati prima della data di entrata in vigore della presente legge che si rinnovino tacitamente sono disciplinati dal comma 1 del presente articolo.

ARTICOLO 3 Disdetta del contratto da parte del locatore

1. Alla prima scadenza dei contratti stipulati ai sensi del comma 1 dell'articolo 2 e alla prima scadenza dei contratti stipulati ai sensi del comma 3 del medesimo articolo, il locatore può avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto, dandone comunicazione al conduttore con preavviso di almeno sei mesi, per i seguenti motivi:

- a) quando il locatore intende destinare l'immobile a uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio del coniuge, dei genitori, dei figli e dei parenti entro il secondo grado;
- b) quando il locatore, persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto intende destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le predette finalità e offra al conduttore altro immobile idoneo e di cui il locatore abbia la piena disponibilità;
- c) quando il conduttore abbia la piena disponibilità di un alloggio libero e idoneo nello stesso comune;
- d) quando l'immobile sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore sia di ostacolo al compimento di indispensabili lavori;
- e) quando l'immobile si trovi in uno stabile del quale è prevista l'integrale ristrutturazione, ovvero si intenda operare la demolizione o la radicale trasformazione per realizzare nuove costruzioni, ovvero, trattandosi di immobile sito all'ultimo piano, il proprietario intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'immobile stesso;
- f) quando, senza che si sia verificata alcuna legittima successione nel contratto, il conduttore non occupi continuativamente l'immobile senza giustificato motivo;
- g) quando il locatore intenda vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili a uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione. In tal caso al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione, da esercitare con le modalità di cui agli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

2. Nei casi di disdetta del contratto da parte del locatore per i motivi di cui al comma 1, lettere d) ed e), il possesso, per l'esecuzione dei lavori ivi indicati, della concessione o dell'autorizzazione edilizia è condizione di procedibilità dell'azione di rilascio. I termini di validità della concessione o dell'autorizzazione decorrono dall'effettiva disponibilità a seguito del rilascio dell'immobile. Il conduttore ha diritto di prelazione, da esercitare con le modalità di cui all'articolo 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392, se il proprietario, terminati i lavori, concede nuovamente in locazione l'immobile. Nella comunicazione del locatore deve essere specificato, a pena di nullità, il motivo, fra quelli tassativamente indicati al comma 1, sul quale la disdetta è fondata.

3. Qualora il locatore abbia riacquistato la disponibilità dell'alloggio a seguito di illegittimo esercizio della facoltà di disdetta ai sensi del presente articolo, il locatore stesso è tenuto a corrispondere un risarcimento al conduttore da determinare in misura non inferiore a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

4. Per la procedura di diniego di rinnovo si applica l'articolo 30 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni.

5. Nel caso in cui il locatore abbia riacquistato, anche con procedura giudiziaria, la disponibilità dell'alloggio e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquistato la disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato facoltà di disdetta ai sensi del presente articolo, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdetto o, in alternativa, al risarcimento di cui al comma 3.

6. Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dando comunicazione al locatore con preavviso di sei mesi.

CAPO II Contratti di locazione stipulati in base ad accordi definiti in sede locale

ARTICOLO 4 Convenzione nazionale

1. Al fine di favorire la realizzazione degli accordi di cui al comma 3 dell'articolo 2, il ministro dei Lavori pubblici convoca le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge e, successivamente, ogni tre anni a decorrere dalla medesima data, al fine di promuovere una convenzione, di seguito denominata <convenzione nazionale>, che individui i criteri generali per la definizione dei canoni, anche in relazione alla durata dei contratti, alla rendita catastale dell'immobile e ad altri parametri oggettivi, nonché delle modalità per garantire particolari esigenze delle parti. In caso di mancanza di accordo delle parti, i predetti criteri generali sono stabiliti dal ministro dei Lavori pubblici, di concerto con il ministro delle Finanze, con il decreto di cui al comma 2 del presente articolo, sulla base degli orientamenti prevalenti espressi dalle predette organizzazioni. I criteri generali definiti ai sensi del presente comma costituiscono la base per la realizzazione degli accordi locali di cui al comma 3 dell'articolo 2 e il loro rispetto *unitamente all'utilizzazione dei tipi di contratto di cui all'articolo 4-bis** costituisce condizione per l'applicazione dei benefici di cui all'articolo 8.

* *Parole inserite dalla legge 8 gennaio 2002, n. 2, in vigore dal 29 gennaio 2002*

2. I criteri generali di cui al comma 1 sono indicati in apposito decreto del ministro dei Lavori pubblici, di concerto con il ministro delle Finanze, da emanare entro trenta giorni dalla conclusione della convenzione nazionale ovvero dalla constatazione, da parte del ministro dei Lavori pubblici, della mancanza di accordo delle parti, trascorsi novanta giorni dalla loro convocazione. Con il medesimo decreto sono stabilite le modalità di applicazione dei benefici di cui all'articolo

8 per i contratti di locazione stipulati ai sensi del comma 3 dell'articolo 2 in conformità ai criteri generali di cui al comma 1 del presente articolo.

3. Entro quattro mesi dalla data di emanazione del decreto di cui al comma 2, il ministro dei Lavori pubblici, di concerto con il ministro delle Finanze, fissa con apposito decreto le condizioni alle quali possono essere stipulati i contratti di cui al comma 3 dell'articolo 2, *nonché dell'articolo 5**, nel caso in cui non vengano convocate da parte dei comuni le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori ovvero non siano definiti gli accordi di cui al medesimo comma 3 dell'articolo 2.

** Parole aggiunte dal DI 19/9/04 n. 240 convertito nella legge 12/11/2004, n. 269*

4. Fermo restando quanto stabilito dall'articolo 60, comma 1, lettera e), del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, con apposito atto di indirizzo e coordinamento, da adottare con decreto del Presidente della Repubblica, previa deliberazione del Consiglio dei ministri, ai sensi dell'articolo 8 della legge 15 marzo 1997, n. 59, sono definiti, in sostituzione di quelli facenti riferimento alla legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni, criteri in materia di determinazione da parte delle regioni dei canoni di locazione per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Gli attuali criteri di determinazione dei canoni restano validi fino all'adeguamento da parte delle regioni ai criteri stabiliti ai sensi del presente comma.

Art. 4-bis (Tipi di contratto).*

1. La convenzione nazionale di cui all'articolo 4, comma 1, approva i tipi di contratto per la stipula dei contratti agevolati di cui all'articolo 2, comma 3, nonché dei contratti di locazione di natura transitoria di cui all'articolo 5, comma 1, e dei contratti di locazione per studenti universitari di cui all'articolo 5, commi 2 e 3.

2. I tipi di contratto possono indicare scelte alternative, da definire negli accordi locali, in relazione a specifici aspetti contrattuali, con particolare riferimento ai criteri per la misurazione delle superfici degli immobili.

3. In caso di mancanza di accordo delle parti, i tipi di contratto sono definiti con il decreto di cui all'articolo 4, comma 2.

** Articolo inserito dalla legge 8 gennaio 2002, n. 2, in vigore dal 29 gennaio 2002*

ARTICOLO 5 Contratti di locazione di natura transitoria

1. Il decreto di cui al comma 2 dell'articolo 4 definisce le condizioni e le modalità per la stipula di contratti di locazione di natura transitoria anche di durata inferiore ai limiti previsti dalla presente legge per soddisfare particolari esigenze delle parti.

2. In alternativa a quanto previsto dal comma 1, possono essere stipulati contratti di locazione per soddisfare le esigenze abitative di studenti universitari sulla base *dei tipi di contratto di cui all'articolo 4-bis**

** Parole modificate dalla legge 8 gennaio 2002, n. 2, in vigore dal 29 gennaio 2002. Precedentemente " di contratti-tipo definiti dagli accordi di cui al comma 3".*

3. È facoltà dei Comuni sede di università o di corsi universitari distaccati, eventualmente d'intesa con comuni limitrofi, promuovere specifici accordi locali per la definizione, sulla base dei criteri stabiliti ai sensi del comma 2 dell'articolo 4, *dei canoni di* *locazione di immobili a uso abitativo per studenti universitari. Agli accordi partecipano, oltre alle organizzazioni di cui al comma 3 dell'articolo 2, le aziende per il diritto allo studio e le associazioni degli studenti, nonché cooperative ed enti non lucrativi operanti nel settore.

** Parole modificate dalla legge 8 gennaio 2002, n. 2, in vigore dal 29 gennaio 2002. Precedentemente " di contratti-tipo relativi alla"*

CAPO III Esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili adibiti a uso abitativo

ARTICOLO 6 Rilascio degli immobili

1. Nei comuni indicati all'articolo 1 del decreto legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e successive modificazioni, le esecuzioni dei provvedimenti di rilascio di immobili adibiti a uso abitativo per finita locazione sono sospese per un periodo di centottanta giorni a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge.

2. Il locatore e il conduttore di immobili adibiti a uso abitativo, per i quali penda provvedimento esecutivo di rilascio per finita locazione, avviano entro il termine di sospensione di cui al comma 1, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, anche tramite le rispettive organizzazioni sindacali, trattative per la stipula di un nuovo contratto di locazione in base alle procedure definite all'articolo 2 della presente legge.

3. Trascorso il termine di cui al comma 1 e in mancanza di accordo fra le parti per il rinnovo della locazione, i conduttori interessati possono chiedere, entro e non oltre i trenta giorni dalla scadenza del termine fissato dal comma 1, con istanza rivolta al pretore competente ai sensi dell'articolo 26, primo comma, del Codice di procedura civile, che sia nuovamente fissato il giorno dell'esecuzione. Si applicano i commi dal secondo al settimo dell'articolo 11 del decreto legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94. Avverso il decreto del pretore è ammessa opposizione al tribunale che giudica con le modalità di cui all'articolo 618 del Codice di procedura civile. Il decreto con cui il pretore fissa nuovamente la data dell'esecuzione vale anche come autorizzazione all'ufficiale giudiziario a servirsi dell'assistenza della forza pubblica.

4. Per i provvedimenti esecutivi di rilascio per finita locazione emessi dopo la data di entrata in vigore della presente legge, il conduttore può chiedere una sola volta, con istanza rivolta al pretore competente ai sensi dell'articolo 26, primo comma, del Codice di procedura civile, che sia nuovamente fissato il giorno dell'esecuzione entro un termine di sei mesi* salvi i casi di cui al comma 5. Si applicano i commi dal secondo al settimo dell'articolo 11 del citato decreto legge n. 9 del 1982, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 94 del 1982. Avverso il decreto del pretore il locatore e il conduttore possono proporre opposizione per qualsiasi motivo al tribunale che giudica con le modalità di cui all'articolo 618 del Codice di procedura civile.

5. Il differimento del termine delle esecuzioni di cui ai commi 3 e 4 può essere fissato fino a diciotto mesi* nei casi in cui il conduttore abbia compiuto i 65 anni di età, abbia cinque o più figli a carico, sia iscritto nelle liste di mobilità, percepisca un trattamento di disoccupazione o di integrazione salariale, sia formalmente assegnatario di alloggio di edilizia residenziale pubblica ovvero di ente previdenziale o assicurativo, sia prenotatario di alloggio cooperativo in corso di costruzione, sia acquirente di un alloggio in costruzione, sia proprietario di alloggio per il quale abbia iniziato azione di rilascio. Il medesimo differimento del termine delle esecuzioni può essere fissato nei casi in cui il conduttore o uno dei componenti il nucleo familiare, convivente con il conduttore da almeno sei mesi, sia portatore di handicap o malato terminale.

** La legge 20 aprile 2000 n. 97 ha così stabilito ". Il termine dilatorio di cui all'articolo 6, comma 5, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, non può comunque essere inferiore a nove mesi, fermo restando il limite massimo di diciotto mesi di cui al medesimo articolo 6, comma 5". Il termine è stato poi prorogato al 30 giugno 2003 dalla legge 1 agosto 2002, n. 185 e poi al 30 giugno 2004 dall'art. 1 della Legge 1 agosto 2003, n. 200*

6. Durante i periodi di sospensione delle esecuzioni di cui al comma 1 del presente articolo e al comma quarto dell'articolo 11 del citato decreto legge n. 9 del 1982, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 94 del 1982, nonché per i periodi di cui all'articolo 3 del citato decreto legge n. 551 del 1988, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 61 del 1989, come successivamente prorogati, e comunque fino all'effettivo rilascio, i conduttori sono tenuti a corrispondere, ai sensi dell'articolo 1591 del Codice civile, una somma mensile pari all'ammontare del canone dovuto alla cessazione del contratto, al quale si applicano automaticamente ogni anno aggiornamenti in misura pari al settantacinque per cento della variazione, accertata dall'Istituto nazionale di statistica (Istat), dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente; l'importo così determinato è maggiorato del venti per cento. La corresponsione di tale maggiorazione esime il conduttore dall'obbligo di risarcire il maggior danno ai sensi dell'articolo 1591 del Codice civile. Durante i predetti periodi di sospensione sono dovuti agli oneri accessori di cui all'articolo 9 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni. In caso di inadempimento, il conduttore decade dal beneficio, comunque concesso, della sospensione dell'esecuzione del provvedimento di rilascio, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della citata legge n. 392 del 1978.

7. Fatto salvo quanto previsto dai commi 2-bis e 2-ter dell'articolo 1 del citato decreto-legge n. 551 del 1988, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 61 del 1989, nonché quanto previsto dai commi primo, secondo e terzo dell'articolo 17 del citato decreto legge n. 9 del 1982, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 94 del 1982, è data priorità ai destinatari di provvedimenti di rilascio con data di esecuzione fissata entro il termine di tre mesi.

ARTICOLO 7 Condizione per la messa in esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile*

** Articolo dichiarato illegittimo dalla Corte Costituzionale nella sentenza 5 ottobre 2001, n. 333*

CAPO IV Misure di sostegno al mercato delle locazioni

ARTICOLO 8 Agevolazioni fiscali

1. Nei comuni di cui all'articolo 1 del decreto legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61 e successive modificazioni, il reddito imponibile derivante al proprietario dai contratti stipulati o rinnovati ai sensi del comma 3 dell'articolo 2 a seguito di accordo definito in sede locale e nel rispetto dei criteri indicati dal decreto di cui al comma 2 dell'articolo 4, ovvero nel rispetto delle condizioni fissate dal decreto di cui al comma 3 del medesimo articolo 4, determinato ai sensi dell'articolo 34 del Testo unico delle imposte sui redditi approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, è ulteriormente ridotto del 30 per cento. Per i suddetti contratti il corrispettivo annuo ai fini della determinazione della base imponibile per l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro è assunto nella misura minima del 70 per cento.

2. Il locatore, per usufruire dei benefici di cui al comma 1, deve indicare nella dichiarazione dei redditi gli estremi di registrazione del contratto di locazione nonché quelli della denuncia dell'immobile ai fini dell'applicazione dell'Ici.

3. Le agevolazioni di cui al presente articolo non si applicano ai contratti di locazione volti a soddisfare esigenze abitative di natura transitoria, fatta eccezione per i contratti di cui al comma 2, dell'articolo 5 e per i contratti di cui al comma 3 dell'articolo 1.

4. Il Comitato interministeriale per la programmazione economica (Cipe), su proposta del ministro dei Lavori pubblici, di intesa con i ministri dell'Interno e di Grazia e Giustizia, provvede, ogni ventiquattro mesi, all'aggiornamento dell'elenco dei comuni di cui al comma 1, anche articolando e ampliando i criteri previsti dall'articolo 1 del decreto legge 29 ottobre 1986, n. 708, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 dicembre 1986, n. 899. La proposta del ministro dei Lavori pubblici è formulata avuto riguardo alle risultanze dell'attività dell'Osservatorio della condizione abitativa di cui all'articolo 12. Qualora le determinazioni del Cipe comportino un aumento dei beneficiari dell'agevolazione fiscale prevista dal comma 1, è corrispondentemente aumentata, con decreto del ministro delle Finanze, di concerto con il ministro del Tesoro, del bilancio e della programmazione economica, la percentuale di determinazione della base imponibile prevista dal medesimo comma. Tale aumento non si applica ai contratti stipulati prima della data di entrata in vigore del predetto decreto del ministro delle Finanze.

5. Al comma 1, dell'articolo 23 del Testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, sono aggiunti, in fine, i seguenti periodi: <I redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore. Per le imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti come da accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità è riconosciuto un credito di imposta di pari ammontare>.

6. Per l'attuazione dei commi da 1 a 4 è autorizzata la spesa di lire 4 miliardi per l'anno 1999, di lire 157,5 miliardi per l'anno 2000, di lire 247,5 miliardi per l'anno 2001, di lire 337,5 miliardi per l'anno 2002, di lire 427,5 miliardi per l'anno 2003 e di lire 360 miliardi a decorrere dall'anno 2004.

7. Per l'attuazione del comma 5 è autorizzata la spesa di lire 94 miliardi per l'anno 2000 e di lire 60 miliardi a decorrere dall'anno 2001.

ARTICOLO 9 Disposizioni per i fondi per la previdenza complementare

1. I fondi per la previdenza complementare regolamentati dal decreto legislativo 21 aprile 1993, n. 124, che detengono direttamente beni immobili possono optare per la libera determinazione dei canoni di locazione oppure per l'applicazione dei contratti previsti dall'articolo 2, comma 3, della presente legge. Nel primo caso, tuttavia, i redditi derivanti dalle locazioni dei suddetti immobili sono soggetti all'Irpeg.

ARTICOLO 10 Ulteriori agevolazioni fiscali

1. Con provvedimento collegato alla manovra finanziaria per il triennio 2000-2002 è istituito, a decorrere dall'anno 2001, un fondo per la copertura delle minori entrate derivanti dalla concessione, secondo modalità determinate dal medesimo provvedimento collegato, di una detrazione ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche in favore dei conduttori, appartenenti a determinate categorie di reddito, di alloggi locati a titolo di abitazione principale, da stabilire anche nell'ambito di una generale revisione dell'imposizione sugli immobili. Per gli esercizi successivi al triennio 2000-2002, alla dotazione del fondo si provvede con stanziamento determinato dalla legge finanziaria, ai sensi dell'articolo 11, comma 3, lettera d), della legge 5 agosto 1978, n. 468, e successive modificazioni.

2. Le detrazioni di cui al comma 1 non sono cumulabili con i contributi previsti dal comma 3 dell'articolo 11.

ARTICOLO 11 Fondo nazionale

1. Presso il ministero dei Lavori pubblici è istituito il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, la cui dotazione annua è determinata dalla legge finanziaria, ai sensi dell'articolo 11, comma 3, lettera d), della legge 5 agosto 1978, n. 468, e successive modificazioni.

2. Per ottenere i contributi di cui al comma 3 i conduttori devono dichiarare sotto la propria responsabilità che il contratto di locazione è stato registrato.

3. Le somme assegnate al Fondo di cui al comma 1 sono utilizzate per la concessione, ai conduttori aventi i requisiti minimi individuati con le modalità di cui al comma 4, di contributi integrativi per il pagamento dei canoni di locazione dovuti ai proprietari degli immobili, di proprietà sia pubblica sia privata, nonché, qualora le disponibilità del Fondo lo consentano, per sostenere le iniziative intraprese dai comuni anche attraverso la costituzione di agenzie o istituti per la locazione o attraverso attività di promozione in convenzione con cooperative edilizie per la locazione, tese a favorire la mobilità nel settore della locazione attraverso il reperimento di alloggi, da concedere in locazione per periodi determinati. I comuni possono, con delibera della propria giunta, prevedere che i contributi integrativi destinati ai conduttori vengano, in caso di morosità, erogati al locatore interessato a sanatoria della morosità medesima, anche tramite l'associazione della proprietà edilizia dallo stesso locatore per iscritto designata, che attesta l'avvenuta sanatoria con dichiarazione sottoscritta anche dal locatore.*

* *Ultimo periodo aggiunto dalla legge 12/11/2004, n. 269*

4. Il ministro dei Lavori pubblici, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, previa intesa in sede di Conferenza permanente per i rapporti fra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, definisce, con proprio decreto, i requisiti minimi necessari per beneficiare dei contributi integrativi di cui al comma 3 e i criteri per la determinazione dell'entità dei contributi stessi in relazione al reddito familiare e all'incidenza sul reddito medesimo del canone di locazione.

5. Le risorse assegnate al Fondo di cui al comma 1 sono ripartite, entro il 31 marzo di ogni anno, tra le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano. A decorrere dall'anno 2005 la ripartizione è effettuata dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, previa intesa con la Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, sulla base dei criteri fissati con apposito decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, previa medesima intesa ed in rapporto alla quota di risorse messe a disposizione dalle singole regioni e province autonome, ai sensi del comma 6.*

* *Comma integralmente sostituito prima dalla Legge 8 febbraio 2001, n. 21 e poi dalla legge 12/11/2004, n. 269 .*

6. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano possono concorrere al finanziamento degli interventi di cui al comma 3 con proprie risorse iscritte nei rispettivi bilanci.

7. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano provvedono alla ripartizione fra i comuni delle risorse di cui al comma 6 nonché di quelle ad esse attribuite ai sensi del comma 5, sulla base di parametri che premiano anche la disponibilità dei comuni a concorrere con proprie risorse alla realizzazione degli interventi di cui al comma 3. Qualora le risorse di cui al comma 5 non siano trasferite ai comuni entro novanta giorni dall'effettiva attribuzione delle stesse alle regioni e alle province autonome, il Presidente del Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro dei lavori pubblici, previa diffida alla regione o alla provincia autonoma inadempiente, nomina un commissario ad acta; gli oneri connessi alla nomina ed all'attività del commissario ad acta sono posti a carico dell'ente inadempiente.*

* *Ultimo periodo aggiunto dalla legge 8 febbraio 2001, n. 21*

8. I comuni definiscono l'entità e le modalità di erogazione dei contributi di cui al comma 3, individuando con appositi bandi pubblici, i requisiti dei conduttori che possono beneficiarne, nel rispetto dei criteri e dei requisiti minimi di cui al comma 4.

9. Per gli anni 1999, 2000 e 2001, ai fini della concessione dei contributi integrativi di cui al comma 3, è assegnata al Fondo una quota, pari a lire 600 miliardi per ciascuno degli anni 1999, 2000 e 2001, delle risorse di cui alla legge 14 febbraio 1963, n. 60, relative alle annualità 1996, 1997 e 1998. Tali disponibilità sono versate all'entrata del bilancio dello

Stato per essere riassegnate, con decreto del ministro del Tesoro, del bilancio e della programmazione economica, ad apposita unità previsionale di base dello stato di previsione del ministero dei Lavori pubblici. Le predette risorse, accantonate dalla deliberazione del Cipe del 6 maggio 1998, non sono trasferite ai sensi dell'articolo 61 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, e restano nella disponibilità della Sezione autonoma della Cassa depositi e prestiti per il predetto versamento.

10. Il ministero dei Lavori pubblici provvederà, a valere sulle risorse del Fondo di cui al comma 1, ad effettuare il versamento all'entrata del bilancio dello Stato nell'anno 2003 delle somme occorrenti per la copertura delle ulteriori minori entrate derivanti, in tale esercizio, dall'applicazione dell'articolo 8, commi da 1 a 4, pari a lire 67,5 miliardi, intendendosi ridotta per un importo corrispondente l'autorizzazione di spesa per l'anno medesimo determinata ai sensi del comma 1 del presente articolo.

11. Le disponibilità del Fondo sociale, istituito ai sensi dell'articolo 75 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sono versate all'entrata del bilancio dello Stato per essere riassegnate con decreto del ministro del Tesoro, del bilancio e della programmazione economica al Fondo di cui al comma 1.

CAPO V Disposizioni finali

ARTICOLO 12 Osservatorio della condizione abitativa

1. L'Osservatorio della condizione abitativa, istituito dall'articolo 59 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, è costituito presso il ministero dei Lavori pubblici ed effettua la raccolta dei dati nonché il monitoraggio permanente della situazione abitativa. Il ministro dei Lavori pubblici con proprio decreto da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, definisce l'organizzazione e le funzioni dell'Osservatorio, anche ai fini del collegamento con gli osservatori istituiti dalle regioni con propri provvedimenti.

ARTICOLO 13 Patti, contrari alla legge

1. È nulla ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato.
2. Nei casi di nullità di cui al comma 1 il conduttore, con azione proponibile nel termine di sei mesi dalla riconsegna dell'immobile locato, può chiedere la restituzione delle somme corrisposte in misura superiore al canone risultante dal contratto scritto e registrato.
3. È nulla ogni pattuizione volta a derogare ai limiti di durata del contratto stabiliti dalla presente legge.
4. Per i contratti di cui al comma 3 dell'articolo 2 è nulla ogni pattuizione volta ad attribuire al locatore un canone superiore a quello massimo definito, per immobili aventi le medesime caratteristiche e appartenenti alle medesime tipologie, dagli accordi definiti in sede locale. Per i contratti stipulati in base al comma 1 dell'articolo 2, sono nulli, ove in contrasto con le disposizioni della presente legge, qualsiasi obbligo del conduttore nonché qualsiasi clausola o altro vantaggio economico o normativo diretti ad attribuire al locatore un canone superiore a quello contrattualmente stabilito.
5. Nei casi di nullità di cui al comma 4 il conduttore, con azione proponibile nel termine di sei mesi dalla riconsegna dell'immobile locato, può richiedere la restituzione delle somme indebitamente versate. Nei medesimi casi il conduttore può altresì richiedere, con azione proponibile dinanzi al pretore, che la locazione venga ricondotta a condizioni conformi a quanto previsto dal comma 1 dell'articolo 2 ovvero dal comma 3 dell'articolo 2. Tale azione è altresì consentita nei casi in cui il locatore ha preteso l'instaurazione di un rapporto di locazione di fatto, in violazione di quanto previsto dall'articolo 1, comma 4, e nel giudizio che accerta l'esistenza del contratto di locazione il pretore determina il canone dovuto, che non può eccedere quello definito ai sensi del comma 3 dell'articolo 2 ovvero quello definito ai sensi dell'articolo 5, commi 2 e 3, nel caso di conduttore che abiti stabilmente l'alloggio per i motivi ivi regolati; nei casi di cui al presente periodo il pretore stabilisce la restituzione delle somme eventualmente eccedenti.
6. I riferimenti alla registrazione del contratto di cui alla presente legge non producono effetti se non vi è obbligo di registrazione del contratto stesso.

ARTICOLO 14 Disposizioni transitorie e abrogazione di norme

1. In sede di prima applicazione dell'articolo 4 della presente legge, non trova applicazione il termine di novanta giorni di cui al comma 2 del medesimo articolo 4.
2. Con l'attuazione del decreto legislativo 19 febbraio 1998, n. 51, nell'articolo 6 e nell'articolo 13, comma 5, della presente legge al pretore si intende sostituito il tribunale in composizione monocratica e al tribunale il tribunale in composizione collegiale.
3. Sono abrogati l'articolo 11 del decreto legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, nonché gli articoli 1-bis, 2, 3, 4, 5 e 8 del decreto legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61.
4. Sono altresì abrogati gli articoli 1, 3, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 54, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 75, 76, 77, 78, 79, limitatamente alle locazioni abitative e 83 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni.
5. Ai contratti per la loro intera durata ed ai giudizi in corso alla data di entrata in vigore della presente legge continuano ad applicarsi ad ogni effetto le disposizioni normative in materia di locazioni vigenti prima di tale data.

ARTICOLO 15 Copertura finanziaria

1. All'onere derivante dall'attuazione dei commi da 1 a 5 dell'articolo 8, valutato in lire 4 miliardi per l'anno 1999 e in lire 420 miliardi a decorrere dall'anno 2000, si provvede mediante utilizzo delle proiezioni per i medesimi anni degli stanziamenti iscritti, ai fini del bilancio triennale 1998-2000, nell'ambito dell'unità previsionale di base di parte corrente <Fondo speciale> dello stato di previsione del ministero del Tesoro, del bilancio e della programmazione economica per

l'anno finanziario 1998, allo scopo parzialmente utilizzando, quanto a lire 4 miliardi per l'anno 1999 e quanto a lire 299 miliardi per l'anno 2000, l'accantonamento relativo al ministero dei Lavori pubblici, nonché, quanto a lire 107 miliardi per l'anno 2000, l'accantonamento relativo alla Presidenza del Consiglio dei ministri e, quanto a lire 14 miliardi per l'anno 2000, l'accantonamento relativo al ministero di Grazia e giustizia.

2. Il ministro del Tesoro, del bilancio e della programmazione economica è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.

LEGGE 27 LUGLIO 1978 N 392 – Equo canone

Titolo I DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Capo I Locazione di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione

Art. 1 Durata della locazione

**Articolo abrogato dall'art. 14 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, limitatamente alle locazioni abitative*

Art. 2 Disciplina della sublocazione

Il conduttore non può sublocare totalmente l'immobile, né può cedere ad altri il contratto senza il consenso del locatore. Salvo patto contrario il conduttore ha la facoltà di sublocare parzialmente l'immobile, previa comunicazione al locatore con lettera raccomandata che indichi la persona del subconduttore, la durata del contratto ed i vani sublocati.

Art. 3 Rinnovazione Tacita

**Articolo abrogato dall'art. 14 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, limitatamente alle locazioni abitative*

Art. 4 Recesso del conduttore

E' in facoltà delle parti consentire contrattualmente che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, con lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Indipendentemente dalle previsioni contrattuali

il conduttore, qualora incorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata.

Art. 5 Inadempimento del conduttore

Salvo quanto previsto dall'articolo 55, il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell'articolo 1455 del codice civile.

Art. 6 Successione nel contratto

In caso di morte del conduttore, gli succedono nel contratto il coniuge, gli eredi ed i parenti ed affini con lui abitualmente conviventi. In caso di separazione giudiziale, di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso, nel contratto di locazione succede al conduttore l'altro coniuge, se il diritto di abitare nella casa familiare sia stato attribuito dal giudice a quest'ultimo. In caso di separazione consensuale o di nullità matrimoniale al conduttore succede l'altro coniuge se tra i due si sia così convenuto.

Art. 7 Clausola di scioglimento in caso di alienazione

E' nulla la clausola che prevede la risoluzione del contratto in caso di alienazione della cosa locata.

Art. 8 Spese di registrazione

Le spese di registrazione del contratto di locazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

Art. 9 Oneri accessori

Sono interamente a carico del conduttore, salvo patto contrario, le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria sono a carico del conduttore nella misura del 90 per cento, salvo che le parti abbiano convenuto una misura inferiore. Il pagamento deve avvenire entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese di cui ai commi precedenti con la menzione dei criteri di ripartizione. Il conduttore ha inoltre diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

Gli oneri di cui al primo comma addebitati dal locatore al conduttore devono intendersi corrispettivi di prestazioni accessorie a quelle di locazione ai sensi e per gli effetti dell'articolo 12 del D:P:R: 26 ottobre 1972, n. 633*.

La disposizione di cui al quarto comma non si applica ove i servizi accessori al contratto di locazione siano per loro particolare natura e caratteristiche riferibili a specifica attività imprenditoriale del locatore e configurino oggetto di un autonomo contratto di prestazione di servizi*.

**Commi aggiunti dall'articolo 67, comma 11, del D.L. 30 agosto 1993, n. 331, convertito, con modificazioni, nella legge 29 ottobre 1993, n. 427.*

Art. 10 Partecipazione del conduttore all'assemblea dei condomini

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Egli ha inoltre diritto di intervenire, senza diritto di voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni. La disciplina di cui il primo comma si applica anche qualora si tratti di edificio non in condominio. In tale ipotesi i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocati dal proprietario dell'edificio o da almeno tre conduttori. Si osservano, in quanto applicabili, le disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini.

Art. 11 Deposito cauzionale

Il deposito cauzionale non può essere superiore a tre mensilità del canone. Esso è produttivo di interessi legali che debbono essere corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno.

Art. 12 – 26 Abrogati

**Articoli abrogati dall'art. 14 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, limitatamente alle locazioni abitative*

Capo II Locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione

Articoli 27-42.

Omissis

Capo III Disposizioni processuali

Articoli 43- 53

Abrogati

Art. 54 Clausola compromissoria*

**Articolo abrogato dall'art. 14 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, limitatamente alle locazioni abitative*

Art. 55 Termine per il pagamento dei canoni scaduti

La morosità del conduttore nel pagamento dei canoni o degli oneri di cui all'articolo 5 può essere sanata in sede giudiziale per non più di tre volte nel corso di un quadriennio se il conduttore alla prima udienza versa l'importo dovuto per tutti i canoni scaduti e per gli oneri accessori maturati sino a tale data, maggiorato degli interessi legali e delle spese processuali liquidate in tale sede dal giudice.

Ove il pagamento non avvenga in udienza, il giudice, dinanzi a comprovate condizioni di difficoltà del conduttore, può assegnare un termine non superiore a giorni novanta.

In tal caso rinvia l'udienza a non oltre dieci giorni dalla scadenza del termine assegnato.

La morosità può essere sanata, per non più di quattro volte complessivamente nel corso di un quadriennio, ed il termine di cui al secondo comma è di centoventi giorni, se l'inadempienza, protrattasi per non oltre due mesi, è conseguente alle precarie condizioni economiche del conduttore, insorte dopo la stipulazione del contratto e dipendenti da disoccupazione, malattie o gravi, comprovate condizioni di difficoltà.

Il pagamento, nei termini di cui ai commi precedenti, esclude la risoluzione del contratto.

Art. 56 Modalità per il rilascio

1. Con il provvedimento che dispone il rilascio, il giudice, previa motivazione che tenga conto anche delle condizioni del conduttore comparate a quelle del locatore nonché delle ragioni per le quali viene disposto il rilascio stesso e, nei casi di finita locazione, del tempo trascorso dalla disdetta, fissa la data dell'esecuzione entro il termine massimo di sei mesi ovvero, in casi eccezionali, di dodici mesi dalla data del provvedimento.

2. Nelle ipotesi di cui all'articolo 55, per il caso in cui il conduttore non provveda al pagamento nel termine assegnato, la data dell'esecuzione non può essere fissata oltre sessanta giorni dalla scadenza del termine concesso per il pagamento.

3. Qualunque forma abbia il provvedimento di rilascio, il locatore e il conduttore possono, in qualsiasi momento e limitatamente alla data fissata per l'esecuzione, proporre al tribunale in composizione collegiale l'opposizione di cui all'articolo 6, comma 4, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

4. Trascorsa inutilmente la data fissata, il locatore promuove l'esecuzione ai sensi degli articoli 605 e seguenti del codice di procedura civile.

** Articolo sostituito dalla legge 12/11/2004, n. 269*

Art. 57 Esenzioni fiscali ed onorari professionali*

Gli atti, i documenti ed i provvedimenti relativi alle controversie in materia di locazione il cui valore non eccede le lire 600.000, nonché i provvedimenti di cui all'articolo 44, sono esenti dall'imposta di bollo e di registro; negli stessi casi gli onorari di avvocato e procuratore sono ridotti alla metà.

E' abrogata ogni altra disposizione incompatibile con la presente legge.

** Così sostituito dall'articolo 6 della legge 30 luglio 1984, n. 399, in vigore dal 29 novembre 1984*

Titolo II DISCIPLINA TRANSITORIA

Capo I Contratti di locazione di immobili adibiti ad uso di abitazione

Art. 58 Durata dei contratti in corso soggetti a proroga

I contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione e soggetti a proroga secondo la legislazione vigente si considerano prorogali ed hanno la durata prevista nell'articolo 1 con le seguenti decorrenze: a) dal 1° gennaio 1979, per i contratti stipulati anteriormente al 31 dicembre 1952; b) dal 1° luglio 1979, per i contratti stipulati fra il 1° gennaio 1953 ed il 7 novembre 1963; e) dal 1° gennaio 1980, per i contratti stipulati dopo il 7 novembre 1963.

Art. 59 Recesso del locatore

Nei casi di cui all'articolo precedente il locatore può recedere in ogni momento dal contratto dandone comunicazione al conduttore mediante lettera raccomandata e con un preavviso di almeno sei mesi:

- 1) quando abbia la necessità, verificatasi dopo la costituzione del rapporto locatizio, di destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge o dei parenti in linea retta entro il secondo grado;
- 2) quando, volendo disporre dell'immobile per abitazione propria, del coniuge o dei propri parenti in linea retta fino al secondo grado oppure quando trattandosi di ente pubblico o comunque con finalità pubbliche sociali, mutualistiche, cooperativistiche, assistenziali o di culto che voglia disporre dell'immobile per l'esercizio delle proprie funzioni, 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. Quando l'opposizione del conduttore all'azione del locatore risulti infondata, questi potrà essere esonerato dalle spese di trasloco;
- 3) quando l'immobile locato sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore impedisca di compiere gli indispensabili lavori;
- 4) quando il proprietario intenda demolire o trasformare notevolmente l'immobile locato per eseguire nuove costruzioni o, trattandosi di appartamento sito all'ultimo piano, quando intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge, e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'appartamento stesso;
- 5) quando l'immobile locato sia di interesse artistico o storico, ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089, nel caso in cui la competente sovrintendenza riconosca necessario ed urgente che si proceda a riparazioni o restauri, la cui esecuzione sia resa impossibile dallo stato di occupazione dell'immobile;
- 6) quando il conduttore può disporre di altra abitazione idonea alle proprie esigenze familiari nello stesso comune ovvero in un comune confinante;
- 7) quando 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;
- 8) quando il conduttore non occupa continuativamente l'immobile senza giustificato motivo. Nelle ipotesi di cui ai numeri 4) e 5) del precedente comma, il possesso della licenza o concessione e condizione per l'azione di rilascio. Gli effetti del provvedimento di rilascio si risolvono alle condizioni previste nella lettera c) dell'articolo 29. Alla procedura per il rilascio dell'immobile si applicano le norme di cui ai precedenti articoli 30 e 56.

Art. 60 – 66 Abrogati

**Articoli abrogati dall'art. 14 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, limitatamente alle locazioni abitative*

Art. 67 Contratti in corso soggetti a proroga

I contratti di locazione di cui all'articolo 27 in corso al momento dell'entrata in vigore della presente legge e soggetti a proroga secondo la legislazione vigente si considerano prorogali ed hanno la seguente durata:

- a) anni 4, i contratti stipulati prima del 31 dicembre 1964;
- b) anni 5, i contratti stipulati tra il 1° gennaio 1965 ed il 31 dicembre 1973;
- c) anni 6, i contratti stipulati dopo il 31 dicembre 1973.

La durata di cui sopra decorre dal giorno e dal mese, successivi alla entrata in vigore della presente legge, corrispondenti a quelli di scadenza previsti nel contratto di locazione; ove tale determinazione non sia possibile, dallo stesso giorno di entrata in vigore della presente legge.

E' in facoltà delle parti di stipulare anche prima della scadenza sopra prevista un nuovo contratto di locazione secondo le disposizioni del capo II, titolo 1, della presente legge.*

*Queste ultime due norme sono state, peraltro, ritenute costituzionalmente illegittime dalla Corte costituzionale con sentenza 23 aprile 1986 n. 108.

Art. 68 Aumenti del canone

Nei contratti di locazione o sublocazione di cui al precedente articolo. il canone corrisposto dal conduttore, calcolato al netto degli oneri accessori, può essere a richiesta del locatore, aumentato a decorrere dal primo giorno del mese successivo a quello di entrata in vigore della presente legge per il restante periodo di durata del contratto, nelle misure seguenti:

- 1) non superiore al 15 per cento all'anno, per i contratti stipulati anteriormente al 31 dicembre 1964;
- 2) non superiore al 10 per cento avranno per i contratti stipulati fra il 1° gennaio 1965 ed il 31 dicembre 1973;
- 3) non superiore al 5 per cento all'anno per i contratti stipulati dopo il 31 dicembre 1973.

Art. 69 Diritto di prelazione in caso di nuova locazione e indennità per l'avviamento commerciale*

Omissis

Art. 70 Immobili destinati a particolari attività soggetti a proroga

Omissis

Art. 71 Contratti in corso non soggetti a proroga

Le disposizioni degli articoli 27 e 42, primo comma, si applicano anche ai contratti in corso al momento dell'entrata in vigore della presente legge e non soggetti a proroga legale, detraendosi, per la determinazione della durata prevista in detta disposizione, il periodo di locazione già trascorso dall'inizio della locazione o, in caso di intervenuto rinnovo contrattuale, dalla data di esso. La durata non può comunque essere inferiore a due anni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai contratti di cui sopra per i quali, alla data di entrata in vigore della presente legge, è in corso procedimento per convalida di licenza o di sfratto. Il canone potrà essere aggiornato annualmente su richiesta del locatore dal giorno della scadenza contrattualmente prevista, in base al 75 per cento della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'atto precedente.

Art. 72 Mutamento della destinazione

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 entrata in vigore della presente legge, 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. 73 Norme applicabili*

Per i contratti previsti negli articoli 67, 70 e, ferme restando le scadenze convenzionali, nell'articolo 71, il locatore può recedere in base ai motivi di cui all'articolo 29 e con il preavviso di cui all'articolo 59. Nei casi prevista dalle lettere a), b) e dall'ultimo periodo del secondo comma dell'articolo 29 tale facoltà è riconosciuta soltanto ove ricorra la necessità del locatore o del coniuge o dei parenti entro il secondo grado in linea retta, verificatasi dopo la costituzione del rapporto locatizio. Si applicano le disposizioni degli articoli 30 e 31 e degli articoli da 35 a 39, nonché quelli dell'articolo 69, settimo, ottavo e nono comma.

*Così modificato dall'articolo 1 bis del DL 30 gennaio 1979 n. 21, convertito, con modificazioni, nella legge 31 marzo 1979, n. 93.

Capo III Disposizioni processuali

Art. 74 Rinvio

Le disposizioni degli articoli da 43 a 57 sono applicabili alle locazioni previste nei capi I e II del presente titolo.

Titolo III FONDO SOCIALE

Art. 75-78

Articoli abrogati dall'art. 14 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, limitatamente alle locazioni abitative

Titolo IV DISPOSIZIONI FINALI

Art. 79 Patti contrari alla legge *)

**Articolo abrogato, limitatamente alle locazioni abitative, dall'art. 14 della legge 9 dicembre 1998, n. 431*

Art. 80 Uso diverso da quello pattuito

Se il conduttore adibisce l'immobile ad un uso diverso da quello pattuito, il locatore può chiedere la risoluzione del contratto entro tre mesi dal momento in cui ne ha avuto conoscenza ..

Decorso tale termine senza che la risoluzione sia stata chiesta al contratto si applica il regime giuridico corrispondente all'uso effettivo dell'immobile. Qualora la destinazione ad uso diverso da quello pattuito sia parziale, al contratto si applica il regime giuridico corrispondente all'uso prevalente.

Art. 81 Pubblicazione dei dati ISTAT nella Gazzetta Ufficiale

Le variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati accertate dall'ISTAT sono pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.

Art. 82 Giudizi in corso

Ai giudizi in corso al momento dell'entrata in vigore della presente legge continuano ad applicarsi ad ogni effetto le leggi precedenti.

Art. 83 Relazione al Parlamento*

**Articolo abrogato dall'art. 14 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, limitatamente alle locazioni abitative*

Art. 84 Abrogazione

Sono abrogate tutte le disposizioni incompatibili con la presente legge.

Art. 85 Entrata in vigore

La presente legge entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale.

LEGGE 12 NOVEMBRE 2004, N. 269 - Misure per favorire l'accesso alla locazione da parte di conduttori in condizioni di disagio abitativo conseguente a provvedimenti esecutivi di rilascio, nonché integrazioni alla legge 9 dicembre 1998, n. 431

Art. 1. Finalità

1. Il presente decreto persegue l'obiettivo di ridurre le più marcate condizioni di disagio abitativo dei conduttori assoggettati a procedure esecutive di rilascio che siano, o abbiano nel proprio nucleo familiare, ultrasessantacinquenni o handicappati gravi e che inoltre:

- a) non dispongano di altra abitazione o di redditi sufficienti ad accedere alla locazione di una nuova unità immobiliare;
- b) siano beneficiari, anche per effetto di rinvii della data di esecuzione disposti dagli ufficiali giudiziari della sospensione della procedura esecutiva di rilascio ai sensi dell'articolo 80, comma 22, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, e successivi differimenti e proroghe ovvero rientrino fra i soggetti di cui alla lettera a) che abbiano subito sentenza o ordinanza di sfratto fra il 1° luglio 2004 e il 13 settembre 2004;
- c) siano tuttora in possesso dei requisiti economici previsti dal Ministero dei lavori pubblici ai sensi della citata legge n. 388 del 2000, e successivi differimenti e proroghe.

Art. 2. Misure

1. Ai fini di quanto previsto all'articolo 1 possono essere stipulati, oltre alle tipologie contrattuali previste dalla legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni, i tipi di contratto previsti dai commi 2, 3, 4, 5 e 6, per i quali è prevista la corresponsione dei contributi di cui agli articoli 3 e 4.

2. I soggetti di cui all'articolo 1 possono stipulare con i rispettivi locatori che abbiano richiesto la procedura esecutiva di rilascio sospesa ai sensi dell'articolo 80, comma 22, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, e successivi differimenti e proroghe, nuovi contratti per la durata minima di un anno e massima di diciotto mesi, cui si applicano esclusivamente le disposizioni di cui agli articoli 1571 e seguenti del codice civile.

3. Gli enti locali possono stipulare, in qualità di conduttori, contratti di locazione, della durata fino a due anni non rinnovabili nè prorogabili per soddisfare le esigenze abitative dei soggetti di cui all'articolo 1, assicurando il puntuale pagamento del canone di locazione, il rilascio dell'immobile alla scadenza contrattuale prevista, nonché il risarcimento al proprietario di eventuali danni arrecati nel corso della utilizzazione da parte del concessionario.

Gli alloggi, locati nelle predette forme contrattuali, sono destinati, mediante concessione amministrativa di durata massima pari alla durata dei contratti, ai soggetti indicati all'articolo 1. Tali contratti possono essere sostituiti, anche prima della scadenza, da contratti stipulati direttamente tra il locatore e il soggetto beneficiario della concessione amministrativa, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge n. 431 del 1998, e successive modificazioni, per i quali è tuttavia comunque esclusa qualsiasi forma di proroga o rinnovo automatico del contratto, fatto salvo l'esplicito accordo delle parti contraenti.

4. Gli enti locali possono stipulare, in qualità di conduttori, contratti di locazione, di durata triennale, prorogabile di altri due anni in presenza di esplicito accordo delle parti contraenti, per soddisfare le esigenze abitative dei soggetti di cui all'articolo 1, assicurando il puntuale pagamento del canone di locazione, il rilascio dell'immobile alla scadenza contrattuale prevista, nonché il risarcimento al proprietario di eventuali danni arrecati nel corso della utilizzazione da parte del concessionario. Gli alloggi locati nelle suddette forme contrattuali sono destinati, mediante concessione amministrativa di durata massima pari alla durata dei contratti, ai soggetti indicati all'articolo 1. Per tali contratti il canone è stabilito secondo le modalità previste dagli accordi definiti in sede locale, di cui al comma 3 dell'articolo 2 della legge n. 431 del 1998, e successive modificazioni, vigenti nel comune dove si trova l'alloggio concesso in locazione, ovvero dal decreto ministeriale di cui all'articolo 4, comma 3, della stessa legge.

5. I soggetti di cui all'articolo 1 possono stipulare contratti di locazione di durata triennale prorogabile di altri due anni in presenza di esplicito accordo delle parti contraenti. Per tali contratti il canone è stabilito secondo le modalità previste dagli accordi definiti in sede locale, di cui al comma 3 dell'articolo 2 della legge n. 431 del 1998, e successive modificazioni, vigenti nel comune dove si trova l'alloggio concesso in locazione, ovvero dal decreto ministeriale di cui all'articolo 4, comma 3, della stessa legge.

6. I soggetti di cui all'articolo 1 possono stipulare direttamente contratti di locazione della durata di quattro anni, prorogabili fino ad ulteriori quattro anni in presenza di esplicito accordo delle parti contraenti. A tali contratti si applicano esclusivamente le disposizioni di cui agli articoli 1571 e seguenti del codice civile.

6-bis. I soggetti che hanno partecipato ai bandi per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica che si sono avvalsi della disciplina prevista dai commi 2, 3, 4 e 5, mantengono, sino alla scadenza del rapporto locativo così rinnovato, il punteggio conseguito riferito alla qualifica di sottoposto a sentenza o ordinanza di sfratto.

7. Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti tramite gli istituti autonomi case popolari e gli altri istituti comunque ad essi succeduti, attraverso la costituzione di uno «sportello emergenza sfratti», provvede all'assistenza dei soggetti di cui all'articolo 1 e al coordinamento delle iniziative ed inoltre all'erogazione:

- a) del contributo di cui all'articolo 3, comma 1, relativo alla sottoscrizione dei contratti ai sensi dei commi 3 e 4, sulla base degli elenchi trasmessi dai comuni contenenti, in relazione a ciascun contratto stipulato, la data di stipula, gli estremi di registrazione, i nominativi del proprietario, e del concessionario e l'importo del canone da corrispondere;

b) del contributo di cui all'articolo 3, commi 2 e 3, relativi alla sottoscrizione dei contratti ai sensi dei commi 2, 5 e 6, a favore del locatore sulla base della domanda presentata dal proprietario stesso, contenente, in relazione al contratto sottoscritto, la data di stipula, gli estremi di registrazione, i nominativi del proprietario e del locatario e l'importo del canone da corrispondere.

8. L'erogazione di cui al comma 7 è disposta con decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti entro trenta giorni dal ricevimento da parte dei comuni degli elenchi di cui alla lettera a) del comma 7, ovvero della domanda di cui alla lettera b) del medesimo comma.

9. Per lo svolgimento dei compiti affidati ai sensi del comma 7, agli istituti ivi contemplati è riconosciuto un compenso pari all'1 per cento del contributo da erogare in relazione a ciascun contratto stipulato.

9-bis. I soggetti di cui all'articolo 1, anche se beneficiari delle misure di cui al presente articolo, continuano ad essere considerati quali conduttori assoggettati a procedure esecutive ai fini dell'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica da parte di qualunque ente.

Art. 3. Incentivi

1. Al fine di favorire la sottoscrizione dei contratti di cui ai commi 3 e 4 dell'articolo 2, è assegnato agli enti locali, in unica soluzione, per ciascun contratto stipulato, a parziale copertura dell'onere derivante dalla sottoscrizione del contratto stesso, un contributo determinato ai sensi dell'articolo 4 ovvero nella misura inferiore derivante dalla sottoscrizione del contratto.

2. Al fine di favorire la sottoscrizione dei contratti di cui ai commi 5 e 6 dell'articolo 2, è corrisposta, a favore del proprietario di alloggio che abbia stipulato un contratto di locazione con i soggetti di cui all'articolo 1, in unica soluzione, la somma determinata ai sensi dell'articolo 4 in conto canoni ancora da corrispondere da parte dei soggetti di cui all'articolo 1. Nel caso in cui l'importo complessivo dei canoni derivanti dalla sottoscrizione del contratto di locazione per un triennio risulti inferiore alla somma fissata all'articolo 4, il contributo spettante è pari a tale minore importo.

3. Al fine di favorire la sottoscrizione dei contratti di cui al comma 2 dell'articolo 2, è corrisposta, a favore del proprietario di alloggio che abbia stipulato un contratto di locazione di cui al predetto comma, in unica soluzione, la somma prevista dall'articolo 4. Ferma restando la corresponsione, da parte del conduttore, dell'importo del canone previsto dal precedente contratto di locazione, la predetta somma è corrisposta quale integrazione dell'importo del canone previsto nel nuovo contratto, fatti salvi eventuali ulteriori incrementi che, comunque, restano a carico del conduttore. Nel caso in cui l'importo complessivo dei canoni derivanti dalla sottoscrizione del contratto di locazione, detratto l'importo complessivo dei canoni derivanti dal precedente contratto di locazione di cui al comma 2 dell'articolo 2, risulti inferiore alla somma indicata all'articolo 4, il contributo spettante è pari a tale minore importo.

4. Ai proprietari degli immobili locati ai sensi dei commi 4 e 5 dell'articolo 2 si applicano le agevolazioni fiscali previste dall'articolo 8, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni, incrementando al 70 per cento la percentuale di ulteriore riduzione del reddito imponibile, ferma restando l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro nella misura del 70 per cento.

5. Ai proprietari degli immobili locati ai sensi dei commi 3 e 6 dell'articolo 2 si applicano le agevolazioni fiscali previste dall'articolo 8, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni.

6. I comuni possono deliberare aliquote agevolate o l'esenzione totale dall'imposta comunale sugli immobili relativamente agli alloggi oggetto dei contratti di cui all'articolo 2, anche differenziando l'agevolazione in funzione delle diverse tipologie di contratto.

7. L'erogazione del contributo di cui al comma 1 e della somma di cui ai commi 2 e 3 è disposta secondo l'ordine cronologico derivante dalla data di stipula del contratto, che deve essere sottoscritto, ai fini della sola ammissibilità ai benefici, entro il 31 marzo 2005.

Art. 4. Misura del contributo.

1. In relazione alla dimensione demografica del comune in cui è sito l'alloggio oggetto del contratto sottoscritto ai sensi dell'articolo 2, i contributi di cui all'articolo 3 sono riconosciuti nella misura di:

- a) euro 5.000 per comuni con popolazione pari o superiore a 500.000 abitanti;
- b) euro 4.000 per comuni con popolazione compresa tra 100.000 e 500.000 abitanti;
- c) euro 3.000 per comuni con popolazione pari o inferiore a 100.000 abitanti

Art. 5. Copertura finanziaria

1. Agli oneri recati dall'articolo 2, comma 9, e dall'articolo 3, commi 1, 2 e 3, valutati complessivamente in migliaia di euro 105.040 per l'anno 2004, nonché alle minori entrate relative alle agevolazioni fiscali di cui ai commi 4 e 5 del predetto articolo 3, valutate in 1.500 migliaia di euro per l'anno 2004, in 7.300 migliaia di euro per l'anno 2005, in 17.725 migliaia di euro per l'anno 2006 e in 10.895 migliaia di euro per l'anno 2007, si provvede:

- a) per l'anno 2004, per l'importo di 106.540 migliaia di euro, a valere sull'autorizzazione di spesa di cui all'articolo 1-bis, comma 3, del decreto-legge 12 luglio 2004, n. 168, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2004, n. 191;
- b) per gli anni 2005 e successivi, mediante corrispondente riduzione dello stanziamento iscritto, ai fini del bilancio triennale 2004-2006, nell'ambito dell'unità previsionale di base di parte corrente «Fondo speciale» dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze per l'anno 2004, allo scopo parzialmente utilizzando, quanto a 7.300 migliaia di euro per l'anno 2005, 11.081 migliaia di euro per l'anno 2006 e 10.081 migliaia di euro per l'anno 2007, le proiezioni dell'accantonamento relativo al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, e, quanto a 6.644 migliaia di euro per l'anno 2006 e 814 migliaia di euro per l'anno 2007, la proiezione dell'accantonamento relativo al Ministero degli affari esteri.

2. Gli stanziamenti iscritti in bilancio per l'esercizio 2004, relativamente ai fondi destinati alle finalità di cui all'articolo 2, comma 9, e all'articolo 3, commi 1, 2 e 3, non utilizzati alla chiusura dell'esercizio sono conservati nel conto dei residui per essere utilizzati nell'esercizio successivo.

3. Il Ministro dell'economia e delle finanze provvede al monitoraggio degli oneri di cui al presente decreto, anche ai fini dell'adozione dei provvedimenti correttivi di cui all'articolo 11-ter, comma 7, della legge 5 agosto 1978, n. 468, e successive modificazioni, ovvero delle misure correttive da assumere ai sensi dell'articolo 11, comma 3, lettera i-quater), della medesima legge. Gli eventuali decreti adottati ai sensi dell'articolo 7, secondo comma, n. 2), della legge 5 agosto 1978, n. 468, prima della data di entrata in vigore dei provvedimenti o delle misure di cui al presente comma, sono tempestivamente trasmessi alle Camere, corredati da apposite relazioni illustrative.

4. Il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio, incluse quelle occorrenti per l'utilizzazione dei fondi conservati di cui al comma 2.

Art. 6. Dichiarazione irrevocabile da parte del conduttore

1. Effettuata la dichiarazione irrevocabile da parte del conduttore di avvalersi di una delle tipologie di contratto di cui all'articolo 2, il termine per l'esecuzione del provvedimento di rilascio, di cui all'articolo 1, comma 1, del decreto-legge 24 giugno 2003, n. 147, convertito, con modificazioni, dalla legge 1° agosto 2003, n. 200, è differito per il tempo strettamente necessario alla stipula del contratto stesso e comunque non oltre il 31 marzo 2005.

2. La dichiarazione irrevocabile di cui al comma 1 è comunicata alla cancelleria del giudice procedente con raccomandata con avviso di ricevimento che è esibita all'ufficiale giudiziario procedente, ovvero con dichiarazione resa allo stesso ufficiale giudiziario che ne redige processo verbale.

3. La cancelleria del giudice procedente, ovvero l'ufficiale giudiziario, danno immediata comunicazione al locatore e allo sportello emergenza sfratti di cui all'articolo 2 della dichiarazione irrevocabile e del conseguente differimento degli atti della procedura.

Art. 7. Modifiche alla legge 9 dicembre 1998, n. 431

Omissis

Art. 7-bis. Modifica dell'articolo 56 della legge 27 luglio 1978, n. 392

Omissis.

Art. 8. Efficacia

1. Le disposizioni di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5 e 6 hanno efficacia, ai fini dei contributi e delle agevolazioni fiscali negli stessi previste, fino al 31 marzo 2005.

Art. 8-bis. Disposizioni finali

1. Le disposizioni del presente decreto si applicano alle Regioni a statuto speciale e alle province autonome di Trento e di Bolzano nel rispetto dei rispettivi Statuti e norme di attuazione.

Art. 9. Entrata in vigore

1. Il presente decreto entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana e sarà presentato alle Camere per la conversione in legge.

Riferimenti normativi:

Art. 1

- La legge 9 dicembre 1998, n. 431 reca: «Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo» ed è pubblicata nella Gazzetta Ufficiale 15 dicembre 1998, n. 202, S.O.

- Il testo dell'art. 1571 del codice civile è il seguente:

«Art. 1571 Capo VI della locazione Sezione I. La locazione è il contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo».

- Il testo del comma 3 dell'art. 2 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 è il seguente:

«3. In alternativa a quanto previsto dal comma 1, le parti possono stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone, la durata del contratto, anche in relazione a quanto previsto dall'art. 5, comma 1, nel rispetto comunque di quanto previsto dal comma 5 del presente articolo, ed altre condizioni contrattuali sulla base di quanto stabilito in appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative. Al fine di promuovere i predetti accordi, i comuni, anche in forma associata, provvedono a convocare le predette organizzazioni entro sessanta giorni dalla emanazione del decreto di cui al comma 2 dell'art. 4. I medesimi accordi sono depositati, a cura delle organizzazioni firmatarie, presso ogni comune dell'area territoriale interessata.».

- Il testo del comma 3 dell'art. 4 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 è il seguente:

«3. Entro quattro mesi dalla data di emanazione del decreto di cui al comma 2, il Ministro dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro delle finanze, fissa con apposito decreto le condizioni alle quali possono essere stipulati i contratti di cui al comma 3 dell'art. 2, nonchè dell'art. 5 nel caso in cui non vengano convocate da parte dei comuni le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori ovvero non siano definiti gli accordi di cui al medesimo comma 3 dell'art. 2.».

Art. 3

Riferimenti normativi:

- Il testo del comma 1 dell'art. 8 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 è il seguente:

«1. Nei comuni di cui all'art. 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e successive modificazioni, il reddito imponibile derivante al proprietario dai contratti stipulati o rinnovati ai sensi del comma 3 dell'art. 2 a seguito di accordo definito in sede locale e nel rispetto dei criteri indicati dal decreto di cui al comma 2 dell'art. 4, ovvero nel rispetto delle condizioni fissate dal decreto di cui al comma 3 del medesimo art. 4, determinato ai sensi dell'art. 34 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, è ulteriormente ridotto dal 30 per cento. Per i suddetti contratti il corrispettivo annuo ai fini della determinazione della base imponibile per l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro è assunto nella misura minima del 70 per cento».

Art. 5

Riferimenti normativi:

- Il testo dell'art. 1-bis, comma 3 del decreto-legge 12 luglio 2004, n. 168, convertito con modificazione della legge 30 luglio 2004, n. 191 recante: *Interventi urgenti per il contenimento della spesa* pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 31 luglio 2004, n. 178, S.O., è il seguente:

«3. Al fine di incrementare la dotazione del Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, di cui all'art. 11, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, è autorizzata, per l'anno 2004, la spesa di 110 milioni di euro».

- Il testo dell'art. 11-ter, comma 7, dell'art. 11, comma 3, lettera i-quater, e dell'art. 7 secondo comma, n. 2 della legge 5 agosto 1978, n. 468 recante: *riforma di alcune norme di contabilità generale dello Stato in materia di bilancio*, pubblicato nella Gazzetta ufficiale 22 agosto 1978, n. 233 è il seguente:

«Art. 11-ter (Copertura finanziaria delle leggi). - (Omissis).

7. Qualora nel corso dell'attuazione di leggi si verificino o siano in procinto di verificarsi scostamenti rispetto alle previsioni di spesa o di entrata indicate dalle medesime leggi al fine della copertura finanziaria, il Ministro competente ne dà notizia tempestivamente al Ministro dell'economia e delle finanze, il quale, anche ove manchi la predetta segnalazione, riferisce al Parlamento con propria relazione e assume le conseguenti iniziative legislative. La relazione individua le cause che hanno determinato gli scostamenti, anche ai fini della revisione dei dati e dei metodi utilizzati per la quantificazione degli oneri autorizzati dalle predette leggi. Il Ministro dell'economia e delle finanze può altresì promuovere la procedura di cui al presente comma allorchè riscontri che l'attuazione di leggi rechi pregiudizio al conseguimento degli obiettivi di finanza pubblica indicati dal documento di programmazione economico-finanziaria e da eventuali aggiornamenti, come approvati dalle relative risoluzioni parlamentari. La stessa procedura è applicata in caso di sentenza definitiva di organi giurisdizionali e della Corte costituzionale recanti interpretazioni della normativa vigente suscettibili di determinare maggiori oneri.

(Omissis)».

«Art. 11 (Legge finanziaria). - (Omissis).

3. La legge finanziaria non può contenere norme di delega o di carattere ordinamentale ovvero organizzatorio.

Essa contiene esclusivamente norme tese a realizzare effetti finanziari con decorrenza dal primo anno considerato nel bilancio pluriennale e in particolare:

a) i-ter) (Omissis).

i-quater) norme recanti misure correttive degli effetti finanziari delle leggi di cui all'art. 11-ter, comma 7.

Omissis».

«Art. 7 (Fondo di riserva per le spese obbligatorie e di ordine). - (Omissis).

Con decreti del Ministro del tesoro, da registrarsi alla Corte dei conti, sono trasferite dal predetto fondo ed iscritte in aumento sia delle dotazioni di competenza che di cassa dei competenti capitoli le somme necessarie:

1) (Omissis).

2) per aumentare gli stanziamenti dei capitoli di spesa aventi carattere obbligatorio o connessi con l'accertamento e la riscossione delle entrate.

(Omissis)».

Art. 6

Riferimenti normativi:

- Il testo dell'art. 1, comma 1, del decreto-legge 24 giugno 2003, n. 147, convertito con modificazioni dalla legge 1° agosto 2003, n. 200, recante: *Proroga di termini e disposizioni urgenti ordinamentali*, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 25 giugno 2003, n. 145, è il seguente:

«1. La sospensione delle procedure esecutive di rilascio per finita locazione di cui all'art. 1, comma 1, del decreto-legge 20 giugno 2002, n. 122, convertito, con modificazioni, dalla legge 1° agosto 2002, n. 185, è prorogata fino al 30 giugno 2004.».

LOCAZIONI CONCORDATE: DECRETI ATTUATIVI

DECRETO MINISTERO LAVORI PUBBLICI 5 MARZO 1999 -Criteri generali per la realizzazione gli Accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione agevolati al sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari al sensi dell'articolo 5, commi 1, 2 e 3, della stessa legge.

Art. 1.

Criteri per la determinazione dei canoni di locazione nella contrattazione territoriale 1. Gli accordi territoriali, in conformità alle finalità indicate all'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, stabiliscono fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, è concordato, tra le parti, il canone per i singoli contratti.

2. A seguito delle convocazioni avviate dai comuni, singolarmente o in forma associata, le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello locale, al fine della realizzazione degli accordi di cui al comma 1, individuano, avendo acquisito le informazioni concernenti le delimitazioni delle microzone censuarie, insiemi di aree aventi caratteristiche omogenee per:

valori di mercato;

dotazioni infrastrutturali (trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali, ecc.);

tipi edilizi, tenendo conto delle categorie e classi catastali.

3. All'interno delle aree omogenee individuate ai sensi del comma 2, possono essere evidenziate zone di particolare pregio o di particolare degrado. Per ogni area ed eventuale zona, gli accordi territoriali, con riferimento agli stessi criteri di individuazione delle aree omogenee, devono prevedere un valore minimo ed un valore massimo del canone.

4. Nella definizione del canone effettivo, collocato tra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione, le parti contrattuali, assistite - a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto dei seguenti elementi:

tipologia dell'alloggio;

stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile;

pertinenze dell'alloggio (posto auto, box, cantina, ecc.);

presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde, impianti sportivi interni, ecc.);

dotazione di servizi tecnici (ascensore, riscaldamento autonomo o centralizzato, condizionamento d'aria, ecc.);

eventuale dotazione di mobilio.

5. Per le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici od individuali detentori di grandi proprietà immobiliari, ecc., i canoni sono definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per aree omogenee come sopra indicate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi accordi integrativi locali fra la proprietà, assistita - a sua richiesta - dall'organizzazione sindacale dei proprietari dalla stessa prescelta, e le organizzazioni sindacali dei conduttori rappresentative dell'inquilinato, in ogni caso firmatarie degli accordi nazionali e/o territoriali.

6. Per gli enti previdenziali pubblici, si procede con accordi integrativi locali, anche in relazione a quanto previsto dal decreto legislativo 16 febbraio 1996, n. 104; i canoni relativi a tale comparto sono determinati in base alle aree omogenee ed agli elementi individuati negli accordi locali. Gli accordi integrativi saranno conclusi tra la proprietà, assistita - a sua richiesta - dall'organizzazione sindacale dei proprietari dalla stessa prescelta, e le organizzazioni sindacali dei conduttori rappresentative dell'inquilinato, in ogni caso firmatarie degli accordi nazionali e/o territoriali.

7. Gli accordi definiti in sede locale possono stabilire durate contrattuali superiori a quella minima fissata dalla legge. In questo caso gli accordi locali individuano le relative misure di aumento dei valori minimo e massimo delle fasce di oscillazione dei canoni definiti per aree omogenee. Negli stessi accordi territoriali, che individuano i valori minimi e massimi esprimendoli in lire/mq utile o, eventualmente, secondo gli usi locali, possono essere previste particolari clausole in materia di manutenzioni ordinarie e straordinarie, ripartizione degli oneri accessori ed altro.

8. La trattativa territoriale definisce il contratto tipo, di cui il modello è allegato al presente decreto (allegato A), sulla base dei seguenti elementi e condizioni:

a) rinnovo tacito in mancanza di comunicazione;

b) previsione, nel caso che il locatore abbia riacquisito l'alloggio a seguito di illegittimo esercizio della disdetta ovvero non lo adibisca agli usi richiesti, di un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone;

c) facoltà di recesso da parte del conduttore per gravi motivi;

d) previsione, ove le parti lo concordino, di prelazione a favore del conduttore in caso di vendita dell'immobile;

e) possibilità, in sede di accordi locali, di prevedere l'aggiornamento del canone in misura contrattata e comunque non superiore al 75% della variazione Istat;

f) modalità di consegna dell'alloggio con verbale o comunque con descrizione analitica dello stato di conservazione dell'immobile;

g) produttività di interessi legali annuali sul deposito cauzionale non superiore alle tre mensilità;

h) esplicito richiamo ad accordi sugli oneri accessori ai fini della ripartizione tra le parti ed in ogni caso richiamo ad accordi sugli oneri accessori ai fini della ripartizione ed alle disposizioni degli articoli 9 e 10 della legge 27 luglio 1978, n. 392;

i) previsione di una commissione conciliativa stragiudiziale facoltativa.

9. Il contratto nella parte descrittiva deve contenere tutti gli elementi ed i riferimenti documentali ed informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai sensi della legge 31 dicembre 1996, n. 675.

10. I contratti di locazione realizzati in base ai criteri definiti dal presente articolo, possono essere stipulati esclusivamente utilizzando i contratti tipo stabiliti negli accordi locali, che saranno depositati presso il comune unitamente agli accordi territoriali.

Art. 2.

Criteri per la definizione dei canoni di locazione e dei contratti tipo per gli usi transitori 1. I contratti di locazione di natura transitoria di cui all'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, hanno durata non inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi. Tali contratti sono stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari e dei conduttori per fattispecie da individuarsi nella contrattazione territoriale tra le organizzazioni sindacali della proprietà e degli inquilini.

2. Il contratto tipo definito a livello locale prevede una specifica clausola che individui l'esigenza transitoria del locatore e del conduttore i quali dovranno confermare il verificarsi della stessa, tramite lettera raccomandata da inviarsi avanti la scadenza nel termine stabilito nel contratto. Qualora il locatore non adempia a questo onere contrattuale oppure siano venute meno le cause della transitorietà, il contratto tipo deve prevedere la riconduzione della durata a quella prevista all'art. 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

3. L'esigenza transitoria del conduttore deve essere provata con apposita documentazione da allegare al contratto.

4. I canoni di locazione dei contratti di natura transitoria ricadenti nelle undici aree metropolitane (Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo e Catania), nei comuni con esse confinanti e nei comuni capoluogo di provincia, sono definiti dalle parti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per le zone omogenee, come individuati all'art. 1. In caso di inesistenza di accordo a livello locale, i valori di riferimento sono quelli definiti dalle condizioni fissate dal decreto di cui all'art. 4, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

5. Negli stessi accordi territoriali, che individuano i valori minimi e massimi esprimendoli in lire/mq utile o, eventualmente, secondo gli usi locali, possono essere previste particolari clausole in materia di manutenzioni ordinarie e straordinarie, ripartizione degli oneri accessori ed altro.

6. La trattativa territoriale definisce il contratto tipo, di cui il modello è allegato al presente decreto (allegato B), sulla base dei seguenti elementi e condizioni:

a) durata minima di un mese e massima di diciotto mesi;

b) dichiarazioni del locatore e del conduttore che esplicitino l'esigenza della transitorietà;

c) onere per il locatore di confermare prima della scadenza del contratto i motivi di transitorietà posti a base dello stesso;

d) riconduzione del contratto all'art. 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in caso di mancata conferma dei motivi, ovvero risarcimento pari a trentasei mensilità in caso di mancato utilizzo dell'immobile rilasciato;

e) previsione di una particolare ipotesi di transitorietà per soddisfare esigenze del conduttore che lo stesso deve documentare allegandole al contratto;

f) facoltà di recesso da parte del conduttore per gravi motivi;

g) esclusione della sublocazione;

h) previsione, ove le parti lo concordino, di prelazione a favore del conduttore in caso di vendita dell'immobile;

i) modalità di consegna con verbale o comunque con descrizione analitica dello stato di conservazione dell'immobile;

l) produttività di interessi legali annuali sul deposito cauzionale che non superi le tre mensilità;

m) esplicito richiamo ad accordi sugli oneri accessori ai fini della ripartizione ed in ogni caso richiamo alle disposizioni degli articoli 9 e 10 della legge 27 luglio 1978, n. 392;

n) previsione di una commissione conciliativa stragiudiziale facoltativa.

7. Il contratto nella parte descrittiva deve contenere tutti gli elementi ed i riferimenti documentali ed informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai sensi della legge 31 dicembre 1996, n. 675.

8. I contratti di locazione realizzati in base ai criteri definiti dal presente articolo, possono essere stipulati esclusivamente utilizzando i contratti tipo stabiliti negli accordi locali, che saranno depositati presso il comune, unitamente agli accordi territoriali.

Art. 3.

Criteri generali per la determinazione dei canoni e per i contratti tipo per gli studenti universitari fuori sede

1. Nei comuni sede di università o di corsi universitari distaccati, nonché nei comuni limitrofi, gli accordi territoriali devono prevedere particolari contratti tipo per soddisfare le esigenze degli studenti universitari fuori sede. Tale tipologia contrattuale è utilizzata esclusivamente qualora l'inquilino sia iscritto ad un corso di laurea in un comune diverso da quello di residenza (da specificare nel contratto).

2. I contratti di cui al comma 1 hanno durata da sei mesi a tre anni e possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti universitari fuori sede o dalle aziende per il diritto allo studio. I canoni di locazione sono definiti in accordi locali sulla base delle fasce di oscillazione per aree omogenee stabilite negli accordi territoriali di cui all'art. 1.

3. Gli accordi locali di cui al comma 3 dell'art. 2 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, individuano le relative misure di aumento o di diminuzione degli intervalli di oscillazione in relazione alla durata contrattuale. Per ogni singolo contratto si può, inoltre, tenere conto:

della presenza del mobilio;

di particolari clausole;

delle eventuali modalità di rilascio.

4. Negli stessi accordi territoriali, che individuano i valori minimi e massimi esprimendoli in lire/mq utile o, eventualmente, secondo gli usi locali, possono essere previste particolari clausole in materia di manutenzioni ordinarie e straordinarie, ripartizione degli oneri accessori ed altro.

5. La trattativa territoriale definisce il contratto tipo, di cui il modello è allegato al presente decreto (allegato C), sulla base dei seguenti elementi e condizioni:

a) durata minima di sei mesi e massima di trentasei mesi;

b) rinnovo automatico salvo disdetta del conduttore;

c) facoltà di recesso da parte del conduttore per gravi motivi;

d) facoltà di recesso parziale per il conduttore in caso di pluralità di conduttori;

e) esclusione della sublocazione;

f) modalità di consegna con verbale o comunque con descrizione analitica dello stato di conservazione dell'immobile;

g) produttività di interessi legali annuali sul deposito cauzionale che non superi le tre mensilità;

h) esplicito richiamo ad accordi sugli oneri accessori ai fini della ripartizione tra le parti ed in ogni caso richiamo alle disposizioni degli articoli 9 e 10 della legge 27 luglio 1978, n. 392;

i) previsione di una commissione conciliativa stragiudiziale facoltativa.

6. Il contratto di cui al presente articolo nella parte descrittiva deve contenere tutti gli elementi ed i riferimenti documentali ed informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai sensi della legge 31 dicembre 1996, n. 675.

7. I contratti di locazione realizzati in base ai criteri definiti ai sensi del presente articolo possono essere stipulati esclusivamente utilizzando i contratti tipo stabiliti negli accordi locali, che saranno depositati presso il comune unitamente agli accordi territoriali.

Art. 4.

Agevolazioni fiscali

1. Ai contratti di locazione di immobili ad uso abitativo situati nei comuni di cui all'art. 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, stipulati o rinnovati ai sensi delle disposizioni dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, a seguito di accordo definito in sede locale e nel rispetto delle condizioni fissate dal presente decreto, nonché ai contratti di cui agli articoli 1, comma 3, e 5, comma 2, della medesima legge n. 431 del 1998, si applica la disciplina fiscale di cui ai seguenti commi.

2. Il reddito imponibile dei fabbricati locati, determinato ai sensi dell'art. 34 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, è ridotto del 30 per cento, a condizione che nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui s'intende usufruire della agevolazione, siano indicati gli estremi di registrazione del contratto di locazione, nonché l'anno di presentazione della denuncia dell'immobile ai fini dell'imposta comunale sugli immobili e il comune di ubicazione dello stesso.

3. In sede di prima applicazione del presente decreto e fino all'eventuale aggiornamento periodico eseguito ai sensi dell'art. 8, comma 4, della citata legge n. 431 del 1998, la base imponibile per la determinazione dell'imposta di registro è assunta nella misura del 70 per cento del corrispettivo annuo pattuito.

Art. 5.

1. Il presente decreto sarà pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.

Roma, 5 marzo 1999

DECRETO INFRASTRUTTURE 30 DICEMBRE 2002 (secondo decreto concordato) - Criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione agevolati ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari ai sensi dell'art. 5, commi 1, 2 e 3, della stessa legge.

Art. 1. Criteri per la determinazione dei canoni di locazione agevolati nella contrattazione territoriale

1. Gli Accordi territoriali, in conformità delle finalità indicate all'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n.431, stabiliscono fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, é concordato, tra le parti, il canone per i singoli contratti.

2. A seguito delle convocazioni avviate dai comuni, singolarmente o in forma associata, le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello locale, al fine della realizzazione degli Accordi di cui al comma 1, dopo aver acquisito le informazioni concernenti le delimitazioni - ove effettuate - delle microzone del territorio comunale definite ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138, individuano, anche avvalendosi della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio, insiemi di aree aventi caratteristiche omogenee per:

- valori di mercato;
- dotazioni infrastrutturali (trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali, ecc.);
- tipologie edilizie, tenendo conto delle categorie e classi catastali.

All'interno delle aree omogenee individuate ai sensi del presente comma, possono essere evidenziate zone di particolare pregio o di particolare degrado.

3. Per ogni area od eventuale zona, gli Accordi locali, con riferimento agli stessi criteri di individuazione delle aree omogenee, prevedono un valore minimo ed un valore massimo del canone.

4. Nella definizione del canone effettivo, collocato tra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione, le parti contrattuali, assistite - a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto dei seguenti elementi:

- tipologia dell'alloggio;
- stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile;
- pertinenze dell'alloggio (posto auto, box, cantina, ecc.);
- presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde, impianti sportivi interni, ecc.);
- dotazione di servizi tecnici (ascensore, riscaldamento autonomo o centralizzato, condizionamento d'aria, ecc.);
- eventuale dotazione di mobilio.

5. Per le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi le proprietà individuate negli Accordi territoriali e, comunque, quelle caratterizzate dall'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, di più di cento unità immobiliari destinate ad uso abitativo, anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale) i canoni sono definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e le eventuali zone individuate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi Accordi integrativi fra la proprietà interessata e organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori partecipanti al tavolo di confronto per il rinnovo della Convenzione nazionale o comunque firmatarie degli Accordi territoriali relativi. Tali Accordi integrativi, da stipularsi per zone territoriali da individuarsi dalle associazioni sindacali predette, possono prevedere speciali condizioni per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori nonché la possibilità di derogare dalla tabella oneri accessori (allegato G).

6. Per gli enti previdenziali pubblici, si procede, in analogia a quanto indicato al comma 5, tenuta presente la vigente normativa. I canoni relativi a tale comparto sono determinati in base alle aree c/o zone omogenee nonché agli elementi individuati negli Accordi territoriali.

7. Alla sottoscrizione degli Accordi integrativi di cui ai commi 5 e 6, possono partecipare imprese o associazioni di imprese di datori di lavoro in relazione alla locazione di alloggi destinati al soddisfacimento di esigenze abitative di lavoratori non residenti e di immigrati comunitari o extracomunitari. I contratti, da stipulare con i diretti fruitori, sono regolati dall'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

8. Gli Accordi territoriali possono stabilire, per durate contrattuali superiori a quella minima fissata dalla legge, misure di aumento dei valori (minimo e massimo) delle fasce di oscillazione dei canoni definiti per aree omogenee nonché particolari forme di garanzia.

9. Gli Accordi in sede locale possono prevedere l'aggiornamento del canone in misura contrattata e comunque non superiore al 75% della variazione Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

10. E' nella attribuzione esclusiva del proprietario dell'immobile, la facoltà di concedere il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile con le modalità previste dagli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

11. Sono approvati i tipi di contratto, rispettivamente per le proprietà individuali (allegato A) e per le proprietà di cui ai commi 5, 6 e 7 del presente articolo (allegato B).
12. I contratti di locazione di cui al presente articolo sono stipulati esclusivamente utilizzando i tipi di contratto di cui al precedente comma.
13. Le disposizioni del presente articolo si applicano sia agli Accordi territoriali sottoscritti nei comuni di cui all'art. 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, che a quelli sottoscritti negli altri comuni.
14. Le parti contrattuali possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni sindacali.

Art. 2; Criteri per definire i canoni dei contratti di locazione di natura transitoria e durata degli stessi

1. I contratti di locazione di natura transitoria di cui all'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, hanno durata non inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi. Tali contratti sono stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari e /o dei conduttori per fattispecie - con particolare riferimento a quelle derivanti da mobilità lavorativa - da individuarsi nella contrattazione territoriale tra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative.
2. I canoni di locazione dei contratti di natura transitoria relativi ad immobili ricadenti nelle aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo e Catania, nei comuni con esse confinanti e negli altri comuni capoluogo di provincia, sono definiti dalle parti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per le aree omogenee, come individuate dall'art. 1. Gli Accordi territoriali relativi a questo tipo di contratti possono prevedere variazioni, fino ad un massimo del 20 per cento, dei valori minimi e massimi anzidetti per tenere conto, anche per specifiche zone, di particolari esigenze locali. In caso di inesistenza di accordo a livello locale, i valori di riferimento sono quelli definiti dalle condizioni previste dal decreto ministeriale di cui all'art. 4, comma 3, della legge 9 dicembre 1998 n. 431.
3. Per le proprietà di cui all'art. 1, commi 5 e 6, si procede - per i comuni di cui al comma 2 del presente articolo - mediante Accordi integrativi, stipulati fra i soggetti e con le modalità indicate nell'art. 1 medesimo.
4. I contratti di cui al presente articolo devono prevedere una specifica clausola che individui l'esigenza di transitorietà del locatore e/o del conduttore - da provare quest'ultima con apposita documentazione da allegare al contratto - i quali dovranno confermare il permanere della stessa tramite lettera raccomandata da inviarsi prima della scadenza del termine stabilito nel contratto.
5. I contratti di cui al presente articolo sono ricondotti alla durata prevista dall'art. 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in caso di inadempimento delle modalità di conferma delle esigenze transitorie stabilite nei tipi di contratto di cui al comma 6, ovvero nel caso le esigenze di transitorietà vengano meno.
6. Sono approvati i tipi di contratto, rispettivamente per le proprietà individuali (allegato C) e per le proprietà di cui all'art. 1, commi 5 e 6 (allegato D).
7. I contratti di locazione di cui al presente articolo sono stipulati utilizzando esclusivamente i tipi di contratto di cui al precedente comma.
8. Le parti contrattuali possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni sindacali.

Art. 3 Criteri per definire i canoni dei contratti di locazione per studenti universitari e durata degli stessi

1. Nei comuni sede di università o di corsi universitari distaccati e di specializzazione nonché nei comuni limitrofi e qualora il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea o di perfezionamento ovvero di specializzazione in un comune diverso da quello di residenza, possono essere stipulati contratti per studenti universitari di durata -- precisata negli allegati tipi di contratto da sei mesi a tre anni (rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore). Tali contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti universitari o dalle aziende per il diritto allo studio.
2. I canoni di locazione sono definiti in appositi Accordi locali sulla base dei valori per aree omogenee ed eventuali zone stabiliti negli Accordi territoriali di cui all'art. 1.
3. Per le proprietà di cui all'art. 1, commi 5 e 6, si procede mediante Accordi integrativi, stipulati fra i soggetti e con le modalità indicate nel medesimo art. 1.
4. Sono approvati i tipi di contratto, rispettivamente per le proprietà individuali (allegato E) e per le proprietà di cui all'art. 1, commi 5 e 6 (allegato F).
5. I contratti di locazione di cui al presente articolo sono stipulati utilizzando esclusivamente i tipi di contratto di cui al precedente comma.
6. Le parti contrattuali possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni sindacali.

Art. 4 Tabella degli oneri accessori

1. Per i contratti di locazione di cui agli articoli 1, 2 e 3 è adottata la Tabella degli oneri accessori allegata al presente decreto (allegato G). Per le voci non considerate nella citata Tabella si rinvia alle leggi vigenti e agli usi locali.

Art. 5 Agevolazioni fiscali

1. Ai contratti di locazione di immobili ad uso abitativo situati nel territorio dei comuni di cui all'art. 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, stipulati o rinnovati ai sensi delle disposizioni dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, a seguito di accordo definito in sede locale e nel rispetto delle condizioni fissate dal presente decreto, nonché ai contratti di cui agli articoli 1, comma 3, e 5, comma 2, della medesima legge n. 431 del 1998, si applica la disciplina fiscale di cui ai seguenti commi.
2. Il reddito imponibile dei fabbricati locati, determinato ai sensi dell'art. 34 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, è ulteriormente ridotto del 30 per

cento, a condizione che nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui si intende usufruire della agevolazione siano indicati gli estremi di registrazione del contratto di locazione, l'anno di presentazione della denuncia dell'immobile ai fini dell'imposta comunale sugli immobili e il comune di ubicazione dello stesso fabbricato. Ai fini di quanto previsto dall'art. 4, comma 1, ultimo periodo, della citata legge n. 431/1998, i tipi di contratto di cui all'art. 4-bis della stessa legge si intendono utilizzati ove le pattuizioni negli stessi previste siano state tutte integralmente accettate da entrambe le parti contraenti ed integrate quando richiesto.

3. In sede di prima applicazione del presente decreto e fino all'eventuale aggiornamento periodico eseguito ai sensi dell'art. 8, comma 4, della citata legge n. 431 del 1998, la base imponibile per la determinazione dell'imposta di registro é assunta nella misura del 70 per cento del corrispettivo annuo pattuito.

4. In relazione a quanto stabilito dall'art. 10 della citata legge n. 431 del 1998 e dall'art. 13-ter del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, come modificato dall'art. 2, comma 1, lettera h) della legge 23 dicembre 2000, n. 388, ai soggetti titolari di contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale degli stessi, stipulati o rinnovati a norma degli articoli 2, comma 3 e 4, commi 2 e 3, della citata legge 9 dicembre 1998, n. 431, spetta una detrazione, rapportata al periodo dell'anno durante il quale sussiste tale destinazione, nei seguenti importi:

- a) Euro 495,80 se il reddito complessivo non supera Euro 15.493,71;
- b) Euro 247,90 se il reddito complessivo supera Euro 15.493,71 ma Euro 30.987,41.

Art. 6 Commissioni di conciliazione

1. Per ogni controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti di cui al presente decreto nonché in ordine all'esatta applicazione degli Accordi territoriali e /o integrativi, ciascuna parte può richiedere, prima di adire l'Autorità giudiziaria, che si pronunci una Commissione di conciliazione stragiudiziale che deve decidere non oltre sessanta giorni dalla data della richiesta.

2. E' altresì nella facoltà di ciascuna parte ricorrere alla Commissione di conciliazione affinché attesti la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli Accordi di riferimento.

3. In caso di variazione dell'imposizione fiscale gravante sull'unità immobiliare locata, in più o in meno, rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata può adire la Commissione di cui al presente articolo, la quale determina, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone da corrispondere.

4. La richiesta di decisione della Commissione, costituita con le modalità indicate negli allegati tipi di contratto, non comporta oneri a carico della parte richiedente.

Art. 7 Decorrenza dell'obbligatorietà dei tipi di contratto

1. L'adozione dei tipi di contratto allegati diviene obbligatoria, negli ambiti territoriali interessati, a partire dalla sottoscrizione, sulla base dei criteri indicati nel presente decreto, degli Accordi territoriali da parte delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori.

2. In mancanza di sottoscrizione degli Accordi in sede locale, i contratti vengono stipulati sulla base degli Accordi territoriali e integrativi previgenti, fino all'emanazione del decreto ministeriale di cui all'art. 4, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

Art. 8

1. Il presente decreto sarà pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.
Roma, 30 dicembre 2002

DECRETO INFRASTRUTTURE 14 LUGLIO 2004 - Condizioni per la stipula dei contratti di locazione agevolati ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in assenza di convocazione, da parte dei comuni, delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, ovvero per la mancata definizione degli accordi di cui al medesimo articolo 2, comma 3.

Art. 1.

1. Nei comuni nei quali non siano state convocate le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori ovvero non siano stati definiti gli accordi di cui all'art. 2, comma 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in applicazione del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto col Ministro dell'economia e delle finanze, del 30 dicembre 2002, pubblicato sul supplemento ordinario n. 59 nella Gazzetta Ufficiale dell'11 aprile 2003 - serie generale - n. 85, le fasce di oscillazione dei canoni sono quelle risultanti dagli accordi previgenti già sottoscritti. In tal caso i limiti inferiori e superiori delle fasce di oscillazione dei canoni sono incrementati applicando le variazioni ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi a consumo per le famiglie di operai e impiegati intervenute dal mese successivo alla data di sottoscrizione degli accordi, al mese precedente la data di sottoscrizione del nuovo contratto di locazione da stipularsi.
2. Per quei comuni per i quali non siano mai stati definiti accordi ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge n. 431/1998, così come previsto dal precedente comma 1 del presente decreto, si fa riferimento all'Accordo vigente nel comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale anche situato in altra regione.
3. Per i contratti stipulati in applicazione del presente decreto si adottano i tipi di contratto e la tabella oneri accessori allegati al decreto interministeriale infrastrutture e trasporti-economia e finanze del 30 dicembre 2002, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale dell'11 aprile 2003, serie generale, n. 85, ed eventuali successivi aggiornamenti. I canoni nel corso della locazione verranno aggiornati nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.
4. Gli accordi integrativi, negli stessi comuni di cui ai commi 1 e 2, per le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici o fisici detentori di più di cento unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale, e gli enti previdenziali pubblici, sono definiti sulla base degli accordi territoriali individuati secondo le disposizioni di cui al comma 1, con il relativo incremento delle fasce di oscillazione ivi previsto, e al comma 2.

Art. 2.

1. Il presente decreto sarà pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.
Roma, 14 luglio 2004

DECRETO INFRASTRUTTURE 10 MARZO 2006 - Condizioni per la stipula dei contratti di locazione transitori e dei contratti per studenti universitari, ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 2 e 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in assenza di convocazione, da parte dei comuni, delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori ovvero per la mancata definizione degli Accordi di cui all'articolo 2, comma 3, della medesima legge n. 431/98.

Art. 1. Contratti di locazione di natura transitoria

1. Nei comuni di cui all'art. 2, comma 2, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto col Ministro dell'economia e delle finanze, del 30 dicembre 2002, pubblicato nel supplemento ordinario n. 59 alla Gazzetta Ufficiale dell'11 aprile 2003, serie generale, n. 85, nei quali non siano state convocate le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori ovvero non siano stati definiti gli Accordi locali in applicazione del citato decreto, le fasce di oscillazione dei canoni per i contratti di locazione di natura transitoria di cui all'art. 5, comma 1, della predetta legge n. 431 del 1998 sono quelle risultanti dagli Accordi previgenti già sottoscritti ai sensi dell'art. 2, comma 3, della stessa legge. In tal caso i limiti inferiori e superiori delle fasce di oscillazione dei canoni sono incrementati applicando le variazioni ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati intervenute dal mese successivo alla data di sottoscrizione degli Accordi, al mese precedente la data di sottoscrizione del nuovo contratto di locazione da stipularsi.

2. Per quei comuni di cui al precedente comma, per i quali non siano mai stati definiti Accordi ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge n. 431 del 1998, né in attuazione del decreto interministeriale lavori pubblici-finanze del 5 marzo 1999, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 22 marzo 1999, serie generale, n. 67, né in attuazione del decreto interministeriale infrastrutture e trasporti-economia e finanze, del 30 dicembre 2002, pubblicato nel supplemento ordinario n. 59 alla Gazzetta Ufficiale dell'11 aprile 2003, serie generale, n. 85, si fa riferimento, per quanto attiene alle fasce di oscillazione dei canoni, all'Accordo, stipulato ai sensi del citato art. 2, comma 3, della legge n. 431 del 1998 e in attuazione del predetto decreto interministeriale infrastrutture e trasporti-economia e finanze, del 30 dicembre 2002, vigente nel comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale anche situato in altra regione. Qualora l'Accordo assunto a riferimento contenga fasce di oscillazione diversificate per aree omogenee, si applica un'unica fascia di oscillazione costituita dal valore minimo e dal valore massimo riscontrabili per l'insieme delle aree omogenee del comune di riferimento.

3. Ai sensi del comma 2, art. 2, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto col Ministro dell'economia e delle finanze, del 30 dicembre 2002, pubblicato nel supplemento ordinario n. 59 alla Gazzetta Ufficiale dell'11 aprile 2003, serie generale, n. 85, le parti contrattuali possono concordare una variazione del canone stabilito all'interno delle fasce di oscillazione, come individuate nei commi 1 e 2 del presente articolo, fino a un massimo del 20 per cento, per tenere conto, anche per specifiche zone, di particolari esigenze locali da indicarsi in contratto.

4. Gli Accordi territoriali come individuati nei commi 1 e 2 del presente articoli s'intendono richiamati anche nelle loro altre previsioni e specificatamente ai fini della determinazione delle fattispecie che consentono la stipula dei contratti di natura transitoria. In ogni comune le parti possono comunque stipulare, indipendentemente dalle esigenze individuate negli Accordi locali, contratti di locazione di natura transitoria per soddisfare qualsiasi esigenza specifica, espressamente indicata in contratto, del locatore o di un suo familiare ovvero del conduttore o di un suo familiare, collegata ad un evento certo a data prefissata.

Art. 2. Contratti di locazione per studenti universitari

1. Nei comuni di cui all'art. 3, comma 1, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto col Ministro dell'economia e delle finanze, del 30 dicembre 2002, pubblicato nel supplemento ordinario n. 59 alla Gazzetta Ufficiale dell'11 aprile 2003, serie generale, n. 85, nei quali non siano state convocate le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori ovvero non siano stati definiti gli Accordi di cui all'art. 5, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in applicazione del citato decreto, le fasce di oscillazione dei canoni per i contratti di locazione per studenti universitari sono quelle risultanti dagli Accordi previgenti già sottoscritti ai sensi del suddetto art. 5, comma 3, della legge n. 431 del 1998. In tal caso i limiti inferiori e superiori delle fasce di oscillazione dei canoni sono incrementati applicando le variazioni ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati intervenute dal mese successivo alla data di sottoscrizione degli Accordi, al mese precedente la data di sottoscrizione del nuovo contratto di locazione da stipularsi.

2. Per quei comuni di cui al precedente comma, per i quali non siano mai stati definiti Accordi ai sensi dell'art. 5, comma 3, della legge n. 431 del 1998, né in attuazione del decreto interministeriale lavori pubblici-finanze del 5 marzo 1999, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 22 marzo 1999, serie generale, n. 67, né in attuazione del decreto interministeriale infrastrutture e trasporti-economia e finanze, del 30 dicembre 2002, pubblicato nel supplemento ordinario n. 59 alla Gazzetta Ufficiale dell'11 aprile 2003, serie generale, n. 85, si fa riferimento all'Accordo vigente, stipulato in applicazione del decreto da ultimo citato ai sensi del predetto art. 5, comma 3, della legge n. 431 del 1998, nel comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale anche situato in altra regione. Qualora l'Accordo assunto a riferimento contenga fasce di oscillazione diversificate per aree omogenee, si applica un'unica fascia di oscillazione

costituita dal valore minimo e dal valore massimo riscontrabili per l'insieme delle aree omogenee del comune di riferimento.

Art. 3. Disposizioni comuni

1. Per tutti i contratti stipulati in applicazione del presente decreto si adottano i tipi di contratto e la tabella oneri accessori allegati al decreto interministeriale infrastrutture e trasporti-economia e finanze del 30 dicembre 2002, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale dell'11 aprile 2003, serie generale, n. 85, ed eventuali successivi aggiornamenti. Il riferimento all'Accordo territoriale s'intende sostituito con il riferimento al presente decreto negli articoli 3 dei tipi di contratto allegati E e F al precitato decreto. I canoni nel corso della locazione verranno aggiornati nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.
2. Gli Accordi integrativi relativi ai contratti di locazione di natura transitoria e per studenti universitari, per le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici o fisici detentori di più di cento unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale, e gli enti previdenziali pubblici, sono definiti sulla base degli Accordi territoriali individuati secondo le disposizioni di cui agli articoli 1 e 2 del presente decreto.

Art. 4. Pubblicazione

1. Il presente decreto sarà pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.
Roma, 10 marzo 2006

CODICE CIVILE ART. 1571-1652 - Della locazione

SEZIONI I Disposizioni generali

Art. 1571 Nozione

La locazione è il contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo (1572 e seguenti), verso un determinato corrispettivo (att. 180).

Art. 1572 Locazioni e anticipazioni eccedenti l'ordinaria amministrazione

Il contratto di locazione per una durata superiore a nove anni è atto eccedente l'ordinaria amministrazione (1350, n. 8, 2643, n. 8, 2923).

Sono altresì atti eccedenti l'ordinaria amministrazione le anticipazioni del corrispettivo della locazione per una durata superiore a un anno (1605).

Art. 1573 Durata della locazione

Salvo diverse norme di legge (1607, 1629), la locazione non può stipularsi per un tempo eccedente i trenta anni. Se stipulata per un periodo più lungo o in perpetuo, è ridotta al termine suddetto. (1)

(1) *Sulla durata delle locazioni di immobili urbani, artt. 1, 27, 58, 67, 71 e 79, L.27 luglio 1978, n.392, per le locazioni abitative poi variati dalla L. 9 12 98 n. 431 .*

Art. 1574 Locazione senza determinazione di tempo

Quando le parti non hanno determinato la durata della locazione (1616) (1), questa s'intende convenuta:

- 1) se si tratta di case senza arredamento di mobili o di locali per l'esercizio di una professione, di un'industria o di un commercio, per la durata di un anno, salvi gli usi locali;
- 2) se si tratta di camere o di appartamenti mobiliati, per la durata corrispondente all'unità di tempo a cui è commisurata la pigione;
- 3) se si tratta di cose mobili, per la durata corrispondente all'unità di tempo a cui è commisurato il corrispettivo;
- 4) se si tratta di mobili forniti dal locatore per l'arredamento di un fondo urbano, per la durata della locazione del fondo stesso (2923).

(1) *Nota 1, art. 1573.*

Art. 1575 Obbligazioni principali del locatore

Il locatore deve:

- 1) consegnare (1171) al conduttore la cosa locata in buono stato di manutenzione;
- 2) mantenerla in istato da servire all'uso convenuto;
- 3) garantirne il pacifico godimento durante la locazione (1585 e seguenti).

Art. 1576 Mantenimento della cosa in buono stato locativo

Il locatore deve eseguire, durante la locazione, tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore (1609, 1621).

Se si tratta di cose mobili, le spese di conservazione e di ordinaria manutenzione sono, salvo patto contrario, a carico del conduttore.

Art. 1577 Necessità di riparazioni

Quando la cosa locata abbisogna di riparazioni che non sono a carico del conduttore, questi è tenuto a darne avviso al locatore.

Se si tratta di riparazioni urgenti, il conduttore può eseguirle direttamente, salvo rimborso, purché ne dia contemporaneamente avviso al locatore.

Art. 1578 Vizi della cosa locata

Se al momento della consegna la cosa locata è affetta da vizi che ne diminuiscono in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito, il conduttore può domandare la risoluzione del contratto o una riduzione del corrispettivo, salvo che si tratti di vizi da lui conosciuti o facilmente riconoscibili.

Il locatore è tenuto a risarcire al conduttore i danni derivati da vizi della cosa, se non prova di avere senza colpa ignorato i vizi stessi al momento della consegna.

Art. 1579 Limitazioni convenzionali della responsabilità

Il patto con cui si esclude o si limita la responsabilità del locatore per i vizi della cosa non ha effetto (1229, 1421 e seguenti), se il locatore li ha in mala fede taciuti al conduttore oppure se i vizi sono tali da rendere impossibile il godimento della cosa.

Art. 1580 Cose pericolose per la salute

Se i vizi della cosa o di parte notevole di essa espongono a serio pericolo la salute del conduttore o dei suoi familiari o dipendenti, il conduttore può ottenere la risoluzione del contratto, anche se i vizi gli erano noti, nonostante qualunque rinuncia (1229).

Art. 1581 Vizi sopravvenuti

Le disposizioni degli articoli precedenti si osservano in quanto applicabili, anche nel caso di vizi della cosa sopravvenuti nel corso della locazione.

Art. 1582 Divieto d'innovazione

Il locatore non può compiere sulla cosa innovazioni che diminuiscano il godimento da parte del conduttore.

Art. 1583 Mancato godimento per riparazioni urgenti

Se nel corso della locazione la cosa abbisogna di riparazioni che non possono differirsi fino al termine del contratto, il conduttore deve tollerarle anche quando importano privazione del godimento di parte della cosa locata.

Art. 1584 Diritti del conduttore in caso di riparazioni

Se l'esecuzione delle riparazioni si protrae per oltre un sesto della durata della locazione e, in ogni caso, per oltre venti giorni, il conduttore ha diritto a una riduzione del corrispettivo, proporzionata all'intera durata delle riparazioni stesse e all'entità del mancato godimento.

Indipendentemente dalla sua durata, se l'esecuzione delle riparazioni rende inabitabile quella parte della cosa che è necessaria per l'alloggio del conduttore e della sua famiglia, il conduttore può ottenere, secondo le circostanze, lo scioglimento del contratto.

Art. 1585 Garanzia per molestie

Il locatore è tenuto a garantire il conduttore dalle molestie che diminuiscono l'uso o il godimento della cosa, arrecate da terzi che pretendono di avere diritti sulla cosa medesima.

Non è tenuto a garantirlo dalle molestie di terzi che non pretendono di avere diritti, salva al conduttore la facoltà di agire contro di essi in nome proprio (1168).

Art. 1586 Pretese da parte di terzi

Se i terzi che arrecano le molestie pretendono di avere diritti sulla cosa locata, il conduttore è tenuto a darne pronto avviso al locatore, sotto pena del risarcimento dei danni.

Se i terzi agiscono in via giudiziale, il locatore è tenuto ad assumere la lite, qualora sia chiamato nel processo. Il conduttore deve esserne estromesso con la semplice indicazione del locatore, se non ha interesse a rimanervi (Cod. Proc. Civ. 108).

Art. 1587 Obbligazioni principali del conduttore

Il conduttore deve:

1) prendere in consegna la cosa e osservare la diligenza del buon padre di famiglia (1176) nel servirsene per l'uso determinato nel contratto o per l'uso che può altrimenti presumersi dalle circostanze; (1)

2) dare il corrispettivo nei termini convenuti (1282) (2) .

(1) *Sugli effetti della destinazione dell'immobile a uso diverso da quello pattuito, art. 80, l. 27 luglio 1978, n. 392.*

(2) *In tema di mancato pagamento del canone nel caso di immobili adibiti a uso abitativo, art. 5, l. 27 luglio 1978, n.392.*

Art. 1588 Perdita e deterioramento della cosa locata

Il conduttore risponde della perdita e del deterioramento della cosa che avvengono nel corso della locazione, anche se derivanti da incendio, qualora non provi che siano accaduti per causa a lui non imputabile (1218 e seguenti, 1256 e seguenti).

E' pure responsabile della perdita e del deterioramento cagionati da persone che egli ha ammesse, anche temporaneamente, all'uso o al godimento della cosa.

Art. 1589 Incendio di cosa assicurata

Se la cosa distrutta o deteriorata per incendio era stata assicurata dal locatore o per conto di questo (1891), la responsabilità del conduttore verso il locatore è limitata alla differenza tra l'indennizzo corrisposto dall'assicuratore e il danno effettivo.

Quando si tratta di cosa mobile stimata e l'assicurazione è stata fatta per valore uguale alla stima, cessa ogni responsabilità del conduttore in confronto del locatore, se questi è indennizzato dall'assicuratore.

Sono salve in ogni caso le norme concernenti il diritto di surrogazione dell'assicuratore (1916).

Art. 1590 Restituzione della cosa locata

Il conduttore deve restituire (1177) la cosa al locatore nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, in conformità della descrizione che ne sia stata fatta dalle parti, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto.

In mancanza di descrizione, si presume che il conduttore abbia ricevuto la cosa in buono stato di manutenzione. Il conduttore non risponde del perimento o del deterioramento dovuti a vetusta. Le cose mobili (812) si devono restituire nel luogo dove sono state consegnate.

Art. 1591 Danni per ritardata restituzione

Il conduttore in mora (1219 e seguenti) a restituire la cosa è tenuto a dare al locatore il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna, salvo l'obbligo di risarcire il maggior danno (1223; Cod. Proc. Civ. 657 e seguenti). (1)
(1) *Pe le eccezioni, vedi legge 431/98*

Art. 1592 Miglioramenti

Salvo disposizioni particolari della legge (1) o degli usi, il conduttore non ha diritto a indennità per i miglioramenti apportati alla cosa locata. Se però vi è stato il consenso del locatore, questi è tenuto a pagare un'indennità corrispondente alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore del risultato utile al tempo della riconsegna. Anche nel caso in cui il conduttore non ha diritto a indennità, il valore dei miglioramenti può compensare i deterioramenti che si sono verificati senza colpa grave del conduttore.
(1) *Sull'indennità per la perdita dell'avviamento, artt. 34 e 35, l. 27 luglio 1978, n. 392.*

Art. 1593 Addizioni

Il conduttore che ha eseguito addizioni sulla cosa locata ha diritto di toglierle alla fine della locazione qualora ciò possa avvenire senza nocumento della cosa, salvo che il proprietario preferisca ritenere le addizioni stesse. In tal caso questi deve pagare al conduttore un'indennità pari alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore delle addizioni al tempo della riconsegna. Se le addizioni non sono separabili senza nocumento della cosa e ne costituiscono un miglioramento, si osservano le norme dell'articolo precedente.

Art. 1594 Sublocazione o cessione della locazione

Il conduttore, salvo patto contrario, ha facoltà di sublocare la cosa locatagli, ma non può cedere il contratto senza il consenso del locatore (1406). Trattandosi di cosa mobile, la sublocazione deve essere autorizzata dal locatore o consentita dagli usi.

Art. 1595 Rapporti tra il locatore e il subconduttore

Il locatore, senza pregiudizio dei suoi diritti verso il conduttore, ha azione diretta contro il subconduttore per esigere il prezzo della sublocazione, di cui questi sia ancora debitore al momento della domanda giudiziale, e per costringerlo ad adempiere tutte le altre obbligazioni derivanti dal contratto di sublocazione. Il subconduttore non può opporgli pagamenti anticipati, salvo che siano stati fatti secondo gli usi locali (2764). Senza pregiudizio delle ragioni del subconduttore verso il sublocatore, la nullità (1418) o la risoluzione del contratto di locazione ha effetto anche nei confronti del subconduttore, e la sentenza pronunciata tra locatore e conduttore ha effetto anche contro di lui (2909) (1).

Art. 1596 Fine della locazione per lo spirare del termine

La locazione per un tempo determinato dalle parti cessa con lo spirare del termine, senza che sia necessaria la disdetta. La locazione senza determinazione di tempo non cessa, se prima della scadenza stabilita a norma dell'art. 1574 una delle parti non comunica all'altra disdetta nel termine (fissato dalle norme corporative o, in mancanza, in quello) determinato dalle parti o dagli usi (954).

Art. 1597 Rinnovazione tacita del contratto

La locazione si ha per rinnovata se, scaduto il termine di essa, il conduttore rimane ed è lasciato nella detenzione della cosa locata o se, trattandosi di locazione a tempo indeterminato, non è stata comunicata la disdetta a norma dell'articolo precedente. La nuova locazione è regolata dalle stesse condizioni della precedente, ma la sua durata è quella stabilita per le locazioni a tempo indeterminato (1574). Se è stata data licenza, il conduttore non può opporre la tacita rinnovazione, salvo che consti la volontà del locatore di rinnovare il contratto.

Art. 1598 Garanzie della locazione

Le garanzie prestate da terzi non si estendono alle obbligazioni derivanti da proroghe della durata del contratto.

Art. 1599 Trasferimento a titolo particolare della cosa locata

Il contratto di locazione è opponibile al terzo acquirente, se ha data certa (2704) anteriore all'alienazione della cosa (999). La disposizione del comma precedente non si applica alla locazione di beni mobili non iscritti in pubblici registri, se l'acquirente ne ha conseguito il possesso in buona fede (1147, 1153). Le locazioni di beni immobili non trascritte non sono opponibili al terzo acquirente, se non nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione (2643 n. 8, 2644).

L'acquirente è in ogni caso tenuto a rispettare la locazione, se ne ha assunto l'obbligo verso l'alienante (2923).

Art. 1600 Detenzione anteriore al trasferimento

Se la locazione non ha data certa, ma la detenzione del conduttore è anteriore al trasferimento, l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione che per una durata corrispondente a quella stabilita per le locazioni a tempo indeterminato.

Art. 1601 Risarcimento del danno al conduttore licenziato

Se il conduttore è stato licenziato dall'acquirente perché il contratto di locazione non aveva data certa (2704) anteriore al trasferimento, il locatore è tenuto a risarcirgli il danno (1223 e seguenti).

Art. 1602 Effetti dell'opponibilità della locazione al terzo acquirente

Il terzo acquirente tenuto a rispettare la locazione subentra, dal giorno del suo acquisto, nei diritti e nelle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione.

Art. 1603 Clausola di scioglimento del contratto in caso di alienazione

Se si è convenuto che il contratto possa sciogliersi (1) in caso di alienazione della cosa locata, l'acquirente che vuole valersi di tale facoltà deve dare licenza al conduttore rispettando il termine di preavviso stabilito dal secondo comma dell'art. 1596. In tal caso al conduttore licenziato non spetta il risarcimento dei danni, salvo patto contrario (2923).

Art. 1604 Vendita della cosa locata con patto di riscatto

Il compratore con patto di riscatto non può esercitare la facoltà di licenziare il conduttore fino a che il suo acquisto non sia divenuto irrevocabile con la scadenza del termine fissato per il riscatto (1500 e seguenti) (1).

Art. 1605 Liberazione o cessione del corrispettivo della locazione

La liberazione o la cessione del corrispettivo della locazione non ancora scaduto non può opporsi al terzo acquirente della cosa locata, se non risulta da atto scritto avente data certa (2704) anteriore al trasferimento. Si può in ogni caso opporre il pagamento anticipato eseguito in conformità degli usi locali.

Se la liberazione o la cessione è stata fatta per un periodo eccedente i tre anni e non è stata trascritta (2643 n. 9, 2644), può essere opposta solo entro i limiti di un triennio; se il triennio è già trascorso, può essere opposta solo nei limiti dell'anno in corso nel giorno del trasferimento (2812, 2918, 2924).

Art. 1606 Estinzione del diritto del locatore

Nei casi in cui il diritto del locatore sulla cosa locata si estingue con effetto retroattivo, le locazioni da lui concluse aventi data certa (2704) sono mantenute, purché siano state fatte senza frode e non eccedano il triennio. Sono salve le diverse disposizioni di legge.

SEZIONE II

Della locazione di fondi urbani (I)

Art. 1607 Durata massima della locazione di case

La locazione di una casa per abitazione può essere convenuta per tutta la durata della vita dell'inquilino e per due anni successivi alla sua morte.

Art. 1608 Garanzie per il pagamento della pigione

Nelle locazioni di case non mobiliate l'inquilino può essere licenziato se non fornisce la casa di mobili sufficienti (2764) o non presta altre garanzie (1179) idonee ad assicurare il pagamento della pigione.

Art. 1609 Piccole riparazioni a carico dell'inquilino

Le riparazioni di piccola manutenzione, che a norma dell'art. 1576 devono essere eseguite dall'inquilino a sue spese, sono quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso, e non quelle dipendenti da vetustà o da caso fortuito (2764). Le suddette riparazioni, in mancanza di patto, sono determinate dagli usi locali.

Art. 1610 Spurgo dei pozzi e di latrine

Lo spurgo dei pozzi e delle latrine è a carico del locatore.

Art. 1611 Incendio di casa abitata da più inquilini

Se si tratta di casa occupata da più inquilini, tutti sono responsabili verso il locatore del danno prodotto dall'incendio (1588), proporzionalmente al valore della parte occupata. Se nella casa abita anche il locatore, si detrae dalla somma dovuta una quota corrispondente alla parte da lui occupata (1589).

La disposizione del comma precedente non si applica se si prova che l'incendio è cominciato dall'abitazione di uno degli inquilini, ovvero se alcuno di questi prova che l'incendio non è potuto cominciare nella sua abitazione.

Art. 1612 Recesso convenzionale del locatore

Il locatore che si è riservata la facoltà di recedere dal contratto per abitare egli stesso nella casa locata deve dare licenza motivata nel termine stabilito dagli usi locali (Cod. Proc. Civ. 657).

Art. 1613 Facoltà di recesso degli impiegati pubblici

Gli impiegati delle pubbliche amministrazioni possono, nonostante patto contrario, recedere dal contratto nel caso di trasferimento, purché questo non sia stato disposto su loro domanda.

Tale facoltà si esercita mediante disdetta motivata, e il recesso ha effetto dal secondo mese successivo a quello in corso alla data della disdetta.

Art. 1614 Morte dell'inquilino

Nel caso di morte dell'inquilino, se la locazione deve ancora durare per più di un anno ed è stata vietata la sublocazione, gli eredi possono recedere dal contratto entro tre mesi dalla morte.

Il recesso si deve esercitare mediante disdetta comunicata con preavviso non inferiore a tre mesi.

SEZIONE III

Dell'affitto

Paragrafo 1 Disposizioni generali

Art. 1615 Gestione e godimento della cosa produttiva

Quando la locazione ha per oggetto il godimento di una cosa produttiva, mobile o immobile, l'affittuario deve curarne la gestione in conformità della destinazione economica della cosa e dell'interesse della produzione. A lui spettano i frutti (821) e le altre utilità della cosa.

Art. 1616 Affitto senza determinazione di tempo

Se le parti non hanno determinato la durata dell'affitto, ciascuna di esse può recedere dal contratto dando all'altra un congruo preavviso.

Sono salve (le norme corporative e) gli usi che dispongono diversamente.

Art. 1617 Obblighi del locatore

Il locatore è tenuto a consegnare la cosa, con i suoi accessori e le sue pertinenze (817), in istato da servire all'uso e alla produzione a cui è destinata.

Art. 1618 Inadempimenti dell'affittuario

Il locatore può chiedere la risoluzione del contratto, se l'affittuario non destina al servizio della cosa i mezzi necessari per la gestione di essa, se non osserva le regole della buona tecnica, ovvero se muta stabilmente la destinazione economica della cosa.

Art. 1619 Diritto di controllo

Il locatore può accertare in ogni tempo, anche con accesso in luogo, se l'affittuario osserva gli obblighi che gli incombono.

Art. 1620 Incremento della produttività della cosa

L'affittuario può prendere le iniziative atte a produrre un aumento di reddito della cosa, purché esse non importino obblighi per il locatore o non gli arrechino pregiudizio, e siano conformi all'interesse della produzione.

Art. 1621 Riparazioni

Il locatore è tenuto ad eseguire a sue spese, durante l'affitto, le riparazioni straordinarie. Le altre sono a carico dell'affittuario (1576).

Art. 1622 Perdite determinate da riparazioni

Se l'esecuzione delle riparazioni che sono a carico del locatore determina per l'affittuario una perdita superiore al quinto del reddito annuale o, nel caso di affitto non superiore a un anno, al quinto del reddito complessivo, l'affittuario può domandare una riduzione del fitto in ragione della diminuzione del reddito oppure, secondo le circostanze, lo scioglimento del contratto.

Art. 1623 Modificazioni sopravvenute del rapporto contrattuale

Se, in conseguenza di una disposizione di legge, (di una norma corporativa), o di un provvedimento dell'autorità riguardanti la gestione produttiva, il rapporto contrattuale risulta notevolmente modificato in modo che le parti ne

risentano rispettivamente una perdita e un vantaggio, può essere richiesto un aumento o una diminuzione del fitto (1467) ovvero, secondo le circostanze, lo scioglimento del contratto.
Sono salve le diverse disposizioni della legge (della norma corporativa) o del provvedimento dell'autorità.

Art. 1624 Divieto di subaffitto. Cessione dell'affitto

L'affittuario non può subaffittare la cosa senza il consenso del locatore.

La facoltà di cedere l'affitto comprende quella di subaffittare; la facoltà di subaffittare non comprende quella di cedere l'affitto.

Art. 1625 Clausola di scioglimento del contratto in caso di alienazione

Se si è convenuto che l'affitto possa sciogliersi in caso di alienazione, l'acquirente che voglia dare licenza all'affittuario deve osservare la disposizione dell'art. 1616.

Quando l'affitto ha per oggetto un fondo rustico, la licenza deve essere data col preavviso di sei mesi e ha effetto per la fine dell'anno agrario in corso alla scadenza del termine di preavviso.

Art. 1626 Incapacità o insolvenza dell'affittuario

L'affitto si scioglie per l'interdizione, l'inabilitazione (414 e seguenti) o l'insolvenza dell'affittuario, salvo che al locatore sia prestata idonea garanzia (1179) per l'esatto adempimento degli obblighi dell'affittuario.

Art. 1627 Morte dell'affittuario

Nel caso di morte dell'affittuario, il locatore e gli eredi dell'affittuario possono, entro tre mesi dalla morte, recedere dal contratto mediante disdetta comunicata all'altra parte con preavviso di sei mesi.

Se l'affitto ha per oggetto un fondo rustico, la disdetta ha effetto per la fine dell'anno agrario in corso alla scadenza del termine di preavviso.

Paragrafo 2 Dell'affitto di fondi rustici

Art. 1628 Durata minima dell'affitto

(Se le norme corporative stabiliscono un periodo minimo di durata del contratto, l'affitto di un fondo rustico stipulato per una durata inferiore si estende al periodo minimo così stabilito).

Art. 1629 Fondi destinati al rimboschimento

L'affitto di fondi rustici destinati al rimboschimento può essere stipulato per un termine massimo di novantanove anni.

Art. 1630 Affitto senza determinazione di tempo

L'affitto a tempo indeterminato di un fondo soggetto a rotazione di colture si reputa stipulato per il tempo necessario affinché l'affittuario possa svolgere e portare a compimento il normale ciclo di avvicendamento delle colture praticate nel fondo.

Se il fondo non è soggetto ad avvicendamento di colture, l'affitto si reputa fatto per il tempo necessario alla raccolta dei frutti (820).

L'affitto non cessa se prima della scadenza una delle parti non ha dato disdetta con preavviso di sei mesi.

(Sono salve le diverse disposizioni delle norme corporative).

Art. 1631 Estensione del fondo

Per l'affitto a misura, oppure a corpo con indicazione della misura, nel caso di eccesso o di difetto dell'estensione del fondo rispetto alla misura indicata, i diritti e le obbligazioni delle parti sono determinati secondo le norme contenute nel capo della vendita (1537).

Artt. 1632-1634 (abrogati)

Art. 1635 Perdita fortuita dei frutti negli affitti pluriennali

Se, durante l'affitto convenuto per più anni, almeno la metà dei frutti di un anno non ancora separati perisce per caso fortuito, l'affittuario può domandare una riduzione del fitto, salvo che la perdita trovi compenso nei precedenti raccolti.

Qualora la perdita non trovi compenso nei precedenti raccolti, la riduzione è determinata alla fine dell'affitto, eseguito il conguaglio con i frutti raccolti in tutti gli anni decorsi. Il giudice può dispensare provvisoriamente l'affittuario dal pagamento di una parte del fitto in proporzione della perdita sofferta.

La riduzione non può mai eccedere la metà del fitto.

In ogni caso si deve tener conto degli indennizzi che l'affittuario abbia conseguiti o possa conseguire in relazione alla perdita sofferta.

Al perimento è equiparata la mancata produzione dei frutti.

Art. 1636 Perdita fortuita dei frutti negli affitti annuali

Se l'affitto ha la durata di un solo anno, e si è verificata la perdita per caso fortuito di almeno la metà dei frutti, l'affittuario può essere esonerato dal pagamento di una parte del fitto, in misura non superiore alla metà.

Art. 1637 Accollo di casi fortuiti

L'affittuario può, con patto espresso, assumere il rischio dei casi fortuiti ordinari. Sono reputati tali i fortuiti che, avuto riguardo ai luoghi e a ogni altra circostanza, le parti potevano ragionevolmente ritenere probabili. E' nullo il patto (1421 e seguenti) col quale l'affittuario si assoggetta ai casi fortuiti straordinari.

Art. 1638 Espropriazione per pubblico interesse

In caso di espropriazione per pubblico interesse o di occupazione temporanea del fondo locato, l'affittuario ha diritto di ottenere dal locatore la parte d'indennità a questo corrisposta per i frutti non percepiti o per il mancato raccolto.

Art. 1639 Canone di affitto

Il fitto può consistere anche in una quota ovvero in una quantità fissa o variabile dei frutti del fondo locato.

Art. 1640 Scorte morte

Le scorte morte costituenti la dotazione del fondo, che sono state consegnate all'affittuario all'inizio dell'affitto, con determinazione della specie, qualità e quantità, devono, anche se stimate essere restituite al locatore alla fine dell'affitto, nella stessa specie, qualità e quantità e, se si tratta di scorte fisse, come macchinari e attrezzi, nello stesso stato d'uso. L'eccedenza o la deficienza deve essere regolata in danaro, secondo il valore corrente al tempo della riconsegna. La dotazione necessaria non può essere distratta e deve essere mantenuta secondo le esigenze delle colture e la pratica dei luoghi.

La disposizione del comma precedente si applica anche se, all'inizio dell'affitto, l'affittuario ha depositato la somma che rappresenti il valore delle scorte presso il locatore salvo l'obbligo di questo di restituirla al tempo della riconsegna delle scorte.

Se le scorte sono state consegnate con la sola indicazione del valore, l'affittuario ne acquista la proprietà, e, alla fine dell'affitto, deve restituire il valore ricevuto o scorte in natura per un corrispondente valore, determinato secondo il prezzo corrente, al tempo della riconsegna, ovvero parte dell'uno e parte delle altre.

Sono salve (le diverse disposizioni delle norme corporative o) le diverse pattuizioni delle parti.

Art. 1641 Scorte vive

Quando il bestiame da lavoro o da allevamento, costituente la dotazione del fondo, è stato in tutto o in parte fornito dal locatore, si osservano le disposizioni degli articoli seguenti, salvi (le norme corporative o) i patti diversi.

Art. 1642 Proprietà del bestiame consegnato

Qualora il bestiame consegnato all'affittuario sia stato determinato con indicazione della specie, del numero, del sesso, della qualità, dell'età e del peso, anche se ne è stata fatta stima, la proprietà di esso rimane al locatore. Tuttavia l'affittuario può disporre dei singoli capi, ma deve mantenere nel fondo la dotazione necessaria.

Art. 1643 Rischio della perdita del bestiame

Il rischio della perdita del bestiame è a carico dell'affittuario dal momento in cui questi lo ha ricevuto, se non è stato diversamente pattuito (1637).

Art. 1644 Accrescimenti e frutti del bestiame

L'affittuario fa suoi i parti e gli altri frutti del bestiame, l'accrescimento e ogni altro provento che ne deriva (1615). Il letame però deve essere impiegato esclusivamente nella coltivazione del fondo.

Art. 1645 Riconsegna del bestiame

Nel caso previsto dall'art. 1642, al termine del contratto l'affittuario deve restituire bestiame corrispondente per specie, numero, sesso, qualità, età e peso a quello ricevuto. Se vi sono differenze di qualità o di quantità contenute nei limiti in cui esse possano ammettersi avuto riguardo ai bisogni della coltivazione del fondo, l'affittuario deve restituire bestiame di uguale valore. Se vi è eccedenza o deficienza nel valore del bestiame, ne è fatto conguaglio in danaro tra le parti, secondo il valore al tempo della riconsegna.

La disposizione del comma precedente si applica anche se, all'inizio dell'affitto l'affittuario ha depositato presso il locatore la somma che rappresenta il valore del bestiame.

Si applica altresì la disposizione del terzo comma dell'art. 1640.

Sono salvi (le disposizioni delle norme corporative e) i patti diversi.

Art. 1646 Rapporti fra gli affittuari uscente e subentrante

L'affittuario uscente deve mettere a disposizione di chi gli subentra nella coltivazione i locali opportuni e gli altri comodi occorrenti per i lavori dell'anno seguente; il nuovo affittuario deve lasciare al precedente i locali opportuni e gli altri comodi occorrenti per il consumo dei foraggi e per le raccolte che restano da fare.

Per l'ulteriore determinazione dei rapporti tra l'affittuario uscente e l'affittuario subentrante si osservano (le disposizioni delle norme corporative e, in mancanza) gli usi locali.

Paragrafo 3 Dell'affitto a coltivatore diretto (I)

Art. 1647 Nozione

Quando l'affitto ha per oggetto un fondo che l'affittuario coltiva col lavoro prevalentemente proprio o di persone della sua famiglia, si applicano le norme che seguono (sempre che il fondo non superi i limiti di estensione che, per singole zone e colture, possono essere determinati dalle norme corporative) (2079).

Art. 1648 Casi fortuiti ordinari

Il giudice, con riguardo alle condizioni economiche dell'affittuario, può disporre il pagamento rateale del fitto se per un caso fortuito ordinario, le cui conseguenze l'affittuario ha assunte a suo carico, si verifica la perdita di almeno la metà dei frutti del fondo.

Art. 1649 Subaffitto

Se il locatore consente il subaffitto, questo è considerato come locazione diretta tra il locatore e il nuovo affittuario. Artt. 1650-1651 (abrogati)

Art. 1652 Anticipazioni all'affittuario

Qualora l'affittuario non possa provvedere altrimenti, il locatore è tenuto ad anticipargli le sementi e le materie fertilizzanti e antiparassitarie necessarie per la coltivazione del fondo.

Il credito del locatore produce interessi in misura corrispondente al saggio legale (1284).

Artt. 1653-1654 (abrogati)

NORME FISCALI E AMMINISTRATIVE

Legge 30 dicembre 2004, n. 311 , art. 1, comma 346

346. I contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati.

Dpr 22 dicembre 1986, n. 917, art. 26; art. 37 comma 4-bis (imposte sui redditi)

Articolo 26 Imputazione dei redditi fondiari.

Testo: in vigore dal 01/01/2004 modificato da: DLG del 12/12/2003 n. 344 art. 1

1. I redditi fondiari concorrono, indipendentemente dalla percezione, a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili a titolo di proprietà, enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale, salvo quanto stabilito dall'art. 33, per il periodo di imposta in cui si è verificato il possesso. I redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore. Per le imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti come da accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità è riconosciuto un credito di imposta di pari ammontare.

2. Nei casi di contitolarità della proprietà o altro diritto reale sull'immobile o di coesistenza di più diritti reali su di esso il reddito fondiario concorre a formare il reddito complessivo di ciascun soggetto per la parte corrispondente al suo diritto.

3. Se il possesso dell'immobile è stato trasferito, in tutto o in parte, nel corso del periodo d'imposta, il reddito fondiario concorre a formare il reddito complessivo di ciascun soggetto proporzionalmente alla durata del suo possesso.

Articolo 37 Determinazione del reddito dei fabbricati.

Testo: in vigore dal 01/01/2004 modificato da: DLG del 12/12/2003 n. 344 art. 1

1. Il reddito medio ordinario delle unità immobiliari è determinato mediante l'applicazione delle tariffe d'estimo, stabilite secondo le norme della legge catastale per ciascuna categoria e classe, ovvero, per i fabbricati a destinazione speciale o particolare, mediante stima diretta.

2. Le tariffe d'estimo e i redditi dei fabbricati a destinazione speciale o particolare sono sottoposti a revisione quando se ne manifesti l'esigenza per sopravvenute variazioni di carattere permanente nella capacità di reddito delle unità immobiliari e comunque ogni dieci anni. La revisione è disposta con decreto del Ministro delle finanze, previo parere della Commissione censuaria centrale, e può essere effettuata per singole zone censuarie. Prima di procedervi gli Uffici tecnici erariali devono sentire i Comuni interessati.

3. Le modificazioni derivanti dalla revisione hanno effetto dall'anno di pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del nuovo prospetto delle tariffe, ovvero, nel caso di stima diretta, dall'anno in cui è stato notificato il nuovo reddito al possessore iscritto in catasto. Se la pubblicazione o notificazione avviene oltre il mese precedente quello stabilito per il versamento dell'acconto di imposta, le modificazioni hanno effetto dall'anno successivo.

4. Il reddito delle unità immobiliari non ancora iscritte in catasto è determinato comparativamente a quello delle unità similari già iscritte.

4-bis. Qualora il canone risultante dal contratto di locazione, ridotto forfetariamente del 15 per cento, sia superiore al reddito medio ordinario di cui al comma 1, il reddito è determinato in misura pari a quella del canone di locazione al netto di tale riduzione. Per i fabbricati siti nella città di Venezia centro e nelle isole della Giudecca, di Murano e di Burano, la riduzione è elevata al 25 per cento. Per gli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico, ai sensi dell'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, la riduzione è elevata al 35 per cento.*

* Ultima frase inserita dalla legge 24/12/2012, n. 44

4-ter. (Comma abrogato)

4-quater. (Comma abrogato).

Dlgs 18 dicembre 1997, n. 471, art. 1, commi 1-2; art. 13, comma 1 (sanzioni tributarie redditi)

Art. 1. (Violazioni relative alla dichiarazione delle imposte dirette)

1. Nei casi di omessa presentazione della dichiarazione dei redditi, si applica la sanzione amministrativa dal centoventi al duecentoquaranta per cento dell'ammontare delle imposte dovute, con un minimo di lire cinquecentomila. Se non sono dovute imposte, si applica la sanzione da lire cinquecentomila a lire due milioni. Essa può essere aumentata fino al doppio nei confronti dei soggetti obbligati alla tenuta di scritture contabili.

2. Se nella dichiarazione è indicato, ai fini delle singole imposte, un reddito imponibile inferiore a quello accertato, o, comunque, un'imposta inferiore a quella dovuta o un credito superiore a quello spettante, si applica la sanzione amministrativa dal cento al duecento per cento della maggior imposta o della differenza del credito. La stessa sanzione si applica se nella dichiarazione sono espresse indebite detrazioni d'imposta ovvero indebite deduzioni dall'imponibile, anche se esse sono state attribuite in sede di ritenuta alla fonte.

Omissis

Art. 13. (Ritardati od omessi versamenti diretti)

1. Chi non esegue, in tutto o in parte, alle prescritte scadenze, i versamenti in acconto, i versamenti periodici, il versamento di conguaglio o a saldo dell'imposta risultante dalla dichiarazione, detratto in questi casi l'ammontare dei versamenti periodici e in acconto, ancorché non effettuati, è soggetto a sanzione amministrativa pari al trenta per cento di ogni importo non versato, anche quando, in seguito alla correzione di errori materiali o di calcolo rilevati in sede di controllo della dichiarazione annuale, risulti una maggiore imposta o una minore eccedenza detraibile. Per i versamenti riguardanti crediti assistiti integralmente da forme di garanzia reale o personale previste dalla legge o riconosciute dall'amministrazione finanziaria, effettuati con un ritardo non superiore a quindici giorni, la sanzione di cui al primo periodo, oltre a quanto previsto dalla lettera a) del comma 1 dell'articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472, è ulteriormente ridotta ad un importo pari ad un quindicesimo per ciascun giorno di ritardo. Identica sanzione si applica nei casi di liquidazione della maggior imposta ai sensi degli articoli 36-bis e 36-ter del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, e ai sensi dell'articolo 54-bis del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633."

Omissis

Dpr 24 giugno 1986, n. 131 art. 17-18; art. 69; Tariffa art. 5 (imposte di registro)

Art. 17. Cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite dei contratti di locazione e di affitto di beni immobili

1. L'imposta dovuta per la registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili esistenti nel territorio dello Stato nonché per le cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite degli stessi, è liquidata dalle parti contraenti ed assolta entro trenta giorni mediante versamento del relativo importo presso uno dei soggetti incaricati della riscossione, ai sensi dell'articolo 4 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 237.

2. L'attestato di versamento relativo alle cessioni, alle risoluzioni e alle proroghe deve essere presentato all'ufficio del registro presso cui è stato registrato il contratto entro venti giorni dal pagamento.

3. Per i contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani di durata pluriennale l'imposta può essere assolta sul corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto ovvero annualmente sull'ammontare del canone relativo a ciascun anno. In caso di risoluzione anticipata del contratto il contribuente che ha corrisposto l'imposta sul corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto ha diritto al rimborso del tributo relativo alle annualità successive a quella in corso.

L'imposta relativa alle annualità successive alla prima, anche conseguenti a proroghe del contratto comunque disposte, deve essere versata con le modalità di cui al comma 1. (vedi D.M. 16/12/1987 G.U. 303 del 30/12/1987).

3-bis. Per i contratti di affitto di fondi rustici non formati per atto pubblico o scrittura privata autenticata, l'obbligo della registrazione può essere assolto presentando all'ufficio del registro, entro il mese di febbraio, una denuncia in doppio originale relativa ai contratti in essere nell'anno precedente. La denuncia deve essere sottoscritta e presentata da una delle parti contraenti e deve contenere le generalità e il domicilio nonché il codice fiscale delle parti contraenti, il luogo e la data di stipulazione, l'oggetto, il corrispettivo pattuito e la durata del contratto.

Art. 18. Effetti della registrazione

1. La registrazione, eseguita ai sensi dell'art. 16, attesta l'esistenza degli atti ed attribuisce ad essi data certa di fronte ai terzi a norma dell'art. 2704 del C.C.

2. L'ufficio del registro conserva gli originali e le copie trattenute ai sensi dell'art. 16 ed i modelli di cui all'art. 17 e, trascorsi dieci anni, li trasmette all'archivio notarile, ad eccezione delle denunce di contratti verbali e dei modelli che vengono distrutti.

3. Su richiesta delle parti contraenti, dei loro aventi causa o di coloro nel cui interesse la registrazione è stata eseguita, l'ufficio del registro rilascia copia delle scritture private, delle denunce e degli atti formati all'estero dei quali è ancora in possesso nonché delle note e delle richieste di registrazione di qualunque atto pubblico o privato. Il rilascio di copie ad altre persone può avvenire soltanto su autorizzazione del pretore competente. Nei casi previsti dall'art. 17 in luogo del rilascio della copia è attestato il contenuto del modello di versamento.

Art. 69. Omissione o tardività della richiesta di registrazione o della presentazione della denuncia

1. Chi omette la richiesta di registrazione degli atti e dei fatti rilevanti ai fini dell'applicazione dell'imposta, ovvero la presentazione delle denunce previste dall'articolo 19 è punito con la sanzione amministrativa dal centoventi al duecentoquaranta per cento dell'imposta dovuta.

Tariffa Art. 5 - Atti soggetti a registrazione in termine fisso. Locazione e concessione di diritti reali.

1. Locazioni e affitti di beni immobili:	
a) quando hanno per oggetto fondi rustici	0,50%
a-bis) quando hanno per oggetto immobili strumentali, ancorché assoggettati all'imposta sul valore aggiunto, di cui all'articolo 10, primo comma, numero 8), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633	1%
b) in ogni altro caso	2%
2. Concessioni su beni demaniali, cessioni e surrogazioni relative	2%
3. Concessioni di diritti d'acqua a tempo determinato, cessioni e surrogazioni relative	0,50%
4. Contratti di comodato di beni immobili	€ 168,00

Note:

I) Per i contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani di durata pluriennale, l'imposta, se corrisposta per l'intera durata del contratto, si riduce di una percentuale pari alla metà del tasso di interesse legale moltiplicato per il numero delle annualità; la cessione senza corrispettivo degli stessi contratti è assoggettata all'imposta nella misura fissa di euro 67,00.

II) In ogni caso l'ammontare dell'imposta, per le locazioni e gli affitti di beni immobili, non può essere inferiore alla misura fissa di euro 67,00.

II-bis) Per i contratti di affitto di fondi rustici di cui all'articolo 17, comma 3-bis, l'aliquota si applica sulla somma dei corrispettivi pattuiti per i singoli contratti. In ogni caso l'ammontare dell'imposta dovuta per la denuncia non può essere inferiore alla misura fissa di euro 67,00.

Dlgs 14 marzo 2011, n. 23, art. 3 (cedolare secca)

Art. 3 Cedolare secca sugli affitti

1. In alternativa facoltativa rispetto al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, il proprietario o il titolare di diritto reale di godimento di unità immobiliari abitative locate ad uso abitativo può optare per il seguente regime.

2. A decorrere dall'anno 2011, il canone di locazione relativo ai contratti aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e le relative pertinenze locate congiuntamente all'abitazione, può essere assoggettato, in base alla decisione del locatore, ad un'imposta, operata nella forma della cedolare secca, sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione; la cedolare secca sostituisce

anche le imposte di registro e di bollo sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto di locazione. Sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti la cedolare secca si applica in ragione di un'aliquota del 21 per cento. La cedolare secca può essere applicata anche ai contratti di locazione per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione. Per i contratti stipulati secondo le disposizioni di cui agli articoli 2, comma 3, e 8 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, relativi ad abitazioni ubicate nei comuni di cui all'articolo 1, comma 1, lettere a) e b), del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e negli altri comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Comitato interministeriale per la programmazione economica, l'aliquota della cedolare secca calcolata sul canone pattuito dalle parti è ridotta al 19 per cento. Sui contratti di locazione aventi a oggetto immobili ad uso abitativo, qualora assoggettati alla cedolare secca di cui al presente comma, alla fideiussione prestata per il conduttore non si applicano le imposte di registro e di bollo *

* *Ultima frase aggiunta dalla legge 24/12/2012, n. 44*

3. Fermi gli obblighi di presentazione della dichiarazione dei redditi, la registrazione del contratto di locazione assorbe gli ulteriori obblighi di comunicazione, incluso l'obbligo previsto dall'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nei casi di omessa richiesta di registrazione del contratto di locazione si applica l'articolo 69 del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986.

4. La cedolare secca è versata entro il termine stabilito per il versamento dell'imposta sul reddito delle persone fisiche. Non si fa luogo al rimborso delle imposte di bollo e di registro eventualmente già pagate. Per la liquidazione, l'accertamento, la riscossione, i rimborsi, le sanzioni, gli interessi ed il contenzioso ad essa relativi si applicano le disposizioni previste per le imposte sui redditi. Con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate, da emanare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente provvedimento, sono stabilite le modalità di esercizio dell'opzione di cui al comma 1, nonché di versamento in acconto della cedolare secca dovuta, nella misura dell'85 per cento per l'anno 2011 e del 95 per cento dal 2012, e del versamento a saldo della medesima cedolare, nonché ogni altra disposizione utile, anche dichiarativa, ai fini dell'attuazione del presente articolo.

5. Se nella dichiarazione dei redditi il canone derivante dalla locazione di immobili ad uso abitativo non è indicato o è indicato in misura inferiore a quella effettiva, si applicano in misura raddoppiata, rispettivamente, le sanzioni amministrative previste dall'articolo 1, commi 1 e 2, del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471. In deroga a quanto previsto dal decreto legislativo 19 giugno 1997, n. 218, per i redditi derivanti dalla locazione di immobili ad uso abitativo, nel caso di definizione dell'accertamento con adesione del contribuente ovvero di rinuncia del contribuente all'impugnazione dell'accertamento, si applicano, senza riduzione, le sanzioni amministrative previste dall'articolo 1, commi 1 e 2, e dall'articolo 13, comma 1, del citato decreto legislativo n. 471 del 1997.

6. Le disposizioni di cui ai commi da 1 a 5 del presente articolo non si applicano alle locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di una attività d'impresa, o di arti e professioni. Il reddito derivante dai contratti di cui al presente articolo non può essere, comunque, inferiore al reddito determinato ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917.

7. Quando le vigenti disposizioni fanno riferimento, per il riconoscimento della spettanza o per la determinazione di deduzioni, detrazioni o benefici di qualsiasi titolo, anche di natura non tributaria, al possesso di requisiti reddituali, si tiene comunque conto anche del reddito assoggettato alla cedolare secca. Il predetto reddito rileva anche ai fini dell'indicatore della situazione economica equivalente (I.S.E.E.) di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 109.

8. Ai contratti di locazione degli immobili ad uso abitativo, comunque stipulati, che, ricorrendone i presupposti, non sono registrati entro il termine stabilito dalla legge, si applica la seguente disciplina:

- a) la durata della locazione è stabilita in quattro anni a decorrere dalla data della registrazione, volontaria o d'ufficio;
- b) al rinnovo si applica la disciplina di cui all'articolo 2, comma 1, della citata legge n. 431 del 1998;
- c) a decorrere dalla registrazione il canone annuo di locazione è fissato in misura pari al triplo della rendita catastale, oltre l'adeguamento, dal secondo anno, in base al 75 per cento dell'aumento degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli impiegati ed operai. Se il contratto prevede un canone inferiore, si applica comunque il canone stabilito dalle parti.

9. Le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 346, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, ed al comma 8 del presente articolo si applicano anche ai casi in cui:

- a) nel contratto di locazione registrato sia stato indicato un importo inferiore a quello effettivo;
- b) sia stato registrato un contratto di comodato fittizio.

10. La disciplina di cui ai commi 8 e 9 non si applica ove la registrazione sia effettuata entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto.

11. Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca è sospesa, per un periodo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. L'opzione non ha effetto se di essa il locatore non ha dato preventiva comunicazione al conduttore con lettera raccomandata, con la quale rinuncia ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo. Le disposizioni di cui al presente comma sono inderogabili.

Legge 18 maggio 1978, n. 59, art. 12 (Denuncia pubblica sicurezza)

Art. 12. - Chiunque cede la proprietà o il godimento o a qualunque altro titolo consente, per un tempo superiore a un mese, l'uso esclusivo di un fabbricato o di parte di esso ha l'obbligo di comunicare all'autorità locale di pubblica sicurezza, entro quarantotto ore dalla consegna dell'immobile, la sua esatta ubicazione, nonché le generalità

dell'acquirente, del conduttore o della persona che assume la disponibilità del bene e gli estremi del documento di identità o di riconoscimento, che deve essere richiesto all'interessato.

Entro sessanta giorni dall'entrata in vigore del presente decreto, i soggetti di cui al primo comma hanno l'obbligo di provvedere alla comunicazione, all'autorità di pubblica sicurezza, di tutti i contratti, anche verbali, stipulati successivamente alla data del 30 giugno 1977 e in corso alla data di entrata in vigore del decreto-legge.

La comunicazione di cui ai precedenti commi può essere effettuata anche a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Ai fini dell'osservanza dei termini vale la data della ricevuta postale.

Nel caso di violazione delle disposizioni indicate nei commi precedenti si applica la sanzione amministrativa del pagamento di una somma da euro 103 a euro 1.549. La violazione è accertata dagli organi di polizia giudiziaria, nonché dai vigili urbani del comune ove si trova l'immobile. La sanzione è applicata dal sindaco ed i proventi sono devoluti al comune. Si applicano, per quanto non previsto le disposizioni della legge 24 dicembre 1975, n. 70.