

Camera dei deputati - XV Legislatura - Dossier di documentazione ( <a href="#">Versione per stampa</a> )	
Autore:	Servizio Studi - Dipartimento ambiente
Titolo:	Ripartizione del Fondo per l'edilizia a canone speciale per l'anno 2007 Schema di DPCM n. 159 (art. 3, comma 108 e 109 L. n. 350/2003)
Riferimenti:	<a href="#">SCH.DEC 159/XV</a>
Serie:	Atti del Governo Numero: 132
Data:	28/09/2007
Organi della Camera:	VIII-Ambiente, territorio e lavori pubblici
Altri riferimenti:	<a href="#">L n. 350 del 24-DEC-03</a>



## Camera dei deputati

XV LEGISLATURA

### SERVIZIO STUDI Atti del Governo

Ripartizione del Fondo per l'edilizia a canone  
speciale per l'anno 2007

*Schema di D.M. n. 159*

*(art. 3, comma 108 e 109 L. n. 350/2003)*

n. 132

28 Settembre 2007

I dossier del Servizio studi sono destinati alle esigenze di documentazione interna per l'attività degli organi parlamentari e dei parlamentari. La Camera dei deputati declina ogni responsabilità per la loro eventuale utilizzazione o riproduzione per fini non consentiti dalla legge.

*File: Am0106.doc*

## **INDICE**

### **SCHEDA DI SINTESI**

<b>Dati identificativi</b>	<b>3</b>
<b>Presupposti normativi</b>	<b>4</b>
<b>Contenuto</b>	<b>8</b>

## SCHEMA DPCM N. 159

- Ripartizione del Fondo per l'edilizia a canone speciale per l'anno 2007 11

## NORMATIVA DI RIFERIMENTO

- L. 9 dicembre 1998 n. 431 *Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo.* 47
- Del.CIPE 13 novembre 2003, n. 87 *Aggiornamento dell'elenco dei comuni ad alta tensione abitativa (legge n. 431 del 1998, art. 8). (Deliberazione n. 87/03)* 59
- L. 24 dicembre 2003 n. 350 *Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2004).* (art. 3 co. 108-115) 83
- L. 27 dicembre 2006, n. 296 *Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2007).* (Tab. C) 85

## Scheda di sintesi

### DATI IDENTIFICATIVI

<b>Numero dello schema di decreto</b>	159
<b>Titolo</b>	Ripartizione del Fondo per l'edilizia a canone speciale per l'anno 2007
<b>Ministro competente</b>	Presidente Consiglio dei ministri
<b>Norma di riferimento</b>	art. 3, comma 108 e 109, L. n. 350/2003
<b>Settore d'intervento</b>	Infrastrutture
<b>Numero di articoli</b>	3
<b>Date</b>	
▪ <i>presentazione</i>	13 settembre 2007
▪ <i>assegnazione</i>	17 settembre 2007
▪ <i>termine per l'espressione del parere</i>	7 ottobre 2007
<b>Commissione competente</b>	VIII Commissione (Ambiente)

## PRESUPPOSTI NORMATIVI

L'atto del Governo in esame è composto:

- dallo **schema di decreto** del Presidente del Consiglio dei ministri relativo alla **ripartizione delle risorse per l'edilizia a canone speciale per il 2007**, iscritte nel capitolo 1691 del bilancio nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture;
- da una **tabella allegata**, che ne costituisce parte integrante, in cui sono indicate le quote da ripartire tra le singole regioni;
- dalla **relazione illustrativa** che contiene anche una ricostruzione dei presupposti normativi dello schema di decreto;

Si segnala preliminarmente che il decreto in esame costituisce il primo decreto di ripartizione delle disponibilità del Fondo, posto che le risorse previste per il triennio 2004-2006 non sono state assegnate.

La richiesta di parere parlamentare sulla proposta di riparto in esame è formulata ai sensi dell'**art. 3, commi 108 e 109, della legge 24 dicembre 2003, n. 350** (legge finanziaria 2004).

Tali disposizioni, insieme a quelle recate dai successivi **commi 110-115**, introducono una normativa per l'aumento della disponibilità di unità immobiliari destinate ad essere locate a canone speciale, attraverso l'istituzione di un apposito **Fondo per l'edilizia a canone speciale**.

La normativa introdotta si iscrive in una tendenza - rafforzata anche dall'esperienza del Fondo introdotto dall'articolo 11 della legge n. 431 del 1998 - che rivaluta le politiche di locazione (piuttosto che quelle di proprietà), quale più efficace strumento per favorire l'accesso all'alloggio da parte di soggetti in difficoltà rispetto alle condizioni del mercato immobiliare.

I richiamati commi 108-115 dell'art. 3 della legge finanziaria 2004 sono stati impugnati da parte della Regione Emilia Romagna innanzi alla Corte costituzionale, in quanto ritenuti lesive delle competenze regionali in materia in materia di edilizia residenziale pubblica. La Corte ha dichiarato l'infondatezza della questione, «ritenendo che la disciplina recata dalle norme denunciate integri uno di quegli "interventi speciali" cui fa riferimento l'art. 119, quinto comma, Cost. e cioè interventi che, come questa Corte ha già avuto modo di precisare (sentenza n. 16 del 2004), essendo aggiuntivi rispetto al finanziamento (art. 119, quarto comma) delle funzioni spettanti ai Comuni o agli altri enti locali, devono riferirsi alle finalità di perequazione e di garanzia enunciate nella stessa norma costituzionale (promuovere lo sviluppo economico, la coesione e la solidarietà sociale; rimuovere gli squilibri economici e sociali; favorire l'effettivo esercizio dei diritti della persona), o comunque a scopi diversi dal normale esercizio delle funzioni, nonché debbono essere indirizzati a determinati Comuni, Province, Città metropolitane e Regioni» (sent. 28 dicembre 2006, n. 451).

Il **comma 108** istituisce presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti il *Fondo per l'edilizia a canone speciale* e ne determina la prima dotazione, pari complessivamente a **20 milioni di euro** per il triennio 2004-2006 (5 milioni per ciascuno degli anni 2004 e 2005 e 10 milioni per l'anno 2006).

Per gli anni successivi, si prevede invece il rifinanziamento in **Tabella C** della legge finanziaria, ai sensi dell'articolo 11, comma 3, lett. d) della legge n. 468 del 1978.

Il **comma 109** dispone in merito alla **ripartizione annuale** del fondo fra le regioni, da attuarsi attraverso un decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, **previo parere delle competenti Commissioni parlamentari**.

Ai fini della ripartizione, la disposizione prevede il criterio **dell'assegnazione proporzionale alla popolazione complessiva dei comuni compresi negli elenchi dei comuni ad alta tensione abitativa**[\[1\]](#).

All'aggiornamento dell'elenco dei comuni ad alta tensione abitativa provvede, ai sensi dell'art. 8, comma 4, della legge n. 431 del 1998, il CIPE con propria delibera, su proposta del Ministro dei lavori pubblici, di intesa con i Ministri dell'interno e della giustizia.

Il CIPE ha aggiornato gli elenchi con una serie di delibere e, da ultimo, con la **delibera 13 novembre 2003, n. 87** (G.U. 18 febbraio 2004, n. 40)<sup>[2]</sup>, con la quale è stato definito il nuovo elenco dei comuni ad alta tensione abitativa. Tale nuovo elenco – atteso da tempo in quanto il precedente risaliva alla delibera CIPE 30 maggio 1985 – ha ricompreso comuni rientranti in tutte le regioni.

Con riferimento al criterio previsto dal comma 109, si segnala che la stessa definizione degli elenchi dei comuni ad alta tensione abitativa avviene in base a un criterio di proporzionalità rispetto alla popolazione complessiva delle regioni. Infatti, con la **delibera CIPE 14 febbraio 2002, n. 4**, aggiornata dalla **delibera CIPE 29 settembre 2002, n. 84**, sono stati definiti i **criteri e la procedura di aggiornamento degli elenchi** dei comuni ad alta tensione abitativa, basati sulla attribuzione ad ogni regione di una “soglia” di popolazione interessata e sulla individuazione – da parte di ogni regione – dei comuni ad alta tensione (entro i limiti della suddetta soglia), col vincolo, tuttavia, di inserire comunque nell'elenco dei comuni i capoluoghi di provincia.

Il **comma 110** dispone che le somme del fondo siano utilizzate per la realizzazione di **programmi** finalizzati alla **nuova costruzione o al recupero** di unità immobiliari nei soli comuni ad alta tensione abitativa, destinate ad essere locate a titolo di abitazione principale a **canone speciale** ai soggetti in possesso dei requisiti indicati dal successivo comma 113.

Il **comma 111** rinvia ad **un decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti**, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, l'individuazione:

- a) delle **agevolazioni fiscali** che possono essere concesse a favore degli **investimenti** necessari per l'attuazione dei programmi di nuova costruzione o di recupero di unità immobiliari,
- b) della misura in cui i redditi derivanti dalla locazione a canone speciale concorrono alla **determinazione della base imponibile**.

Si ricorda che, ai sensi del **comma 1 dell'articolo 8 della legge n. 431 del 1998**, il reddito imponibile derivante al proprietario dai contratti stipulati o rinnovati secondo il “canone concertato”, previsto dall'articolo 2, comma 3, della stessa legge, determinato ai sensi dell'articolo 34 del testo unico delle imposte sui redditi è ulteriormente ridotto del **30 per cento**. Lo stesso comma dispone inoltre che, 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**.

L'**articolo 10** della stessa legge n. 431 ha poi istituito, a decorrere dall'anno 2001, un fondo per la copertura delle minori entrate derivanti dalla concessione di una detrazione ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche in favore dei conduttori di alloggi locati a titolo di abitazione principale.

Il **comma 112** condiziona l'attuazione dei programmi di cui al comma 110 alla stipula di una specifica **convenzione** tra le imprese di costruzione ed il comune sul cui territorio si trovano gli immobili interessati dai programmi stessi.

L'efficacia della convenzione è soggetta alla condizione sospensiva della relativa trascrizione nei registri immobiliari.

Si ricorda che la **convenzione** è strumento tipico nella legislazione urbanistica, prevista da una serie di disposizioni. Con tale contratto (stipulato fra un soggetto pubblico – di norma il comune – ed uno privato) ciascuna delle parti si obbliga a reciproci impegni, relativamente agli usi urbanistici ed edilizi di una porzione di territorio, alla destinazione d'uso o all'utilizzazione di un edificio, alla predisposizione e all'uso di opere di urbanizzazione. Più specificamente, l'**art. 7 della legge n. 10 del 1977** ha previsto che – per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti – il contributo concessorio è ridotto alla sola quota relativa all'incidenza delle spesi di urbanizzazione<sup>[3]</sup>, qualora il concessionario si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad

applicare i prezzi di vendita e i canoni di locazione determinati ai sensi della **convenzione-tipo** prevista dal successivo articolo 8 della stessa legge.

Quanto alla **trascrizione nei registri immobiliari**, si ricorda che – ai sensi della citata legge n. 10 del 1977 (art. 7, ultimo comma) – la convenzione deve essere trascritta a cura del comune e a spese del concessionario. Le disposizioni in commento, al contrario, non recano specificazioni in merito.

Il **comma 113** definisce i **requisiti di reddito dei soggetti che possono accedere alla locazione a canone speciale**, facendo riferimento ai nuclei familiari il cui reddito annuo sia superiore a quello massimo previsto per la concessione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, ma inferiore all'importo massimo determinato dalla regione nel cui territorio si trovano gli alloggi.

Sostanzialmente i soggetti che le presenti disposizioni intendono sostenere sono quei soggetti il cui reddito, essendo superiore ai limiti stabiliti dalle regioni, non consente loro di accedere agli alloggi di proprietà pubblica (IACP o enti ad essi assimilati e comunque denominati) ovvero di permanervi nel godimento e nello stesso tempo di prendere in locazione un alloggio di proprietà privata.

Si prevede, inoltre, che la regione possa differenziare tale importo in funzione dell'andamento del mercato delle locazioni e dell'incidenza delle situazioni di disagio abitativo sul totale della popolazione residente.

Il **comma 114** reca disposizioni relative alle **unità immobiliari realizzate** o recuperate attraverso i programmi di cui al comma 110, sia sotto il profilo delle loro caratteristiche strutturali, sia sotto il profilo della durata e dei rinnovi dei contratti di locazione a canone speciale e della **misura dei canoni stessi**.

In particolare, le unità abitative non possono avere una superficie complessiva superiore ai **100 metri quadrati**.

Il vincolo alla locazione a canone speciale viene determinato dalla convenzione, ma **non può comunque essere inferiore ai cinque anni**, con successivi rinnovi biennali.

Il rinnovo del contratto di locazione a canone speciale può essere escluso solo in presenza di due ipotesi:

- gravi inadempienze da parte del conduttore,
- perdita (da parte del conduttore stesso) dei requisiti reddituali.

La disposizione prevede che i canoni non possano eccedere, comunque, il **5% del valore convenzionale dell'alloggio**.

Infine, il **comma 115** dà facoltà ai comuni di disporre, nell'ambito delle convenzioni, la **riduzione o l'esenzione dagli oneri di urbanizzazione** nonché la **riduzione dell'aliquota ICI**.

La disposizione specifica, inoltre, che tali riduzioni possono anche prevedere una differenziazione dei benefici in relazione alle caratteristiche degli interventi e agli impegni assunti dall'imprenditore.

## CONTENUTO

Lo schema di D.P.C.M. consta di tre articoli.

L'**articolo 1** provvede, per l'anno 2007, a ripartire tra le regioni e le province autonome la disponibilità del **Fondo per l'edilizia a canone speciale**, determinata dalla tabella C della legge finanziaria 2007 nella somma complessiva di **euro 9.921.000**, rinviando alla tabella allegata che costituisce parte integrante del provvedimento.

La seguente tabella sintetizza i rifinanziamenti del Fondo disposti dalla tabella C della legge n. 296 del 2006 per il triennio 2007/2009:

2007	2008	2009
9.921.000	9.791.000	9.993.000

La tabella allegata allo schema di decreto riporta le somme spettanti ad ogni singola regione secondo i criteri dettati dal comma 109 della citata legge n. 350 del 2003 che prevede che la ripartizione sia proporzionale alla popolazione complessiva dei comuni ad alta tensione abitativa insistenti nella regione stessa.

L'**articolo 2** dispone, quindi, che le regioni provvedano agli **adempimenti previsti dal comma 113 dell'art. 3** della citata legge n. 350 del 2003.

Si rammenta che il comma 113 definisce i requisiti di reddito dei soggetti che possono accedere alla locazione a canone speciale. Per quanto riguarda gli adempimenti a carico delle regioni, esso prevede in particolare la **determinazione** da parte delle medesime **del limite di reddito annuo riferito al nucleo familiare**, che può essere differenziato in funzione dell'andamento del mercato delle locazioni e dell'incidenza delle situazioni di disagio abitativo sul totale della popolazione residente.

L'**articolo 3** riguarda la pubblicazione del DPCM nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.

# Normativa di riferimento

## L. 9 dicembre 1998 n. 431

*Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo.*

Publicata nella Gazz. Uff. 15 dicembre 1998, n. 292, S.O.

Capo I - Locazione di immobili adibiti ad uso abitativo

### **1. Ambito di applicazione.**

1. I contratti di locazione di immobili adibiti ad 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° 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 (4).

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 (5).

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.

-----  
(4) Comma così modificato dall'art. 2, L. 8 gennaio 2002, n. 2 (Gazz. Uff. 14 gennaio 2002, n. 11).

(5) Comma così modificato dall'art. 2, L. 8 gennaio 2002, n. 2 (Gazz. Uff. 14 gennaio 2002, n. 11).

## **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 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. 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, 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'articolo 4. I medesimi accordi sono depositati, a cura delle organizzazioni firmatarie, presso ogni comune dell'area territoriale interessata (6).

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, dalla 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.

5. I contratti di locazione stipulati ai sensi del comma 3 non possono avere durata inferiore ai tre anni, ad 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.

-----  
(6) Comma così modificato dall'art. 2, L. 8 gennaio 2002, n. 2 (Gazz. Uff. 14 gennaio 2002, n. 11). Vedi, anche, il D.M. 14 luglio 2004.

## **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 intenda destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o 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 intenda destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le predette finalità ed 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 ed 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 ad 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 riacquisitato 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 riacquisitato, anche con procedura giudiziaria, la disponibilità dell'alloggio e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisitato 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 disdettato 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

### 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 espresso 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 (7).

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 (8).

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 (9).

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.

-----  
(7) Comma così modificato dall'art. 2, L. 8 gennaio 2002, n. 2 (Gazz. Uff. 14 gennaio 2002, n. 11).

(8) In attuazione di quanto previsto dal presente comma, vedi il D.M. 5 marzo 1999, il D.M. 30 dicembre 2002 e il D.M. 10 marzo 2006.

(9) Comma così modificato dall'art. 7, D.L. 13 settembre 2004, n. 240.

#### **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 (10).

-----  
(10) Articolo aggiunto dall'art. 1, L. 8 gennaio 2002, n. 2 (Gazz. Uff. 14 gennaio 2002, n. 11). Vedi, anche, l'art. 2, D.L. 13 settembre 2004, n. 240.

#### **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 (11) (12).

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 (13).

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 ad 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 (14).

-----  
(11) Vedi, anche, il D.M. 10 marzo 2006.

(12) La Corte costituzionale, con ordinanza 17-23 dicembre 2003, n. 373 (Gazz. Uff. 31 dicembre 2003, n. 52, 1ª Serie speciale), ha dichiarato la manifesta inammissibilità della questione di legittimità costituzionale dell'art. 5, comma 1, sollevata in riferimento agli artt. 41, terzo comma, e 42, secondo comma, della Costituzione.

(13) Comma così modificato dall'art. 2, L. 8 gennaio 2002, n. 2 (Gazz. Uff. 14 gennaio 2002, n. 11). Vedi, anche, il D.M. 10 marzo 2006.

### Capo III - Esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo

#### 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 ad 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 ed il conduttore di immobili adibiti ad 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 ed 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 ed 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 (15).

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 gli 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 (16) (17).

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 (18).

---

(15) Vedi, anche, l'art. 1, D.L. 25 febbraio 2000, n. 32, nel testo modificato dalla relativa legge di conversione.

- (16) La Corte costituzionale, con sentenza 25 ottobre-9 novembre 2000, n. 482 (Gazz. Uff. 15 novembre 2000, n. 47 - Serie speciale), ha dichiarato l'illegittimità del presente comma, nella parte in cui esime il conduttore dall'obbligo di risarcire il maggior danno, ai sensi dell'art. 1591 del codice civile, anche nel periodo successivo alla scadenza del termine di sospensione della esecuzione stabilito ope legis o di quello giudizialmente fissato per il rilascio dell'immobile.
- (17) La Corte costituzionale, con ordinanza 28 gennaio-6 febbraio 2002, n. 19 (Gazz. Uff. 13 febbraio 2002, n. 7, serie speciale), ha dichiarato manifestamente inammissibile la questione di legittimità costituzionale dell'art. 6, comma 6, sollevata in riferimento agli articoli 3, 24 e 42, secondo comma, della Costituzione.
- (18) Vedi, anche, l'art. 80, commi 20, 21 e 22, L. 23 dicembre 2000, n. 388.

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

1. Condizione per la messa in esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile locato è la dimostrazione che il contratto di locazione è stato registrato, che l'immobile è stato denunciato ai fini dell'applicazione dell'ICI e che il reddito derivante dall'immobile medesimo è stato dichiarato ai fini dell'applicazione delle imposte sui redditi (19). Ai fini della predetta dimostrazione, nel precetto di cui all'articolo 480 del codice di procedura civile devono essere indicati gli estremi di registrazione del contratto di locazione, gli estremi dell'ultima denuncia dell'unità immobiliare alla quale il contratto si riferisce ai fini dell'applicazione dell'ICI, gli estremi dell'ultima dichiarazione dei redditi nella quale il reddito derivante dal contratto è stato dichiarato nonché gli estremi delle ricevute di versamento dell'ICI relative all'anno precedente a quello di competenza (20) (21).

- 
- (19) Per l'interpretazione delle disposizioni di cui al presente periodo vedi l'art. 1, D.L. 25 febbraio 2000, n. 32, nel testo modificato dalla relativa legge di conversione.
- (20) La Corte costituzionale, con sentenza 24 settembre - 5 ottobre 2001, n. 333 (Gazz. Uff. 10 ottobre 2001, n. 39 - Prima serie speciale), ha dichiarato, tra l'altro, l'illegittimità del presente articolo.
- (21) La Corte costituzionale, con sentenza 24 settembre - 5 ottobre 2001, n. 333 (Gazz. Uff. 10 ottobre 2001, n. 39, serie speciale), ha dichiarato inammissibile la questione di legittimità costituzionale dell'art. 7 sollevata in riferimento agli artt. 3 e 24 della Cost.

## **Capo IV - Misure di sostegno al mercato delle locazioni**

### **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 (22).

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 ed 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 del numero 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 (23).

5. ... (24).

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.

-----  
(22) Vedi, anche, gli artt. 3 e 8, D.L. 13 settembre 2004, n. 240.

(23) All'aggiornamento dell'elenco dei comuni ad alta tensione abitativa si è provveduto con Del.CIPE 14 febbraio 2002, n. 4/2002 (Gazz. Uff. 26 agosto 2002, n. 199), modificata dalla Del.CIPE 29 settembre 2002, n. 84/2002 (Gazz. Uff. 29 novembre 2002, n. 280), e con Del.CIPE 13 novembre 2003, n. 87/03 (Gazz. Uff. 18 febbraio 2004, n. 40).

(24) Aggiunge due periodi al comma 1 dell'art. 23, D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917.

## **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] (25).

-----  
(25) Articolo abrogato dall'art. 7, D.Lgs. 18 febbraio 2000, n. 47, con la decorrenza indicata nell'art. 9 dello stesso decreto.

## **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.

## **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 (26).

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 (27) (28).

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 (29) (30).

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 (31).

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 (32) (33).

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 (34).

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 decreti 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 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 (35) (36).

---

(26) Vedi, anche, il comma 3 dell'art. 1-bis, D.L. 12 luglio 2004, n. 168, nel testo integrato dalla relativa legge di conversione.

(27) Comma così modificato dall'art. 7, D.L. 13 settembre 2004, n. 240, nel testo integrato dalla relativa legge di conversione.

(28) La Corte costituzionale, con sentenza 15-21 novembre 2000, n. 520 (Gazz. Uff. 29 novembre 2000, n. 49, serie speciale), ha dichiarato non fondate le questioni di legittimità costituzionale dell'art. 11, commi 3, 4, 7 e 8, sollevate dalla Provincia autonoma di Trento, con il ricorso indicato in epigrafe, in riferimento all'art. 8, nn. 8 e 15, del D.P.R. 31 agosto 1972, n. 670 ed alle norme di attuazione, in particolare all'art. 15, comma 2, del D.P.R. 19 novembre 1987, n. 526 come modificato dall'art. 2 del decreto legislativo 28 luglio 1997, n. 275 nonché al titolo VI del D.P.R. n. 670 del 1972, come modificato dalla legge 30 novembre 1989, n. 386 ed in particolare dell'art. 5, commi 2 e 3.

(29) I requisiti previsti dal presente comma sono stati definiti con D.M. 7 giugno 1999.

(30) La Corte costituzionale, con sentenza 15-21 novembre 2000, n. 520 (Gazz. Uff. 29 novembre 2000, n. 49, serie speciale), ha dichiarato non fondate le questioni di legittimità costituzionale dell'art. 11, commi 3, 4, 7 e 8, sollevate dalla Provincia autonoma di Trento, con il ricorso indicato in epigrafe, in riferimento all'art. 8, nn. 8 e 15, del D.P.R. 31 agosto 1972, n. 670 ed alle norme di attuazione, in particolare all'art. 15, comma 2, del D.P.R. 19 novembre 1987, n. 526 come modificato dall'art. 2 del decreto legislativo 28 luglio 1997, n. 275 nonché al titolo VI del D.P.R. n. 670 del 1972, come modificato dalla legge 30 novembre 1989, n. 386 ed in particolare dell'art. 5, commi 2 e 3.

(31) Comma così sostituito prima dall'art. 1, L. 8 febbraio 2001, n. 21 e poi dall'art. 7, D.L. 13 settembre 2004, n. 240. I criteri per la ripartizione delle risorse di cui al presente comma sono stati fissati con D.M. 14 settembre 2005. La ripartizione delle risorse del Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione è stata stabilita, per il 2001, con D.M. 28 settembre 2001 (Gazz. Uff. 28 novembre 2001, n. 277), per il 2002, con D.M. 4 dicembre 2002 (Gazz. Uff. 10 febbraio 2003, n. 33), per il 2003, con D.M. 5 dicembre 2003 (Gazz. Uff. 19 marzo 2004, n. 66), per il 2004, con D.M. 18 novembre 2004 (Gazz. Uff. 21 febbraio 2005, n. 42), per il 2005, con D.M. 28 novembre 2005 (Gazz. Uff. 3 febbraio 2006, n. 28) e, per il 2006, con D.M. 10 novembre 2006 (Gazz. Uff. 23 gennaio 2007, n. 18).

(32) Periodo aggiunto dall'art. 1, L. 8 febbraio 2001, n. 21.

(33) La Corte costituzionale, con sentenza 15-21 novembre 2000, n. 520 (Gazz. Uff. 29 novembre 2000, n. 49, serie speciale), ha dichiarato non fondate le questioni di legittimità costituzionale dell'art. 11, commi 3, 4, 7 e 8, sollevate dalla Provincia autonoma di Trento, con il ricorso indicato in epigrafe, in riferimento all'art. 8, nn. 8 e 15, del D.P.R. 31 agosto 1972, n. 670 ed alle norme di attuazione, in particolare all'art. 15, comma 2, del D.P.R. 19 novembre 1987, n. 526 come modificato dall'art. 2 del decreto legislativo 28 luglio 1997, n. 275 nonché al titolo VI del D.P.R. n. 670 del 1972, come modificato dalla legge 30 novembre 1989, n. 386 ed in particolare dell'art. 5, commi 2 e 3.

- (34) La Corte costituzionale, con sentenza 15-21 novembre 2000, n. 520 (Gazz. Uff. 29 novembre 2000, n. 49, serie speciale), ha dichiarato non fondate le questioni di legittimità costituzionale dell'art. 11, commi 3, 4, 7 e 8, sollevate dalla Provincia autonoma di Trento, con il ricorso indicato in epigrafe, in riferimento all'art. 8, nn. 8 e 15, del D.P.R. 31 agosto 1972, n. 670 ed alle norme di attuazione, in particolare all'art. 15, comma 2, del D.P.R. 19 novembre 1987, n. 526 come modificato dall'art. 2 del decreto legislativo 28 luglio 1997, n. 275 nonché al titolo VI del D.P.R. n. 670 del 1972, come modificato dalla legge 30 novembre 1989, n. 386 ed in particolare dell'art. 5, commi 2 e 3.
- (35) Vedi, anche, l'art. 1, D.L. 25 febbraio 2000, n. 32, nel testo modificato dalla relativa legge di conversione.
- (36) La Corte costituzionale, con sentenza 16 gennaio - 4 febbraio 2003, n. 28 (Gazz. Uff. 11 febbraio 2003, Ediz. Str.), ha dichiarato non fondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 1, comma 2, L. 8 febbraio 2001, n. 21, sostitutivo del comma 5, dell'art. 11, L. 9 dicembre 1998, n. 431 sollevata dalla Provincia autonoma di Trento con il ricorso in epigrafe, in riferimento:
- a) agli articoli 8 e 16 del D.P.R. 31 agosto 1972, n. 670;
  - b) all'art. 15, comma 2, del D.P.R. 19 novembre 1987, n. 526 sostituito dall'art. 2 del D.Lgs. 28 luglio 1997, n. 275;
  - c) all'art. 4 del decreto legislativo 16 marzo 1992, n. 266;
  - d) al titolo VI del D.P.R. n. 670 del 1972, come modificato dalla legge 30 novembre 1989, n. 386, ed in particolare all'art. 5, comma 2, di tale ultima legge.

## Capo V - Disposizioni finali

### **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 (37).

---

(37) Con D.M. 1° marzo 2005, n. c/374 (pubblicato, per sunto, nella Gazz. Uff. 24 maggio 2005, n. 119) è stato costituito l'Osservatorio nazionale della condizione abitativa.

### **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 (38).

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 (39).

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.

- (38) La Corte costituzionale, con ordinanza 8-19 luglio 2004, n. 242 (Gazz. Uff. 28 luglio 2004, n. 29, 1ª Serie speciale), ha dichiarato la manifesta inammissibilità della questione di legittimità costituzionale dell'art. 13, commi 1 e 2, sollevata in riferimento all'art. 3, primo comma, della Costituzione.
- (39) La Corte costituzionale, con ordinanza 8-19 luglio 2004, n. 242 (Gazz. Uff. 28 luglio 2004, n. 29, 1ª Serie speciale), ha dichiarato la manifesta inammissibilità della questione di legittimità costituzionale dell'art. 13, commi 1 e 2, sollevata in riferimento all'art. 3, primo comma, della Costituzione.

#### **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.

#### **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.

#### **Del.CIPE 13 novembre 2003, n. 87**

*Aggiornamento dell'elenco dei comuni ad alta tensione abitativa (legge n. 431 del 1998, art. 8). (Deliberazione n. 87/03)*

(1) Pubblicata nella Gazz. Uff. 18 febbraio 2004, n. 40.

(2) Il presente provvedimento è anche citato, per coordinamento, in nota al comma 4 dell'art. 8, L. 9 dicembre 1998, n. 431 e in nota al comma 2 dell'art. 13, D.L. 23 gennaio 1982, n. 9.

#### **IL COMITATO INTERMINISTERIALE**

#### **PER LA PROGRAMMAZIONE ECONOMICA**

Vista la legge 9 dicembre 1998, n. 431, recante «Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo», che all'art. 8, prevede l'applicazione di agevolazioni fiscali a favore dei proprietari che stipulino o rinnovino contratti di locazione secondo la modalità «concertata» nei Comuni di cui all'art. 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito con modificazioni nella legge 21 febbraio 1989, n. 61, e che rimette a questo comitato l'aggiornamento biennale del relativo elenco su proposta dell'allora Ministro dei lavori pubblici, formulata d'intesa con i Ministri dell'interno e di grazia e giustizia e avendo riguardo alle risultanze dell'attività dell'Osservatorio della condizione abitativa;

Viste le proprie Del.CIPE 14 febbraio 2002, n. 4 (Gazzetta Ufficiale n. 199/2002) e Del.CIPE 29 settembre 2002, n. 84 (Gazzetta Ufficiale n. 280/2002), emanate anche sulla base del parere favorevole reso dalla Conferenza unificata nella seduta del 14 febbraio 2002, che stabiliscono criteri e procedure per la revisione

dell'elenco dei Comuni ad alta tensione abitativa, demandando alle Regioni e Province autonome l'individuazione - d'intesa con l'ANCI regionale - di detti Comuni entro una soglia predeterminata di popolazione, con il vincolo di inserire comunque in elenco i Comuni capoluogo di provincia e ferma restando la facoltà delle Province autonome di Trento e di Bolzano di procedere a detta individuazione anche in deroga ai criteri stabiliti nelle delibere menzionate;

Considerato che in adempimento alle richiamate delibere, le Regioni e le Province autonome hanno trasmesso al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti gli elenchi dei Comuni ad alta tensione abitativa rientranti nell'ambito di competenza, anche se si sono registrati ritardi nell'invio da parte di alcune Regioni rispetto al termine come da ultimo stabilito nella Del.CIPE n. 84 del 2002;

Considerato che il predetto Ministero con nota 8 ottobre 2003, n. 777, ha trasmesso a questo Comitato, ai fini dell'approvazione, l'elenco complessivo dei Comuni da considerare ad alta tensione abitativa, specificando di aver effettuato in conformità al disposto del punto 6 della Del.CIPE n. 4 del 2002 la verifica della rispondenza degli elenchi trasmessi dalle Regioni e Province autonome ai criteri fissati da questo Comitato stesso nelle citate delibere;

Considerato che, come illustrato dal Ministero di settore, la popolazione compresa nel suddetto elenco è pari a 31.390.224 abitanti e, sebbene superiore al «peso massimo attribuibile» indicato nella Del.CIPE n. 4 del 2002, è comunque inferiore di 147.374 unità rispetto a quella ricadente nei Comuni ad alta tensione abitativa attualmente inclusi nell'elenco;

Ritenuto che la proposta del Ministero di settore risulti nella sostanza rispondente al prefissato obiettivo di non superare, in sede di revisione degli elenchi in argomento, la soglia di popolazione interessata attualmente alle agevolazioni fiscali recate dalla *legge n. 431 del 1998*, obiettivo che in mancanza di dati conoscitivi provenienti dall'Osservatorio della condizione abitativa sul ricorso all'istituto della contrattazione concordata e dall'Agenzia delle entrate sull'utilizzo dello stanziamento previsto dalla *legge n. 431 del 1998* è stata assunta come unico parametro idoneo ad assicurare coerenza con gli stanziamenti stessi;

Preso atto che, in attuazione della Del.CIPE n. 4 del 2002, il Ministero competente ha presentato una prima relazione sullo stato di attuazione della *legge n. 431 del 1998* e sulle agevolazioni previste per l'accesso al bene casa, nella quale si evidenzia, tra l'altro, come secondo le risultanze di un'apposita indagine conoscitiva, riferita soprattutto alle Città metropolitane ed ai Comuni capoluogo di Regione le famiglie che vivono in abitazioni in locazione rappresentino circa il 28% del totale e come il ricorso al canale della contrattazione concertata sia marginale (2,2%), ma in crescita, raggiungendo il 5,7% sul totale dei contratti stipulati negli ultimi due anni;

Preso atto che nella predetta relazione, pur sottolineando come i dati sull'utilizzo degli stanziamenti per le relative agevolazioni fiscali siano desumibili solo dalle dichiarazioni dei redditi presentate agli uffici fiscali, il predetto Ministero conclude nel senso che gli stanziamenti stessi (pari a 360 miliardi di lire dal 2004, equivalenti a 186 Meuro circa) sono da ritenere non completamente utilizzati;

Delibera:

1. È approvato l'elenco dei Comuni ad alta tensione abitativa di cui all'allegato a), che forma parte integrante della presente delibera. La tabella riepilogativa, con l'indicazione dei dati complessivi sulla popolazione considerata nelle proposte regionali, è riportata nell'allegato b).

2. Nei Comuni definiti ad alta tensione abitativa, di cui al citato allegato a), gli effetti previsti dalla normativa in materia di locazioni ad uso abitativo dettata dalla *legge n. 431 del 1998* decorrono dal 1° gennaio 2004 o dalla data di pubblicazione della presente delibera nella Gazzetta Ufficiale, se successiva.

Impegna:

Il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti:

a presentare - entro il 31 dicembre 2004 - a questo Comitato una relazione aggiornata sullo stato di attuazione delle disposizioni recate dall'art. 8 della *legge n. 431 del 1998*, nonché sullo stato delle iniziative adottate per favorire l'accesso al bene casa ai meno abbienti, in modo da consentire a questo Comitato una valutazione complessiva dei risultati della politica nel settore abitativo;

ad aggiornare la suddetta relazione entro il 31 dicembre degli anni successivi;

Il Ministro dell'economia e delle finanze:

ad adottare tutte le iniziative affinché vengano posti tempestivamente a disposizione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, ai fini della redazione della relazione di cui sopra, dati sull'utilizzo degli stanziamenti recati dalla *legge n. 431 del 1998* per le agevolazioni a favore dei proprietari che ricorrono alle locazioni a canone concordato nei Comuni ad alta tensione abitativa.

Allegato A

**ELENCO COMUNI AD ALTA TENSIONE ABITATIVA**

**PIEMONTE**

Acqui Terme

Alba

Alessandria

Alpignano

Asti

Beinasco

Biella

Borgaro Torinese

Borgosesia

Bra

Casale Monferrato

Chieri

Collegno

Cossato

Cuneo

Domodossola

Druento

Grugliasco

Ivrea

Moncalieri

Nichelino

Novara

Novi Ligure

Orbassano

Pianezza

Pinerolo

Racconigi

Rivalta di Torino

Rivoli

Savigliano

Settimo Torinese

Torino

Tortona

Venaria Reale

Verbania

Vercelli

**VALLE D'AOSTA**

Aosta

Chatillon

Morgex

Verres

**LOMBARDIA**

Agrate Brianza

Arese

Bergamo

Bollate

Bovisio-Masciago

Brescia

Bresso

Buccinasco

Busto Arsizio

Busto Garolfo

Canegrate

Carate Brianza

Caronno Pertusella

Cassano d'Adda

Cassina Dè Pecchi

Castellanza

Cernusco sul Naviglio

Cerro Maggiore

Cesano Boscone

Cesano Maderno

Cinisello Balsamo

Cologno Monzese

Como

Concesio

Cormano

Corsico

Cremona

Cusano Milanino

Dalmine

Desio

Fagnano Olona

Garbagnate Milanese

Gardone Val Trompia

Giussano

Gorgonzola

Gussago

Lecco

Legnano

Lentate sul Seveso

Limbate  
Lissone  
Lodi  
Lumezzane  
Malnate  
Mantova  
Meda  
Melzo  
Milano  
Monza  
Muggiò  
Nova Milanese  
Novate Milanese  
Opera  
Paderno Dugnano  
Parabiago  
Pavia  
Pero  
Peschiera Borromeo  
Pieve Emanuele  
Piolto  
Porto Mantovano  
Rescaldina  
Rezzato  
Rho  
Rozzano  
San Donato Milanese  
San Giuliano Milanese  
Saronno  
Segrate  
Senago  
Seregno  
Seriante  
Sesto San Giovanni  
Settimo Milanese  
Seveso  
Sondrio  
Tone Boldone  
Tradate  
Trezzano sul Naviglio  
Trezzo sull'Adda  
Varedo

Varese

Vimercate

Vimodrone

Virgilio

**Prov. Aut. TRENTO**

Arco

Pergine Valsugana

Riva del Garda

Rovereto

Trento

**Prov. Aut. BOLZANO**

Appiano sulla Strada del Vino

Bolzano

Lagundo

Laives

Lana

Merano

**VENETO**

Abano Terme

Arzignano

Bassano del Grappa

Belluno

Bussolengo

Castelfranco Veneto

Chioggia

Conegliano

Iesolo

Legnago

Mira

Mogliano Veneto

Montebelluna

Padova

Paese

Rovigo

San Donà di Piave

San Giovanni Lupatoto

San Martino Buon Albergo

Schio

Selvazzano Dentro

Spinea

Treviso

Valdagno

Venezia

Verona

Vicenza

Villafranca di Verona

Vittorio Veneto

**FRIULI VENEZIA GIULIA**

Basiliano

Cervignano del Friuli

Duino-Aurisina

Gorizia

Monfalcone

Muggia

Pordenone

Tavagnacco

Trieste

Udine

**LIGURIA**

Albenga

Arcola

Bordighera

Camporosso

Chiavari

Diano Marina

Genova

Imperia

La Spezia

Ortonovo

Rapallo

Sanremo

Santo Stefano di Magra

Savona

Taggia

Vallecrosia

Ventimiglia

**EMILIA ROMAGNA**

Anzola dell'Emilia

Bologna

Calderara di Reno

Campogalliano

Carpi

Casalecchio di Reno

Casalgrande

Castel Maggiore  
Castelfranco Emilia  
Castenaso  
Cattolica  
Cento  
Cesena  
Cesenatico  
Correggio  
Faenza  
Ferrara  
Fidenza  
Fiorenzuola d'Arda  
Forlì  
Formigine  
Granarolo dell'Emilia  
Imola  
Lugo  
Modena  
Montecchio Emilia  
Parma  
Piacenza  
Pianoro  
Ravenna  
Reggio Emilia  
Riccione  
Rimini  
Rubiera  
San Lazzaro di Savena  
Sasso Marconi  
Sassuolo  
Scandiano  
Zola Predosa  
**TOSCANA**  
Agliaia  
Arezzo  
Bagno a Ripoli  
Calenzano  
Camaione  
Campi Bisenzio  
Capannori  
Capolona  
Carrara

Cascina  
Castiglion Fibocchi  
Castiglione della Pescaia  
Civitella in Val di Chiana  
Collesalveti  
Empoli  
Firenze  
Follonica  
Grosseto  
Impruneta  
Lastra a Signa  
Livorno  
Lucca  
Massa  
Massarosa  
Montale  
Monte San Savino  
Montemurlo  
Montignoso  
Piombino  
Pisa  
Pistoia  
Poggibonsi  
Pontedera  
Prato  
Quarrata  
Rosignano Marittimo  
San Giuliano Terme  
Scandicci  
Scarlino  
Sesto Fiorentino  
Siena  
Signa  
Subbiano  
Viareggio  
**UMBRIA**  
Amelia  
Città di Castello  
Corciano  
Foligno  
Gubbio  
Narni

Orvieto

Perugia

Spoletto

Terni

Todi

Umbertide

**MARCHE**

Ancona

Ascoli Piceno

Civitanova Marche

Colbordolo

Fabriano

Fano

Fermignano

Grottammare

Macerata

Monte Urano

Montegranaro

Montelabbate

Monteprandone

Pesaro

Porto Sant'Elpidio

Potenza Picena

Recanati

San Benedetto del Tronto

Sant'Angelo in Lizzola

Senigallia

Urbino

**LAZIO**

Alatri

Albano Laziale

Anagni

Anguillara Sabazia

Anzio

Aprilia

Ardea

Ariccia

Artena

Bracciano

Campagnano di Roma

Cassino

Castel Gandolfo

Ceccano  
Cerveteri  
Ciampino  
Cisterna di Latina  
Civita Castellana  
Civitavecchia  
Colleferro  
Colonna  
Cori  
Fara in Sabina  
Ferentino  
Fiumicino  
Fondi  
Formello  
Formia  
Frascati  
Frosinone  
Gaeta  
Galliciano nel Lazio  
Genzano di Roma  
Grottaferrata  
Guidonia Montecelio  
Isola del Liri  
Ladispoli  
Lariano  
Latina  
Marcellina  
Marino  
Mentana  
Minturno  
Monte Porzio Catone  
Monte San Giovanni Campano  
Montecompatri  
Montefiascone  
Monterotondo  
Nettuno  
Orte  
Palestrina  
Palombara Sabina  
Poli  
Pomezia  
Pontecorvo

Pontinia  
Priverno  
Riano  
Rieti  
Ripi  
Rocca di Papa  
Rocca Priora  
Roma  
Sabaudia  
Sacrofano  
San Cesareo  
Santa Marinella  
Sezze  
Sora  
Tarquinia  
Terracina  
Tivoli  
Valmontone  
Velletri  
Veroli  
Vetralla  
Viterbo  
Zagarolo

### **ABRUZZO**

Avezzano  
Chieti  
Francavilla al Mare  
Lanciano  
L'Aquila  
Montesilvano  
Ortona  
Pescara  
Spoltore  
Sulmona  
Teramo  
Vasto

### **MOLISE**

Campobasso  
Campodipietra  
Campomarino  
Ferrazzano  
Guardalfiera

Isernia

Jelsi

Macchia d'Isernia

Oratino

Ripalimosani

Sant'Agapito

Termoli

**CAMPANIA**

Acerra

Afragola

Agropoli

Aiello del Sabato

Angri

Apollosa

Ariano Irpino

Arzano

Atripalda

Avellino

Aversa

Bacoli

Baronissi

Battipaglia

Bellizzi

Benevento

Brusciano

Caivano

Campagna

Capaccio

Capriglia Irpina

Capua

Cardito

Casagiove

Casal di Principe

Casalnuovo di Napoli

Casandrino

Casavatore

Caserta

Casoria

Castel Morrone

Castel San Giorgio

Castel Volturno

Castellammare di Stabia

Castelpoto  
Castiglione del Genovesi  
Cava dè Tirreni  
Contrada  
Eboli  
Fisciano  
Foglianise  
Forio  
Fragneto Monforte  
Frattamaggiore  
Frattaminore  
Giffoni Valle Piana  
Giugliano in Campania  
Gragnano  
Grottolella  
Grumo Nevano  
Ischia  
Lusciano  
Maddaloni  
Manocalzati  
Marano di Napoli  
Marcianise  
Marigliano  
Massa Lubrense  
Melito di Napoli  
Mercato San Severino  
Mercogliano  
Mondragone  
Monte di Procida  
Monteforte Irpino  
Montefredane  
Montesarchio  
Mugnano di Napoli  
Napoli  
Nocera Inferiore  
Nocera Superiore  
Nola  
Orta di Atella  
Ospedaletto d'Alpinolo  
Paduli  
Pagani  
Palma Campania

Pellezzano  
Pesco Sannita  
Piano di Sorrento  
Pietrelcina  
Poggiomarino  
Pomigliano d'Arco  
Pontecagnano Faiano  
Pozzuoli  
Qualiano  
Quarto  
Sala Consilina  
Salerno  
San Cipriano d'Aversa  
San Cipriano Picentino  
San Felice a Cancellò  
San Leucio del Sannio  
San Mango Piemonte  
San Nicola la Strada  
San Nicola Manfredi  
San Prisco  
Santa Maria a Vico  
Santa Maria Capua Vetere  
Sant'Angelo a Cupolo  
Sant'Antimo  
Sant'Antonio Abate  
Sant'Arpino  
Sarno  
Saviano  
Scafati  
Sessa Aurunca  
Sorrento  
Summonte  
Teano  
Torrecuso  
Trentola-Ducenta  
Valle di Maddaloni  
Vico Equense  
Vietri sul Mare  
Villaricca  
Volla  
**PUGLIA**  
Adelfia

Altamura  
Andria  
Arnesano  
Ascoli Satriano  
Bari  
Barletta  
Bisceglie  
Bitonto  
Bitritto  
Brindisi  
Capurso  
Carapelle  
Carovigno  
Castellaneta  
Castelluccio dei Sauri  
Cavallino  
Cellino San Marco  
Cerignola  
Corato  
Crispiano  
Faggiano  
Foggia  
Giovinazzo  
Gravina in Puglia  
Grottaglie  
Latiano  
Lecce  
Leporano  
Lizzanello  
Lucera  
Manfredonia  
Martina Franca  
Massafra  
Mesagne  
Modugno  
Mola di Bari  
Molfetta  
Monopoli  
Monteiasi  
Montemesola  
Monteroni di Lecce  
Mottola

Noicattaro  
Novoli  
Ordona  
Orta Nova  
Palagiano  
Pulsano  
Rignano Garganico  
San Cesario di Lecce  
San Donaci  
San Giorgio Jonico  
San Giovanni Rotondo  
San Marco in Lamis  
San Pietro Vernotico  
San Severo  
San Vito dei Normanni  
Squinzano  
Stornara  
Stornarella  
Surbo  
Taranto  
Tequile  
Trani  
Trepuzzi  
Triggiano  
Troia  
Valenzano  
Vernole

### **BASILICATA**

Avigliano  
Lavello  
Matera  
Melfi  
Nova Siri  
Pignola  
Policoro  
Potenza  
Rapolla  
Tito  
Venosa

### **CALABRIA**

Acri  
Cassano allo Jonio

Castrovillari  
Catanzaro  
Corigliano Calabro  
Cosenza  
Crotone  
Gioia Tauro  
Lamezia Terme  
Montalto Uffugo  
Palmi  
Reggio Calabria  
Rende  
Rossano  
San Giovanni in Fiore  
Vibo Valentia

**SICILIA**

Aci Castello  
Acireale  
Acquedolci  
Adrano  
Agrigento  
Alcamo  
Altofonte  
Augusta  
Avola  
Bagheria  
Barcellona Pozzo di Gotto  
Brolo  
Caltagirone  
Caltanissetta  
Camporotondo Etneo  
Canicattì  
Canicattini Bagni  
Capaci  
Capo D'Orlando  
Carlentini  
Castelvetrano  
Catania  
Enna  
Erice  
Ficarazzi  
Floridia  
Gaggi

Gela  
Gravina di Catania  
Isola delle Femmine  
Licata  
Malvagna  
Marsala  
Mazara del Vallo  
Melilli  
Merì  
Messina  
Milazzo  
Misilmeri  
Misterbianco  
Modica  
Monreale  
Montelepre  
Motta Camastra  
Motta Sant'Anastasia  
Noto  
Pace del Mela  
Paceco  
Palazzolo Acreide  
Palermo  
Paternò  
Porto Empedocle  
Priolo Gargallo  
Ragusa  
San Filippo del Mela  
San Giovanni La Punta  
San Gregorio di Catania  
San Pietro Clarenza  
Santa Lucia del Mela  
Sant'Agata di Militello  
Sant'Agata Li Battiati  
Scaletta Zanclea  
Sciacca  
Siracusa  
Solarino  
Spadafora  
Taormina  
Torregrotta  
Torretta

Trabia

Trapani

Tremestieri Etneo

Valdina

Valverde

Venetico

Viagrande

Villabate

Villafranca Tirrena

Vittoria

**SARDEGNA**

Alghero

Cagliari

Carbonia

Iglesias

Macomer

Mon serrato

Nuoro

Olbia

Oristano

Ozieri

Porto Torres

Quartu Sant'Elena

Sassari

Tempio Pausania

Allegato B

**Tabella riepilogativa nazionale**

REGIONE	A	B	C
	Popolazione residente (Dati Istat 2000)	Peso attribuibile (Delibere 4/2002 e n. 84/2002)	totale Popolazione considerata nelle Cipe n. proposte regionali (Dati Istat 2000)
PIEMONTE	4.289.731	2.133.006	2.120.016
VALLE D'AOSTA	120.589	* 43.412	43.917
LOMBARDIA	9.121.714	4.017.640	4.011.729
Prov. Aut. TRENTO	477.859	* 172.029	185.839
Prov. Aut. BOLZANO	465.264	* 167.495	172.895
VENETO	4.540.853	* 1.634.707	1.632.146
FRIULI V. GIULIA	1.188.594	475.544	475.340
LIGURIA	1.621.016	1.062.713	1.062.231
EMILIA-ROMAGNA	4.008.663	2.271.646	2.271.589
TOSCANA	3.547.604	2.091.644	2.088.306
UMBRIA	840.482	511.668	525.720
MARCHE	1.469.195	648.089	636.675
LAZIO	5.302.302	4.532.590	4.532.082
ABRUZZO	1.281.283	534.994	534.831
MOLISE	327.177	123.698	124.212
CAMPANIA	5.782.244	3.690.504	3.759.534
PUGLIA	4.086.608	2.463.592	2.432.444
BASILICATA	604.807	* 217.731	219.887
CALABRIA	2.043.288	747.829	759.974
SICILIA	5.076.700	3.176.189	3.151.959
SARDEGNA	1.648.044	648.820	648.989
<b>TOTALE</b>	<b>57.844.017</b>	<b>31.365.540</b>	<b>31.390.224</b>

**L. 24 dicembre 2003 n. 350**

*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2004). (art. 3 co. 108-115)*

(omissis)

### **3. Disposizioni in materia di oneri sociali e di personale e per il funzionamento di amministrazioni ed enti pubblici.**

(omissis)

**Comma 108.** È istituito, presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, il Fondo per l'edilizia a canone speciale, con una dotazione finanziaria di 5 milioni di euro per ciascuno degli anni 2004 e 2005 e di 10 milioni di euro per l'anno 2006. Per gli anni successivi al 2006 si provvede ai sensi dell'articolo 11, comma 3, lettera d), della legge 5 agosto 1978, n. 468, e successive modificazioni<sup>(115)</sup>.

**109.** Il Fondo di cui al comma 108 è ripartito annualmente, con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, tra le regioni nei cui territori si trovano i comuni ad alta tensione abitativa, proporzionalmente alla popolazione complessiva dei comuni compresi negli elenchi, previo parere delle competenti Commissioni parlamentari<sup>(116)</sup>.

**110.** Le somme assegnate al Fondo di cui al comma 108 sono utilizzate per l'attuazione di programmi finalizzati alla costruzione e al recupero di unità immobiliari nei comuni ad alta tensione abitativa, destinate ad essere locate a titolo di abitazione principale a canone speciale ai soggetti di cui al comma 113<sup>(117)</sup>.

**111.** Ai fini di cui al comma 110, con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, sono individuate, nei limiti delle disponibilità di cui al comma 108:

a) le agevolazioni fiscali che possono essere concesse a favore degli investimenti necessari per l'attuazione dei programmi di cui al comma 110, ivi compresi gli oneri per la progettazione, la direzione dei lavori, la sicurezza dei cantieri e il contributo concessorio, nonché gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione eventualmente previsti a carico dell'attuatore e per i successivi interventi di manutenzione straordinaria degli alloggi;

b) la misura in cui i redditi derivanti dalla locazione a canone speciale percepiti in attuazione dei commi da 108 a 114 concorrono alla determinazione della base imponibile dei percettori<sup>(118)</sup>.

**112.** L'attuazione dei programmi di cui al comma 110 è condizionata alla stipula tra le imprese di costruzione e il comune sul cui territorio si trovano gli immobili interessati dai programmi stessi, di specifica convenzione la cui efficacia è soggetta alla condizione sospensiva della relativa trascrizione nei registri immobiliari<sup>(119)</sup>.

**113.** I contratti di locazione a canone speciale possono essere stipulati esclusivamente con soggetti il cui reddito annuo complessivo, riferito al nucleo familiare, sia superiore a quello massimo previsto dalle leggi regionali per la concessione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, ma inferiore all'importo determinato, ai sensi della presente legge, dalla regione nel cui territorio si trovano le unità immobiliari, tenuto conto dell'andamento del mercato delle locazioni immobiliari e dell'incidenza tra la popolazione residente delle situazioni di disagio abitativo<sup>(120)</sup>.

**114.** Le unità abitative realizzate o recuperate in attuazione delle disposizioni del comma 110, la cui superficie complessiva non può essere superiore a 100 metri quadrati, saranno vincolate alla locazione a canone speciale per la durata prevista della convenzione di cui al comma 112, e comunque per un periodo non inferiore a cinque anni con successivi rinnovi biennali. I rinnovi possono essere esclusi solo in presenza di gravi inadempienze da parte del conduttore ovvero qualora vengano meno i requisiti reddituali di cui al comma 113. La misura del canone annuo non deve eccedere il 5 per cento del valore convenzionale dell'alloggio locato<sup>(121)</sup>.

**115.** I comuni, nell'ambito delle convenzioni di cui al comma 112, possono disporre la riduzione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione o al costo di costruzione ovvero l'esenzione dai contributi stessi nonché la riduzione dell'aliquota ICI, anche differenziando tali benefici in relazione alle caratteristiche degli interventi e agli impegni assunti dall'imprenditore<sup>(122)</sup>.

115) La Corte costituzionale, con sentenza 13-28 dicembre 2006, n. 451 (Gazz. Uff. 3 gennaio 2007, n. 1, 1ª Serie speciale), ha dichiarato non fondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 3, commi da 108 a 115, sollevata in riferimento agli artt. 117, terzo e sesto comma, e 119 della Costituzione.

- (116) La Corte costituzionale, con sentenza 13-28 dicembre 2006, n. 451 (Gazz. Uff. 3 gennaio 2007, n. 1, 1ª Serie speciale), ha dichiarato non fondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 3, commi da 108 a 115, sollevata in riferimento agli artt. 117, terzo e sesto comma, e 119 della Costituzione.
- (117) La Corte costituzionale, con sentenza 13-28 dicembre 2006, n. 451 (Gazz. Uff. 3 gennaio 2007, n. 1, 1ª Serie speciale), ha dichiarato non fondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 3, commi da 108 a 115, sollevata in riferimento agli artt. 117, terzo e sesto comma, e 119 della Costituzione.
- (118) La Corte costituzionale, con sentenza 13-28 dicembre 2006, n. 451 (Gazz. Uff. 3 gennaio 2007, n. 1, 1ª Serie speciale), ha dichiarato non fondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 3, commi da 108 a 115, sollevata in riferimento agli artt. 117, terzo e sesto comma, e 119 della Costituzione.
- (119) La Corte costituzionale, con sentenza 13-28 dicembre 2006, n. 451 (Gazz. Uff. 3 gennaio 2007, n. 1, 1ª Serie speciale), ha dichiarato non fondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 3, commi da 108 a 115, sollevata in riferimento agli artt. 117, terzo e sesto comma, e 119 della Costituzione.
- (120) La Corte costituzionale, con sentenza 13-28 dicembre 2006, n. 451 (Gazz. Uff. 3 gennaio 2007, n. 1, 1ª Serie speciale), ha dichiarato non fondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 3, commi da 108 a 115, sollevata in riferimento agli artt. 117, terzo e sesto comma, e 119 della Costituzione.
- (121) La Corte costituzionale, con sentenza 13-28 dicembre 2006, n. 451 (Gazz. Uff. 3 gennaio 2007, n. 1, 1ª Serie speciale), ha dichiarato non fondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 3, commi da 108 a 115, sollevata in riferimento agli artt. 117, terzo e sesto comma, e 119 della Costituzione.
- (122) La Corte costituzionale, con sentenza 13-28 dicembre 2006, n. 451 (Gazz. Uff. 3 gennaio 2007, n. 1, 1ª Serie speciale), ha dichiarato non fondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 3, commi da 108 a 115, sollevata in riferimento agli artt. 117, terzo e sesto comma, e 119 della Costituzione.

**L. 27 dicembre 2006, n. 296**

*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2007). (Tab. C)*

- 
- [1] Si ricorda che, in base alla normativa vigente, l'inclusione negli elenchi dei comuni ad alta tensione abitativa rileva sia ai fini delle **agevolazioni fiscali per i contratti di locazione a canone concertato** (ex art. 3, comma 2, della legge n. 431 del 1998) che delle **esecuzioni dei procedimenti di sfratto**.
- [2] L'elenco dei comuni è consultabile sul sito internet: <http://www.confedilizia.it/ELENCO%20COMUNI%20ALTA%20TENSIONE%20ABITATIVA.htm> Quanto ai problemi applicativi posti dall'aggiornamento degli elenchi dei comuni ad alta tensione abitativa, si ricorda che, per i differimenti ex art. 6 della legge n. 431, il termine temporale di riferimento, ai fini della presenza del comune all'interno degli elenchi è quello della richiesta al giudice, indipendentemente dal fatto che si tratti di comune già ricompreso nel previgente elenco o meno. Per i comuni espunti dall'elenco, si ritiene che possa essere presentata al giudice dell'esecuzione istanza di revoca dei differimenti eventualmente già concessi. Quanto alla sospensione delle esecuzioni disposta dall'art. 80, comma 22, della legge finanziaria per il 2001, la stessa è applicabile alle sole esecuzioni già in corso prima del 1° gennaio 2001 (data di riferimento del primo blocco, poi – semplicemente – sempre prorogato) e già allora sospese. Il "blocco", quindi, continuerebbe in tutto e per tutto per gli sfratti in località che erano (e sono) ricomprese in Comuni ad alta tensione abitativa.
- [3] Il concessionario è quindi esentato dal pagamento del contributo relativo al costo di costruzione.