

Decreto ministeriale 5 marzo 1999

CRITERI GENERALI PER LA REALIZZAZIONE DEGLI ACCORDI DA DEFLUIRE IN SEDE LOCALE PER LA STIPULA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2, COMMA 3, DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998, N. 431

Preambolo - (Omissis)

Art. 1 - Criteri per la determinazione dei canoni di locazione nella contrattazione territoriale - 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 E), 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 per i contratti tipo per gli studenti universitari fuori sede - 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.