

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE
PIETRO ARMANI

La seduta inizia alle 12,25.

Sulla pubblicità dei lavori.

PRESIDENTE. Avverto che, se non vi sono obiezioni, la pubblicità dei lavori della seduta odierna sarà assicurata anche attraverso impianti audiovisivi a circuito chiuso.

(Così rimane stabilito).

Audizione del viceministro delle infrastrutture e dei trasporti, Ugo Martinat, sulle linee guida del decreto ministeriale concernente i criteri generali per la stipula dei contratti di locazione in attuazione della legge n. 431 del 1998.

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca, ai sensi dell'articolo 143, comma 2, del regolamento, l'audizione del viceministro delle infrastrutture e dei trasporti, Ugo Martinat, sulle linee guida del decreto ministeriale concernente i criteri generali per la stipula dei contratti di locazione in attuazione della legge n. 431 del 1998.

Ringrazio il viceministro per la sua presenza e gli do la parola.

UGO MARTINAT, *Viceministro delle infrastrutture e dei trasporti*. Sottolineo preliminarmente che è tuttora al visto degli organi di controllo il decreto interministeriale (dei Ministeri per le infrastrutture e trasporti e dell'economia e delle finanze) firmato il 30 dicembre 2002, che definisce i criteri generali da assumere a riferi-

mento per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione agevolati ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (della durata di anni tre, rinnovabili di diritto per anni due), dei contratti di locazione transitori di cui all'articolo 5, comma 1 (durata minima di un mese e massima di diciotto mesi) e dei contratti di locazione per studenti universitari ai sensi dell'articolo 5, commi 2 e 3, della stessa legge (durata minima di sei mesi e massima di trentasei mesi).

Il decreto è stato emanato — non essendo stato raggiunto un accordo unitario tra le organizzazioni sindacali dei proprietari e degli inquilini maggiormente rappresentative a livello nazionale convocate al Ministero — sulla base degli orientamenti prevalenti delle stesse.

I criteri generali stabiliti nel decreto interministeriale costituiscono riferimento per la definizione degli accordi da definire a livello locale, al fine di dare attuazione a quella modalità di rinnovo contrattuale prevista dalla legge di riforma 9 dicembre 1998, n. 431, che si fonda, in alternativa al contratto liberamente definito tra le parti, proprio sul metodo della concertazione.

Al decreto sono allegati i sei tipi di contratto e la tabella oneri accessori. Ciò costituisce una importante novità rispetto al precedente decreto del 5 marzo 1999. I tipi di contratto sono due per ciascuna delle tre tipologie suddette: il primo va assunto a riferimento per le proprietà individuali, il secondo va utilizzato se il locatore è una grande proprietà.

Il decreto prevede, inoltre, che per l'interpretazione ed esecuzione dei contratti, nonché per l'esatta applicazione degli accordi territoriali e/o integrativi,

ciascuna parte può richiedere, prima di adire l'autorità giudiziaria, il pronunciamento di una commissione di conciliazione stragiudiziale, che deve esprimersi entro sessanta giorni dalla richiesta. La commissione può essere adita anche in caso di variazione dell'imposizione fiscale gravante sull'unità immobiliare locata, in più o in meno, rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto al fine di determinare il nuovo canone da corrispondere. La commissione di conciliazione è composta al massimo da tre membri, di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo — che svolge funzioni di presidente — sulla base della scelta operata dai due componenti, come sopra designati, qualora gli stessi ritengano di nominarli.

Gli accordi territoriali, da sottoscrivere tra le delegazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello locale convocate dai comuni, devono stabilire 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.

Il canone è definito dopo aver individuato (anche avvalendosi della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio) insiemi di aree aventi caratteristiche omogenee per valore di mercato, dotazioni infrastrutturali (trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali ed altro), tipologie edilizie, tenendo conto anche delle categorie e classi catastali. All'interno di tali aree omogenee possono essere individuate zone di particolare pregio o di particolare degrado.

Nella definizione del canone effettivo, da concordare tra le parti all'interno delle fasce di oscillazione, si terrà conto di alcune caratteristiche proprie dell'unità immobiliare (tipologia, stato di manuten-

zione, pertinenze, spazi comuni, servizi tecnici, eventuale dotazione di mobilio ed altro).

Il decreto contiene, per la prima volta, la definizione di grandi proprietà immobiliari; tali sono da intendersi le proprietà individuate negli accordi territoriali e, comunque, quelle caratterizzate dall'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, di più di 100 unità immobiliari destinate ad uso abitativo, anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale.

Per le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari, nonché per gli enti previdenziali pubblici, i canoni sono definiti in base ad appositi accordi integrativi tra la proprietà interessata e organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori partecipanti al tavolo di confronto per il rinnovo della convenzione nazionale o comunque firmatarie degli accordi territoriali relativi. Tali accordi integrativi, da stipularsi per zone territoriali da individuarsi dalle associazioni sindacali predette, possono prevedere speciali condizioni per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori nonché la possibilità di derogare dalla tabella oneri accessori.

Costituisce importante novità la previsione che alla sottoscrizione degli accordi integrativi richiamati possono partecipare imprese o associazioni di imprese di datori di lavoro in relazione alla locazione di alloggi destinati al soddisfacimento di esigenze abitative di lavoratori non residenti e di immigrati comunitari o extracomunitari.

Tra i contenuti del decreto interministeriale assumono, inoltre, particolare rilievo: la possibilità di stabilire, per durate contrattuali superiori a quella minima fissata dalla legge, misure di aumento dei valori (minimo e massimo) delle fasce di oscillazione dei canoni definiti per aree omogenee; la possibilità di aggiornamento del canone in misura contrattata, e comunque non superiore al 75 per cento della variazione dell'ISTAT dell'indice dei

prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente; l'attribuzione esclusiva del proprietario, per quanto concerne la facoltà di concedere il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile; l'applicabilità dei criteri generali previsti, anche al di fuori dei comuni definiti a tensione abitativa.

I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi. Tali contratti sono stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari e/o dei conduttori per fattispecie — con particolare riferimento a quelle derivanti da mobilità lavorativa — da individuarsi nella contrattazione territoriale.

I canoni di locazione dei contratti di natura transitoria relativi ad immobili ricadenti nelle aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo e Catania, nei comuni con esse confinanti e negli altri comuni capoluogo di provincia, sono definiti dalle parti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per le aree omogenee. Gli accordi locali relativi a questo tipo di contratti possono prevedere variazioni fino ad un massimo del 20 per cento dei valori minimi e massimi anzidetti, per tenere conto, anche per specifiche zone, di particolari esigenze locali.

I contratti transitori devono prevedere una specifica clausola che individui l'esigenza di transitorietà del locatore e/o del conduttore — da provare quest'ultima con apposita documentazione da allegare al contratto —, i quali dovranno confermare il permanere della stessa tramite lettera raccomandata da inviarsi prima della scadenza del termine stabilito nel contratto. In caso di inadempimento delle modalità di conferma delle esigenze transitorie stabilite nei tipi di contratto ovvero nel caso le esigenze di transitorietà vengano meno, i contratti sono ricondotti alla durata dei contratti agevolati (articolo 2, comma 1, della legge n. 431 del 1998).

Nei comuni sedi di università o di corsi universitari distaccati e di specializzazione

nonché nei comuni limitrofi e qualora il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea o di perfezionamento ovvero di specializzazione in un comune diverso da quello di residenza, possono essere stipulati contratti per studenti universitari di durata da sei mesi a tre anni (rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore).

La novità introdotta dal decreto è che tali contratti possono essere sottoscritti dal singolo studente o da gruppi di studenti universitari o dalle aziende per il diritto allo studio.

I canoni di locazione sono definiti in appositi accordi locali sulla base di valori per aree omogenee ed eventuali zone stabilite in accordi territoriali e per le proprietà si procede mediante accordi integrativi.

Il decreto conferma le vigenti agevolazioni fiscali ed in particolare: il reddito imponibile dei fabbricati locati sulla base dei criteri indicati nel decreto interministeriale purché riferiti ad immobili situati nei comuni a tensione abitativa è, in aggiunta alla riduzione ordinaria del 15 per cento, ulteriormente ridotto del 30 per cento, a condizione che nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui si intende usufruire dell'agevolazione siano indicati gli estremi di registrazione del contratto di locazione, l'anno di presentazione della denuncia dell'immobile ai fini dell'imposta comunale sugli immobili ed il comune di ubicazione dello stesso fabbricato; fino all'aggiornamento dell'elenco dei comuni a tensione abitativa la base imponibile per la determinazione dell'imposta di registro è assunta nella misura del 70 per cento del corrispettivo annuo pattuito; la detrazione fiscale per i soggetti titolari di contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale degli stessi, stipulati o rinnovati a norma degli articoli 2, comma 3, e 4, commi 2 e 3, della citata legge 9 dicembre 1998, n. 431 — rapportata al periodo dell'anno durante il quale sussiste tale destinazione — nei seguenti importi: euro 495,80 se il reddito complessivo non supera euro

15.493,71; euro 247,90 se il reddito complessivo supera euro 15.493,71, ma non euro 30.987,41.

ALFREDO SANDRI. Signor presidente, ritengo che potremmo cogliere l'occasione della presenza del viceministro Martinat per poter ampliare la discussione in materia di edilizia.

PRESIDENTE. L'audizione è stata prevista per un tema specifico. Se vi sono altre esigenze sui problemi dell'edilizia, le stesse potranno essere prospettate in sede di ufficio di presidenza.

ALFREDO SANDRI. Il viceministro propone lo schema seguito per l'aggiornamento del regolamento alla base della contrattazione prevista nella legge 9 dicembre 1998, n. 431. La sua illustrazione, peraltro, avviene dopo l'emanazione del decreto prossimo alla pubblicazione. Le nostre osservazioni, quindi, rappresentano una presa d'atto su come il Governo ha agito per aggiornare il regolamento.

Vorrei sapere se, dopo che la Commissione era stata sollecitata dalle associazioni di categoria dei proprietari e degli inquilini, per intervenire sul regolamento e per favorire un accordo tra il Ministero e le associazioni, tale obiettivo alla fine si fosse raggiunto.

Il regolamento rappresenta un punto di incontro tra le opinioni delle associazioni dei proprietari e degli inquilini? Le associazioni affermano, infatti, che il decreto è stato emanato senza la loro partecipazione.

TOMMASO FOTI. Chi l'ha detto?

ALFREDO SANDRI. Un esponente di rifondazione comunista.

TOMMASO FOTI. Si vede.

ALFREDO SANDRI. La mia era solo una battuta, visto che il collega Foti mi provoca...

Il regolamento è stato, quindi, predisposto unitamente alle associazioni di categoria?

Inoltre, se i fondi residui GESCAL, pari a 1.200 miliardi di vecchie lire...

UGO MARTINAT, *Viceministro delle infrastrutture e dei trasporti*. Dove ha individuato 1.200 miliardi di vecchie lire?

ALFREDO SANDRI. Vorrei sapere dal viceministro se per i fondi residui GESCAL c'è un accordo con le regioni sulla loro utilizzazione, e se c'è anche una programmazione.

Avevate ereditato i contratti di quartiere dal precedente Governo, con un impegno di circa 300 miliardi di vecchie lire, con una determinata ipotesi di programmazione: con i nuovi fondi, resi disponibili dalle giacenze GESCAL, che cosa intendete fare?

A giugno ci sarà da gestire il decreto di proroga degli sfratti, avete idea di come affrontare il problema? Chiuderete la questione delle proroghe? È stato presentato un ordine del giorno in Assemblea, congiuntamente da deputati della maggioranza e dell'opposizione, per concludere le proroghe; intendete, allora, incrementare il fondo per gli affitti di una quota da utilizzare per i cittadini destinatari della cessazione delle proroghe degli sfratti? Oppure pensate di terminare le proroghe degli sfratti, senza alcun aumento nelle dotazioni del fondo sociale per gli affitti?

TOMMASO FOTI. Osservo preliminarmente che non mi sembra molto corretto, da parte di alcuni deputati, chiedere di convocare il Governo, senza, poi, intervenire in Commissione: si tratta di una scorrettezza formale e sostanziale.

Aggiungo anche che mi sembrerebbe opportuno che gli auditi fossero ascoltati con più attenzione. Il viceministro Martinat ha chiarito nel suo intervento l'iter del decreto interministeriale, che — per essere precisi ed inserirlo in modo opportuno nelle fonti del diritto — non è un regolamento. Non si è raggiunto un accordo unanime tra le associazioni partecipanti,

ma la concertazione vi è stata. I termini forniti dal viceministro sono stati prorogati dallo stesso, *pro bono pacis*, in attesa che le associazioni trovassero un accordo unanime, che però è mancato, tanto è vero che sono stati depositati due tipi di contratti da parte delle associazioni maggiormente rappresentative, che avevano tutte le caratteristiche previste dalla legge 9 dicembre 1998, n. 431. Il Ministero allora ha deciso secondo le indicazioni prevalenti da parte delle associazioni.

ALFREDO SANDRI. Quali sono le associazioni che non hanno aderito?

TOMMASO FOTI. Il viceministro ha svolto un'attività di mediazione tra gli interessi in gioco. Mai come in questa occasione sono state soddisfatte tutte le esigenze, anche quelle innovative. Per la prima volta si definisce la grande proprietà, cioè i detentori di immobili in numero superiore a cento, e si consente che gli accordi in questione possano prevedere, in deroga alle norme previste dal decreto interministeriale, condizioni più favorevoli qualora esistano condizioni di bisogno, che si concordano.

Per la prima volta si stabilisce che la prelazione riguardante la vendita dell'immobile non sia automatica nei confronti del locatore, ma sia esercitata dal proprietario verso il locatario.

Al di là delle dichiarazioni di « bandiera » di chi, da una parte e dall'altra, ha — come si suol dire — perso la faccia ed ha quindi richiesto di aspettare per verificare il suo funzionamento o ha sostenuto la persistenza dei problemi relativamente all'edilizia abitativa, mi pare che vi siano tutte le condizioni per definire l'accordo in esame (che, tra l'altro, non è stato contestato dopo la sua adozione) equilibrato. Il decreto in questione, infatti, non serve a risolvere i problemi dell'edilizia abitativa, bensì a dare applicazione ai principi della legge n. 431, secondo la contrattualistica dalla stessa delineata.

Infine, per la prima volta sono previsti sei tipi di contratto.

Dichiaro, quindi, da parte del gruppo di alleanza nazionale, la piena soddisfazione

per l'opera svolta dal Governo, atteso che le parti interessate non hanno raggiunto tra di loro un accordo.

UGO MARTINAT, *Viceministro delle infrastrutture e dei trasporti*. Vorrei in primo luogo far osservare agli intervenuti, in particolare al deputato Sandri, che la legge n. 431 risale al 1998 e non è stata varata dall'attuale Governo, che comunque la applica. Il Ministero ha più volte convocato le parti, la penultima il 2 agosto, quando — al di là della scadenza — è stata fornita una proroga di un mese. Il 2 settembre si è svolto un nuovo incontro con i sindacati degli inquilini e della proprietà edilizia, fornendo ulteriori sette giorni. Infine, ho affermato che non avrei più convocato le parti, perché il compito del Governo non era di svolgere funzioni di mediatore, ma di applicare una legge, la quale prevede che, qualora non si raggiunga un accordo tra le parti, il Governo debba — lo sottolineo — emanare un decreto interministeriale tra i Ministeri delle infrastrutture e dei trasporti e dell'economia e delle finanze, per sancire le regole del « gioco ».

Sono state portate avanti due posizioni ben definite dalle organizzazioni degli inquilini e da quella dei proprietari, in ognuna delle quali erano presenti organizzazioni delle due categorie. Il Governo ha mediato, giungendo a posizioni innovative (tra l'altro definendo anche la questione degli oneri accessori, dei quali non era stata prevista la quantificazione). Penso che il Governo abbia fatto ciò che era previsto, facendo rispettare la legge.

ALFREDO SANDRI. Chi ha manifestato perplessità?

UGO MARTINAT, *Viceministro delle infrastrutture e dei trasporti*. Qualche sindacato minore. D'altronde la legge, che — ripeto — non è stata varata dall'attuale Governo, ma è da noi applicata, prende in considerazione le organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative. Volutamente invece, e contrariamente a quanto è avvenuto negli anni passati, ho convocato

tutte le organizzazioni sindacali, perché ritengo che anche quelle minori avrebbero potuto contribuire, qualora fosse stato possibile, al raggiungimento dell'intesa. Non essendo stato raggiunto l'accordo, ripeto, ho applicato la legge.

Per quanto riguarda i contratti di quartiere, il Ministero ha emanato un nuovo bando, annullando il precedente che, tra l'altro, aveva fornito esiti completamente negativi avendovi aderito ben poche regioni, portando la contribuzione dello Stato dal 50 al 65 per cento della quota di rappresentanza.

In relazione ai fondi GESCAL, i dati non corrispondono a quanto ho sentito (1.200 miliardi di lire). Vi sono ancora dei fondi, che sono stati inseriti nei contratti di quartiere. Fortunatamente abbiamo emanato un nuovo bando, altrimenti con la cosiddetta legge Tremonti avremmo perso questi fondi che sarebbero divenuti residui. Bisogna quindi prima conoscere le norme esistenti per discutere. Se non avessimo inglobato i residui a livello ministeriale, realizzando il nuovo bando per i contratti di quartiere, oggi non avremmo avuto a disposizione questi fondi. Mi au-

guro che le regioni si attivino con i comuni per l'utilizzo di queste risorse necessarie per il recupero edilizio dei quartieri degradati.

Per quanto riguarda la proroga degli sfratti, il Governo sta esaminando l'ipotesi di non rinnovarla, essendo ormai interessato un numero limitato di persone. Non vi è la volontà di aumentare le quote dei cosiddetti affitti agevolati, perché riteniamo che questo sia un compito dei comuni, i quali possono usufruire di una apposita tassa, l'ICI.

PRESIDENTE. Ringrazio il viceministro per la sua disponibilità e per il suo intervento.

Dichiaro conclusa l'audizione.

La seduta termina alle 12,55.

IL CONSIGLIERE CAPO DEL SERVIZIO RESOCONTI
ESTENSORE DEL PROCESSO VERBALE

DOTT. VINCENZO ARISTA

*Licenziato per la stampa
il 10 marzo 2003.*

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO

