

CAMERA DEI DEPUTATI N. 3143

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

LUPI, DELL'ANNA, MONDELLO, OSVALDO NAPOLI

Disciplina delle locazioni transitorie per
studenti universitari e lavoratori fuori sede

Presentata l'11 settembre 2002

ONOREVOLI COLLEGHI! — Con la presente proposta di legge si intendono introdurre modifiche, integrazioni e ampliamenti alle fattispecie contrattuali già disciplinate dall'articolo 5 della legge n. 431 del 1998, recante disciplina delle locazioni degli immobili adibiti ad uso abitativo, e del decreto del Ministro dei lavori pubblici 5 marzo 1999, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 67 del 22 marzo 1999, di attuazione della legge, in particolare ai contratti transitori, al fine di soddisfare le esigenze abitative dei lavoratori fuori sede e degli studenti universitari fuori sede.

1. *Contratti transitori per lavoratori « fuori sede ».*

La presente proposta di legge è diretta alla individuazione, nell'ambito dell'attuale assetto normativo di disciplina del settore delle locazioni, di una nuova tipologia contrattuale, all'interno della categoria più ampia dei contratti di locazione di natura transitoria, destinata a soddisfare le esi-

genze abitative dei lavoratori « fuori sede » e cioè di lavoratori che sono occupati in località diverse da quelle di residenza e che per tale ragione necessitano di un alloggio per una durata temporale di medio periodo (due/tre anni), di solito in comune con altre persone con medesima esigenza, in attesa della ricongiunzione del nucleo familiare ovvero della cessazione del rapporto di lavoro.

La disciplina attuale infatti non contempla tale fattispecie, ricondotta in effetti nell'unica disciplina delle locazioni transitorie, disciplina invero molto rigida e inadeguata a cogliere tale nuovo bisogno del mercato delle locazioni.

Le modifiche proposte intendono pertanto rappresentare una fattispecie nuova per tale bisogno locativo che possa conciliare le esigenze di transitorietà e, talvolta, di alloggio in comune dei locatari, seppur nei limiti sopra definiti, con le esigenze dei locatori di certezza nella conduzione dell'alloggio e nella durata del contratto.

Oltre a ciò, stante la peculiarità della fattispecie, si è inteso limitarne l'applicazione a categorie di locatori che rappresentassero una garanzia da intenti puramente speculativi, raggiungendo così un più ampio fine di utilità sociale.

2. *Contratti transitori per studenti universitari « fuori sede ».*

La presente proposta di legge ha la finalità di armonizzare e conciliare la normativa vigente in materia di locazioni alle rispettive esigenze di coloro che, da una parte, offrono sul mercato immobiliare alloggi in locazione e quanti, studenti universitari fuori sede o neo laureati, dall'altra parte, necessitano di una abitazione per una durata temporale che può variare da pochi mesi ad un periodo medio (dai due ai cinque anni), di solito in comune con altre persone con medesime esigenze, in attesa della ricongiunzione al nucleo familiare d'origine ovvero alla ricerca di una prima occupazione.

Si precisa che la proposta di legge è stata elaborata anche in virtù dell'esperienza pratica maturata in questi ultimi anni nel settore, successivamente all'entrata in vigore della legge n. 431 del 1998, da parte di quei soggetti che operano nel mercato delle locazioni in qualità di enti non lucrativi (siano essi cooperative, fondazioni, associazioni, eccetera), e che pertanto rappresentano una garanzia da intenti puramente speculativi, raggiungendo così un più ampio fine di utilità sociale. Si è così avuto modo di constatare che al fine di « sbloccare » il mercato nel settore delle locazioni per le esigenze degli studenti universitari fuori sede, è opportuno quanto prima adottare accorgimenti legislativi che contemperino due diverse esigenze: quella dei proprietari di case di avere sempre maggiori certezze circa la durata del contratto di locazione e quindi circa i tempi di disponibilità dell'alloggio nonché garanzie circa la conduzione continuativa dell'appartamento locato, e quella degli studenti di usufruire di forme contrattuali che offrano loro un certo grado di flessibilità circa la durata della locazione, una maggior qualità degli alloggi e

quindi una più ampia possibilità di scelta di appartamenti e posti letto.

Oltre a ciò, al fine di dare concreta attuazione alle disposizioni della legge n. 431 del 1998 che prevedono l'operatività di figure istituzionali che si frappongono tra proprietari e inquilini, occorre valorizzare e riconoscere con adeguati accorgimenti normativi, il ruolo e la funzione degli enti *no profit* che agiscono nel predetto mercato locativo attribuendo loro, per esempio, la facoltà di stipulare con i proprietari di case contratti di locazione per alloggi da sublocare successivamente a studenti universitari, prevenendo contestualmente la possibilità di una maggiorazione del canone di locazione a fronte di servizi complementari offerti agli studenti medesimi. Immaginare accorgimenti efficaci e dare concreta attuazione alla legge in questa direzione consentirebbe un rilancio effettivo del mercato locativo a favore degli studenti, in quanto i proprietari di case, grazie all'interposizione di un soggetto terzo ed affidabile, sarebbero più facilmente indotti a non tenere sfitto l'appartamento, mentre gli studenti avrebbero garanzie di un servizio efficiente e condizioni abitative ottimali, potendo inoltre limitare la locazione anche al solo posto letto e non all'intero appartamento, cosa che a volte è impossibile per il singolo studente matricola fuori sede.

La presente proposta di legge rappresenta, dunque, una estensione delle fattispecie contrattuali di cui all'articolo 5, commi 2 e 3, della legge n. 431 del 1998 non solo agli studenti universitari, ma anche a soggetti che si trovano in condizioni del tutto simili in quanto hanno da poco completato il ciclo di studi universitari ed hanno intrapreso, a titolo esemplificativo, corsi di specializzazione post-universitari o sono divenuti titolari di borse di studio, dottorati di ricerca, eccetera, in modo da rispondere ugualmente a un bisogno locativo che possa conciliare le esigenze di transitorietà e, talvolta, di alloggio in comune dei locatari, seppur nei limiti sopra definiti, con le esigenze dei locatori di certezza nella conduzione nell'alloggio e nella durata del contratto.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

(Ambito di applicazione).

1. I contratti di locazione di natura transitoria di cui all'articolo 5 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni, sono stipulati o rinnovati, successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge, ai sensi degli articoli 2, 3, 4 e 5 della presente legge.

2. La presente legge non si applica:

a) ai contratti di locazione relativi agli immobili vincolati ai sensi del testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, 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;

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.

ART. 2.

(Requisiti).

1. Le parti possono stipulare contratti di locazione ai sensi della presente legge quando:

a) il conduttore sia lavoratore dipendente con sede di lavoro nella provincia in cui si trova l'immobile oggetto del contratto di locazione;

b) il conduttore sia residente in una regione diversa da quella in cui si trova l'immobile oggetto del contratto di locazione, ovvero sia residente in altro Stato;

c) il nucleo familiare del conduttore abbia mantenuto la residenza effettiva nel luogo di residenza anagrafica;

d) il locatore sia una cooperativa, una fondazione o un ente senza fini di lucro avente ad oggetto espressamente l'attività di locazione per le fattispecie disciplinate dalla presente legge.

2. Le parti possono altresì stipulare contratti di locazione ai sensi della presente legge quando:

a) il conduttore sia studente universitario residente in un comune diverso da quello in cui si trova l'ateneo al quale è iscritto, o residente in altro Stato, ovvero sia stato ammesso o frequenti un corso di dottorato o di ricerca o una scuola di specializzazione post-laurea in un comune diverso da quello di residenza;

b) il locatore sia una cooperativa, una fondazione o un ente senza fini di lucro avente ad oggetto espressamente l'attività di locazione per le fattispecie disciplinate dalla presente legge.

ART. 3.

*(Durata del contratto,
rinnovo e recesso del conduttore).*

1. I contratti di locazione di cui al comma 1 dell'articolo 2 possono avere durata non inferiore ad un mese e non superiore a tre anni; i contratti di locazione di cui al comma 2 del medesimo articolo 2 possono avere durata non inferiore a tre mesi e non superiore a tre anni.

2. Al termine della locazione il contratto si intende risolto automaticamente con espressa esclusione di ogni tacito rinnovo.

3. Nei contratti di locazione stipulati ai sensi dell'articolo 2, comma 2, il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto soltanto nei casi, opportunamente documentati, di: a) matrimonio; b) obbligo di assolvimento del servizio di leva; c) morte di un genitore; d) trasferimento ad altro ateneo. La facoltà di recesso nei predetti

casi può essere esercitata con preavviso di almeno tre mesi, ovvero di un mese qualora il contratto abbia una durata di tre mesi, da recapitare al locatore a mezzo di lettera raccomandata. Al di fuori dei predetti casi non è ammesso il recesso anticipato da parte del conduttore che, in caso contrario, rimane obbligato al pagamento del canone di locazione anche per il residuo periodo di locazione non goduta.

4. Il conduttore deve attestare il possesso dei requisiti di cui all'articolo 1 al momento della stipulazione del contratto di locazione mediante allegazione di copia del contratto di lavoro o attestazione equipollente del datore di lavoro, ovvero di copia del certificato di iscrizione al corso di laurea, o di frequenza al corso di dottorato di ricerca o alla scuola di specializzazione post-laurea, nonché di copia del certificato di residenza.

5. Il contratto di locazione può essere stipulato anche per il godimento di un immobile in comune con altri affittuari aventi i medesimi requisiti di cui all'articolo 2. In tal caso deve essere espressamente indicato nel contratto il numero ulteriore di occupanti l'immobile.

6. Il contratto si risolve di diritto nel caso in cui viene a mancare uno dei requisiti di cui all'articolo 2 in capo al conduttore o al locatore.

ART. 4.

(Deposito cauzionale e oneri accessori).

1. Qualora la durata del contratto di locazione non superi i dodici mesi il deposito cauzionale versato al locatore non è produttivo di interessi.

2. Le spese inerenti l'uso dei servizi condominiali a carico del conduttore sono determinate in misura forfettaria e vengono corrisposte contestualmente al pagamento del canone di locazione. Le spese condominiali così determinate sono calcolate in base al consuntivo delle spese condominiali relative alla gestione dell'anno precedente e del preventivo relativo alla gestione in corso.

ART. 5.

(Canone di locazione).

1. Il canone di locazione è fissato sulla base degli accordi definiti in sede locale di cui all'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni, o in alternativa per i contratti di cui all'articolo 2, comma 2, della presente legge, da un prezzario determinato con decreto del Ministro dell'istruzione, dell'università e della ricerca, avente per oggetto la definizione dei canoni medi applicabili per ogni sede universitaria.

2. Il canone di locazione determinato ai sensi del comma 1 può essere maggiorato fino ad un massimo del 20 per cento qualora l'alloggio locato sia dotato di mobili ed arredi. Il mobilio e l'arredamento devono essere rispondenti a caratteristiche specificamente indicate in apposito capitolato di arredo tipo.

3. Le cooperative che hanno ad oggetto espressamente l'attività di locazione per le fattispecie disciplinate dalla presente legge, ovvero le fondazioni, ovvero gli altri enti senza fini di lucro, che hanno stipulato con i proprietari di case contratti di locazione per alloggi da sublocare a lavoratori o studenti universitari fuori sede, possono praticare una maggiorazione del canone di locazione nella misura massima del 40 per cento in ragione di servizi complementari alla locazione forniti al conduttore.

ART. 6.

*(Misure di sostegno
alla locazione convenzionata).*

1. Ai contratti di locazione disciplinati dalla presente legge si applicano le agevolazioni fiscali previste dall'articolo 8 della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

PAGINA BIANCA

€ 0,26

Stampato su carta riciclata ecologica



14PDL0038610