

MINISTERO DEL LAVORO E DELLA PREVIDENZA SOCIALE

CIRCOLARE 27 novembre 1992, n. 2189

Regime delle locazioni ad uso abitativo a seguito del decretolegge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, nella legge 8 agosto 1992, n. 359. Problemi applicativi. (GU Serie Generale n.298 del 19-12-1992)

Si trascrive qui di seguito la circolare esaminata ed approvata dal Consiglio dei Ministri nella seduta del 27 novembre 1992:

"Con la conversione in legge del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, avvenuta con la legge 8 agosto 1992, n. 359, e' entrato definitivamente in vigore il nuovo regime degli affitti delle unita' immobiliari ad uso abitativo, previsto dall'art. 11 del citato decreto e dalle modifiche introdotte dalla legge di conversione.

Il nuovo regime transitorio, in quanto restera' in vigore, come recita l'art. 11, "fino alla revisione della disciplina delle locazioni degli immobili urbani", prevede che:

a) le disposizioni previste dalla legge n. 392/1978 (equo canone) per il calcolo del canone non si applicano ai contratti di locazione stipulati successivamente alla data di entrata in vigore della legge, aventi ad oggetto immobili per i quali, alla predetta data, non sia stata presentata la dichiarazione di ultimazione dei lavori e sempreche', alla data del contratto, sia stata richiesta la certificazione di abitabilita' e sia stata presentata domanda per l'accatastamento;

b) per gli altri immobili, nei contratti di locazione stipulati o rinnovati successivamente alla data di entrata in vigore della suddetta legge, le parti, con l'assistenza delle organizzazioni della proprieta' edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale, tramite le loro organizzazioni provinciali, possono stipulare accordi in deroga alle norme della legge n. 392/1978 limitatamente ai casi in cui il locatore rinunzi alla facolta' di disdettare i contratti alla prima scadenza, a meno che egli intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui, rispettivamente, agli articoli 29 e 59 della citata legge n. 392/1978;

c) nei casi in cui, alla prima scadenza del contratto successiva alla data di entrata in vigore della legge, le parti non concordino sulla determinazione del canone, il contratto stesso e' prorogato di diritto per due anni.

Il provvedimento in questione innova radicalmente la normativa vigente e pone, per codesti enti, alcuni problemi attuativi, per i quali - sulla base degli elementi emersi nelle riunioni tenutesi presso questo Ministero - si e' rilevata la necessita' di delineare un comportamento il piu' possibile omogeneo che tenga conto:

dell'esigenza primaria di garantire l'autonomia di codesti enti e la redditivita' degli investimenti in relazione agli obblighi istituzionali cui sono tenuti ad adempiere;

della natura pubblica di codesti enti e della necessita' che codesti enti medesimi concorrano al raggiungimento degli obiettivi di risanamento economico-finanziario delineati dal Parlamento e dal Governo;

dei particolari obblighi che a codesti enti impongono diverse disposizioni di legge:

art. 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito con

legge 21 febbraio 1989, n. 61: il quale prevede che il 50% degli alloggi disponibili per la locazione deve essere destinato ai cittadini sottoposti a procedure di sfratto;

art. 18 del decreto-legge 13 maggio 1991, n. 152, convertito con legge 12 luglio 1991, n. 203 e decreto di attuazione 23 settembre 1991: il quale sancisce che il 30% dei fondi disponibili per investimenti immobiliari deve essere destinato all'acquisto o costruzione di immobili a destinazione residenziale da assegnare in locazione ai dipendenti statali trasferiti per esigenze di servizio;

del rilevante impatto che le scelte di codesti enti possono avere sul piano sociale in relazione al cospicuo patrimonio abitativo di cui dispongono.

Cio' premesso e sulla base delle suesposte considerazioni, si invitano codesti enti a valutare, come possibili criteri di riferimento da seguire in fase di prima attuazione della nuova normativa, i seguenti elementi di indirizzo.

I) CANONI DI LOCAZIONE PER LE NUOVE COSTRUZIONI

Per queste non si applichera' l'equo canone. Tuttavia, al fine di garantire l'attuazione della nuova normativa in materia di locazioni, assicurando, nel contempo, il rispetto dei vari interessi di cui si e' detto, codesti enti sono invitati a considerare la possibilita' di calcolare i canoni di locazione per tali abitazioni applicando, per intanto, una percentuale non superiore all'1,80% sul valore reale dell'immobile, risultante dal contratto di acquisto.

II) CANONI DI LOCAZIONE DA STIPULARE

O DA RINNOVARE PER GLI ALTRI IMMOBILI

Per tali canoni, fermi restando gli obiettivi generali gia' enunciati, al fine di evitare la stipula di patti in deroga per ciascun immobile, via via che si libera, e di evitare, altresì, che permangano le distorsioni piu' rilevanti causate dall'equo canone - che vanno ricercate, soprattutto, nei parametri che misurano le differenze di valore degli immobili e che hanno causato, ad esempio, una rilevante sottostima dei valori degli immobili stessi, e quindi dei canoni, nei centri storici rispetto a quelli di periferia - si propone, in via transitoria, in attesa di consentire un adeguato approfondimento di tutti gli aspetti giuridico-economici della questione e la messa a punto di una disciplina definitiva della materia:

che per la determinazione del canone di locazione ci si avvalga, sostanzialmente, del procedimento previsto dalla legge n. 392/1978 con i seguenti correttivi:

il costo base per gli immobili costruiti a tutto il 1988 cui fare riferimento e' quello individuato per tale anno (L. 1.030.000 per il Centro-Nord e L. 950.000 per il Sud e le Isole); per gli immobili costruiti negli anni successivi il costo base e' quello dell'anno di riferimento;

il coefficiente catastale relativo alla categoria A/2 (1,25) e A/3 (1,05) va articolato secondo le seguenti classi censuarie:

categoria A/2 classi 1-2-3 coefficiente 1,15 - classi 4-5 coefficiente 1,20 - classi 6-7-8 coefficiente 1,25;

categoria A/3 classi 1-2-3 coefficiente 0,95 - classi 4-5 coefficiente 1,00 - classi 6-7-8 coefficiente 1,05;

applicazione dei seguenti coefficienti riduttivi relativi alla vetusta':

centro storico, zone e/o immobili di pregio: coefficiente 1;

altre zone: coefficiente 0,005 per ciascun anno a partire dal decimo sino al cinquantesimo anno;

elevazione del coefficiente di ubicazione da 1,30 a 1,60 per il centro storico e gli immobili di pregio;

applicazione del coefficiente riduttivo per le zone degradate, intendendosi per tali quelle individuate dai consigli comunali, dello 0,70, anziche' dello 0,90;

in ogni caso il nuovo canone, determinato con i criteri di cui

sopra, dovra' garantire un aumento del 10% rispetto all'ultimo canone corrisposto;

che gli aumenti cosi' determinati possono essere dilazionati, nell'arco di quattro anni, non superando, per il primo anno, il 5%;

che ai locatari di alloggi non in grado di pagare gli aumenti cosi' determinati puo' essere offerto in locazione altro alloggio, anche di altro ente, per il quale sia previsto un livello del canone sostanzialmente equivalente a quello attualmente corrisposto".

Il Ministro: CRISTOFORI