

**Misure per favorire l'accesso alla locazione da parte di conduttori in condizioni di disagio abitativo conseguente a provvedimenti esecutivi di rilascio, nonché integrazioni alla [Legge 9 dicembre 1998, n. 431](#).**

---

Publicato nella Gazz. Uff. 13 settembre 2004, n. 215.

Convertito in legge, con modificazioni, dall'*art. 1, L. 12 novembre 2004, n. 269* (Gazz. Uff. 12 novembre 2004, n. 266), entrata in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.

---

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

Visti gli articoli 77 e 87 della Costituzione;

Visto il [decreto-legge 24 giugno 2003, n. 147](#), convertito, con modificazioni, dalla [legge 1° agosto 2003, n. 200](#), recante proroga di termini e disposizioni urgenti ordinamentali;

Ritenuta la straordinaria necessità ed urgenza di adottare misure intese a ridurre le tensioni abitative connesse ai provvedimenti esecutivi di rilascio degli immobili relativi a determinate categorie di locatari particolarmente svantaggiati e che favoriscano al contempo la sottoscrizione di nuove tipologie di contratti di locazione;

Viste le deliberazioni del Consiglio dei Ministri, adottate nelle riunioni del 3 e del 10 settembre 2004;

Sulla proposta del Presidente del Consiglio dei Ministri e del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze;

Emana il seguente decreto-legge:

**1. Finalità.**

1. Il presente decreto persegue l'obiettivo di ridurre le più marcate condizioni di disagio abitativo dei conduttori assoggettati a procedure esecutive di rilascio che siano, o abbiano nel proprio nucleo familiare, ultrasessantacinquenni o handicappati gravi e che inoltre:

a) non dispongano di altra abitazione o di redditi sufficienti ad accedere alla locazione di una nuova unità immobiliare;

b) siano beneficiari, anche per effetto di rinvii della data di esecuzione disposti dagli ufficiali giudiziari della sospensione della procedura esecutiva di rilascio ai sensi dell'[articolo 80, comma 22, della legge 23 dicembre 2000, n. 388](#), e successivi differimenti e proroghe ovvero rientrino fra i soggetti di cui alla lettera a) che abbiano subito sentenza o ordinanza di sfratto fra il 1° luglio 2004 e il 13 settembre 2004 <sup>(3)</sup>;

c) siano tuttora in possesso dei requisiti economici previsti dal Ministero dei lavori pubblici ai sensi della citata [legge n. 388 del 2000](#), e successivi differimenti e proroghe.

---

(3) Lettera così modificata dalla [legge di conversione 12 novembre 2004, n. 269](#).

---

## 2. Misure.

1. Ai fini di quanto previsto all'articolo 1 possono essere stipulati, oltre alle tipologie contrattuali previste dalla [legge 9 dicembre 1998, n. 431](#), e successive modificazioni, i tipi di contratto previsti dai commi 2, 3, 4, 5 e 6, per i quali è prevista la corresponsione dei contributi di cui agli articoli 3 e 4.

2. I soggetti di cui all'articolo 1 possono stipulare con i rispettivi locatori che abbiano richiesto la procedura esecutiva di rilascio sospesa ai sensi dell'[articolo 80, comma 22, della legge 23 dicembre 2000, n. 388](#), e successivi differimenti e proroghe, nuovi contratti per la durata minima di un anno e massima di diciotto mesi, cui si applicano esclusivamente le disposizioni di cui agli articoli 1571 e seguenti del codice civile.

3. Gli enti locali possono stipulare, in qualità di conduttori, contratti di locazione, della durata fino a due anni non rinnovabili né prorogabili per soddisfare le esigenze abitative dei soggetti di cui all'articolo 1, assicurando il puntuale pagamento del canone di locazione, il rilascio dell'immobile alla scadenza contrattuale prevista, nonché il risarcimento al proprietario di eventuali danni arrecati nel corso della utilizzazione da parte del concessionario. Gli alloggi, locati nelle predette forme contrattuali, sono destinati, mediante concessione amministrativa di durata massima pari alla durata dei contratti, ai soggetti indicati all'articolo 1. Tali contratti possono essere sostituiti, anche prima della scadenza, da contratti stipulati direttamente tra il locatore e il soggetto beneficiario della concessione amministrativa, ai sensi dell'[articolo 2, comma 3, della legge n. 431 del 1998](#), e successive modificazioni, per i quali è tuttavia comunque esclusa qualsiasi forma di proroga o rinnovo automatico del contratto, fatto salvo l'esplicito accordo delle parti contraenti.

4. Gli enti locali possono stipulare, in qualità di conduttori, contratti di locazione, di durata triennale, prorogabile di altri due anni in presenza di esplicito accordo delle parti contraenti, per soddisfare le esigenze abitative dei soggetti di cui all'articolo 1, assicurando il puntuale pagamento del canone di locazione, il rilascio dell'immobile alla scadenza contrattuale prevista, nonché il risarcimento al proprietario di eventuali danni arrecati nel corso della utilizzazione da parte del concessionario. Gli alloggi locati nelle suddette forme contrattuali sono destinati, mediante concessione amministrativa di durata massima pari alla durata dei contratti, ai soggetti indicati all'articolo 1. Per tali contratti il canone è stabilito secondo le modalità previste dagli accordi definiti in sede locale, di cui al comma 3 dell'[articolo 2 della legge n. 431 del 1998](#), e successive modificazioni, vigenti nel comune dove si trova l'alloggio concesso in locazione, ovvero dal decreto ministeriale di cui all'articolo 4, comma 3, della stessa legge <sup>(4)</sup>.

5. I soggetti di cui all'articolo 1 possono stipulare contratti di locazione di durata triennale prorogabile di altri due anni in presenza di esplicito accordo delle parti contraenti. Per tali contratti il canone è stabilito secondo le modalità previste dagli accordi definiti in sede locale, di cui al comma 3 dell'[articolo 2 della legge n. 431 del 1998](#), e successive modificazioni, vigenti nel comune dove si trova l'alloggio concesso in locazione, ovvero dal decreto ministeriale di cui all'articolo 4, comma 3, della stessa legge <sup>(5)</sup>.

6. I soggetti di cui all'articolo 1 possono stipulare direttamente contratti di locazione della durata di quattro anni, prorogabili fino ad ulteriori quattro anni in presenza di esplicito accordo delle parti contraenti. A tali contratti si applicano esclusivamente le disposizioni di cui agli articoli 1571 e seguenti del codice civile.

6-*bis*. I soggetti che hanno partecipato ai bandi per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica che si sono avvalsi della disciplina prevista dai commi 2, 3, 4 e 5, mantengono, sino alla scadenza del rapporto locativo così rinnovato, il punteggio conseguito riferito alla qualifica di sottoposto a sentenza o ordinanza di sfratto <sup>(6)</sup>.

7. Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti tramite gli istituti autonomi case popolari e gli altri istituti comunque ad essi succeduti, attraverso la costituzione di uno «sportello emergenza sfratti», provvede all'assistenza dei soggetti di cui all'articolo 1 e al coordinamento delle iniziative ed inoltre all'erogazione:

a) del contributo di cui all'articolo 3, comma 1, relativo alla sottoscrizione dei contratti ai sensi dei commi 3 e 4, sulla base degli elenchi trasmessi dai comuni contenenti, in relazione a ciascun contratto stipulato, la data di stipula, gli estremi di registrazione, i nominativi del proprietario, e del concessionario e l'importo del canone da corrispondere;

b) del contributo di cui all'articolo 3, commi 2 e 3, relativi alla sottoscrizione dei contratti ai sensi dei commi 2, 5 e 6, a favore del locatore sulla base della domanda presentata dal proprietario stesso, contenente, in relazione al contratto sottoscritto, la data di stipula, gli estremi di registrazione, i nominativi del proprietario e del locatario e l'importo del canone da corrispondere.

8. L'erogazione di cui al comma 7 è disposta con decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti entro trenta giorni dal ricevimento da parte dei comuni degli elenchi di cui alla lettera a) del comma 7, ovvero della domanda di cui alla lettera b) del medesimo comma <sup>(7)</sup>.

9. Per lo svolgimento dei compiti affidati ai sensi del comma 7, agli istituti ivi contemplati è riconosciuto un compenso pari all'1 per cento del contributo da erogare in relazione a ciascun contratto stipulato.

9-*bis*. I soggetti di cui all'articolo 1, anche se beneficiari delle misure di cui al presente articolo, continuano ad essere considerati quali conduttori assoggettati a procedure esecutive ai fini dell'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica da parte di qualunque ente <sup>(8)</sup>.

---

(4) Comma così modificato dalla [legge di conversione 12 novembre 2004, n. 269](#).

(5) Comma così modificato dalla [legge di conversione 12 novembre 2004, n. 269](#).

(6) Comma aggiunto dalla [legge di conversione 12 novembre 2004, n. 269](#).

(7) Comma così modificato dalla [legge di conversione 12 novembre 2004, n. 269](#).

(8) Comma aggiunto dalla [legge di conversione 12 novembre 2004, n. 269](#).

---

### 3. Incentivi.

1. Al fine di favorire la sottoscrizione dei contratti di cui ai commi 3 e 4 dell'articolo 2, è assegnato agli enti locali, in unica soluzione, per ciascun contratto stipulato, a parziale copertura dell'onere derivante dalla sottoscrizione del contratto stesso, un contributo determinato ai sensi dell'articolo 4 ovvero nella misura inferiore derivante dalla sottoscrizione del contratto.

2. Al fine di favorire la sottoscrizione dei contratti di cui ai commi 5 e 6 dell'articolo 2, è corrisposta, a favore del proprietario di alloggio che abbia stipulato un contratto di locazione con i soggetti di cui all'articolo 1, in unica soluzione, la somma determinata ai sensi dell'articolo 4 in conto canoni ancora da corrispondere da parte dei soggetti di cui all'articolo 1. Nel caso in cui l'importo complessivo dei canoni derivanti dalla sottoscrizione del contratto di locazione per un triennio risulti inferiore alla somma fissata all'articolo 4, il contributo spettante è pari a tale minore importo.

3. Al fine di favorire la sottoscrizione dei contratti di cui al comma 2 dell'articolo 2, è corrisposta, a favore del proprietario di alloggio che abbia stipulato un contratto di locazione di cui al predetto comma, in unica soluzione, la somma prevista dall'articolo 4. Ferma restando la corresponsione, da parte del conduttore, dell'importo del canone previsto dal precedente contratto di locazione, la predetta somma è corrisposta quale integrazione dell'importo del canone previsto nel nuovo contratto, fatti salvi eventuali ulteriori incrementi che, comunque, restano a carico del conduttore. Nel caso in cui l'importo complessivo dei canoni derivanti dalla sottoscrizione del contratto di locazione, detratto l'importo complessivo dei canoni derivanti dal precedente contratto di locazione di cui al comma 2 dell'articolo 2, risulti inferiore alla somma indicata all'articolo 4, il contributo spettante è pari a tale minore importo.

4. Ai proprietari degli immobili locati ai sensi dei commi 4 e 5 dell'articolo 2 si applicano le agevolazioni fiscali previste dall'*articolo 8, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431*, e successive modificazioni, incrementando al 70 per cento la percentuale di ulteriore riduzione del reddito imponibile, ferma restando l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro nella misura del 70 per cento.

5. Ai proprietari degli immobili locati ai sensi dei commi 3 e 6 dell'articolo 2 si applicano le agevolazioni fiscali previste dall'*articolo 8, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431*, e successive modificazioni.

6. I comuni possono deliberare aliquote agevolate o l'esenzione totale dall'imposta comunale sugli immobili relativamente agli alloggi oggetto dei contratti di cui all'articolo 2, anche differenziando l'agevolazione in funzione delle diverse tipologie di contratto.

7. L'erogazione del contributo di cui al comma 1 e della somma di cui ai commi 2 e 3 è disposta secondo l'ordine cronologico derivante dalla data di stipula del contratto, che deve essere sottoscritto, ai fini della sola ammissibilità ai benefici, entro il 31 marzo 2005 <sup>(9)</sup>.

---

(9) Comma così modificato dalla *legge di conversione 12 novembre 2004, n. 269*.

---

#### 4. Misura del contributo.

1. In relazione alla dimensione demografica del comune in cui è sito l'alloggio oggetto del contratto sottoscritto ai sensi dell'articolo 2, i contributi di cui all'articolo 3 sono riconosciuti nella misura di:

a) euro 5.000 per comuni con popolazione pari o superiore a 500.000 abitanti;

b) euro 4.000 per comuni con popolazione compresa tra 100.000 e 500.000 abitanti;

c) euro 3.000 per comuni con popolazione pari o inferiore a 100.000 abitanti.

---

#### 5. Copertura finanziaria.

1. Agli oneri recati dall'articolo 2, comma 9, e dall'articolo 3, commi 1, 2 e 3, valutati complessivamente in migliaia di euro 105.040 per l'anno 2004, nonché alle minori entrate relative alle agevolazioni fiscali di cui ai commi 4 e 5 del predetto articolo 3, valutate in 1.500 migliaia di euro per l'anno 2004, in 7.300 migliaia di euro per l'anno 2005, in 17.725 migliaia di euro per l'anno 2006 e in 10.895 migliaia di euro per l'anno 2007, si provvede:

a) per l'anno 2004, per l'importo di 106.540 migliaia di euro, a valere sull'autorizzazione di spesa di cui all'[articolo 1-bis, comma 3, del decreto-legge 12 luglio 2004, n. 168](#), convertito, con modificazioni, dalla [legge 30 luglio 2004, n. 191](#);

b) per gli anni 2005 e successivi, mediante corrispondente riduzione dello stanziamento iscritto, ai fini del bilancio triennale 2004-2006, nell'ambito dell'unità previsionale di base di parte corrente "Fondo speciale" dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze per l'anno 2004, allo scopo parzialmente utilizzando, quanto a 7.300 migliaia di euro per l'anno 2005, 11.081 migliaia di euro per l'anno 2006 e 10.081 migliaia di euro per l'anno 2007, le proiezioni dell'accantonamento relativo al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, e, quanto a 6.644 migliaia di euro per l'anno 2006 e 814 migliaia di euro per l'anno 2007, la proiezione dell'accantonamento relativo al Ministero degli affari esteri.

2. Gli stanziamenti iscritti in bilancio per l'esercizio 2004, relativamente ai fondi destinati alle finalità di cui all'articolo 2, comma 9, e all'articolo 3, commi 1, 2 e 3, non utilizzati alla chiusura dell'esercizio sono conservati nel conto dei residui per essere utilizzati nell'esercizio successivo.

3. Il Ministro dell'economia e delle finanze provvede al monitoraggio degli oneri di cui al presente decreto, anche ai fini dell'adozione dei provvedimenti correttivi di cui all'[articolo 11-ter, comma 7, della legge 5 agosto 1978, n. 468](#), e successive modificazioni, ovvero delle misure correttive da assumere ai sensi dell'articolo 11, comma 3, lettera *i-quater*), della medesima legge. Gli eventuali decreti adottati ai sensi dell'articolo 7, secondo comma, n. 2), della [legge 5 agosto 1978, n. 468](#), prima della data di entrata in vigore dei provvedimenti o delle misure di cui al presente comma, sono tempestivamente trasmessi alle Camere, corredati da apposite relazioni illustrative.

4. Il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio, incluse quelle occorrenti per l'utilizzazione dei fondi conservati di cui al comma 2 <sup>(10)</sup>.

---

(10) Articolo così sostituito dalla [legge di conversione 12 novembre 2004, n. 269](#). Vedi, anche, l'[art. 1, D.L. 27 maggio 2005, n. 86](#).

---

## **6. Dichiarazione irrevocabile da parte del conduttore.**

1. Effettuata la dichiarazione irrevocabile da parte del conduttore di avvalersi di una delle tipologie di contratto di cui all'articolo 2, il termine per l'esecuzione del provvedimento di rilascio, di cui all'[articolo 1, comma 1, del decreto-legge 24 giugno 2003, n. 147](#), convertito, con modificazioni, dalla [legge 1° agosto 2003, n. 200](#), è differito per il tempo strettamente necessario alla stipula del contratto stesso e comunque non oltre il 31 marzo 2005 <sup>(11)</sup>.

2. La dichiarazione irrevocabile di cui al comma 1 è comunicata alla cancelleria del giudice precedente con raccomandata con avviso di ricevimento che è esibita all'ufficiale giudiziario precedente, ovvero con dichiarazione resa allo stesso ufficiale giudiziario che ne redige processo verbale.

3. La cancelleria del giudice precedente, ovvero l'ufficiale giudiziario, danno immediata comunicazione al locatore e allo sportello emergenza sfratti di cui all'articolo 2 della dichiarazione irrevocabile e del conseguente differimento degli atti della procedura <sup>(12)</sup>.

---

(11) Comma così modificato dalla [legge di conversione 12 novembre 2004, n. 269](#). Vedi, anche, l'[art. 4, D.L. 27 maggio 2005, n. 86](#).

(12) Comma così modificato dalla [legge di conversione 12 novembre 2004, n. 269](#).

---

**7. Modifiche alla [legge 9 dicembre 1998, n. 431](#).**

1. All'[articolo 4, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431](#), successive modificazioni, dopo le parole: «i contratti di cui al comma 3 dell'articolo 2» sono inserite le seguenti «nonché dell'articolo 5».

2. Il comma 5 dell'[articolo 11 della legge 9 dicembre 1998, n. 431](#), e successive modificazioni è sostituito dal seguente: «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.».

2-bis. All'[articolo 11, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431](#), è aggiunto, in fine, il seguente periodo: «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» <sup>(13)</sup>.

---

(13) Comma aggiunto dalla [legge di conversione 12 novembre 2004, n. 269](#).

---

**7-bis. Modifica dell'[articolo 56 della legge 27 luglio 1978, n. 392](#).**

1. L'[articolo 56 della legge 27 luglio 1978, n. 392](#), è sostituito dal seguente:

«Art. 56. - (*Modalità per il rilascio*). - 1. Con il provvedimento che dispone il rilascio, il giudice, previa motivazione che tenga conto anche delle condizioni del conduttore comparate a quelle del locatore nonché delle ragioni per le quali viene disposto il rilascio stesso e, nei casi di finita locazione, del tempo trascorso dalla disdetta, fissa la data dell'esecuzione entro il termine massimo di sei mesi ovvero, in casi eccezionali, di dodici mesi dalla data del provvedimento.

2. Nelle ipotesi di cui all'articolo 55, per il caso in cui il conduttore non provveda al pagamento nel termine assegnato, la data dell'esecuzione non può essere fissata oltre sessanta giorni dalla scadenza del termine concesso per il pagamento.

3. Qualunque forma abbia il provvedimento di rilascio, il locatore e il conduttore possono, in qualsiasi momento e limitatamente alla data fissata per l'esecuzione, proporre al tribunale in composizione collegiale l'opposizione di cui all'*articolo 6, comma 4, della legge 9 dicembre 1998, n. 431*.

4. Trascorsa inutilmente la data fissata, il locatore promuove l'esecuzione ai sensi degli articoli 605 e seguenti del codice di procedura civile» <sup>(14)</sup>.

---

(14) Articolo aggiunto dalla *legge di conversione 12 novembre 2004, n. 269*.

---

## **8. Efficacia.**

1. Le disposizioni di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5 e 6 hanno efficacia, ai fini dei contributi e delle agevolazioni fiscali negli stessi previste, fino al 31 marzo 2005 <sup>(15)</sup>.

---

(15) Comma così modificato dalla *legge di conversione 12 novembre 2004, n. 269*.

---

## **8-bis. Disposizioni finali.**

1. Le disposizioni del presente decreto si applicano alle regioni a statuto speciale e alle province autonome di Trento e di Bolzano nel rispetto dei rispettivi Statuti e norme di attuazione <sup>(16)</sup>.

---

(16) Articolo aggiunto dalla *legge di conversione 12 novembre 2004, n. 269*.

---

## **9. Entrata in vigore.**

1. Il presente decreto entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana e sarà presentato alle Camere per la conversione in legge.

---