

CAMERA DEI DEPUTATI N. 1062

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

ERMELLI CUPELLI, MEDRI, CIFARELLI, DEL PENNINO, BATTAGLIA, ARBASINO, ARISIO, BIASINI, CASTAGNETTI, DA MOMMIO, DI BARTOLOMEI, DI RE, DUTTO, FUSARO, GERMANÀ, GUNNELLA, LA MALFA, MARTINO, MONDUCCI, NUCARA, PELLICANÒ, POGGIOLINI

Presentata il 20 dicembre 1983

**Modifiche ed integrazioni alla legge 27 luglio 1978, n. 392,
recante disciplina delle locazioni di immobili urbani**

ONOREVOLI COLLEGHI! — La politica della casa è da sempre all'attenzione del partito repubblicano che in molte occasioni ha presentato ed elaborato organiche proposte sulla materia curando, in particolar modo, la intima compatibilità delle proposte su singoli argomenti con la globalità che deve essere sempre perseguita affrontando temi che incidono su interi settori dell'economia.

Nel convegno nazionale svoltosi a Genova il 12 e 13 giugno 1981, il PRI, nel presentare le sue proposte per la soluzione del problema delle locazioni, avvertiva che esse erano teleologicamente connesse a quelle già presentate (proposta di legge n. 1400: « Norme per la definizione delle strutture e dei compiti degli enti pubblici operanti nel settore della edilizia residenziale pubblica »; proposta di

legge n. 1643: « Principi e norme sui bilanci e la finanza degli enti locali »).

Le proposte presentate nel ricordato convegno del 1981 avevano ad oggetto:

modifiche ed integrazioni alla legge 27 luglio 1978, n. 392;

misure per favorire il rilancio dell'edilizia privata destinata alla locazione;

programma straordinario di edilizia da destinare ad abitazione dei soggetti nei cui confronti è stato emesso provvedimento esecutivo di rilascio e sospensione per un anno della esecuzione del provvedimento di rilascio.

Quest'ultima proposta non fu presentata al Parlamento perché praticamente ricompresa nel decreto-legge n. 9 del 1982 adottato dal Governo e poi converti-

to, con modifiche, nella legge n. 94 del 1982.

La proposta per il rilancio dell'edilizia privata è stata presentata nella scorsa legislatura alla Camera dei deputati con il n. 3031 il 16 dicembre 1981, e il 14 marzo 1982 è stata assegnata alla IX Commissione (Lavori pubblici). La proposta non ha tuttavia seguito l'iter parlamentare in attesa, forse, che si concludesse l'indagine parlamentare avviata dal Senato sui titoli cosiddetti atipici. Ora che l'indagine è conclusa e che anche altre parti politiche hanno presentato proposte sulla materia, senza voler vantare diritti di primogenitura, ripresenteremo la suddetta proposta, adeguandola alla nuova disciplina dei titoli atipici e insisteremo perché se ne inizi la discussione, essendo a tutti evidente che dalla crisi del mercato delle locazioni non si può uscire in altro modo che aumentando l'offerta degli alloggi in affitto e che a tal fine la legge sull'equo canone si è rivelata totalmente insufficiente.

La proposta di integrazioni e di modifiche alla legge 27 luglio 1978, n. 392, benché compresa nelle dichiarazioni programmatiche del primo governo Spadolini non fu tradotta in uno specifico disegno di legge, in parte perché si ritenne che le misure contenute nel decreto-legge n. 9 del 1982 sopra ricordato consentissero il compimento non traumatico del periodo transitorio della legge n. 392, in parte perché, di fronte all'evidente fallimento dei fini perseguiti con la legge stessa, i correttivi e le modifiche in tale proposta contenuti risultavano non più adeguati a produrre la necessaria inversione di tendenza del mercato delle locazioni.

Nella attuale situazione, alla imminente vigilia della scadenza del regime transitorio, cioè — nella pratica — alla vigilia della fine della proroga dei contratti di locazione da tale regime assicurato, occorre approvare rapidamente una serie di modifiche alla legge n. 392 anche per evitare che l'incertezza giuridica conseguente alle promesse di modifica induca le parti, e in particolare i proprietari, a non rinnovare i contratti in scadenza.

La realtà è che le soluzioni delle quali oggi si discute non sono in grado di produrre alcun risultato di respiro sul mercato delle locazioni dal quale, con ogni evidenza, tende a sottrarsi la massa dei piccoli proprietari ritirando i propri immobili dall'offerta per destinarli alla vendita, o ad usi diversi dall'abitazione, o, ancora, per assicurarsene una sterile disponibilità.

D'altro canto è evidente che nessuna forza politica è oggi intenzionata a riprendere la materia « *ab imis fundamentis* » perché ciò produrrebbe il riaprirsi di un contenzioso con l'effetto di paralizzare ogni iniziativa politica così come avvenne in occasione dell'iter parlamentare della legge n. 392.

Così stando le cose, l'operazione riforma dell'equo canone non potrà che sfociare in puntuali modifiche, tese a produrre effetti nel breve e medio termine, ma non a risolvere globalmente il problema delle locazioni che potrà trovare soluzioni durature solo agendo con una più articolata gamma di strumenti normativi.

L'assoluta razionalità di questa considerazione ci induce a ritenere che un serio intervento nel settore delle locazioni non possa limitarsi alla riforma dell'equo canone.

Ciò in considerazione del fatto che una riforma definitiva della legge n. 392 non può prescindere dal riassetto del catasto, il quale è a sua volta legato alla revisione del sistema impositivo immobiliare ed in particolare alla istituzione dell'imposta comunale sugli immobili.

Tale imposta infatti, secondo quanto presumibilmente avverrà, dovrebbe basarsi su un sistema aggiornato di rilevazione dei valori immobiliari idoneo a costituire una serie base impositiva e contemporaneamente un punto di riferimento soddisfacente per la redditività dell'investimento immobiliare.

Nell'immediato quindi, coerentemente agli indirizzi programmatici del Governo, si deve intervenire nella materia delle locazioni con provvedimenti limitati capaci di produrre effetti in tempi brevi.

Le misure che riteniamo di proporre a tal fine riguardano:

1) misure dirette a riportare gli alloggi, oggi offerti in vendita o in locazione ad usi non abitativi, sul versante dell'offerta in affitto per residenza (modifiche puntuali alla legge n. 392);

2) misure dirette ad incentivare gli investimenti pubblici e privati per costituire un'offerta aggiuntiva di alloggi in locazione.

La presente proposta di legge si occupa della prima finalità.

Le correzioni da apportare alla legge n. 392 in questa prima fase si limitano a tre fondamentali aspetti:

a) Razionalizzare il sistema di ricostruzione del valore locativo degli immobili agendo esclusivamente sul metodo di aggiornamento dei canoni, così da consentire il raggiungimento dell'obiettivo voluto dalla legge dell'eguaglianza del rendimento per immobili di pari caratteristiche. In questo senso può raggiungersi l'obiettivo di un moderato aumento della redditività degli immobili, che è considerato ormai da tutti un aspetto necessario della manovra complessiva per creare una offerta aggiuntiva di immobili in affitto.

A questo proposito più che portare l'aggiornamento ISTAT al 100 per cento dell'aumento del costo della vita è preferibile mantenere l'attuale 75 per cento, però calcolato a partire dall'anno cui è riferito il costo base per il calcolo del canone. Quindi, in concreto, per gli immobili di costruzione fino al 1975 l'aggiornamento decorrerebbe dal 1° gennaio 1976 e non dal luglio 1978 (data di entrata in vigore della legge n. 392) come nel sistema attuale (articolo 2).

Una modifica come quella ipotizzata corrisponde a quanto già sostenuto da alcuni esperti e dalla giurisprudenza in numerose sentenze di merito, non dalla Cassazione, che però ha esaminato la materia solo incidentalmente.

L'aumento dei canoni conseguente alla modifica è abbastanza sensibile, essen-

do attualmente stimabile nel 25,5 per cento circa.

Al riguardo si ritiene perciò indispensabile graduare questo aumento in un quadriennio, termine da collegare alla riforma organica del catasto che dovrebbe istituire nuovi sistemi di rilevazione dei valori immobiliari che sostituirebbero l'equo canone.

L'incremento previsto nei livelli dei canoni sarebbe così attutito dalla rateazione quadriennale e questa ulteriore fase di passaggio dovrebbe finalmente consentire il varo di un sistema più attendibile e realistico di commisurazione dell'affitto (articolo 12).

Per quanto concerne le nuove costruzioni, si suggerisce di eliminare l'attuale sistema della determinazione amministrativa annuale del costo di base e di istituire un aggiornamento automatico dei costi sulla base del 100 per cento dell'aumento dell'indice del costo di costruzione (articolo 1).

b) Assicurare almeno ad una parte dei contratti nuovi, o rinnovati dopo la scadenza del periodo transitorio previsto dalla legge n. 392, un celere e sicuro meccanismo per riconseguire la disponibilità dell'immobile locato.

La nostra proposta è quella di consentire la stipula di contratti di breve durata, non rinnovabili tacitamente, muniti di clausola risolutiva espressa e rilascio eseguibile con modalità di esecuzione rapide ed innovative (articolo 3).

Si ritiene che questo tipo di contratto « breve » potrebbe rimettere in circolo parte degli alloggi mantenuti nella sterile disponibilità dei proprietari in vista di future esigenze.

Per la parte economica questi contratti sarebbero identici a quelli ordinari ma non godrebbero delle agevolazioni fiscali che si propongono per i contratti di durata più lunga.

c) Ostacolare il passaggio degli affitti dall'uso abitativo a quello non abitativo con misure di contenimento della convenienza economica.

Ciò si può conseguire prevedendo che, in caso di cambio di destinazione d'uso, il canone di locazione non possa comunque superare l'equo canone per almeno quattro anni (articolo 5); occorre inoltre evitare che a causa dell'attuale meccanismo di aggiornamento dei canoni non abitativi (invarianza per i primi tre anni e poi invarianza biennale) questi ultimi siano artificiosamente gonfiati all'inizio per recuperare le attese inflazionistiche.

Si propone quindi di introdurre anche per questi contratti l'aggiornamento annuale del 75 per cento, come per le abitazioni (articolo 4).

d) Problema di rilievo, soprattutto in un'ottica che tende alla rivitalizzazione dell'offerta anche mediante un incremento sia pure contenuto della redditività, è quello del sostegno pubblico alla domanda dei ceti meno abbienti.

In merito riteniamo che le necessarie soluzioni debbano allo stato delle cose far carico anche sulle finanze comunali in quanto il progetto di legge finanziaria 1984, non prevede stanziamenti statali al riguardo, con ciò quindi considerando estinto l'attuale fondo sociale.

Considerato, tuttavia, che il totale accolto ai comuni del finanziamento del fondo sociale renderebbe tale indispensabile strumento totalmente inoperante, si è prevista la possibilità di utilizzare allo scopo un diverso canale finanziario.

Si è cioè individuato come possibile canale di finanziamento il ricorso a parte delle contribuzioni GESCAL che verrebbero così destinate, oltreché alla costruzione di alloggi pubblici, anche alla finalità complementare di sostegno dei fitti dei meno abbienti.

Si stima in prima approssimazione che un 10 per cento delle aliquote GESCAL possa garantire un flusso di 160-170 miliardi di lire per avviare il nuovo fondo sociale (articoli 6, 7, 8 e 9).

Sul piano procedurale difficilmente si può prescindere dal ruolo primario degli enti locali, predisponendo però modalità che assicurano effettivamente l'uso dei fondi (articoli 10 e 11).

e) Oltre alle modifiche suddette alla legge n. 392 riteniamo che sia essenziale il supporto della leva fiscale anche prima dell'attesa riforma della imposizione immobiliare.

Riteniamo, tuttavia, che tali disposizioni debbano formare oggetto di un separato provvedimento. Nondimeno, indichiamo i contenuti che tale provvedimento dovrebbe assumere.

Occorrerebbe anzitutto penalizzare il patrimonio sfitto in misura anche superiore a quella attuale. A questo riguardo è ipotizzabile commisurare la base imponibile all'equo canone dell'immobile tenuto sfitto invece che alla rendita catastale rivalutata e maggiorata a fini sanzionatori.

La attuale legislazione fiscale prevede, per gli immobili non locati e mantenuti liberi nella sterile disponibilità del proprietario, una penalizzazione, ove tale situazione si protragga per oltre 6 mesi nel periodo di imposta e per gli immobili ubicati in comuni con popolazione superiore a 300.000 abitanti e in quelli ad essi limitrofi (articolo 8, legge n. 168 del 1982). La penalizzazione consiste nel considerare come reddito imponibile, quello risultante dalla rendita catastale aggiornata, maggiorata del 200 per cento.

In altre ipotesi di modifica dell'equo canone, si è pensato di inasprire tale penalizzazione portando al 400 per cento la maggiorazione suddetta.

Tali sanzioni si prestano ad essere tranquillamente eluse dai proprietari con il semplice espediente di una finta locazione a prestanome di fiducia per un importo pari alla rendita catastale aggiornata, maggiorata del 25 per cento. Difatti, mentre, pur non essendo detto, vi è un « caldo invito » (per non dire obbligo) a locare, pena le sanzioni di cui si è detto, non vi è un corrispondente « invito » ad abitare la casa locata. Il prestanome non avrebbe quindi alcun danno dal non usare l'immobile fittiziamente locato. Il proprietario, nell'ipotesi di cui sopra, pagherebbe in base alla rendita catastale aggiornata (avrebbe infatti detratto il 25 per cento per spese di manutenzione ecc.,

da un reddito artificialmente lordo) e la sanzione rimarrebbe totalmente inefficace.

Occorre allora invertire il discorso e considerare che per i redditi di immobili adibiti ad uso di abitazione la base imponibile è costituita dall'equo canone aggiornato.

Questa base può essere ridotta per le seguenti ipotesi:

uso diretto del proprietario (riduzione fino al valore della rendita catastale aggiornata);

contratti di locazione quadriennali (reddito imponibile riducibile al 75 per cento del canone aggiornato, detratto il 25 per cento per spese di manutenzione, in analogia a quanto previsto dalla stessa legge n. 168 del 1982, per gli immobili di nuova produzione: articolo 7, secondo comma);

contratti di locazione ultraquadriennali, e rinnovi di contratti giunti a scadenza quando, a seguito del rinnovo, si assicuri una durata del contratto di locazione superiore a quella quadriennale: reddito imponibile (con detrazione del 25 per cento) riducibile al 50 per cento (agevolazione identica a quella del citato articolo 7 della legge n. 168 del 1982 solo per gli immobili di nuova produzione) ed esclusione dell'ILOR (o imposta che la sostituirà).

Questi benefici si potrebbero limitare alla sola IRPEF e non all'IRPEG, perchè le persone giuridiche non hanno bisogno di altri stimoli per contratti di lunga durata.

Il reddito imponibile così determinato non dovrebbe, invece, subire alcuna riduzione (ad eccezione della detrazione del 25 per cento per spese di manutenzione) per contratti infraquadriennali e nella

ipotesi degli immobili sfitti (in quest'ultima ipotesi non si dovrebbe consentire neppure la detrazione del 25 per cento di spese manutentorie).

Un sistema così congegnato: non potrebbe essere evaso nel caso di non uso; comporterebbe un incremento delle entrate fiscali (la rendita catastale aggiornata è quasi sempre inferiore all'equo canone); costituirebbe un forte stimolo alla locazione e ai rinnovi e alle locazioni lunghe; supererebbe il problema dell'attribuzione di una rendita catastale per gli immobili non censiti (mentre per la attribuzione della categoria catastale si potrebbe ripercorrere la strada seguita all'inizio dell'equo canone).

Superabile è, anche, il fatto di assumere l'equo canone come reddito imponibile nei comuni non soggetti alla legge n. 392, con norme del tipo di quella sull'abusivismo (non si tiene conto del parametro relativo all'ubicazione).

Si allontanerebbe anche il rischio dell'incostituzionalità della sanzione (rendita catastale aggiornata più maggiorazione) perchè assume come imponibile un reddito virtuale fissato arbitrariamente, mentre l'equo canone aggiornato è un reddito volontariamente non percepito dal contribuente.

Per quanto riguarda il punto 2) (misure per accrescere l'offerta aggiuntiva di nuova produzione), riproporremo quanto prima le soluzioni elaborate e presentate nella precedente legislatura (proposta di legge n. 3031).

In particolare riteniamo di puntare sui programmi costruttivi destinati all'affitto finanziati attraverso forme innovative come i certificati immobiliari.

Tali forme di finanziamento dovrebbero convogliare risparmio privato e capitali pubblici ed essere gestite da società immobiliari pubbliche a partecipazione mista.

PAGINA BIANCA

PROPOSTA DI LEGGE

PAGINA BIANCA

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

L'articolo 22 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« ART. 22. — Per gli immobili adibiti ad uso di abitazione che sono stati ultimati dopo il 31 dicembre 1975 il costo-base di produzione a metro quadrato è determinato, il 1° gennaio di ogni anno, aggiornando il costo-base di cui al precedente articolo 14 in misura pari al 100 per cento della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice nazionale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale verificatasi dall'anno di costruzione al 1975.

Ai fini della determinazione del canone di locazione per gli immobili urbani ultimati dopo il 31 dicembre 1975, al costo-base, determinato a norma del precedente comma, si applicano le disposizioni degli articoli da 15 a 21.

Se ai fini dell'imposta sul valore aggiunto o di quella di registro o di altra imposizione fiscale risulta un costo a metro quadrato di superficie convenzionale, misurata ai sensi del precedente articolo 13, inferiore al costo unitario di produzione determinato ai sensi del precedente comma, si applica tale minor costo di produzione ».

ART. 2.

L'articolo 24 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« ART. 24. - (*Aggiornamento del canone e del costo-base*). — Il valore locativo degli immobili adibiti ad uso di abitazione è aggiornato ogni anno, tenuto conto delle disposizioni degli articoli da 12 a 23, moltiplicando il costo-base per una percentuale pari al 75 per cento dell'intera variazione, accertata dall'ISTAT, del-

l'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati verificatasi dal mese di dicembre dell'anno cui è riferito il costo-base al mese di dicembre dell'anno precedente.

Il costo-base aggiornato ha effetto sul canone dovuto per tutti i contratti.

L'aggiornamento del canone decorre dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta con lettera raccomandata ».

ART. 3.

Dopo l'articolo 26 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è aggiunto il seguente:

« ART. 26-bis. — Le parti possono stipulare contratti di durata minore di quella prevista dall'articolo 1, comunque non inferiore ad un anno. Il canone di locazione per tali contratti non può superare il 38,5 per cento del valore locativo dell'immobile locato.

Il contratto stipulato ai sensi del precedente comma non è tacitamente rinnovabile e si risolve di diritto alla scadenza del termine contrattuale stabilito.

La clausola risolutiva espressa, debitamente sottoscritta ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, costituisce titolo esecutivo per il rilascio dell'immobile.

L'esecuzione dei provvedimenti di rilascio fondati su detta clausola non può essere sospesa per alcun motivo. Per l'esecuzione del provvedimento le autorità competenti sono tenute a concedere l'assistenza della forza pubblica con priorità rispetto ad ogni altro provvedimento di rilascio per il quale ne venga fatta richiesta ».

ART. 4.

L'articolo 32 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« ART. 32. — Le parti possono convenire che, dall'inizio del secondo anno, il canone sia aggiornato con riferimento alle variazioni verificatesi tra il mese di

inizio della locazione ed il corrispondente mese di ogni anno successivo.

Le variazioni del canone non possono essere superiori al 75 per cento di quelle, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati ».

ART. 5.

L'articolo 72 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« ART. 72. — Con decorrenza dall'entrata in vigore della presente legge i nuovi contratti di locazione di immobili il cui uso venga mutato da quello preesistente di abitazione, senza che sull'immobile siano state eseguite opere di trasformazione, non possono prevedere un canone superiore a quello derivante dalla applicazione degli articoli da 12 a 24 per un periodo di quattro anni dalla scadenza del precedente contratto ad uso di abitazione, ovvero dal provvedimento amministrativo che autorizza il mutamento di destinazione, se tale autorizzazione è prevista dalle norme vigenti.

La disposizione del precedente comma non si applica qualora siano intervenute radicali trasformazioni dell'immobile stesso autorizzate ai sensi delle vigenti disposizioni di legge ».

ART. 6.

L'articolo 75 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« ART. 75. - (*Istituzione del fondo sociale*). — Presso la sezione autonoma della Cassa depositi e prestiti di cui all'articolo 10 della legge 5 agosto 1978, n. 457, è istituito un fondo sociale per l'integrazione dei canoni di locazione per i conduttori meno abbienti.

Il fondo di cui al precedente comma è alimentato dal 10 per cento degli introiti versati alla suddetta sezione autonoma ai sensi dell'articolo 1, sesto comma, lettera a), del decreto-legge 23 gennaio 1982,

n. 9, convertito, con modificazioni, nella legge 25 marzo 1982, n. 94.

Le regioni possono prelevare dal fondo le somme messe a disposizione secondo le modalità di cui al successivo comma.

Il Ministro del bilancio e della programmazione economica riunisce annualmente la commissione interregionale di cui alla legge 16 maggio 1970, n. 281, e sottopone ad essa una proposta di ripartizione per regioni della somma disponibile. Le proposte del Ministro e il parere della commissione sono rimesse al CIPE per le decisioni definitive ».

ART. 7.

L'articolo 76 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« ART. 76. - (*Ripartizione del fondo*). - Le regioni, con provvedimento del consiglio regionale, decidono, entro un mese dalla ripartizione dei fondi, le modalità di distribuzione tra i vari comuni tenendo conto delle esigenze esistenti in ciascuno di essi. Le somme così ripartite devono servire al pagamento dell'integrazione dei canoni per i conduttori meno abbienti. Nell'ambito delle somme assegnate, la destinazione delle stesse avviene secondo i criteri di cui al successivo articolo 77-bis ».

ART. 8.

L'articolo 77 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« ART. 77. - (*Integrazione del fondo*). - Al fine di sovvenire alle esigenze dei conduttori con reddito inferiore o pari a quello determinato ai sensi dell'articolo 22 della legge 5 agosto 1978, n. 457, i comuni concedono l'integrazione del canone avvalendosi delle somme ad essi assegnate dalle regioni, eventualmente integrate con propri cespiti di bilancio, ai sensi dei successivi articoli ».

ART. 9.

Dopo l'articolo 77 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è aggiunto il seguente:

« ART. 77-bis. - (*Requisiti soggettivi ed oggettivi*). — I conduttori aventi i requisiti di reddito indicati al precedente articolo, per i quali ricorrano le condizioni indicate nel successivo comma, e per i quali il canone incida in misura superiore al 15 per cento sul reddito complessivo del nucleo familiare come sopra definito, possono chiedere l'integrazione del canone di cui al successivo articolo 77-ter.

La concessione dell'integrazione del canone è subordinata alle seguenti condizioni:

1) che il conduttore o i componenti il suo nucleo familiare con esso conviventi non siano possessori di alloggi a titolo di proprietà, di usufrutto o altro diritto reale;

2) che l'alloggio locato sia composto da un numero di stanze, esclusi i servizi, inferiore o pari al numero dei componenti il nucleo familiare;

3) che il canone corrisposto, da provare mediante contratto regolarmente registrato, risulti determinato in applicazione della presente legge; qualora si tratti di alloggi non soggetti all'equo canone, ai sensi del precedente articolo 26, che il canone corrisposto sia determinato in applicazione delle leggi o delle convenzioni applicabili e, comunque, con superi di oltre il 10 per cento il canone medio praticato nella zona ».

ART. 10.

Dopo l'articolo 77-bis della legge 27 luglio 1978, n. 392, è aggiunto il seguente:

« ART. 77-ter. - (*Integrazione del canone*). — L'integrazione del canone consiste in un contributo mensile pari ad una percentuale compresa tra il 75 e il 30 per cento della quota di canone eccedente la percentuale indicata nel precedente articolo 77-bis.

I comuni, con regolamento da emanare entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge, stabiliscono:

a) la percentuale applicabile ai sensi del precedente comma in relazione alle fasce di reddito dei conduttori;

b) le modalità di erogazione del contributo;

c) la documentazione — in esenzione dell'imposta di bollo — occorrente per comprovare i requisiti di cui al precedente articolo 77-bis;

d) le modalità di controllo di permanenza dei requisiti con verifiche almeno annuali;

e) le cause di decadenza dal contributo, diverse da quelle di cui al successivo articolo 78, o di variazione della misura del contributo.

In ogni caso, al fine di consentire gli opportuni controlli, i beneficiari dell'integrazione del canone dovranno essere inseriti nelle categorie di cui ai decreti del Ministro delle finanze concernenti i criteri per l'effettuazione dei controlli fiscali globali dei soggetti mediante sorveglianza.

Qualora dai controlli effettuati ai sensi del precedente comma risulti che il beneficiario non ha diritto al contributo, o ha diritto ad un contributo minore, oltre all'applicazione delle sanzioni fiscali, è tenuto a restituire in unica soluzione le somme indebitamente percepite maggiorate dagli interessi legali ».

ART. 11.

L'articolo 78 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« ART. 78. - (*Decadenza dal contributo*). — A pena di decadenza dal contributo di cui al presente titolo, ai conduttori che usufruiscono del contributo stesso è fatto divieto di procedere alla sublocazione dell'immobile locato; è altresì fatto obbligo di corrispondere al locatore almeno

la quota parte di canone corrispondente al contributo ricevuto entro due giorni dalla corresponsione dello stesso ».

ART. 12.

(Disposizione transitoria).

Se la variazione di aggiornamento applicata alla data di entrata in vigore della presente legge risulta inferiore a quella determinata a norma del precedente articolo 2, e l'ipotesi non sia stata già contrattualmente prevista, la disposizione di cui al citato articolo 2 si applica a partire dal 1° gennaio 1987.

Fino a quella data l'aggiornamento del canone si calcola secondo le disposizioni di cui al successivo comma.

Il 1° gennaio di ogni anno al canone, calcolato e aggiornato ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392, si aggiunge il 25 per cento della differenza tra tale livello di canone e il canone calcolato ai sensi dell'articolo 2 della presente legge.