

**D.M. 14 luglio 2004.**

**Condizioni per la stipula dei contratti di locazione agevolati ai sensi dell'*articolo 2, comma 3, della L. 9 dicembre 1998, n. 431*, in assenza di convocazione, da parte dei comuni, delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, ovvero per la mancata definizione degli accordi di cui al medesimo articolo 2, comma 3.**

---

*Pubblicato nella G. U. 12 novembre 2004, n. 266.*

---

IL MINISTRO DELLE INFRASTRUTTURE

E DEI TRASPORTI

di concerto con

IL MINISTRO DELL'ECONOMIA

E DELLE FINANZE

Vista la *legge 9 dicembre 1998, n. 431*, concernente la disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo;

Visto in particolare l'*art. 4, comma 1, della citata legge n. 431 del 1998*, così come modificato dall'*art. 2, comma 1, lettera c), della legge 8 gennaio 2002, n. 2*, che stabilisce che il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti convochi, ogni tre anni, le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale al fine di individuare i criteri generali da assumere a riferimento per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale tra le stesse associazioni ai fini della definizione dei canoni di locazione relativamente ai contratti agevolati di cui all'*art. 2, comma 3, della medesima legge*;

Vista la Convenzione nazionale in data 8 febbraio 1999, sottoscritta ai sensi dell'*art. 4, comma 1, della richiamata legge*;

Visto il *D.M. 5 marzo 1999* lavori pubblici-finanze, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 22 marzo 1999, serie generale, n. 67, con il quale sono stati definiti, sulla base della citata Convenzione nazionale, criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ai sensi dell'*art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431*;

Visto il *D.M. 30 dicembre 2002* infrastrutture e trasporti-economia e finanze, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale dell'11 aprile 2003, serie generale, n. 85, con il quale sono stati definiti, in mancanza di un unico accordo tra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori, criteri generali per la realizzazione degli Accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ai sensi dell'*art. 2, comma 3, della legge*

9 dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari ai sensi dell'art. 5, commi 1, 2 e 3 della stessa legge;

Visto l'art. 4, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, che stabilisce che il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, fissi con apposito decreto le condizioni alle quali possono essere stipulati i contratti di cui all'art. 2 comma 3 della citata legge, nel caso in cui non vengano convocate da parte dei comuni le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori ovvero non siano stati definiti gli appositi accordi di cui al medesimo art. 2, comma 3 della legge n. 431 del 1998;

Considerato che per molti comuni non risultano definiti detti accordi sulla base del citato D.M. 30 dicembre 2002 infrastrutture e trasporti-economia e finanze;

Vista la legge 14 gennaio 1994, n. 20, art. 3, lettera c);

Visto il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, art. 41, comma 3;

Visto il decreto del Presidente della Repubblica 26 marzo 2001, n. 177 recante il regolamento di organizzazione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti;

Visto il decreto in data 12 ottobre 2001 con il quale il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti ha delegato l'On.le Ugo Giovanni Martinat all'esercizio delle competenze nelle aree del Dipartimento per le opere pubbliche e per l'edilizia;

Ai sensi dell'art. 4, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431;

Decreta:

- 
- 1.1. Nei comuni nei quali non siano state convocate le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori ovvero non siano stati definiti gli accordi di cui all'art. 2, comma 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in applicazione del D.M. 30 dicembre 2002 del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto col Ministro dell'economia e delle finanze, pubblicato sul supplemento ordinario n. 59 nella Gazzetta Ufficiale dell'11 aprile 2003 - serie generale - n. 85, le fasce di oscillazione dei canoni sono quelle risultanti dagli accordi previgenti già sottoscritti. In tal caso i limiti inferiori e superiori delle fasce di oscillazione dei canoni sono incrementati applicando le variazioni ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati intervenute dal mese successivo alla data di sottoscrizione degli accordi, al mese precedente la data di sottoscrizione del nuovo contratto di locazione da stipularsi.
  2. Per quei comuni per i quali non siano mai stati definiti accordi ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge n. 431 del 1998, così come previsto dal precedente comma 1 del presente decreto, si fa riferimento all'Accordo vigente nel comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale anche situato in altra regione.
  3. Per i contratti stipulati in applicazione del presente decreto si adottano i tipi di contratto e la tabella oneri accessori allegati al D.M. 30 dicembre 2002 infrastrutture

e trasporti-economia e finanze, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale dell'11 aprile 2003, serie generale, n. 85, ed eventuali successivi aggiornamenti. I canoni nel corso della locazione verranno aggiornati nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

4. Gli accordi integrativi, negli stessi comuni di cui ai commi 1 e 2, per le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici o fisici detentori di più di cento unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale, e gli enti previdenziali pubblici, sono definiti sulla base degli accordi territoriali individuati secondo le disposizioni di cui al comma 1, con il relativo incremento delle fasce di oscillazione ivi previsto, e al comma 2.

- 
2. 1. Il presente decreto sarà pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.