

# DECRETO MINISTERIALE

**10 marzo 2006** <sup>(1)</sup>

(1) *In G.U. 24 maggio 2006, n. 119*

Condizioni per la stipula dei contratti di locazione transitori e dei contratti per studenti universitari, ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 2 e 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 all'articolo 2, comma 3, della medesima legge n. 431/98 <sup>(2)</sup>

(2) Emanato dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

## **Epigrafe**

### **Premessa**

1. Contratti di locazione di natura transitoria.
2. Contratti di locazione per studenti universitari.
3. Disposizioni comuni.
4. Pubblicazione.

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 431/98, 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 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 decreto interministeriale lavori pubblici-finanze del 5 marzo 1999, 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 decreto interministeriale infrastrutture e trasporti-economia e finanze del 30 dicembre 2002, 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, come modificato dall'art. 7, comma 1, del decreto-legge 13 settembre 2004, n. 240, convertito dalla legge 12 novembre 2004, n. 269, 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. 5 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 locali;

Considerato che per molti comuni non risultano definiti detti Accordi sulla base del citato decreto interministeriale infrastrutture e trasporti-economia e finanze del 30 dicembre 2002;

Vista la legge 14 gennaio 1994, n. 20, art. 3, comma 1, lettera c);

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

Visto il decreto del Presidente della Repubblica del 2 luglio 2004, n. 184, concernente la riorganizzazione 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. 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, come modificato dall'art. 7, comma 1, del decreto-legge 13 settembre 2004, n. 240, convertito dalla legge 12 novembre 2004, n. 269;

Decreta:

**1. Contratti di locazione di natura transitoria.**

1. Nei comuni di cui all'art. 2, comma 2, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto col Ministro dell'economia e delle finanze, del 30 dicembre 2002, pubblicato nel supplemento ordinario n. 59 alla Gazzetta Ufficiale dell'11 aprile 2003, serie generale, n. 85, nei quali non siano state convocate le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori ovvero non siano stati definiti gli Accordi locali in applicazione del citato decreto, le fasce di oscillazione dei canoni per i contratti di locazione di natura transitoria di cui all'art. 5, comma 1, della predetta legge n. 431 del 1998 sono quelle risultanti dagli Accordi previgenti già sottoscritti ai sensi dell'art. 2, comma 3, della stessa legge. 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 di cui al precedente comma, per i quali non siano mai stati definiti Accordi ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge n. 431 del 1998, nè in attuazione del decreto interministeriale lavori pubblici-finanze del 5 marzo 1999, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 22 marzo 1999, serie generale, n. 67, nè in attuazione del decreto interministeriale infrastrutture e trasporti-economia e finanze, del 30 dicembre 2002, pubblicato nel supplemento ordinario n. 59 alla Gazzetta Ufficiale dell'11 aprile 2003, serie generale, n. 85, si fa riferimento, per quanto attiene alle fasce di oscillazione dei canoni, all'Accordo, stipulato ai sensi del citato art. 2, comma 3, della legge n. 431 del 1998 e in attuazione del predetto decreto interministeriale infrastrutture e trasporti-economia e finanze, del 30 dicembre 2002, vigente nel comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale anche situato in altra regione. Qualora l'Accordo assunto a riferimento contempli fasce di oscillazione diversificate per aree omogenee, si applica un'unica fascia di oscillazione costituita dal valore minimo e dal valore massimo riscontrabili per l'insieme delle aree omogenee del comune di riferimento.

3. Ai sensi del comma 2, art. 2, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto col Ministro dell'economia e delle finanze, del 30 dicembre 2002, pubblicato nel supplemento ordinario n. 59 alla Gazzetta Ufficiale dell'11 aprile 2003, serie generale, n. 85, le parti contrattuali possono concordare una variazione del canone stabilito all'interno delle fasce di oscillazione, come individuate nei commi 1 e 2 del presente articolo, fino a un massimo del 20 per cento, per tenere conto, anche per specifiche zone, di particolari esigenze locali da indicarsi in contratto.

4. Gli Accordi territoriali come individuati nei commi 1 e 2 del presente articolo s'intendono richiamati anche nelle loro altre previsioni e specificatamente ai fini della determinazione delle fattispecie che consentono la stipula dei contratti di natura

transitoria. In ogni comune le parti possono comunque stipulare, indipendentemente dalle esigenze individuate negli Accordi locali, contratti di locazione di natura transitoria per soddisfare qualsiasi esigenza specifica, espressamente indicata in contratto, del locatore o di un suo familiare ovvero del conduttore o di un suo familiare, collegata ad un evento certo a data prefissata.

## **2. Contratti di locazione per studenti universitari.**

1. Nei comuni di cui all'art. 3, comma 1, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto col Ministro dell'economia e delle finanze, del 30 dicembre 2002, pubblicato nel supplemento ordinario n. 59 alla Gazzetta Ufficiale dell'11 aprile 2003, serie generale, n. 85, 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. 5, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in applicazione del citato decreto, le fasce di oscillazione dei canoni per i contratti di locazione per studenti universitari sono quelle risultanti dagli Accordi previgenti già sottoscritti ai sensi del suddetto art. 5, comma 3, della legge n. 431 del 1998. 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 di cui al precedente comma, per i quali non siano mai stati definiti Accordi ai sensi dell'art. 5, comma 3, della legge n. 431 del 1998, nè in attuazione del decreto interministeriale lavori pubblici-finanze del 5 marzo 1999, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 22 marzo 1999, serie generale, n. 67, nè in attuazione del decreto interministeriale infrastrutture e trasporti-economia e finanze, del 30 dicembre 2002, pubblicato nel supplemento ordinario n. 59 alla Gazzetta Ufficiale dell'11 aprile 2003, serie generale, n. 85, si fa riferimento all'Accordo vigente, stipulato in applicazione del decreto da ultimo citato ai sensi del predetto art. 5, comma 3, della legge n. 431 del 1998, nel comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale anche situato in altra regione. Qualora l'Accordo assunto a riferimento contempli fasce di oscillazione diversificate per aree omogenee, si applica un'unica fascia di oscillazione costituita dal valore minimo e dal valore massimo riscontrabili per l'insieme delle aree omogenee del comune di riferimento.

## **3. Disposizioni comuni.**

1. Per tutti i contratti stipulati in applicazione del presente decreto si adottano i tipi di contratto e la tabella oneri accessori allegati al decreto interministeriale infrastrutture e trasporti-economia e finanze del 30 dicembre 2002, pubblicato nella Gazzetta

Ufficiale dell'11 aprile 2003, serie generale, n. 85, ed eventuali successivi aggiornamenti. Il riferimento all'Accordo territoriale s'intende sostituito con il riferimento al presente decreto negli articoli 3 dei tipi di contratto allegati E e F al precitato decreto. 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.

2. Gli Accordi integrativi relativi ai contratti di locazione di natura transitoria e per studenti universitari, 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 agli articoli 1 e 2 del presente decreto.

#### **4. Pubblicazione.**

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