

CAMERA DEI DEPUTATI N. 3997

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

TOCCI, ABBONDANZIERI, ADDUCE, AGOSTINI, AMICI, ANGIONI, BATTAGLIA, BELLILLO, BELLINI, BENVENUTO, BETTINI, GIOVANNI BIANCHI, BIELLI, BONITO, BOVA, BUFFO, BURLANDO, CALZOLAIO, CAPITELLI, CARBONELLA, CARBONI, CAZZARO, CENNAMO, CENTO, CEREMIGNA, CHIAROMONTE, CIANI, CIMA, CORDONI, MAURA COSSUTTA, CRISCI, DI SERIO D'ANTONA, DIANA, DUCA, FILIPPESCHI, FOLENA, GALEAZZI, GAMBINI, GENTILONI SILVERI, GIACCO, ALFONSO GIANNI, GIULIETTI, GRIGNAFFINI, GRILLINI, LABATE, LEONI, LETTIERI, LION, SANTINO ADAMO LODDO, LOIERO, LUCÀ, LUCIDI, MARAN, RAFFAELLA MARIANI, MARIOTTI, MARTELLA, MAURANDI, MAZZUCA, MELANDRI, MOLINARI, MOSELLA, MOTTA, NESI, NIGRA, OTTONE, PASETTO, LUIGI PEPE, PIGLIONICA, PISA, PISTONE, POTENZA, RANIERI, REDUZZI, ROCCHI, ROTUNDO, RUGGHIA, RUSCONI, RUZZANTE, SASSO, SCIACCA, SERENI, SINISCALCHI, SPINI, SQUEGLIA, TANONI, TOLOTTI, TRUPIA, MICHELE VENTURA, VIANELLO, VIGNI, VIOLANTE, VOLPINI, ZANOTTI, ZUNINO

Misure di garanzia per i conduttori di immobili appartenenti al patrimonio pubblico soggetti a processi di dismissione

Presentata il 21 maggio 2003

ONOREVOLI COLLEGHI! — È partita la seconda ondata di vendite di immobili degli enti previdenziali; migliaia di inquilini e di piccoli commercianti hanno già ricevuto la triste notizia. Rispetto alle vendite precedenti i prezzi sono aumentati del 40 per cento. È una stangata ingiusta ed intollerabile. Migliaia di inquilini rischiano di trovarsi in mezzo ad una strada. Se non si modificano le leggi, le città italiane ri-

schiano di tornare all'emergenza abitativa degli anni settanta: la stima è di quarantamila sfratti nei prossimi mesi. Infatti, con le nuove regole fissate dal decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 21 novembre 2002, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 281 del 30 novembre 2002, emanato ai sensi del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, si

prevede che neppure la metà degli inquilini saranno in grado di acquistare l'immobile che hanno in locazione. Con le regole in vigore nella prima ondata di vendite, invece, la maggior parte degli inquilini, ben l'84 per cento, è diventata proprietaria degli appartamenti. Inoltre, le grandi proprietà immobiliari stanno procedendo ad aumenti vorticosi dei canoni di locazione che molto spesso arrivano a livelli 2-3 volte più alti degli attuali. Questa situazione sta gettando nella disperazione migliaia di anziani che credevano di poter passare serenamente la vecchiaia nella casa di tutta la vita. Per le famiglie meno abbienti gli aumenti equivalgono alla comunicazione di sfratto, senza avere la possibilità di trovare un'alternativa. Non solo, le conseguenze di questa emergenza si riverseranno sui comuni. Negli anni passati, infatti, i sindaci avevano a disposizione uno strumento utile, il fondo sociale, per aiutare, attraverso un buono casa, le famiglie più povere a pagare gli affitti. La legge finanziaria per il 2003 (legge n. 289 del 2002) ha tagliato quel fondo sociale ed oggi possono usufruire del buono casa soltanto la metà dei cittadini rispetto a qualche anno fa. In questo modo, diminuiscono i buoni casa per le famiglie meno abbienti ed aumentano gli sfratti. Si creano tensioni sociali e allo stesso tempo s'impedisce ai comuni di fare politiche sociali vietando loro di acquistare gli immobili venduti dagli enti previdenziali. Per i piccoli commercianti, gli artigiani e i liberi professionisti « piove sul bagnato » anche perché stanno già affrontando la crisi prodotta dal calo dei consumi. Infatti, il citato decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 21 novembre 2002, rende, di fatto, inutile il diritto di prelazione per gli immobili ad uso non abitativo, limitandolo soltanto al primo turno d'asta, durante il quale i grandi gruppi finanziari avanzano una proposta « spropositata » — due o tre volte il valore — e una volta eliminata la proposta del commerciante o dell'artigiano, ottengono invece ribassi del 25 per cento o del 35 per cento. Tutto ciò avrà conseguenze disastrose sul piccolo commercio. Così si costringono i piccoli negozianti e gli artigiani ad abban-

donare le luci delle vetrine. Le nostre città saranno più tristi e più anonime.

Occorre una sterzata. Bisogna fare presto. Si deve intervenire prima che si facciano sentire gli effetti dannosi, prima che sia troppo tardi. La presente proposta di legge ha l'obiettivo di prevenire l'ondata di sfratti a danno di inquilini, commercianti e artigiani.

Ecco, in sintesi, gli aspetti più importanti della proposta.

Si ripristinano le regole precedenti, riportando al 50 per cento (invece dell'attuale 80 per cento) la percentuale di adesione all'acquisto necessaria per ottenere gli sconti di legge (articolo 1). Anche i prezzi di vendita vengono riportati ai livelli fissati nell'anno 2000, adeguandoli all'inflazione programmata fino alla data di vendita (articolo 5). Senza questo riallineamento si avrebbe una palese ingiustizia, poiché due cittadini che abitano negli stessi immobili si troverebbero a pagare cifre molto diverse, non per loro responsabilità, ma solo perché gli enti hanno venduto gli appartamenti in periodi diversi. Viene garantito il rinnovo dei contratti di locazione alle famiglie meno abbienti con redditi annui inferiori a 22.000 euro (articolo 2) e si assicura il contratto di locazione concordato con le rappresentanze sindacali per le proprietà di grandi società immobiliari, come ad esempio gli enti privatizzati, i fondi immobiliari e le società che dispongono di più di cento alloggi (articolo 6). Si stabilisce una particolare garanzia per gli anziani e i portatori di *handicap* che possono condurre serenamente la propria vita pagando il canone attuale. L'esperienza ha dimostrato infatti che l'attuale norma dell'usufrutto è inapplicabile praticamente e discutibile eticamente. Il prezzo dell'usufrutto, infatti, viene a dipendere dalla previsione di vita dei cittadini interessati, cosa piuttosto sgradevole. Si restituisce la facoltà ai comuni di fare politiche sociali acquisendo immobili da assegnare agli sfrattati. È assurdo che, in tempi di federalismo, il Governo voglia impedire ai sindaci di investire nell'edi-

lizia sociale, anche se essi sono in grado di farlo con i propri bilanci, senza chiedere neppure i soldi allo Stato (articolo 3). Si elimina la norma Tremonti garantendo effettivamente il diritto di prelazione ai commercianti e agli artigiani mediante l'offerta diretta di acquisto, da espletare prima di mettere all'asta gli immobili (articolo 7). Il prezzo di acquisto è fissato in base ai valori di mercato scontati di una percentuale, il 35 per cento, che già oggi il citato decreto Tremonti riconosce ai grandi gruppi finanziari. E davvero non si capirebbe perché

quel medesimo sconto non si dovrebbe riconoscere al piccolo commerciante o all'artigiano che sta affrontando una durissima crisi di consumi e assicura con la sua attività la vivibilità dei nostri quartieri. Infine, si stabilisce una norma transitoria (articolo 8) che sospende le procedure di vendita in corso alla data di entrata in vigore della legge per adeguarle alle nuove regole che il Parlamento, come noi auspichiamo, vorrà approvare. Altrimenti sarebbe inutile intervenire quando « i buoi hanno lasciato la stalla ».

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

*(Acquisto a mezzo
di mandato collettivo).*

1. Nelle vendite di immobili di cui al decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, ai conduttori che acquistano a mezzo di mandato collettivo e che rappresentano almeno il 50 per cento delle unità residenziali complessive dell'immobile al netto di quelle libere è riconosciuta un'ulteriore riduzione del prezzo di acquisto non inferiore al 10 per cento e non superiore al 15 per cento.

ART. 2.

*(Diritto al rinnovo
della locazione).*

1. In caso di mancato acquisto, ai conduttori con reddito familiare complessivo annuo lordo fino a 22.000 euro, determinato con le modalità previste dall'articolo 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni, è riconosciuto il diritto al rinnovo del contratto di locazione per un periodo di nove anni a decorrere dalla prima scadenza con applicazione del medesimo canone.

2. Ai conduttori privi del requisito di cui al comma 1 che non optano per l'acquisto, è riconosciuto il diritto alla proroga del contratto di locazione per un periodo di due anni a decorrere dalla prima scadenza successiva alla vendita dell'immobile.

3. Le disposizioni del presente articolo si applicano altresì nei casi di acquisto di immobili da parte di soggetti pubblici territoriali, di cui all'articolo 3, comma 17,

del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, come modificato dall'articolo 3 della presente legge.

ART. 3.

(Diritto di prelazione).

1. Al comma 17 dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, i periodi terzo e quarto sono sostituiti dai seguenti: « Le regioni, i comuni e gli altri soggetti pubblici territoriali possono esercitare il diritto di prelazione per l'acquisto di immobili, liberi ovvero occupati, e non optati dai conduttori aventi i requisiti di cui al comma 4, al valore del 50 per cento del prezzo fissato. Le società di cui al comma 1 dell'articolo 2 comunicano l'elenco degli immobili liberi ovvero occupati e non optati, ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione che deve essere esercitato entro tre mesi dalla comunicazione ».

ART. 4.

(Diritto di usufrutto).

1. Al comma 4 dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, il terzo periodo è sostituito dai seguenti: « Per le unità immobiliari occupate da conduttori ultrasessantacinquenni o da soggetti portatori di *handicap* è consentita l'alienazione della sola nuda proprietà. In tale caso quale corrispettivo del godimento dell'alloggio il conduttore usufruttuario è tenuto a corrispondere esclusivamente una somma pari all'ultimo canone corrisposto al momento della vendita ».

ART. 5.

(Determinazione del prezzo di vendita).

1. Nella determinazione del prezzo di vendita degli alloggi alienati ai sensi del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, la valutazione ai fini dell'offerta in opzione deve limitare gli incrementi successivi alla data del 30 giugno 2000 ai livelli del tasso programmato di inflazione.

2. Al comma 13 dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, il secondo periodo è sostituito dal seguente: « Ai fini della individuazione di cui al primo periodo, si considerano di pregio gli immobili che sorgono in zone nelle quali il valore unitario medio di mercato degli immobili è superiore del 70 per cento rispetto al valore di mercato medio rilevato nell'intero territorio comunale ».

ART. 6.

*(Contratti di locazione
con le grandi proprietà immobiliari).*

1. I contratti di locazione ad uso abitativo sottoscritti in qualità di locatore da un soggetto tra quelli indicati all'articolo 1, commi 5 e 6, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 30 dicembre 2002, pubblicato nel supplemento ordinario alla *Gazzetta Ufficiale* n. 85 dell'11 aprile 2003, sono stipulati esclusivamente con le modalità di cui all'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni. Le medesime modalità si applicano altresì ai contratti di locazione ad uso abitativo relativi agli immobili di cui al decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, non optati dai conduttori.

ART. 7.

*(Offerta diretta di vendita
per immobili ad uso non residenziale).*

1. I prezzi di vendita degli immobili adibiti ad uso non residenziale, di cui al decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, sono fissati ai valori di mercato diminuiti del 35 per cento. Il diritto di prelazione è assicurato mediante l'offerta di vendita diretta al conduttore. Nel caso di rifiuto dell'acquisto da parte del conduttore si procede alla vendita mediante asta secondo le norme vigenti.

ART. 8.

(Norma transitoria).

1. Tutte le procedure di vendita in corso alla data di entrata in vigore della presente legge sono sospese ai fini del loro adeguamento alle disposizioni della legge medesima.

€ 0,26



14PDL0044871