

# CAMERA DEI DEPUTATI N. 5631

## PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**COLUCCI, LUPI, DELL'ANNA**

Norme in materia di locazioni ad uso abitativo  
e di edilizia residenziale

*Presentata il 16 febbraio 2005*

ONOREVOLI COLLEGHI! — Il problema della definizione di questioni irrisolte relative all'edilizia residenziale pubblica e all'incentivazione di quella privata, nonché la necessità di individuare soluzioni equilibrate per le « emergenze-sfratti » che interessano le categorie più disagiate, comportano rilevanti effetti sotto il profilo sociale. In questo ambito, occorre intervenire con rapidità per porre rimedio a situazioni di difficoltà che possono crearsi nel settore delle locazioni ad uso abitativo.

A tal fine, l'articolo 1 della presente proposta di legge reca una norma di interpretazione autentica dell'articolo 1, comma 27, della legge n. 560 del 1993, diretta a chiarire che agli assegnatari di alloggi ai sensi della legge n. 640 del 1954, che abbiano i requisiti di reddito previsti

dalla normativa vigente, spetta in ogni caso il diritto di riscatto per l'acquisto degli stessi con determinazione di un prezzo di cessione pari al 50 per cento del costo di costruzione, ancorché non espressamente indicato nell'originario atto di assegnazione. Si tratta, in sostanza, di una norma di giustizia sostanziale, per garantire il riscatto ad un prezzo di cessione commisurato ad una percentuale del costo originario di costruzione.

L'articolo 2, a sua volta, interviene con una novella sull'articolo 3, comma 112, della legge n. 350 del 2003 (finanziaria 2004). Come è noto, infatti, i commi 108-115 dell'articolo 3 della legge finanziaria per il 2004 hanno istituito, presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, il Fondo per l'edilizia a canone speciale,

definendo una prima disciplina in un settore di rilevante valenza sociale. Il predetto Fondo è destinato a promuovere e incentivare programmi di iniziativa privata di costruzione e recupero di unità immobiliari destinate ad essere locate, a titolo di abitazione principale a canone speciale, a soggetti il cui reddito annuo complessivo, riferito al nucleo familiare, sia superiore a quello massimo previsto dalle leggi regionali per la concessione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, ma inferiore all'importo determinato a livello regionale in base alla suddetta legge. Il comma 112, in particolare, ha previsto che tali programmi di costruzione e recupero siano affidati ad imprese di costruzione e loro consorzi, che stipulano apposite convenzioni con i comuni. La novella che si propone con l'articolo 2, pertanto, intende ampliare anche alle cooperative di abitazione ed ai loro consorzi la possibilità di accedere alle convenzioni previste dalle norme sopra citate.

Con l'articolo 3 della proposta di legge, inoltre, si intende fare fronte ad una vera e propria emergenza creatasi nell'ambito del settore delle locazioni, dove, a partire dal 31 marzo 2005, i conduttori che versino in condizioni di particolare disagio (cittadini portatori di *handicap* o ultrasessantenni in possesso dei requisiti economici minimi previsti dalla legge), pur essendo stati finora beneficiari della sospensione della procedura esecutiva di rilascio dell'abitazione (ossia della sospensione dello sfratto), dovranno comunque lasciare ai proprietari — in base alle pur opportune novità recate dal recente decreto-legge n. 240 del 2004, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 269 del 2004 — le abitazioni in locazione. Tale data appare troppo ravvicinata rispetto alle difficoltà createsi nel settore, per cui se ne propone un limitatissimo slittamento temporale, finalizzato, in sostanza, a garantire una certa gradualità nell'attuazione delle innovative norme previste dal citato decreto-legge n. 240 del 2004.

L'articolo 4 della proposta di legge, poi, intende introdurre una interpretazione della disciplina dei canoni delle locazioni transitorie per studenti universitari e la-

voratori fuori sede, fissandolo sulla base degli accordi definiti in sede locale di cui all'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni. È altresì prevista la possibilità di modulare in ragione percentuale tali canoni, sulla base delle eventuali esigenze.

Inoltre, si rileva che la normativa introdotta con il decreto-legge n. 351 del 2001, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 410 del 2001, ha previsto il riconoscimento del diritto di opzione e prelazione in favore dei conduttori degli immobili residenziali solo laddove non fosse stata accertata la irregolarità della locazione. Ferma restando la categorica necessità di escludere dal diritto all'acquisto soggetti nei cui confronti possa essere configurata una ipotesi di reato, sono emerse a livello locale numerose situazioni di « irregolarità » sul piano amministrativo, analoghe a quelle che nel 1998 già condussero gli enti previdenziali a un accordo nazionale con le organizzazioni sindacali degli inquilini volto a « sanare » una vasta casistica, in favore dei soggetti comunque in possesso dei requisiti previsti per l'assegnazione degli immobili pubblici. Poiché, come detto in precedenza, il decreto-legge n. 351 del 2001 ha di recente introdotto radicali modifiche alla disciplina della privatizzazione degli immobili pubblici, si rendono ancora una volta necessari interventi volti a risolvere situazioni, in senso lato, di « irregolarità ». Tali situazioni, che hanno già fortemente rallentato le vendite soprattutto in alcune realtà territoriali, se non correttamente affrontate e risolte, rischiano infatti di innescare gravissime criticità sul piano sociale, nel noto contesto di emergenza abitativa presente in numerosi comuni.

Per tali motivi, il comma 1 dell'articolo 5 della presente proposta di legge si prefigge la finalità di consentire la sanatoria solo in favore dei soggetti che abbiano i requisiti per l'assegnazione di alloggi pubblici, non consentendo quindi ipotesi speculative, e tassativamente escludendo tutti i casi in cui siano ravvisabili profili di reato.

Inoltre, con il comma 3 dell'articolo 5, recante una norma in materia di dismissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali, analoga a quella prevista nella legge finanziaria per l'anno 2001 (legge n. 388 del 2000, articolo 43, comma 13), si intende rendere nuovamente operante un meccanismo volto a temperare gli inevitabili effetti dilatori delle operazioni di vendita relative ai cespiti per i quali siano in atto vertenze o contenziosi con i conduttori. La norma proposta autorizza gli enti previdenziali a definire congiuntamente la posizione debitoria degli inquilini maturata alla nuova data del 30 settembre 2004, confermando le condizioni previste dalla legge n. 388 del 2000.

Infine, si osserva che, nell'ambito delle operazioni di privatizzazione avviate in conformità alle previsioni del più volte

citato decreto-legge n. 351 del 2001, a causa dell'enorme massa di dati, sia di individuazione che catastali, degli immobili oggetto di cartolarizzazione, si sono verificate inevitabilmente numerose situazioni di errore materiale e inesattezze che hanno comportato di fatto l'impossibilità di addivenire alla cessione in favore dei conduttori aventi diritto. Al fine di sanare tali situazioni di inesattezza formale, non correggibili sul piano meramente amministrativo, e assicurare efficacia ed efficienza all'azione amministrativa, si rende urgente e necessario un ulteriore intervento normativo, che riverbererà i suoi benefici effetti anche sul piano finanziario ai fini della riduzione del debito pubblico. A questo fine si provvede con il comma 4 dell'articolo 5 della presente proposta di legge.

## PROPOSTA DI LEGGE

---

### ART. 1.

1. Il comma 27 dell'articolo 1 della legge 24 dicembre 1993, n. 560, si interpreta nel senso che agli assegnatari di alloggi ai sensi della legge 9 agosto 1954, n. 640, che abbiano i requisiti di reddito previsti dalla normativa vigente, spetta in ogni caso il diritto di riscatto per l'acquisto degli stessi con determinazione di un prezzo di cessione pari al 50 per cento del costo di costruzione, ancorché non espressamente indicato nell'originario atto di assegnazione.

### ART. 2.

1. All'articolo 3, comma 112, della legge 24 dicembre 2003, n. 350, dopo le parole: « condizionata alla stipula tra » sono inserite le seguenti: « le cooperative edilizie di abitazione o ».

### ART. 3.

1. All'articolo 3, comma 7, e all'articolo 6, comma 1, del decreto-legge 13 settembre 2004, n. 240, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 novembre 2004, n. 269, le parole: « 31 marzo 2005 » sono sostituite dalle seguenti: « 31 maggio 2005 ».

### ART. 4.

1. Il canone delle locazioni transitorie per studenti universitari e lavoratori fuori sede è fissato sulla base degli accordi definiti in sede locale di cui all'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni.

2. Il canone di locazione determinato ai sensi del comma 1 può essere maggiorato fino ad un massimo del 20 per cento qualora l'alloggio locato sia dotato di mobili ed arredi. Il mobilio e l'arredamento devono essere rispondenti a caratteristiche specificamente indicate in apposito capitolato di arredo tipo.

3. Le cooperative che hanno ad oggetto espressamente l'attività di locazione per le fattispecie disciplinate dal presente articolo, ovvero le fondazioni, ovvero gli altri enti senza fini di lucro, che hanno stipulato con i proprietari di case contratti di locazione per alloggi da sublocare a lavoratori o studenti universitari fuori sede, possono praticare una maggiorazione del canone di locazione nella misura massima del 40 per cento in ragione di servizi complementari alla locazione forniti al conduttore.

#### ART. 5.

1. Limitatamente alle unità immobiliari ad uso residenziale, i diritti di opzione e di prelazione riconosciuti ai conduttori ai sensi dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, sono estesi altresì agli occupanti senza titolo alla data di entrata in vigore del medesimo decreto-legge e ai conduttori in base ad assegnazione irregolare avvenuta entro la stessa data, purché essi risultino in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di assegnazioni di alloggi di enti pubblici e provvedano al pagamento della indennità di occupazione nella misura equivalente al canone di locazione, determinato ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni, dalla data di inizio dell'occupazione, nonché al rimborso degli oneri accessori dovuti per il medesimo periodo, alla rinuncia ai giudizi eventualmente pendenti e alla rifusione delle relative spese legali.

2. Sono comunque esclusi dal beneficio di cui al comma 1 i soggetti la cui condotta integri ipotesi di reato.

3. Al fine di favorire e accelerare la realizzazione dei piani di dismissione dei rispettivi patrimoni immobiliari, gli enti previdenziali pubblici di cui all'articolo 1, comma 1, del decreto legislativo 16 febbraio 1996, n. 104, sono autorizzati a definire congiuntamente la posizione debitoria dei conduttori di immobili ad uso abitativo maturata alla data del 30 settembre 2004, purché questi, previa formale rinuncia a qualsiasi azione, eccezione o pretesa, versino in unica soluzione e senza interessi l'80 per cento delle somme risultanti a loro debito dalle scritture contabili a titolo di morosità locativa per canone ed oneri accessori, oltre alle eventuali spese legali.

4. Nell'ambito delle prime due operazioni di cartolarizzazioni degli immobili pubblici, al fine di garantire il diritto all'acquisto delle unità immobiliari ai conduttori titolari del diritto di opzione e in regola con i canoni di locazione, che non hanno potuto procedere all'acquisto delle unità immobiliari per la mancata corretta individuazione degli immobili da trasferire alla Società cartolarizzazione immobili pubblici (SCIP) Srl ovvero per l'omesso trasferimento dei mappali catastali, il Ministero dell'economia e delle finanze provvede, con proprio decreto, entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, a individuare, di concerto con gli enti cessionari, tali unità immobiliari e a trasferirle alla SCIP per la relativa vendita ai conduttori titolari, con le modalità previste dal decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410.

PAGINA BIANCA

€ 0,30



\*14PDL0069660\*