

# SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XIV LEGISLATURA —————

**N. 2642**

## **DISEGNO DI LEGGE**

**d’iniziativa dei senatori SCALERA, CAVALLARO, DATO,  
VALLONE, VERALDI, DETTORI, COVIELLO, RIGONI,  
CASTELLANI, GAGLIONE, BATTISTI, D’AMICO, LIGUORI,  
BASTIANONI e PETRINI**

**COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 10 DICEMBRE 2003**

---

**Norme in materia di edilizia residenziale**

---

ONOREVOLI SENATORI. - L'emergenza casa permane drammatica e l'azione dei pubblici poteri dovrebbe consentire la soluzione delle situazioni di maggiore disagio abitativo e per la prevenzione del loro insorgere. La casa è un problema più grave per alcune fasce di popolazioni: anziani, giovani, lavoratori precari. Il reddito da lavoro dipendente rende sempre più difficile il mantenimento di condizioni di vita dignitose e sempre più famiglie di lavoratori si spostano sulle soglie della povertà. In Italia ci sono circa 800.000 alloggi a canone sociale e oltre 2.000.000 di famiglie sotto il livello di povertà. Su 3.200.000 famiglie in affitto privato: 1.500.000 hanno meno di 15.000 euro all'anno lordi e pagano di affitto oltre il 30 per cento del reddito netto; 800.000 dispongono di un reddito inferiore a 10.000 euro lordi all'anno; 1.580.000 è costituito da anziani il cui reddito è assicurato solo da pensione.

Compito dell'edilizia residenziale è fornire case, o in locazione o in vendita, all'interno di particolari tipologie costruttive, soprattutto per la dimensione degli alloggi e dirette a particolari categorie di utenza, in virtù delle dimensioni del reddito. Evidentemente andando a parlare di categorie speciali quali possono essere quelle delle famiglie povere, di famiglie monoparentali, degli anziani, degli immigrati, o quella degli studenti, il tipo

di problematica che si pone a livello costruttivo richiede l'individuazione di spazi comuni e di servizi che non possono essere trattati nello stesso modo dell'alloggio singolo. Occorre un maggiore impegno verso quei soggetti che hanno più bisogno d'interventi, per agevolare l'accesso all'abitazione a coloro che nel produrre ricchezza devono sempre più difendersi dal caro-vita e dai prezzi elevati dagli immobili, soprattutto nelle grandi aree urbane.

Il presente disegno di legge intende favorire l'accesso alla casa di abitazione, in proprietà o in locazione, da parte delle famiglie con reddito insufficiente all'accesso al mercato immobiliare. In tal senso lo Stato, le regioni, gli enti locali e gli altri soggetti competenti devono svolgere, in modo coordinato, una azione volta al conseguimento di tale finalità attraverso l'ampliamento e il recupero di alloggi con vincolo di destinazione, ovvero attraverso l'erogazione diretta alle famiglie di contributi e agevolazioni per l'accesso alla prima abitazione.

Si delinea, quindi, un trasferimento di funzioni alle regioni definendo i principi di una legislazione che dovrà, per il resto, svolgersi in autonomia. A tale fine, anche le risorse finanziarie dovranno essere rese più certe anche con lo stanziamento di risorse stabilito dal presente disegno di legge.

**DISEGNO DI LEGGE**  

---

## Art. 1.

*(Finalità)*

1. Lo Stato, le regioni, gli enti locali e gli altri soggetti competenti favoriscono l'accesso alla casa di abitazione, in proprietà o in locazione, da parte delle famiglie con reddito insufficiente all'accesso al mercato immobiliare, attraverso l'ampliamento e il recupero di alloggi con vincolo di destinazione, ovvero attraverso l'erogazione diretta alle famiglie di contributi e agevolazioni per l'accesso alla prima abitazione.

2. Le condizioni per il raggiungimento del livello essenziale delle prestazioni relative al servizio della casa sono determinate dalla presente legge ai sensi dell'articolo 117, secondo comma, lettera *m*), della Costituzione, e costituiscono obiettivo prioritario ai fini della coesione delle comunità locali.

3. Ai fini dell'incremento e della riqualificazione del patrimonio edilizio da destinare alle finalità di cui al comma 1, la presente legge detta, ai sensi dell'articolo 117, terzo comma, della Costituzione, i principi fondamentali in materia di governo del territorio.

4. L'accesso alla proprietà della prima abitazione è favorito attraverso misure fiscali e agevolazioni per la stipula di mutui immobiliari.

5. Lo Stato, le regioni e gli enti locali promuovono interventi di recupero e di riqualificazione urbana a scopo abitativo, con particolare riferimento ai centri storici.

6. Ai fini della verifica sull'attuazione della presente legge, l'Osservatorio della condizione abitativa, di cui all'articolo 12 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, provvede al monitoraggio permanente della situazione abitativa e del mercato immobiliare,

anche ai fini dell'adeguamento della disciplina delle locazioni e presenta annualmente al Parlamento una relazione recante i risultati dell'attività di monitoraggio svolta.

#### Art. 2.

##### *(Patrimonio residenziale pubblico)*

1. Il patrimonio residenziale pubblico, fatto salvo quello di proprietà dei comuni, è trasferito alle regioni che lo utilizzano per il conseguimento delle finalità di cui all'articolo 1.

2. Gli immobili di cui al comma 1 sono trasferiti con decreti del Presidente del Consiglio dei ministri.

3. In seguito al trasferimento di cui ai commi 1 e 2, le regioni titolari degli immobili determinano i criteri per la fissazione e la riscossione, come entrate proprie, dei canoni di locazione.

4. Fino all'adozione dei provvedimenti regionali di cui al comma 3, si applicano i criteri generali fissati dalla legislazione vigente in materia.

5. Nel caso di interventi di privatizzazione del patrimonio residenziale pubblico trasferito ai sensi del presente articolo effettuati dalle regioni, le risorse derivanti dagli stessi sono vincolate alla realizzazione di programmi per il conseguimento delle finalità di cui all'articolo 1, comma 1.

#### Art. 3.

##### *(Edilizia residenziale pubblica)*

1. Per la gestione, l'incremento e la manutenzione del patrimonio residenziale pubblico trasferito dallo Stato ai sensi dell'articolo 2, le regioni finanziano, con legge annuale di bilancio, interventi nel settore dell'edilizia residenziale pubblica, definendo, con propria legge, le procedure per la programmazione degli interventi.

2. Con legge regionale sono inoltre determinati:

a) le procedure per l'assegnazione e la locazione degli alloggi;

b) i criteri per la fissazione dei canoni, assicurando la redditività del patrimonio;

c) i criteri per l'aggiornamento periodico dei canoni, nonché per la verifica e la gestione delle situazioni di morosità;

d) gli incentivi speciali per il recupero di immobili fatiscenti e per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;

e) le riserve speciali per situazioni di emergenza abitativa;

f) le disposizioni per la mobilità degli alloggi;

g) la disciplina della decadenza dall'assegnazione;

h) le norme per l'effettuazione di periodici controlli della permanenza dei requisiti per l'accesso all'alloggio;

i) le norme per la raccolta permanente dei dati relativi alle variazioni del mercato degli acquisti e delle locazioni, nonché agli indici di tensione abitativa.

3. Con legge regionale sono altresì definite le funzioni attribuite ai comuni, nel rispetto dei principi di sussidiarietà, nonché di efficacia e di efficienza gestionale.

#### Art. 4.

*(Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione)*

1. L'articolo 11, comma 6, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, è sostituito dal seguente:

«6. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano concorrono al finanziamento degli interventi di cui al comma 3 con proprie risorse iscritte nei rispettivi bilanci, in misura non inferiore al 10 per cento delle risorse assegnate nell'anno precedente».

## Art. 5.

*(Agevolazioni per la casa  
e programmi speciali)*

1. Il tetto massimo per l'ammissione alle agevolazioni per la casa è fissato dalle regioni, in funzione dello scostamento del reddito medio regionale rispetto al reddito medio nazionale, nonché della tensione abitativa e del livello dei canoni di locazione, eventualmente articolando tale limite per aree sub-regionali.

2. I programmi speciali sono definiti e finanziati dalle regioni e hanno la finalità di consentire l'accesso agevolato all'alloggio in proprietà o in locazione.

3. I programmi di cui al presente articolo possono prevedere:

a) contributi diretti per l'accesso alla locazione a canone ridotto rispetto ai valori di mercato;

b) contributi per l'acquisto della prima casa in abitazione;

c) interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di realizzazione di nuove abitazioni da concedere in locazione permanente, in locazione a termine o in proprietà, assistiti da contributi a imprese o loro consorzi e a cooperative di abitazione o loro consorzi.

4. I programmi di cui al comma 3 possono essere riservati a specifiche categorie sociali, comunque entro il tetto massimo di reddito definito ai sensi del comma 2.

5. I programmi di cui al comma 3 possono prevedere il cofinanziamento dei comuni.

## Art. 6.

*(Istituti per l'edilizia popolare)*

1. Le regioni procedono alla trasformazione degli istituti autonomi per le case popolari in enti pubblici economici, assegnando

a tali enti la gestione e la manutenzione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e attribuendone la titolarità a comuni e a province e la vigilanza alla regione.

2. Le leggi regionali fissano un minimo di utenza ai fini della costituzione degli enti ai sensi del comma 1.

3. Le gestioni di cui al comma 1 sono informate a principi di efficienza e di economicità. A tale fine le leggi regionali prevedono criteri e modalità per la verifica dell'efficienza delle gestioni.

#### Art. 7.

##### *(Copertura finanziaria)*

1. Alla copertura dell'onere derivante dall'attuazione della presente legge, valutato in 600 milioni di euro per ciascuno degli anni 2004, 2005 e 2006, si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento iscritto, ai fini del bilancio triennale 2004-2006, nell'ambito dell'unità previsionale di base di parte corrente «Fondo speciale» dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al medesimo Ministero.

2. Il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.

