

SENATO DELLA REPUBBLICA

— XV LEGISLATURA —

N. 1328

DISEGNO DI LEGGE

d’iniziativa del senatore BENVENUTO

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 15 FEBBRAIO 2007

Disposizioni in materia di prezzo di vendita degli immobili
previdenziali definiti «di pregio»

ONOREVOLI SENATORI. - La dismissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali pubblici evidenzia, ad ogni approfondimento, una serie di anomalie che richiedono un intervento analitico approfondito.

Troppi sono, infatti, le discrasie, gli interventi che meritano un'analisi specifica rispetto alle motivazioni giuridiche, economiche e di opportunità che hanno disciplinato, in questi anni, l'alienazione del patrimonio immobiliare pubblico. Alcuni degli effetti più eclatanti sono, per altro, rintracciabili già negli atti parlamentari. Non risulta infatti di inequivocabile trasparenza la motivazione che in questa o quella città d'Italia ha fatto sì che alcuni immobili, situati in aree di elevato pregio economico-commerciale, fossero esclusi dai provvedimenti ministeriali che individuano come «di pregio» gli immobili. Altre discipline di alienazioni sono state specificamente censurate da rilievi della Corte dei conti, mentre pendono ingiudicati in tribunali amministrativi (TAR e Consiglio di Stato) o civili, innumerevoli ricorsi di inquilini che si oppongono o impugnano la classificazione «di pregio» degli immobili.

Questa situazione, oltre ad acuire le forti tensioni che si registrano sul patrimonio abitativo, produce negativi effetti sugli oneri del debito relativi all'emissione di *bond* sul mercato internazionale dovuti alle cartolarizzazioni «SCIP 2», che alcune società di *rating* internazionali, segnatamente la Fitch, hanno declassato relativamente a quelli della serie «A5 B2» emessi per un totale di 3,7 miliardi di euro.

Ricordiamo in particolare che nel corso della precedente legislatura la definizione dei criteri e del prezzo di vendita degli immobili pubblici oggetto di cartolarizzazioni, inseriti nella «SCIP 2», non ha risolto il

grave problema della corretta individuazione dei cosiddetti «immobili di pregio», che costituiscono parte rilevante del suddetto provvedimento di alienazione. Come denunciato nel corso di questi ultimi anni dagli inquilini interessati e dalle relative organizzazioni sindacali, il Governo di allora aveva fissato criteri del tutto sommari ed approssimativi nella individuazione degli immobili di pregio e nella conseguente esclusione dell'abbattimento del 30 per cento del prezzo di offerta in opzione ai conduttori acquirenti in forma individuale.

Si è creata, quindi, una situazione di grave ingiustizia sociale che ha colpito innumerevoli inquilini di immobili residenziali, definiti «di pregio», in massima parte pensionati e lavoratori dipendenti ovvero cittadini con reddito medio basso, che non sono in grado di acquistare l'immobile a prezzo di mercato.

La legge, infatti, impone la classificazione «di pregio» dell'immobile solo sulla base dell'ubicazione e non per le condizioni effettive dello stesso. Si tenga conto che molti di questi, in realtà, sono in un avanzato stato di degrado.

Appare opportuno, quindi, prevedere che per l'individuazione degli «immobili di pregio» si tenga conto non solo dell'ubicazione ma anche delle condizioni effettive dell'immobile e del grado di necessità di ristrutturazione dello stesso.

La legislazione precedente al decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, prevedeva che un immobile ad uso residenziale, a meno che non fosse di particolare interesse architettonico, era da considerarsi «di pregio» solo quando il suo valore di mercato superasse, per metro quadro, il 70 per cento del valore medio di mer-

cato degli immobili ad uso residenziale ubicati nell'intero territorio comunale di riferimento; per quelli che non rientravano in tali parametri, veniva concesso uno sconto del 30 per cento. Con il presente disegno di legge se ne richiede il sostanziale ripristino.

Nel merito, i sindacati degli inquilini contestano le scelte adottate dal precedente Governo, a seguito delle quali centinaia di stabili ubicati nei centri urbani di città come Roma, Napoli, Milano, Bologna, Firenze, Livorno, Pisa, Mestre e Venezia, indipendentemente dalle loro sostanziali caratteristiche costruttive, spesso addirittura di edilizia economica, hanno subito un ingiustificato innalzamento di valore di mercato, provocando un lungo e costoso contenzioso da parte degli inquilini. Tale condizione di iniquità sociale, infatti, è stata la causa di molti ricorsi da parte dei cittadini interessati agli organi giurisdizionali civili ed amministrativi, con la conseguenza di ripetute sospensioni cautelari, da parte del Consiglio di Stato, dei decreti ministeriali di individuazione degli «immobili di pregio».

Considerando che tra i criteri per la definizione degli «immobili di pregio» vi è quello dell'ubicazione nel centro storico, la città di Firenze rappresenta un caso emblematico del problema esposto, in quanto il suo piano regolatore individua quale zona omogenea di tipo «A» gran parte del territorio comunale, non tenendo conto del fatto che una parte rilevante degli «immobili di pregio» oggetto di cartolarizzazione sono in realtà inseriti in sottozona debitamente perimetrata dal piano regolatore e individuate per fissare interventi edilizi di ristrutturazione, trasformazione e risanamento.

Dall'altra parte, essendo in pratica inaccessibile l'acquisto degli immobili in oggetto, si è aperta di fatto la strada agli investimenti speculativi, e in taluni casi di dubbia provenienza, da parte di soggetti che sono in grado di sborsare alti prezzi e non si sentono eccessivamente condizionati dalla presenza

di inquilini che per esperienza sanno di poter facilmente allontanare con metodi ormai collaudati. Quindi, come più volte denunciato, si verifica che:

1) i contratti di locazione scaduti non vengono rinnovati, eliminando così il titolo per esercitare, in prospettiva, il diritto di opzione, di prelazione e di usufrutto;

2) gli inquilini vengono lasciati in possesso precario della casa dietro corrispettivo di un'indennità di occupazione, rimanendo casi emarginati in una situazione che è comunque di irregolarità formale;

3) non vengono definite le modalità di attuazione della norma che garantisce il rinnovo novennale dei contratti di locazione per gli inquilini ultrasessantacinquenni con basso reddito.

Per tali motivi viene proposta, con il comma 1, dell'articolo 1 del presente disegno di legge, la modifica delle relative improvviste disposizioni, tramite l'abrogazione del comma 13 e dei conseguenti riferimenti nei commi 8, 14 e 20 dell'articolo 3 del citato decreto-legge n. 351 del 2001, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 410 del 2001.

Ciò consentirà una soluzione sostanziale ad un problema di grande impatto sociale, che risponde ad un bisogno abitativo tanto diffuso nel nostro Paese, con l'ulteriore conseguenza di garantire:

1) l'alleggerimento del gigantesco contenzioso instaurato presso i tribunali civili, i tribunali amministrativi regionali e il Consiglio di Stato da cittadini locatari di immobili residenziali inopportuno classificati «di pregio»;

2) la conclusione dell'operazione di cartolarizzazione «SCIP 2»;

3) un notevole risparmio di onerosi interessi sulle obbligazioni emesse dalla SCIP-Società cartolarizzazione immobili pubblici srl, che lo Stato continua a versare a favore delle banche.

Con riferimento al comma 2 dell'articolo 1 del presente disegno di legge, si sottolinea come, in assenza di correttivi, numerosi cittadini abbiano proceduto all'acquisto di unità immobiliari considerate «di pregio» senza poter accedere ad alcuna delle norme di favore concesse a tutti gli altri inquilini. È del tutto evidente che debba essere invece riconosciuta agli attuali proprietari, già inquilini della stessa unità immobiliare, una facilitazione equivalente a quella concessa a tutti gli altri soggetti.

Questa disposizione, oltre ad essere ispirata a principi di assoluta equità, evita l'insorgere di un ulteriore inevitabile e pernicioso contenzioso tra l'amministrazione e i cittadini, dovuto all'evidente disparità di trattamento tra coloro che hanno ottemperato nei tempi prescritti agli adempimenti di legge, e coloro che, essendosi invece opposti, ne hanno derivato successivamente un beneficio.

L'articolo 2 fornisce le fonti di copertura del presente disegno di legge, nel limite di

100 milioni di euro per ciascuno degli anni del prossimo biennio.

La sopradescritta situazione rende indispensabile un intervento legislativo commisurato ad un profilo di equità che superi l'attuale situazione e ponga fine nell'immediato, nell'interesse dello Stato e di una nutrita categoria di cittadini, ad un contenzioso che produce comunque effetti negativi sul processo delle dismissioni, come sull'intero debito pubblico.

Per completare il quadro di riferimento della presente iniziativa legislativa, resta da aggiungere che l'attuale Governo ha accolto in data 21 dicembre 2006 l'ordine del giorno n. 9/01746-bis-B/048 dei deputati Tolotti ed altri, che, in relazione specifica agli immobili «di pregio», impegna a consentire alle strutture preposte alla vendita degli immobili di ricercare soluzioni transattive riferite agli immobili occupati aventi indentiche caratteristiche.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

1. All'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, e successive modificazioni, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 8, le parole: «escluse quelle di pregio ai sensi del comma 13,» sono soppresse;

b) il comma 13 è abrogato;

c) al comma 14, le parole: «non di pregio ai sensi del comma 13» sono soppresse;

d) al comma 20, le parole: «escluse quelle considerate di pregio ai sensi del comma 13,» sono soppresse.

2. È riconosciuto un indennizzo del 30 per cento a coloro che, alla data di entrata in vigore della presente legge, hanno acquistato gli immobili di pregio di cui erano già inquilini, alienati nell'ambito della seconda operazione di cartolarizzazione effettuata dalla SCIP-Società cartolarizzazione immobili pubblici s.r.l., di cui al decreto ministeriale 21 novembre 2002, pubblicato nel supplemento ordinario alla *Gazzetta Ufficiale* n. 279 del 28 novembre 2002, purché ne mantengano l'effettiva proprietà o l'usufrutto alla data di entrata in vigore della presente legge.

Art. 2.

1. Agli oneri derivanti dall'attuazione della presente legge si provvede, nel limite massimo di 100 milioni di euro per ciascuno degli anni 2007 e 2008, a valere sulle maggiori entrate derivanti dalla effettiva dismissione degli immobili a valori di stima superiori a quelli di cartolarizzazione.

