

SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XII LEGISLATURA —————

N. 1849

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori MACERATINI e PEDRIZZI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 15 GIUGNO 1995

—————

Canoni di locazione di beni demaniali
e patrimoniali dello Stato

—————

ONOREVOLI SENATORI. - L'articolo 32 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, ha previsto un nuovo sistema di valutazione dei canoni dovuti per la concessione in locazione di beni patrimoniali e demaniali dello Stato.

Tale disposizione dovrebbe avere evidentemente lo scopo di evitare che beni dello Stato possano essere dati in locazione a terzi in base a canoni di favore, creando situazioni di sperequazione tra i cittadini, a danno delle casse dello Stato.

In tale ottica, la funzione della norma dovrebbe essere quella di avvicinare i canoni di locazione dei beni patrimoniali e demaniali a quelli di mercato, non quella di provocare aumenti dei canoni stessi a livelli superiori a quelli di mercato, così spingendo i locatari ad interrompere la locazione divenuta troppo onerosa e a lasciare i beni locati. Ed anche qualora tale fosse lo scopo della norma, ciò non può essere stato voluto per i casi in cui la locazione è stata concessa a dipendenti dell'amministrazione dello Stato, in ragione del loro incarico di lavoro.

Per altro è stato segnalato che alcune amministrazioni dello Stato stiano determinando situazioni insostenibili, ai danni di alcune categorie di dipendenti statali che sono stati posti nella condizione di interrompere la locazione e di cercarsi un'altra abitazione: infatti in alcuni casi è stato richiesto ai locatari un canone di locazione di importo pari a cinque volte l'equo canone, importo vicino all'ammontare del loro intero stipendio.

Al riguardo viene osservato che è lecito porre in dubbio la legittimità dell'applicazione di tale norma ai dipendenti dell'Amministrazione dei Monopoli di Stato, i cui contratti di locazione, già prima della legge n. 724 del 1994, erano stati stipulati correttamente secondo le regole legali di mercato, previo deposito cauzionale pari a tre mensi-

lità del canone di locazione, determinato in base al regime dell'equo canone, senza alcuna riduzione.

Esaminando la questione sotto il profilo giuridico, si potrebbe osservare che il predetto articolo 32 limita espressamente il suo campo di applicazione ai beni «concessi o locati a privati» (quindi agli estranei all'Amministrazione dello Stato, non ai suoi dipendenti). Al riguardo, infatti, nel regolamentare i nuovi sistemi di valutazione dei canoni, la norma fa esplicito riferimento all'articolo 9 della legge 24 dicembre 1993, n. 537; tale articolo, nel disciplinare a sua volta le modalità di valutazione dei suddetti canoni, aveva operato una chiara distinzione tra canoni per «alloggi concessi in uso personale a propri dipendenti dall'amministrazione dello Stato» e canoni corrisposti «dagli utenti privati relativi ad immobili del demanio, compresi quelli appartenente al demanio militare, nonché gli immobili del patrimonio dello Stato, delle regioni e degli enti locali». In sostanza, in base a tale interpretazione letterale, le maggiorazioni previste dall'articolo 32 dovrebbero essere applicate solo ai canoni corrisposti dai privati estranei all'amministrazione dello Stato e non anche a quelli relativi agli immobili locati ai dipendenti delle amministrazioni dello Stato.

Tale interpretazione trova conferma nelle esclusioni previste nel comma 3 del predetto articolo 32, tra cui in particolare quella relativa agli alloggi di servizio concessi ai propri dipendenti dalle pubbliche amministrazioni.

Se poi si esamina la situazione nei fatti, sotto il profilo economico, l'illogicità dell'interpretazione data dai Monopoli di Stato si evidenzia maggiormente.

Infatti, nel caso segnalato, in applicazione della norma in esame, il dipendente che fruisce di un alloggio di proprietà

dell'amministrazione è costretto a corrispondere un canone pari fino a cinque volte l'equo canone, nonchè a prestare cauzione fino a quindici volte lo stesso.

La conseguenza di tale situazione che è il dipendente che «gode» (?) di un alloggio concesso dall'amministrazione dovrà corrispondere a titolo di canone pressochè l'intero stipendio, se non di più, senza neanche poter ricorrere ai patti in deroga: l'ulteriore logica conseguenza è che il dipendente dovrà lasciare l'alloggio (si veda il comma 5 dell'articolo 32), alloggio che l'amministrazione certamente non riuscirà più a locare ad altri al prezzo esorbitante richiesto, con evidenti danni per le casse dello Stato, che non soltanto non introiterà la maggiorazione del canone, ma perderà anche il vecchio canone.

Si può osservare, inoltre, che se fosse corretta l'interpretazione data dall'Amministrazione dei Monopoli, risulterebbero incoerenti altre disposizioni contenute nella medesima legge, nelle quali sarebbe ravvisabile un'evidente disparità di trattamento:

infatti il medesimo articolo 32, comma 3, esclude dall'incremento del canone i beni patrimoniali adibiti ad abitazione e gestiti dagli Istituti autonomi case popolari, già assoggettati al regime dell'equo canone: non è chiaro perchè anche alle altre amministrazioni dello Stato non si dovrebbero applicare le medesime condizioni contrattuali;

inoltre l'articolo 43 della medesima legge n. 724 del 1994, che disciplina i canoni degli alloggi costituenti patrimonio abitativo della Difesa, prevede che, per gli

utenti non aventi titolo alla concessione dell'alloggio venga applicato un canone pari all'equo canone maggiorato dal 20 per cento al 50 per cento a seconda dei redditi. In questo caso è evidente che si tratta di una norma che si pone soprattutto l'obiettivo di ottenere il rilascio degli immobili, per potere poi assegnarli a coloro che ne hanno titolo. Pertanto è paradossale che un dipendente dei Monopoli, avente titolo alla concessione, sia tenuto a corrispondere un canone pari a due o a cinque volte l'equo canone, mentre un altro soggetto, non avente titolo, paghi al massimo il 50 per cento in più dell'equo canone per il solo fatto che il suo alloggio è proprietà della Difesa.

In relazione a tale situazione riteniamo di dover sensibilizzare il Ministro delle finanze, per i casi segnalati che riguardano il suo Ministero, ed il Governo nella sua collegialità, perchè esaminino globalmente le situazioni create dalle nuove norme, adottando provvedimenti perequativi, se possibili nell'ambito delle rispettive competenze, ovvero proponano al Parlamento le opportune rettifiche normative.

Comunque, ci sembra che un intervento legislativo immediato potrebbe valere a risolvere situazioni a volte angosciose in cui si trovano lavoratori dipendenti con redditi non elevati.

A tal fine, con il presente disegno di legge proponiamo di dare all'articolo 32 una interpretazione autentica, che corregga in modo radicale gli inconvenienti segnalati, operando secondo equità.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

*(Canoni di locazione di beni demaniali
e patrimoniali dello Stato)*

1. Nell'articolo 32 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, dopo il comma 3, è inserito il seguente:

«3-bis. L'esclusione di cui al comma 3 si estende agli alloggi concessi in locazione ai dipendenti delle amministrazioni dello Stato che, alla data di entrata in vigore della citata legge 24 dicembre 1993, n. 537, applicano per la quantificazione dei relativi canoni le disposizioni vigenti in materia di definizione dell'equo canone per la locazione di alloggi privati, senza alcuna riduzione. Per tali amministrazioni non trova applicazione quanto disposto dall'articolo 9 della legge 24 dicembre 1993, n. 537».