

SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XIV LEGISLATURA —————

N. 3771

DISEGNO DI LEGGE

d’iniziativa dei senatori MALABARBA e SODANO Tommaso

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 6 FEBBRAIO 2006

—————

Norme dirette a favorire l’inserimento abitativo dei soggetti
socialmente deboli

—————

ONOREVOLI SENATORI. - Il diritto alla casa è sempre più un diritto negato. Le categorie sociali più deboli trovano sempre più difficoltà a vedersi riconosciuto tale diritto. Sono sempre di più gli individui impossibilitati ad accedere ad una abitazione nel mercato degli affitti e largamente impossibilitati ad accollarsi mutui per l'acquisto di una abitazione.

Salari bassi, precarietà del lavoro, difficoltà crescenti sempre più tese ad emarginare molti soggetti, determinano per molti l'impossibilità di accedere ad un alloggio. Inoltre, la politica di edilizia residenziale pubblica del nostro Paese è estremamente marginale, rispetto ad analoghe politiche degli altri grandi Stati europei.

La crescente necessità di dare risposte al grave stato di disagio sociale e, contemporaneamente, di rendere esigibile il diritto alla casa, necessita di scelte politiche e legislative forti, capaci di costruire, in una fase intermedia, risposte immediate ai bisogni primari di una larga parte della popolazione, con l'obiettivo di favorire la ripresa della politica residenziale pubblica, fino a creare le condizioni per la rimozione di norme d'emergenza, come quelle contenute nella presente proposta di legge.

L'articolo 1 individua le finalità dell'intervento legislativo che è destinato a far fronte all'urgenza di rispondere un modo adeguato alla richiesta di disponibilità di alloggi da parte delle categorie economicamente e socialmente deboli.

L'articolo 2 dà ai comuni considerati ad alta tensione abitativa la facoltà di requisire con modalità differenziate unità immobiliari sfitte da oltre dodici mesi appartenenti a società o singoli proprietari e di conferirle nella disponibilità delle regioni per un pe-

riodo di diciotto mesi, eventualmente rinnovabili per ulteriori diciotto mesi; la norma prevede specifiche garanzie dirette alla tutela dei diritti dei proprietari, tra le quali si segnalano l'obbligo di restituzione del bene nelle stesse condizioni strutturali ed igienico-sanitarie in cui si trovava al momento della requisizione nonché il divieto di sottoporre a nuovo vincolo il medesimo immobile prima che siano decorsi dieci anni dalla precedente imposizione.

L'articolo 3 stabilisce che gli alloggi siano assegnati sulla base delle graduatorie comunali; sono inoltre previste particolari garanzie di speditezza delle procedure in caso di sfratto esecutivo e di coppie di giovani, qualunque sia la forma della loro convivenza. Il canone di locazione è fissato dalle regioni, sulla base dei criteri stabiliti dalla vigente normativa in materia di edilizia residenziale pubblica; può essere esentato dalla corresponsione del canone l'assegnatario che abbia effettuato interventi di manutenzione sull'immobile fino alla copertura delle spese sostenute.

L'articolo 4 prevede che almeno l'80 per cento del canone di locazione sia corrisposto al proprietario dell'immobile requisito; della restante parte, il 50 per cento è corrisposto all'Azienda per l'edilizia residenziale territorialmente competente; il restante 50 per cento confluisce in un fondo regionale istituito a sostegno degli interventi operati in applicazione della presente legge.

L'articolo 5 stabilisce la sospensione da parte dei comuni dell'applicazione dell'ICI sugli immobili requisiti per tutto il periodo della requisizione.

Lo stesso beneficio è previsto per il proprietario dell'immobile che abbia stipulato con l'assegnatario un contratto di locazione

del tipo cosiddetto «tre più due»; con la stipulazione del contratto cessa il vincolo di requisizione temporanea.

L'articolo 6 pone a carico dei comuni che intendano avvalersi dello strumento della requisizione, l'obbligo di presentare annualmente alla regione un piano per il recupero abitativo di edilizia sovvenzionata o agevolata, nel quale deve essere individuato il fab-

bisogno abitativo comunale; in tutti i piani approvati dai comuni successivamente al primo deve essere contenuta anche una relazione che dia conto degli obiettivi raggiunti nel corso dell'anno precedente.

L'articolo 7 dispone in ordine al reperimento delle risorse necessarie all'attuazione della legge.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

(Finalità)

1. Le regioni, in conformità ai principi stabiliti dall'articolo 1 del Patto internazionale relativo ai diritti economici, sociali e culturali, ratificato con legge 25 ottobre 1977 n. 881, al fine di contrastare la difficile condizione del sistema abitativo regionale, promuovono un'azione volta a favorire l'inserimento abitativo stabile dei soggetti socialmente deboli a condizioni locative accessibili.

Art. 2.

(Requisizione temporanea)

1. Per le finalità di cui all'articolo 1, i comuni considerati ad alta tensione abitativa possono requisire per un periodo di diciotto mesi, motivatamente rinnovabili per una sola volta di ulteriori diciotto mesi, unità immobiliari sfitte da almeno dodici mesi appartenenti a società o soggetti che possiedono almeno sei unità immobiliari nella regione ovvero, in assenza di questi, a singoli proprietari, fatta eccezione per l'alloggio di residenza e per un secondo alloggio sul territorio nazionale che il proprietario medesimo intende mantenere nella propria disponibilità.

2. Le unità immobiliari temporaneamente requisite ai sensi del comma 1 sono poste nella disponibilità delle regioni, che possono eventualmente avvalersi delle aziende per l'edilizia residenziale, secondo le modalità definite dalle regioni medesime entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

3. Alla scadenza del termine di cui al comma 1, le unità immobiliari sono restituite alla disponibilità del proprietario nelle identiche condizioni strutturali e igienico-sanitarie verificate al momento della temporanea requisizione.

4. L'immobile, già oggetto di requisizione ai sensi del presente articolo, non può essere sottoposto a nuova requisizione prima che siano decorsi dieci anni dalla cessazione della precedente imposizione.

Art. 3.

(Soggetti destinatari)

1. Le unità immobiliari temporaneamente requisite sono assegnate agli aventi diritto sulla base delle graduatorie già approvate dai comuni.

2. Nel caso di soggetti sottoposti a sfratto esecutivo e di giovani coppie conviventi l'assegnazione deve essere effettuata entro quindici giorni dalla requisizione.

3. I soggetti di cui al comma 2 sono individuati ed inseriti in una specifica graduatoria a seguito del bando speciale, emanato sulla base di apposito regolamento comunale approvato entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

4. Gli eventuali interventi di manutenzione ordinaria che siano necessari al fine di consentire l'immediato utilizzo dell'unità immobiliare possono essere eseguiti anche dall'assegnatario stesso, il quale, previa verifica della regolarità del lavoro svolto e dei costi sostenuti e dell'eventuale attività di autorecupero, può essere esentato dalla corresponsione del canone mensile di locazione sino alla totale copertura delle somme sostenute per la manutenzione medesima.

5. La determinazione del canone di locazione è stabilita dalle regioni eventualmente avvalendosi delle aziende per l'edilizia residenziale.

Art. 4.

(Destinazione del canone di locazione e istituzione del fondo regionale per l'inserimento abitativo)

1. Le regioni disciplinano le modalità di riscossione e la destinazione del canone di locazione da corrispondente al proprietario dell'unità immobiliare temporaneamente requisita.

2. Le regioni possono prevedere che una somma non superiore al 20 per cento dell'ammontare del canone di cui al comma 1 non venga corrisposta al proprietario dell'unità immobiliare temporaneamente requisita e venga destinata:

a) per una quota non superiore al 50 per cento all'azienda per l'edilizia residenziale territorialmente competente;

b) per una quota non superiore al 50 per cento ad un apposito fondo regionale, eventualmente incrementato da risorse proprie regionali, destinato al finanziamento degli interventi di cui alla presente legge.

Art. 5.

(Compiti dei comuni)

1. I comuni applicano in relazione alle unità immobiliari temporaneamente requisite, per il periodo di persistenza dell'imposizione, la sospensione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI).

2. I proprietari, durante il periodo di requisizione temporanea, possono stipulare con il medesimo assegnatario un contratto di locazione a titolo di abitazione principale della durata non inferiore a tre anni, decorsi i quali il contratto è rinnovato per un ulteriore periodo di due anni, sulla base della normativa vigente e alle medesime condizioni previste dall'articolo 3, comma 5.

3. La stipulazione del contratto di locazione di cui al comma 2 determina la cessazione della requisizione temporanea.

4. Ai proprietari che hanno stipulato contratti di locazione ai sensi del comma 2 si applica la disposizione di cui al comma 1.

Art. 6.

(Piano comunale di recupero abitativo)

1. Ai fini dell'applicazione della presente legge, i comuni che intendono avvalersi del finanziamento regionale, trasmettono alla Giunta regionale, entro il 30 giugno di ogni anno, il piano di recupero abitativo di edilizia sovvenzionata o agevolata, nel quale sono specificamente indicati gli obiettivi annuali di risposta al fabbisogno abitativo del proprio territorio; nei piani di recupero successivi al primo i comuni devono altresì riportare una relazione sugli obiettivi raggiunti.

2. La presentazione del piano di cui al comma 1 è condizione necessaria per l'ammissione al fondo regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera *b*).

Art. 7.

(Copertura finanziaria)

1. All'onere derivante dall'attuazione della presente legge, valutato in 200 milioni di euro a decorrere dall'anno 2006, si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento iscritto, ai fini del bilancio triennale 2006-2008, nell'ambito dell'unità previsionale di base di conto capitale «Fondo speciale» dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze per l'anno 2006, 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.