

SENATO DELLA REPUBBLICA

— XV LEGISLATURA —

N. 619

DISEGNO DI LEGGE

**d’iniziativa dei senatori RUSSO SPENA, CAPRILI, SODANO,
BONADONNA, EMPRIN GILARDINI, PALERMO,
CONFALONIERI, ALBONETTI, ALFONZI, ALLOCCA, BOCCIA
Maria Luisa, CAPELLI, DEL ROIO, DI LELLO FINUOLI,
GAGLIARDI, GIANNINI, GRASSI, LIOTTA, MALABARBA,
MARTONE, BRISCA MENAPACE, NARDINI, TECCE,
TURIGLIATTO, VALPIANA, VANO e ZUCCHERINI**

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 12 GIUGNO 2006

Disposizioni in materia di dismissioni di immobili delle
grandi proprietà immobiliari private

ONOREVOLI SENATORI. - Negli ultimi anni il mercato immobiliare ad uso residenziale, in particolare nelle grandi aree urbane, registra da parte di grandi proprietà, siano esse enti assicurativi, previdenziali privatizzati o soggetti fisici, passaggi di proprietà in blocco spesso a società create *ad hoc* dai soggetti venditori o a società partecipate. In particolare la città di Roma è segnata dal passaggio di decine di migliaia di unità immobiliari a società che hanno come unico fine di vendere in maniera frazionata agli inquilini o a terzi. Questi passaggi di proprietà portano ad aumenti abnormi dei prezzi di vendita finali che vedono gli inquilini come i terminali di quelle che appaiono come vere e proprie operazioni di speculazione edilizia. È accaduto, infatti, che immobili, composti da centinaia di unità immobiliari, siano stati acquistati in blocco da società a responsabilità limitata con capitali di 10.000 euro, per un valore di circa 900 euro a metro quadro, e che si sia proposto agli inquilini di acquistare i medesimi per un valore pari a 3.000 euro a metro quadro. Tale situazione è vissuta con angoscia da decine di migliaia di inquilini, anche con redditi di medio livello, che sono costretti ad affrontare la questione dell'acquisto della casa spesso senza alcuna possibilità di aprire una trattativa per definire prezzi sostenibili o forme di reale tutela, con conseguente impossibilità di procedere all'acquisto. Di fronte a questa drammatica situazione non possiamo restare inerti e, come sanno numerosi colleghi parlamentari, sempre più pressante è la richiesta di un intervento legislativo che punti a tutelare concretamente gli inquilini e che impedisca operazioni che puntano esclusivamente a imporre un approccio subalterno alla speculazione e a un obiettivo economico di guadagno che

va molto oltre quanto sarebbe equo. Per i motivi esposti abbiamo predisposto il presente disegno di legge, composto di un solo articolo. Con il comma 1 prevediamo che le compagnie assicurative, gli enti privatizzati e le persone fisiche o giuridiche che detengono grandi proprietà immobiliari, e che decidono di dismettere i propri patrimoni in blocco, siano obbligati a offrire la prelazione d'acquisto, anche in forma collettiva agli inquilini, sia con contratti di locazione vigenti, sia con contratti scaduti e non rinnovati. Il comma 2 definisce quali sono le grandi proprietà, recependo in tale senso la definizione presente nel decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 30 dicembre 2002, pubblicato nel supplemento ordinario alla *Gazzetta Ufficiale* n. 85 dell'11 aprile 2003, relativo ai criteri generali per la realizzazione degli accordi locali per la stipula dei contratti di locazione ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431. Il comma 3 stabilisce che a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge tutti i contratti di locazione stipulati da grandi proprietà devono prevedere per gli inquilini il diritto di prelazione all'acquisto in caso di vendita sia frazionata che in blocco. Tale diritto deve essere esplicitato nel contratto di locazione. Il comma 4 è una norma transitoria volta ad affrontare la questione relativa alle dismissioni in blocco in atto a decorrere dal 1° gennaio 2001. In questo caso si prevede che gli immobili acquistati in blocco non possano essere oggetto di ulteriori dismissioni prima di un periodo di cinque anni. È, altresì, prevista una possibilità di deroga solo per l'offerta di acquisto agli inquilini a un prezzo che non superi del 10 per cento quello di acquisizione. Il comma 5 prevede forme di tutela per conduttori con redditi inferiori al limite fissato per

la decadenza dall'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica e per nuclei familiari con anziani ultrasessantacinquenni o con portatori di *handicap*. Per questi soggetti si prevede il diritto al rinnovo contrattuale non inferiore a nove anni e la possibilità di acquisto dell'usufrutto, anche rateizzato, per una somma non superiore all'ultimo canone

corrisposto alla proprietà. Il comma 6 esclude dall'ambito di applicazione della legge le unità immobiliari soggette a cartolarizzazione ai sensi del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 dicembre 2001, n. 410, e successive modificazioni, e le unità immobiliari di edilizia residenziale pubblica.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge le compagnie assicurative, gli enti privatizzati e le persone fisiche o giuridiche che detengono grandi proprietà immobiliari, definite ai sensi del comma 2, qualora intendano dismettere in blocco in modo totale o parziale propri patrimoni immobiliari ad uso residenziale, sono obbligate a offrire prioritariamente l'acquisto a titolo di prelazione, anche in forma collettiva, ai conduttori, anche titolari di contratti di locazione scaduti e non rinnovati.

2. In conformità a quanto previsto dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto col Ministro dell'economia e delle finanze, 30 dicembre 2002, pubblicato nel supplemento ordinario alla *Gazzetta Ufficiale* n. 85 dell'11 aprile 2003, si intendono per grandi proprietà immobiliari quelle caratterizzate dall'attribuzione in capo a un medesimo soggetto di più di cento unità immobiliari destinate a uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso o frazionato sul territorio nazionale.

3. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge tutti i contratti di locazione per immobili a uso abitativo di proprietà di soggetti detentori delle grandi proprietà immobiliari, come definite al comma 2, devono prevedere il diritto di prelazione per l'acquisto in forma frazionata o collettiva degli immobili detenuti.

4. Per le dismissioni immobiliari in blocco da parte dei soggetti di cui al comma 1, avviate a decorrere dal 1° gennaio 2001 ovvero in data antecedente a quella di entrata in vigore della presente legge, i nuovi soggetti proprietari non possono procedere a rivendita

nei cinque anni successivi all'acquisto, fatta salva la possibilità di vendere gli immobili prima del citato termine esclusivamente agli inquilini titolari di contratti di locazione, ancorché scaduti e non rinnovati, sia in forma frazionata che collettiva. In tale caso il prezzo di vendita agli inquilini non può eccedere del 10 per cento il prezzo di acquisto da parte della nuova proprietà. La definizione effettiva del prezzo di vendita e le modalità per l'effettuazione della eventuale dismissione sono fissate con appositi accordi da stipulare con le organizzazioni sindacali degli inquilini maggiormente rappresentative.

5. Gli inquilini, conduttori di unità immobiliari facenti parte di grandi proprietà immobiliari soggette a dismissione, aventi reddito inferiore al limite fissato dalle regioni per la decadenza dalle assegnazioni per alloggi di edilizia residenziale pubblica e che non possono esercitare l'opzione prevista dal comma 1 per l'acquisto dell'unità immobiliare occupata, hanno diritto al rinnovo contrattuale di durata non inferiore a nove anni. La effettiva durata alla locazione e la determinazione del relativo canone sono stabilite con appositi accordi integrativi da stipulare con le organizzazioni sindacali degli inquilini ai sensi dell'articolo 2, comma 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni. I nuclei familiari di inquilini composti da almeno un soggetto ultrasessantacinquenne o da un portatore di *handicap*, indipendentemente dal reddito, possono acquistare l'usufrutto che, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzato per una quota non superiore all'ultimo canone corrisposto alla proprietà.

6. Sono esclusi dall'ambito di applicazione della presente legge gli alloggi pubblici soggetti a cartolarizzazione ai sensi del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, e successive modificazioni, e gli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

