

SENATO DELLA REPUBBLICA

XV LEGISLATURA

N. 1019

DISEGNO DI LEGGE

**d’iniziativa dei senatori BELLINI, FILIPPI, BARBIERI, GALARDI,
PISA e VITALI**

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 26 SETTEMBRE 2006

Modifiche all’articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001,
n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre
2001, n. 410, in materia di prezzo di vendita degli immobili
previdenziali definiti di pregio

ONOREVOLI SENATORI. - Nel corso della precedente legislatura, la definizione dei criteri ed il prezzo di vendita degli immobili pubblici oggetto di cartolarizzazioni, inseriti nella cosiddetta «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 degli immobili oggetto di cartolarizzazioni e dalle relative organizzazioni sindacali, il precedente Governo Berlusconi ha fissato criteri del tutto sommari ed approssimativi nella individuazione degli immobili di pregio e della conseguente esclusione dell'abbattimento del 30 per cento del prezzo di offerta in opzione ai conduttori che li acquistano in forma individuale.

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

Tale 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 superava, per metro quadro, il 70 per cento del valore medio di mercato 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 Berlusconi, a seguito delle quali centinaia di stabili ubicati nei centri urbani di città come Roma, Napoli, Milano, Bologna, Firenze, Livorno, Pisa, Trieste 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 finora, in quanto il suo piano regolatore individua quale zona omogenea di tipo «A» gran parte del proprio territorio comunale, non tenendo conto del fatto che una parte rilevante degli immobili

di pregio oggetto di cartolarizzazione sono in realtà inseriti in sottozone debitamente perimetrata dal piano regolatore e individuate per fissare interventi edilizi di ristrutturazione, trasformazione e risanamento.

Dall'altra parte, ritenendo di fatto 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 è stato più volte denunciato, fra le conseguenze è accaduto 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 così emarginati in una situazione che è comunque di irregolarità formale; 3) non vengono definite le modalità di attrazione della norma che garantisce il rinnovo novennale dei contratti di locazione per gli inquilini ultrasessantacinquenni con basso reddito.

Per tali motivi, nel ricordare anche alcune iniziative intraprese da alcuni parlamentari del centrosinistra nel corso della scorsa legislatura, viene riproposta la modifica delle re-

lative ed improvvise disposizioni tramite l'abrogazione del comma 13 e dei conseguenti riferimenti nei commi 8 e 14 dell'articolo 3 del citato decreto-legge n. 351 del 2001, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 410 del 2001.

Ciò comporterebbe una soluzione sostanziale di un problema di grande impatto sociale, che risponde ad un bisogno abitativo così diffuso nel nostro Paese, con l'ulteriore conseguenza di garantire: 1) la soluzione del gigantesco contenzioso instaurato presso i tribunali civili, i Tribunali amministrativi regionali e il Consiglio di Stato da cittadini locatari di immobili residenziali inopportuna-mente 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.

Al fine di eliminare alla radice la descritta disciplina legislativa riferita ai cosiddetti immobili di pregio, la cui applicazione è stata causa di degenerazioni ed iniquità di carattere sociale prima che economico, si chiede l'approvazione in tempi rapidi del presente disegno di legge. In altri termini, l'assunzione di un provvedimento che metta gli inquilini interessati in grado di acquistare a condizioni ragionevoli l'immobile in cui vivono e allo Stato di incassare quanto dovuto.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

(Immobili di pregio)

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 modifiche:

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.

Art. 2.

(Copertura finanziaria)

1. Ai maggiori oneri derivanti dall'applicazione dell'articolo 1, determinati nel limite massimo di 150 milioni di euro a decorrere dall'anno 2007, si provvede mediante quota parte delle maggiori entrate derivanti dall'incremento del 3 per cento, a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, delle aliquote di base per il calcolo dell'imposta di consumo di alcole destinati alla vendita al pubblico.