

# CAMERA DEI DEPUTATI N. 2440

## PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**COLLETTI, CABRAS, CATALDI, MARTINCIGLIO, ROMANIELLO,  
TERMINI**

Istituzione del Fondo Casa Italia per l'acquisto, la gestione e la valorizzazione delle unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di espropriazione forzata

*Presentata il 19 marzo 2020*

ONOREVOLI COLLEGHI! – È necessario intervenire urgentemente, in vista dell'emergenza abitativa che si verrà a creare, a breve termine, a causa della quantità di immobili – tra cui molte prime case – che stanno affluendo nel mercato giudiziale a fronte del recupero dei crediti facenti capo alle banche e ai soggetti cessionari delle stesse. La presente proposta di legge ha, pertanto, la finalità di tutelare le persone incolpevoli dal desolante fenomeno delle espropriazioni immobiliari derivanti dal recupero dei cosiddetti « crediti deteriorati » da parte degli istituti di credito.

La situazione economica avversa dei tempi attuali ha innescato un meccanismo di espropriazioni abitative allarmante. Buona parte degli immobili messi all'asta è di tipo residenziale, riconducibile, dunque,

a persone fisiche che hanno acquistato tali immobili con le agevolazioni previste per la prima casa. Secondo le stime riferite all'anno 2018, dei 245.100 lotti messi all'asta, 105.000 sono immobili residenziali con un valore d'asta inferiore a 135.000 euro; di questi, oltre l'80 per cento è costituito da immobili adibiti ad abitazione principale (fonte: AstaSy).

È agevole comprendere la portata sociale del problema ed è importante trovare una soluzione che tenga conto di tutti i soggetti che, loro malgrado, hanno subito le conseguenze della crisi in atto.

Allo stesso tempo è doveroso pensare a un intervento atto a favorire la ripresa del mercato immobiliare, sia evitando il rischio di deprezzamento degli immobili, compresi quelli non interessati dalle aste giudiziarie,

sia consentendo alle banche e agli intermediari finanziari di recuperare, almeno in parte, il capitale concesso in prestito, sia smobilizzando dai bilanci i crediti in sofferenza.

A ciò deve aggiungersi una considerazione di tipo giudiziario. Il sensibile incremento dei pignoramenti immobiliari e una riduzione altrettanto sensibile delle vendite hanno oberato gli uffici giudiziari allungando oltremodo i tempi processuali di definizione delle procedure di vendita e contribuendo alla paralisi del mercato immobiliare.

Già nel 2016, con il decreto-legge 14 febbraio 2016, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 aprile 2016, n. 49, si è cercato di porre rimedio al fenomeno dei crediti di difficile esigibilità presenti nei bilanci degli istituti di credito mediante la garanzia sulla cartolarizzazione delle sofferenze (GACS), con la quale lo Stato fornisce una garanzia sulle *tranche senior* nell'ambito delle operazioni di cartolarizzazione dei crediti deteriorati, ossia non performanti.

Tuttavia giova evidenziare, *in primis*, come tale garanzia statale avesse quale unico obiettivo quello di salvare le banche in difficoltà e non anche di risolvere o, quanto meno, di porre l'attenzione sul problema degli esecutati, in quanto, anche applicando la GACS, si arriva comunque alla vendita forzosa degli immobili.

In seconda battuta è doveroso considerare come, qualora le indiscrezioni giornalistiche si rivelassero fondate in ordine alla rendicontazione al di sotto delle aspettative delle sedici operazioni GACS sinora effettuate, lo Stato potrebbe ritrovarsi a pagare una somma esorbitante.

La previsione di un apposito Fondo si rivelerebbe risolutiva tanto per gli esecutati quanto per le banche, comportando, inoltre, un vantaggio per lo Stato in termini di utili. Infatti, qualora l'immobile rispecchi le caratteristiche minime stabilite dalla presente proposta di legge – unità immobiliari di tipo residenziale, non di lusso, oggetto di espropriazione forzata – il Fondo potrà intervenire, sebbene a partire dal terzo esperimento di vendita, con un prezzo non

superiore al valore dell'offerta minima prevista in sede di incanto e in ogni caso con un prezzo non superiore a quello stimato dalla consulenza tecnica d'ufficio, ridotto del 40 per cento. Questo consentirebbe di snellire i tempi e il carico giudiziario e, in relazione al prezzo, darebbe allo Stato la possibilità di creare un profitto mediante l'acquisto di immobili con un valore basso.

Nel dettaglio, la presente proposta di legge si compone di sette articoli.

L'articolo 1 riguarda la finalità, le definizioni e l'ambito di applicazione della legge.

L'articolo 2 istituisce il Fondo Casa Italia individuando, *in primis*, l'arco di tempo entro il quale esso opererà, la sua dotazione economica annua e i soggetti deputati a partecipare allo stesso: in via principale essi saranno investitori pubblici, mentre in via residuale saranno investitori istituzionali, al fine di garantire l'interesse pubblico. Inoltre, si prevede che, mediante decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, siano stabiliti le modalità di nomina del comitato di gestione del Fondo e i limiti di investimento e di leva finanziaria, nonché, mediante decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, i criteri e le modalità per la gestione e la valorizzazione delle unità immobiliari acquistate dal Fondo e i criteri per l'individuazione dei soggetti economicamente o socialmente deboli ai fini di cui all'articolo 6.

L'articolo 3 si occupa degli adempimenti in capo agli istituti di credito affinché essi possano richiedere l'intervento del Fondo.

L'articolo 4 stabilisce le modalità di intervento in caso di valutazione positiva della richiesta di cui all'articolo 3.

L'articolo 5 prevede che il Fondo abbia piena autonomia nella gestione ordinaria e straordinaria delle unità immobiliari acquistate, nonché nella valorizzazione delle stesse unità immobiliari, anche delegando soggetti terzi.

L'articolo 6, nell'intento di tutelare i soggetti esecutati – siano essi i proprietari originari o gli aventi titolo – dal rischio di perdita definitiva dell'immobile, prevede la concessione in locazione a canone agevolato e per un tempo determinato (trentasei

mesi) dell'immobile oggetto di espropriazione forzata.

L'articolo 7, in ultimo, prevede che il Fondo possa procedere alla vendita degli immobili oggetto di espropriazione così come acquistati.

In conclusione, si ritiene che la presente proposta di legge costituisca uno strumento

di tutela offerto dallo Stato sia per i soggetti che versano in una situazione di bisogno, colpiti da una procedura esecutiva, sia per gli istituti bancari, ai quali non si accorda solo una garanzia atta ad agevolare lo smobilizzo dei crediti in sofferenza, ma anche un concreto sostegno, senza speculazioni per tutti i soggetti coinvolti.

## PROPOSTA DI LEGGE

### Art. 1.

*(Finalità, definizioni  
e ambito di applicazione)*

1. La presente legge è volta a prevenire l'insorgere di una situazione di emergenza abitativa e il conseguente disagio sociale derivanti dal crescente numero di unità immobiliari sottoposte a espropriazione forzata a seguito del recupero dei crediti deteriorati da parte degli istituti di credito.

2. Ai fini della presente legge si intendono:

a) per « istituti di credito », le banche e i gruppi bancari interessati da procedure di risanamento, di risoluzione o di sostegno economico-finanziario pubblico straordinario ai sensi della legislazione vigente, selezionati secondo i criteri definiti con il decreto di cui all'articolo 2, comma 3;

b) per « crediti deteriorati », i crediti iscritti nel bilancio e classificati come crediti in sofferenza da parte degli istituti di credito.

3. La presente legge si applica a tutte le unità immobiliari di tipo residenziale oggetto di espropriazione forzata, ad uso abitativo e non di lusso.

### Art. 2.

*(Fondo Casa Italia)*

1. Nello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze è istituito, per gli anni 2020, 2021 e 2022, il Fondo Casa Italia, di seguito denominato « Fondo », con una dotazione di 300 milioni di euro per ciascun anno. La dotazione del Fondo è destinata all'attuazione degli interventi previsti dalla presente legge.

2. Al Fondo possono partecipare investitori pubblici e, in misura minoritaria, investitori istituzionali.

3. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, previo parere delle competenti Commissioni parlamentari, sono stabiliti le modalità di nomina del comitato di gestione del Fondo, i limiti di investimento delle risorse del medesimo Fondo, secondo criteri volti alla riduzione dei rischi di credito, di concentrazione e di mercato e nel rispetto di parametri di sostenibilità per la finanza pubblica e di equilibrio finanziario nella gestione del Fondo, i limiti di leva finanziaria nonché i criteri per l'individuazione delle unità immobiliari oggetto di espropriazione forzata da acquistare ai sensi dell'articolo 3. Con il medesimo decreto sono, altresì, stabiliti i criteri per la selezione degli istituti di credito ammessi e le modalità di presentazione della richiesta di intervento del Fondo ai sensi dell'articolo 3.

4. Con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro del lavoro e delle politiche sociali, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze e con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, previa intesa in sede di Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, da emanare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono stabiliti i criteri e le modalità per la gestione e la valorizzazione delle unità immobiliari oggetto di espropriazione forzata acquisite dal Fondo, nonché i criteri per l'individuazione dei soggetti economicamente o socialmente deboli ai fini di cui all'articolo 6.

#### Art. 3.

*(Modalità di individuazione delle unità immobiliari oggetto di espropriazione forzata mediante richiesta di intervento degli istituti di credito)*

1. Gli istituti di credito che intendono chiedere l'intervento del Fondo allegano alla richiesta l'elenco delle unità immobiliari oggetto di espropriazione forzata che sono poste a garanzia dei propri crediti deteriorati, indicando la classificazione con cui il credito è iscritto nel bilancio, i dati

identificativi dell'unità immobiliare, comprendenti la sua localizzazione, la tipologia, i dati catastali e il valore aggiornato all'ultimo trimestre, nonché i dati identificativi della procedura esecutiva instaurata, il valore dell'unità immobiliare stimato dal consulente tecnico d'ufficio, la data e il prezzo base della successiva asta.

2. Gli istituti di credito indicano, altresì, nella richiesta di cui al comma 1, i dati identificativi delle ipoteche iscritte a proprio favore sulle unità immobiliari oggetto di espropriazione forzata e i dati identificativi dei soggetti debitori o garanti proprietari delle stesse.

3. Gli istituti di credito, contestualmente alla presentazione della richiesta di intervento del Fondo, ne inviano comunicazione scritta a tutti i debitori e i garanti dei crediti per i quali chiedono l'intervento del Fondo. La comunicazione deve contenere l'avvertenza, espressa in modo chiaro e comprensibile, che i debitori e i garanti possono opporsi all'intervento del Fondo inviando una comunicazione scritta all'istituto di credito e una copia della stessa al Fondo stesso entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione dell'istituto di credito. L'intervento del Fondo è precluso nel caso in cui il debitore o il garante proprietario dell'unità immobiliare oggetto di espropriazione forzata, ai sensi del presente comma e nel termine ivi previsto, comunichi la propria opposizione, senza obbligo di motivazione.

4. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine indicato al comma 3, il Fondo valuta la conformità della richiesta alle finalità di cui all'articolo 1, comma 1, nonché l'opportunità dell'operazione, esaminando, ove ritenuto necessario, separatamente ogni unità immobiliare oggetto di espropriazione forzata, anche avvalendosi della consulenza di professionisti esterni. A seguito di tale valutazione, il Fondo comunica all'istituto di credito richiedente il rigetto o l'accoglimento della richiesta di intervento.

5. L'eventuale accoglimento della richiesta di intervento può riguardare tutte le unità immobiliari oggetto di espropriazione forzata o parte di esse, sulla base della

valutazione dell'opportunità dell'intervento effettuata in relazione a ciascuna unità immobiliare ai sensi del comma 4.

6. Il Fondo può partecipare direttamente alle aste immobiliari anche su sollecitazione del soggetto esecutato, nei limiti di quanto previsto dall'articolo 4, comma 4.

#### Art. 4.

*(Modalità di intervento per l'acquisto delle unità immobiliari oggetto di espropriazione forzata)*

1. Qualora accolga la richiesta di intervento presentata dall'istituto di credito ai sensi dell'articolo 3, il Fondo comunica all'istituto di credito stesso le condizioni di acquisto delle unità immobiliari oggetto di espropriazione forzata.

2. Il Fondo può acquistare in blocco tutte le unità immobiliari oggetto di espropriazione forzata iscritte nell'elenco di cui all'articolo 3, comma 1, secondo le modalità di cui al primo periodo del comma 5 del presente articolo, o partecipare alle singole aste giudiziarie secondo le modalità di cui al secondo periodo del medesimo comma 5.

3. Nella valutazione della migliore modalità di acquisto delle unità immobiliari oggetto di espropriazione forzata, il Fondo effettua ogni analisi ritenuta necessaria e, in particolare, tiene conto del numero complessivo delle unità immobiliari, del valore di ciascuna unità stimato dalla consulenza tecnica d'ufficio depositata nella relativa procedura esecutiva o concorsuale, del prezzo base della successiva asta, nonché della presenza di altri creditori intervenuti.

4. Su richiesta degli istituti di credito, il Fondo può partecipare alle aste, ma solo a partire dal terzo esperimento di vendita e con un prezzo non superiore al valore dell'offerta minima prevista da tale asta e, comunque, non superiore a quello stimato dalla consulenza tecnica d'ufficio, ridotto del 40 per cento.

5. Il Fondo, ove lo ritenga opportuno, può procedere all'acquisto in blocco di più unità immobiliari oggetto di espropriazione forzata. Ove lo ritenga opportuno, può ac-

quistare singolarmente ciascuna unità immobiliare oggetto di espropriazione forzata partecipando separatamente ad ogni asta, nel rispetto del comma 4 e delle disposizioni vigenti in materia di procedure esecutive e concorsuali, mediante partecipazione diretta ovvero tramite professionisti esterni, enti pubblici, società strumentali o istituzioni finanziarie controllate dallo Stato o da altri enti pubblici.

Art. 5.

*(Gestione e valorizzazione delle unità immobiliari oggetto di espropriazione forzata acquistate)*

1. Il Fondo provvede alla gestione ordinaria e straordinaria e alla valorizzazione delle unità immobiliari oggetto di espropriazione forzata da esso acquistate, in conformità a quanto disposto dal decreto di cui all'articolo 2, comma 4.

2. Il Fondo può delegare le attività di cui al comma 1 a professionisti esterni, enti pubblici, società strumentali o istituzioni finanziarie controllate dallo Stato o da altri enti pubblici.

Art. 6.

*(Locazione a canone agevolato)*

1. Per garantire l'attuazione delle finalità di cui all'articolo 1, comma 1, e per tutelare i soggetti economicamente o socialmente deboli, individuati in base ai criteri stabiliti dal decreto di cui all'articolo 2, comma 4, dal rischio di perdita della disponibilità dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale, il Fondo concede in locazione a canone agevolato le unità immobiliari oggetto di espropriazione forzata da esso acquistate per un periodo massimo di trentasei mesi. Nel concedere in locazione le unità immobiliari è data priorità al proprietario originario o al soggetto che occupava con titolo idoneo le unità immobiliari stesse.

Art. 7.

*(Vendita delle unità immobiliari oggetto di espropriazione forzata acquistate)*

1. Il Fondo, nel rispetto di quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 2, comma



4, può vendere le unità immobiliari oggetto di espropriazione forzata da esso acquistate, effettuando, ove opportuno, attività dirette alla valorizzazione delle unità immobiliari per la realizzazione del massimo valore di vendita.

2. Il Fondo, nella determinazione delle attività di valorizzazione e delle decisioni di vendita di cui al comma 1, considera, oltre alla realizzazione del massimo valore di vendita, anche le esigenze sociali del territorio nel quale sono ubicate le singole unità immobiliari.

PAGINA BIANCA

PAGINA BIANCA



\*18PDL0098990\*