

CAMERA DEI DEPUTATI

N. 281

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa del deputato MORASSUT

Norme in materia di dismissioni e gestione di immobili degli enti previdenziali privatizzati, degli enti pubblici o con partecipazione pubblica e degli enti o società sottoposti a vigilanza o controllo pubblico

Presentata il 13 ottobre 2022

ONOREVOLI COLLEGHI! — La sofferenza abitativa nel nostro Paese è molto forte ed è ulteriormente acuita dalla crisi economica che riduce la disponibilità economica delle famiglie e determina forti ridimensionamenti al sistema del *welfare*. Ormai, in Italia, su dieci sfratti emessi nove sono causati dall'impossibilità di pagare l'affitto. I comuni segnalano che sono numerosissimi i nuclei familiari in attesa di una casa popolare, utilmente collocati nelle graduatorie, che rimangono senza risposta per l'impossibilità di far fronte alle richieste.

Questi dati segnalano un'acuta sofferenza, ma sono solo la punta dell'*iceberg*: c'è una « fascia grigia » di famiglie, con redditi medio-bassi, non così povera da poter anche solo sperare nell'assegnazione di un alloggio popolare, ma non così ricca da poter soddisfare i prezzi del mercato

privato dell'affitto e non in condizione di acquistare la casa.

L'edilizia sociale è stata pensata proprio per questa fascia intermedia, come la realizzazione di un comparto di abitazioni ad affitti calmierati, ma tali da garantire una gestione economica.

In questo contesto, prima di pensare a nuove costruzioni, occorrerebbe preservare quel patrimonio abitativo pubblico o partecipato dal pubblico, di enti privatizzati ma che sono sottoposti a forme di controllo o di vigilanza pubblica. Un patrimonio che, malgrado i processi di alienazione già effettuati massicciamente, è ancora molto consistente e ubicato in città e in aree metropolitane dove la sofferenza abitativa è più acuta.

Questo patrimonio, anche se di proprietà privata, è stato spesso costruito o acquistato quando quegli enti o società

erano di natura esclusivamente pubblica e con agevolazioni o incentivi pubblici. Ciò rende legittimo che lo Stato detti norme coerenti al fine di rendere la gestione ed, eventualmente, l'alienazione di tale patrimonio socialmente sostenibile, evitando che si producano, come non poche volte oggi avviene, atti che creano disagi sociali acuti. D'altra parte Governo e Parlamento già erano intervenuti stabilendo che i piani di vendita degli enti previdenziali privatizzati dovessero essere autorizzati dal Ministero dell'economia e delle finanze per la verifica della loro compatibilità con i saldi strutturali di bilancio. Si tratta di estendere tale verifica anche alla sostenibilità sociale. Non si tratta di ledere l'autonomia gestionale degli enti, ma di ricondurre entro una cornice unitaria, che potremmo definire di edilizia sociale, la gestione di questo patrimonio.

A tali considerazioni va aggiunta una riflessione più ampia che riguarda il profilo giuridico degli enti e delle casse di previdenza, che muove dalla sentenza n. 6014 del 28 novembre 2012 della VI sezione del Consiglio di Stato e dalla successiva ordinanza del 15 gennaio 2014 della stessa VI sezione, che hanno richiamato con chiarezza il carattere « pubblico » di questi enti. Su questa base appare necessario un chiarimento legislativo sulla modalità di dismissione del patrimonio abitativo dei suddetti enti.

Con l'articolo 1 della presente proposta di legge, si definisce l'ambito di applicazione della legge e si dettano le norme generali che i soggetti rientranti in tale ambito devono rispettare sia per la determinazione dei canoni che per l'eventuale

alienazione. Si stabilisce che i contratti di locazione non possono essere stipulati o rinnovati con il libero mercato ma attraverso accordi sindacali e che la durata dei contratti non può essere inferiore a nove anni. Si stabilisce, inoltre, che gli enti non possono esercitare azioni di rilascio a causa di finita locazione. Per gli enti si prevede il beneficio di poter usufruire dei vantaggi fiscali della cosiddetta cedolare secca. In caso di alienazione si stabiliscono le procedure attraverso le quali sono garantite alcune fondamentali garanzie di prezzo e di salvaguardia per determinate categorie (anziani, redditi bassi, presenza di minori o di disabili gravi).

Con l'articolo 2 si offre un'ulteriore possibilità, cioè quella dell'intervento degli enti di gestione delle case popolari al fine di poter procedere all'acquisto in blocco degli immobili eventualmente dismessi. Ciò comporta, evidentemente, un ulteriore abbassamento del prezzo delle singole unità abitative e non determina oneri per gli enti, in quanto le unità abitative sarebbero immediatamente rivendute singolarmente agli inquilini aventi diritto. L'ente svolgerebbe, quindi, un ruolo di regia e di garanzia del processo di alienazione. Nulla impedirebbe, infine, all'ente di mantenere gli alloggi eventualmente liberi, incrementando il patrimonio pubblico disponibile con un prezzo di acquisto molto contenuto.

Infine, si dettano norme per le regioni al fine dell'emanazione di disposizioni per favorire l'accesso ai mutui da parte delle famiglie e per stabilire incentivi fiscali o altre agevolazioni per i soggetti che intendono entrare nel comparto dell'edilizia sociale.

PROPOSTA DI LEGGE

Art. 1.

(Disposizioni per la dismissione e per la definizione dei canoni)

1. Ai sensi dell'articolo 117, secondo comma, lettere *g*) e *m*), della Costituzione, e dell'articolo 11 del Patto internazionale relativo ai diritti economici, sociali e culturali, adottato a New York il 16 dicembre 1966, reso esecutivo dalla legge 25 ottobre 1977, n. 881, a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, le compagnie assicurative, gli enti previdenziali privatizzati, gli ex istituti pubblici di assistenza e beneficenza, gli enti pubblici nonché gli enti e le società sottoposti a vigilanza o controllo pubblico ovvero che perseguono interessi pubblici, anche se gestiti attraverso i fondi immobiliari, di seguito denominati «enti», qualora intendano dismettere in blocco o vendere in forma frazionata, in modo totale o parziale, propri patrimoni immobiliari a uso residenziale, devono offrire prioritariamente l'acquisto a titolo di prelazione, anche in forma collettiva, ai relativi conduttori, anche se con contratti di locazione scaduti o non rinnovati.

2. Gli enti, indipendentemente dai programmi di cessione degli immobili, stipulano o rinnovano i contratti di locazione mediante appositi accordi integrativi con le organizzazioni sindacali degli inquilini ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431. In ogni caso l'importo dei canoni non deve essere superiore alla fascia minima stabilita dagli accordi locali tra le associazioni dei proprietari e le organizzazioni sindacali degli inquilini, ai sensi del medesimo articolo 2, comma 3, della legge n. 431 del 1998. La durata del contratto non può essere inferiore ad anni nove più due.

3. Ai redditi derivanti dai canoni stipulati e rinnovati ai sensi del comma 2 del presente articolo si applica la normativa

fiscale a favore dei locatari prevista dall'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23.

4. Entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, i contratti di locazione stipulati dagli enti, scaduti o in scadenza, sono adeguati a quanto previsto dal comma 2.

5. Gli enti non possono procedere ad azioni di rilascio per finita locazione.

6. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, i contratti di locazione per immobili a uso abitativo di proprietà degli enti devono prevedere il diritto di prelazione per l'acquisto in forma frazionata o collettiva degli immobili detenuti.

7. Il prezzo di vendita delle singole unità abitative non può eccedere il valore minimo previsto dalle tabelle dell'Osservatorio del mercato immobiliare per la fascia corrispondente ridotto del 30 per cento e di un'ulteriore percentuale del 15 per cento in caso di acquisto da parte di almeno il 60 per cento degli aventi diritto. In caso di acquisto dell'intero immobile o dell'intero blocco di immobili da parte dell'azienda territoriale per l'edilizia residenziale (ATER) secondo la procedura di cui all'articolo 2, il prezzo è ulteriormente ridotto del 15 per cento.

8. L'unità immobiliare non può essere rivenduta prima di dieci anni dall'acquisto; in tale caso l'ente che ha ceduto l'immobile all'ex conduttore ha diritto di prelazione al prezzo già fissato dalla vendita all'ex conduttore, aumentato delle eventuali manutenzioni straordinarie apportate successivamente alla vendita.

9. Nelle procedure di vendita devono essere previste almeno le seguenti clausole di salvaguardia: un rinnovo contrattuale, con decorrenza dalla data dell'ultimo rogito relativo all'immobile messo in vendita e alle medesime condizioni in essere, per coloro che non acquistano e due rinnovi contrattuali in caso di inquilini con redditi inferiori all'accesso per edilizia residenziale pubblica (ERP) o per nuclei familiari in cui vi sono minori o disabili gravi; la possibilità per anziani ultrasessantacinquenni di acquistare la nuda proprietà o il

diritto di abitazione dell'unità abitativa in cui risiedono, anche frazionandone il costo in rate mensili non superiori al 150 per cento del canone in essere; la possibilità di procedere all'acquisto anche da parte di un familiare o di un affine fino al terzo grado, facendo salvo il diritto di abitazione per il titolare del contratto.

Art. 2.

(Edilizia sociale)

1. Gli inquilini aventi i requisiti di cui al comma 2 possono chiedere che l'unità immobiliare o il blocco di immobili posti in vendita dagli enti sia acquistato dall'ATER competente territorialmente.

2. La richiesta di cui al comma 1 può essere presentata da inquilini, conduttori di unità immobiliari soggette a dismissioni, aventi un reddito inferiore al limite fissato dalla regione per la decadenza dalle assegnazioni per alloggi di ERP per l'accesso agli alloggi di edilizia sociale e non proprietari di altri immobili a uso residenziale nella medesima provincia.

3. L'ATER può procedere alla successiva vendita ai conduttori, anche se con contratto scaduto o non rinnovato, di singoli alloggi, al medesimo prezzo dell'acquisto effettuato, frazionato per la singola unità abitativa, eventualmente maggiorato delle sole spese supplementari sostenute dall'ATER.

4. Le regioni possono promuovere misure di sostegno e di garanzia dei mutui agevolati ai fini dell'acquisto dell'abitazione degli immobili di cui alla presente legge.

5. Le regioni, di concerto con gli enti locali, definiscono, con propria legge, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, le misure agevolative, in materia fiscale, urbanistica ed edilizia, a favore dei soggetti che rientrano nell'ambito di applicazione degli interventi di edilizia sociale regionali e dei soggetti che intendono aderirvi successivamente.

PAGINA BIANCA

PAGINA BIANCA



19PDL0006710