CAMERA DEI DEPUTATI N. 2820

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa del deputato BUONTEMPO

Nuove norme per fronteggiare l'emergenza abitativa

Presentata il 22 giugno 1993

ONOREVOLI COLLEGHI ! — Non sarà certamente sfuggito alla vostra sensibilità che l'emergenza casa nelle grandi e medie città italiane – ma non sono esenti anche le piccole – è tutt'altro che superata ed è fonte di conflitti sociali, se non anche di veri e propri drammi familiari.

Il superamento dell'equo canone ed i patti in deroga hanno soltanto sfiorato il problema ma non hanno certamente inciso su quello della penuria di alloggi in locazione e degli sfratti o delle vendite frazionate degli immobili.

Alle centinaia di migliaia di sfratti già resi esecutivi o in corso di esecuzione da parte della magistratura si devono infatti aggiungere, per avere un quadro completo dell'emergenza casa, le altre centinaia di migliaia di abitazioni, di proprietà pubblica e privata, poste in vendita frazionata e le cui condizioni di cessione in proprietà appaiono largamente inaccessibili alla stragrande maggioranza degli attuali inquilini che, specialmente per gli immobili di più antica costruzione, sono prevalentemente pensionati o famiglie a reddito fisso estremamente modesto.

Una trattativa contrattuale tra i proprietari e queste categorie sociali, in assenza di norme, di limiti e di condizioni, vede naturalmente soccombenti le categorie stesse che vengono escluse dal godimento di un bene fondamentale di rifugio quale è la casa.

Non prendere atto di questa realtà significa chiudere gli occhi dinanzi ad un problema drammatico che, per la sua dimensione, è divenuto un fenomeno sociale e, come tale, va affrontato con chiare disposizioni legislative atte a restituire l'equilibrio nel mercato delle abitazioni nel rispetto dei diritti di tutti senza lasciare spazio alle forsennate speculazioni degli avventurieri della finanza.

Affidiamo pertanto la presente proposta di legge alla approvazione degli onorevoli colleghi.

PROPOSTA DI LEGGE

—

ART. 1.

1. Presso ogni provincia è istituito il Fondo sociale per l'emergenza casa, di seguito denominato « Fondo », articolato nelle seguenti sezioni:

a) sezione per l'integrazione tra canone sociale e canone di locazione libero;

b) sezione per l'integrazione tra tasso d'interesse agevolato e tasso di mercato, per i mutui ipotecari destinati all'acquisto della prima abitazione.

2. Il Fondo è finanziato annualmente dal Comitato per l'edilizia residenziale utilizzando i contributi ex-Gescal, secondo parametri di riferimento individuati per provincia e avuto riguardo alla dimensione dell'emergenza casa nella provincia stessa.

3. Oltre a quanto previsto al comma 2 del presente articolo, il Fondo è altresì alimentato dal gettito derivante dalle sanzioni pecuniarie di cui agli articoli 3 e 5.

ART. 2.

1. Le province provvedono alla stipulazione di apposite convenzioni con gli istituti di credito abilitati con decreto del Ministro del tesoro, al fine di consentire l'accesso al credito fondiario degli aventi diritto entro tempi brevi e con procedure semplificate, e provvedono altresì a regolare l'integrazione degli interessi agevolati rispetto ai tassi praticati dagli istituti di credito.

2. I limiti di reddito per l'accesso ai canoni di locazione agevolati oppure ai mutui agevolati sono rispettivamente di lire 50 milioni annui lordi e di lire 80 milioni annui lordi. Tali limiti si intendono elevati del 10 per cento per famiglie con un solo reddito superiori a quattro persone.

ART. 3.

1. Le sentenze di convalida di sfratto per consentire l'uso dell'alloggio al proprietario devono obbligare il locatore stesso a dimostrare, dopo un anno dalla data del deposito della sentenza, il pieno possesso dell'alloggio e l'uso conforme a quello in base al quale è stato convalidato lo sfratto.

2. Nel caso in cui non sia dimostrato il possesso e l'uso ai sensi del comma 1 oppure nel caso di comprovata malafede, oltre alla sanzione penale il giudice fissa una sanzione pecuniaria corrispondente al danno causato al locatario, al quale sarà devoluto il 60 per cento della sanzione stessa. Il restante 40 per cento è destinato ad incrementare le risorse del Fondo.

ART. 4.

1. Nel caso di richiesta di convalida di sfratto per morosità del locatario per un periodo superiore a tre mesi, qualora si accerti che questa è causata dalla effettiva impossibilità del locatario a provvedere al pagamento del canone, dovuta a motivi di natura transitoria o permanente, il procedimento è sospeso per tre mesi al fine di consentire l'intervento del Fondo. Il Fondo può intervenire o facendosi carico dell'eccedenza del canone rispetto al canone sociale, o agevolando, secondo le proprie competenze, l'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica.

ART. 5.

1. Nel caso di richiesta di convalida di sfratto per occupazione senza titolo, deve essere accertato preventivamente se si tratta:

a) di occupazione senza titolo promossa dal locatore in sostituzione di regolare contratto scaduto o in via di scadenza;

b) di occupazione senza titolo promossa dall'occupante avente i requisiti per concorrere utilmente all'assegnazione dell'alloggio occupato, e se l'alloggio non fosse stato precedentemente assegnato ad altro locatario.

2. Nel caso di cui alla lettera *a*) del comma 1 si applicano al locatore le sanzioni eventualmente previste ove si accerti che l'occupazione senza titolo ha il solo scopo di aumentare ingiustificatamente il canone di locazione. In tale ipotesi il proprietario dell'alloggio è tenuto alla restituzione dei canoni indebitamente percepiti.

3. Nel caso di cui alla lettera *b*) del comma 1 se l'occupante, oltre agli altri adempimenti, abbia provveduto direttamente o indirettamente al pagamento del canone oppure abbia messo comunque a disposizione del proprietario i corrispondenti importi, la convalida dello sfratto non può essere pronunziata ed il proprietario deve provvedere a stipulare un regolare contratto di locazione.

4. Nessuna regolarizzazione contrattuale può essere effettuata nei confronti di coloro che risultino assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

ART. 6.

1. Sei mesi prima della scadenza del contratto il locatore deve comunicare al locatario il canone di locazione che intende applicare per il rinnovo del contratto stesso.

2. Nel caso in cui il locatario, che conserva il diritto di prelazione, rifiuti la proposta di cui al comma 1, il locatore può richiedere la convalida dello sfratto per finita locazione con il pagamento di una somma pari a quarantotto mensilità, calcolate sulla base del canone richiesto per il rinnovo del contratto.

ART. 7.

1. In caso di vendita di alloggi di edilizia residenziale pubblica, se gli assegnatari non sono nella condizione di acquistare, non è consentito procedere alla liberazione degli alloggi se non previa contestuale assegnazione di altra abitazione avente tipologie e dimensioni corrispondenti alle esigenze delle famiglie locatarie degli alloggi posti in vendita. A tale obbligo è tenuto anche l'eventuale acquirente dell'alloggio.

2. Gli assegnatari degli alloggi di edilizia residenziale pubblica o i loro eredi, purché conviventi, hanno diritto di prelazione per l'acquisto delle porzioni immobiliari loro assegnate. Tale diritto deve essere esercitato entro due anni dalla data della comunicazione dell'intenzione di procedere alla vendita.

3. Per i soggetti di cui al comma 2, il prezzo di vendita deve essere ridotto rispettivamente del 10 per cento in caso di occupazione fino a dieci anni, del 20 per cento in caso di occupazione fino a venti anni e del 30 per cento in caso di occupazione superiore a venti anni. Per la prenotazione dell'acquisto non può essere richiesta una somma superiore al 2 per cento del prezzo ridotto previsto per l'alloggio da acquistare.

4. La eventuale somma da pagarsi in contanti sul valore complessivo dell'immobile non deve superare il 20 per cento di detto valore e potrà essere versata senza interessi entro due anni dalla prenotazione dell'acquisto dell'alloggio, ovvero entro cinque anni, con pagamento, per gli ultimi tre anni, di un interesse annuo a scalare del 7 per cento.

5. Il mutuo ipotecario eventualmente acceso può coprire fino al 90 per cento del valore dell'alloggio e deve essere concesso al tasso agevolato del 3 per cento ponendo a carico del Fondo l'eccedenza calcolata rispetto al tasso corrente.

6. L'eventuale ritardo nel perfezionamento del contratto di mutuo o del contratto di acquisto degli alloggi per cause indipendenti dalla volontà dei locatari ac-

quirenti comporta di diritto la proroga di due anni del contratto di locazione al fine di consentire gli adempimenti richiesti.

ART. 8.

1. Sugli oneri accessori condominiali non è dovuta l'imposta sul valore aggiunto.