

VIII COMMISSIONE PERMANENTE

(Ambiente, territorio e lavori pubblici)

S O M M A R I O

COMITATO DEI NOVE:

DL 72/2010 recante misure urgenti per il differimento di termini in materia ambientale e di autotrasporto, nonché per l'assegnazione di quote di emissione di anidride carbonica. C. 3496-A Governo	47
---	----

AUDIZIONI INFORMALI:

Audizioni di rappresentanti di Federdistribuzione, del Consorzio nazionale imballaggi (CONAI) e del Consorzio Autonomo Riciclo Plastica Italia (CARPI) nell'ambito dell'esame delle proposte di legge C. 2429 Mazzocchi, C. 3292 Cosenza e C. 3362 Vannucci recanti disposizioni concernenti il recupero degli imballaggi, per la reintroduzione del sistema del « vuoto a rendere »	47
--	----

SEDE REFERENTE:

Interpretazione autentica degli articoli 2, comma 1, primo periodo, e 3, comma 1, lettera g), della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in materia di diritto di prelazione e di riscatto da parte dei conduttori di immobili adibiti ad uso abitativo. C. 1581 Lo Monte (<i>Esame e rinvio</i>)	48
---	----

SEDE CONSULTIVA:

Ratifica ed esecuzione della Convenzione tra il Governo della Repubblica italiana ed il Governo della Repubblica di Slovenia per la manutenzione del confine di Stato, fatta a Roma il 7 marzo 2007. C. 3499 Governo (Parere alla III Commissione) (<i>Seguito dell'esame e conclusione – Parere favorevole</i>)	50
--	----

UFFICIO DI PRESIDENZA INTEGRATO DAI RAPPRESENTANTI DEI GRUPPI	51
---	----

AUDIZIONI INFORMALI:

Audizione del responsabile della Direzione Generale per le risorse minerarie ed energetiche del Ministero dello sviluppo economico sull'adeguatezza dei criteri per il rilascio delle concessioni minerarie ai fini della sicurezza ambientale	51
--	----

COMITATO DEI NOVE

Mercoledì 30 giugno 2010.

DL 72/2010 recante misure urgenti per il differimento di termini in materia ambientale e di autotrasporto, nonché per l'assegnazione di quote di emissione di anidride carbonica.

C. 3496-A Governo.

Il Comitato dei nove si è riunito dalle 9 alle 9.20 e dalle 15.50 alle 16.

AUDIZIONI INFORMALI

Audizioni di rappresentanti di Federdistribuzione, del Consorzio nazionale imballaggi (CONAI) e del Consorzio Autonomo Riciclo Plastica Italia (CARPI) nell'ambito dell'esame delle proposte di legge C. 2429 Mazzocchi, C. 3292 Cosenza e C. 3362 Vannucci recanti disposizioni concernenti il recupero degli imballaggi, per la reintroduzione del sistema del « vuoto a rendere ».

Le audizioni informali sono state svolte dalle 14.05 alle 14.55.

SEDE REFERENTE

Mercoledì 30 giugno 2010. — Presidenza del presidente Angelo ALESSANDRI. — Interviene il sottosegretario di Stato per le infrastrutture e i trasporti, Mario Mantonì.

La seduta comincia alle 14.55.

Interpretazione autentica degli articoli 2, comma 1, primo periodo, e 3, comma 1, lettera g), della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in materia di diritto di prelazione e di riscatto da parte dei conduttori di immobili adibiti ad uso abitativo.

C. 1581 Lo Monte.

(Esame e rinvio).

La Commissione inizia l'esame del provvedimento.

Vincenzo GIBIINO (PdL), *relatore*, rileva che la proposta di legge in esame, composta da un articolo unico, mira a introdurre un'interpretazione autentica di due norme della legge n. 431 del 1998, con la quale è stata attuata una riforma organica delle locazioni di immobili ad uso abitativo, al fine di agevolare l'accesso alla proprietà dell'abitazione da parte del conduttore.

Prima di illustrare il contenuto della proposta, ritiene utile ricordare, in estrema sintesi, che con la legge n. 431 del 1998 è stato superato il regime vincolistico introdotto dalla cosiddetta « legge sull'equo canone » (legge n. 392 del 1978). In particolare, pur senza pervenire alla completa liberalizzazione del canone, è stato attribuito un più ampio spazio all'autonomia contrattuale nella determinazione del medesimo.

Fa presente che al momento sono previste due distinte tipologie contrattuali per le locazioni abitative. La prima tipologia è caratterizzata dalla libera contrattazione delle parti e prevede la possibilità di stipulare contratti di locazione aventi durata quadriennale, lasciando libere le parti di determinare la misura del canone. An-

che in relazione a tale tipologia contrattuale sono presenti tuttavia taluni vincoli, il primo dei quali è rappresentato dalla durata minima del contratto, fissata in quattro anni, decorsi i quali i contratti sono rinnovati per un periodo di ulteriori quattro anni, senza possibilità per il locatore di non rinnovare, se non nelle ipotesi ammesse dalla legge e tassativamente elencate nella norma che disciplina i casi di disdetta da parte del locatore.

La seconda tipologia contrattuale – cosiddetto « secondo canale » – si basa sul sostanziale recepimento, da parte del locatore e del conduttore, di contratti-tipo stipulati in sede di accordi locali tra le organizzazioni di categoria maggiormente rappresentative (locazioni convenzionate). Il contratto-tipo disciplina diversi elementi contrattuali, fra i quali, in primo luogo, l'entità del canone e la durata minima del contratto è fissata per legge: i contratti del « secondo canale » non possono avere una durata inferiore a 3 anni, salvo il caso di esigenze di natura transitoria.

Sottolinea che il provvedimento in esame, al comma 1, reca l'interpretazione autentica del primo periodo del comma 1 dell'articolo 2 della legge n. 431 nella parte in cui si fa riferimento alla possibilità di non rinnovare il contratto per ulteriori quattro anni alla prima scadenza contrattuale a causa dell'intenzione del proprietario di vendere l'immobile a terzi. Secondo il comma in esame, la disposizione si interpreta nel senso che le norme previste in tema di diritto di prelazione e di riscatto dagli articoli 38 e 39 della legge n. 392 del 1978, si applicano non solo ai contratti che vengono disdetti o che sono prossimi alla scadenza contrattuale, ma anche nel corso della locazione per l'intera durata del contratto, senza che assuma rilevanza il termine di scadenza o l'eventuale disdetta del medesimo contratto.

Precisa che la relazione illustrativa motiva tale interpretazione, precisando che non è condivisibile una restrizione dell'applicazione del diritto di prelazione e di riscatto, in quanto se esso viene riconosciuto alla scadenza del contratto, a maggior ragione andrebbe riconosciuto du-

rante la vigenza del contratto di locazione, altrimenti si determinerebbe la lesione di diritti costituzionalmente garantiti, quali il « diritto sociale all'abitazione », e verrebbe meno la *ratio* che è stata a fondamento dell'intervento del legislatore del 1998.

Ricorda, al riguardo, che i diritti di prelazione e di riscatto sono disciplinati rispettivamente agli articoli 38 e 39 della legge n. 392 del 1978. L'articolo 38 prevede che, qualora il locatore intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato, deve darne comunicazione al conduttore con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario. Nella comunicazione devono essere indicati il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita dovrebbe essere conclusa e l'invito ad esercitare o meno il diritto di prelazione. A sua volta il conduttore deve esercitare il diritto di prelazione entro sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione, anche in questo caso con atto notificato al proprietario a mezzo di ufficiale giudiziario, offrendo condizioni uguali a quelle comunicategli.

Fa notare che le norme ricordate si preoccupano di soddisfare l'interesse del conduttore: da ciò uno stretto collegamento tra disdetta e prelazione, nel senso che la seconda opera soltanto ove sia stata esercitata la prima. Presupposto quindi per l'applicabilità della prelazione è che il locatore dia disdetta (non per qualsiasi motivo), ma solo perché intende alienare il bene a terzi. Infatti, se l'appartamento non viene venduto entro un anno dalla data in cui il locatore ha riacquistato la disponibilità dell'alloggio, il conduttore ha diritto, ai sensi dell'articolo 3, comma 5, al ripristino del rapporto di locazione.

Il diritto di riscatto, ai sensi dell'articolo 39, viene esercitato qualora il proprietario non provveda alla notificazione di cui al citato articolo 38 o il corrispettivo indicato sia superiore a quello risultante dall'atto di trasferimento a titolo oneroso dell'immobile. In tal caso l'avente diritto alla prelazione può, entro sei mesi dalla trascrizione del contratto, riscattare l'immobile dall'acquirente e da ogni altro successivo avente causa. Il comma 2 reca

l'interpretazione autentica della lettera g) del comma 1 dell'articolo 3 della legge n. 431, nella parte in cui fa riferimento all'intenzione del proprietario di vendere l'immobile a terzi e al conseguente diritto del conduttore di esercitare il proprio diritto di prelazione e di riscatto con le modalità previste dagli articoli 38 e 39 n. 392 del 1978. Anche in questo caso le disposizioni degli articoli 38 e 39 si applicano non solo ai contratti che vengono disdetti o che sono prossimi alla scadenza contrattuale, ma anche nel corso della locazione per l'intera durata del contratto, senza che assuma rilevanza il termine di scadenza o l'eventuale disdetta del medesimo contratto.

Ricorda, al riguardo, che l'articolo 3, comma 1, della legge n. 431 disciplina i casi di disdetta del contratto da parte del locatore. In particolare il comma 1 prevede che alla prima scadenza delle due tipologie contrattuali previste dall'articolo 2 (rispettivamente 4 e 3 anni, a seconda che si tratti di contratto libero o concordato), il locatore possa avvalersi della facoltà di non rinnovare il contratto – con preavviso di almeno sei mesi al conduttore – per una serie di motivi, tra i quali alla lettera g) quando intenda vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo, oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione. In tal caso al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione da esercitare con le modalità di cui agli articoli 38 e 39 della legge n. 392 del 1978.

Pertanto la prelazione a favore dell'inquilino per vendita dell'immobile spetterebbe al verificarsi, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, e della lettera g), di due condizioni: il proprietario non deve avere intestate altre abitazioni oltre quella in cui abita e deve dare comunicazione al conduttore, alla prima scadenza, di voler vendere l'immobile a terzi.

Dato che l'articolo 3, comma 1, fa espressamente riferimento alla possibilità di disdetta del locatore alla prima scadenza delle due tipologie di contratti, la tesi prevalente in dottrina è quella di interpretare tale disposizione nel senso

che la prelazione a favore dell'inquilino per vendita dell'immobile spetti solo qualora il proprietario dia disdetta al locatore alla prima scadenza. Qualora il proprietario non disdetti alla prima scadenza (dopo i primi 4 anni o 3 anni), ma voglia semplicemente vendere l'immobile locato, al conduttore non spetterà il diritto di prelazione e, una volta venduto l'immobile, il suo rapporto di locazione continuerà con il nuovo proprietario.

Tali interpretazioni dottrinali appaiono in sintonia con la prevalente giurisprudenza che, in riferimento alla portata della norma citata, ha escluso che si possano legittimamente esercitare il diritto di prelazione e di riscatto quando non vi sia stata, alla prima scadenza del contratto, alcuna disdetta del rapporto locativo da parte del proprietario-locatore di un immobile ad uso abitativo, allo scopo di vendere a terzi. L'ambito di applicazione della disposizione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera g) della legge n. 431 è testualmente circoscritto all'ipotesi di diniego di rinnovo del contratto di locazione alla prima scadenza scaturente dall'intenzione del locatore – che non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a prima abitazione – di volere vendere l'immobile a terzi. Il diritto di prelazione in capo al conduttore sorge, pertanto, solo nell'esclusivo caso di recesso anticipato del rapporto alla prima scadenza.

Segnala, infine, che la proposta in esame reca modifiche apparentemente di rilievo minore, ma che possono avere effetti significativi su un settore delicato: quello della crisi abitativa. Si tratta di un settore che il governo e la nostra Commissione ha affrontato con diverse iniziative, fra le quali ricordo in primo luogo il piano-casa, il decreto legge di proroga degli sfratti, i finanziamenti agevolati per l'acquisto della prima casa, la risoluzione votata all'unanimità da tutta la Commissione per una politica organica della casa e, infine, l'indagine conoscitiva sul mercato immobiliare.

Proprio alla luce di quanto sta emergendo in sede di tale indagine, fa notare

come l'estensione della prelazione del conduttore a tutto il periodo contrattuale sia da ritenere una forma di compressione eccessiva della proprietà e della circolazione del bene, che poteva avere una sua ragione negli anni passati, in un contesto differente da quello attuale.

Auspica, comunque, un'articolata istruttoria sul provvedimento per valutare effettivamente la sussistenza del rischio di un'eccessiva compressione del diritto di proprietà come testè evidenziato.

Angelo ALESSANDRI, *presidente*, nessuno chiedendo di intervenire, rinvia quindi il seguito dell'esame ad altra seduta.

La seduta termina alle 15.05.

SEDE CONSULTIVA

Mercoledì 30 giugno 2010. — Presidenza del vicepresidente Salvatore MARGIOTTA. — Interviene il sottosegretario di Stato delle infrastrutture e dei trasporti, Mario Mantovani.

La seduta comincia alle 15.05.

Ratifica ed esecuzione della Convenzione tra il Governo della Repubblica italiana ed il Governo della Repubblica di Slovenia per la manutenzione del confine di Stato, fatta a Roma il 7 marzo 2007. C. 3499 Governo.

(Parere alla III Commissione).

(Seguito dell'esame e conclusione – Parere favorevole).

La Commissione prosegue l'esame del provvedimento, rinviato nella seduta del 29 giugno 2010.

Agostino GHIGLIA (PdL), *relatore*, formula, come già preannunciato nella seduta di ieri, una proposta di parere favorevole sul disegno di legge in esame.

Nessuno chiedendo di intervenire, la Commissione approva all'unanimità la proposta di parere favorevole del relatore.

La seduta termina alle 15.10.

**UFFICIO DI PRESIDENZA INTEGRATO
DAI RAPPRESENTANTI DEI GRUPPI**

Mercoledì 30 giugno 2010.

L'ufficio di presidenza si è riunito dalle 15.10 alle 15.20.

AUDIZIONI INFORMALI

Audizione del responsabile della Direzione Generale per le risorse minerarie ed energetiche del Ministero dello sviluppo economico sull'adeguatezza dei criteri per il rilascio delle concessioni minerarie ai fini della sicurezza ambientale.

L'audizione informale è stata svolta dalle 15.20 alle 15.50.