

SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XIII LEGISLATURA —————

N. 1862

DISEGNO DI LEGGE

**d’iniziativa dei senatori CORTELLONI, ASCIUTTI, AZZOLLINI,
BALDINI, BETTAMIO, DE ANNA, DI BENEDETTO, GRECO,
MAGGIORE, MANFREDI, MANIS, LAURIA Baldassare, MELUZZI,
MUNDI, NOVI, TERRACINI, VERTONE GRIMALDI, CORSI
ZEFFIRELLI, FILOGRANA e CONTESTABILE**

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 13 DICEMBRE 1996

**Norme in materia di pulitura esterna degli immobili urbani
e di contratti di locazione**

ONOREVOLI SENATORI. - È nota a tutti la condizione invero infelice della pulizia esterna degli edifici.

Lo stato degli intonaci e dei rivestimenti abbisognerebbe di manutenzione periodica, necessaria a restituire ai centri storici l'immagine ordinata e pulita che ad essi spetterebbe.

Chi raffronti le condizioni degli esterni degli edifici delle città estere - dalla Svizzera alla Francia all'Austria - con quelle italiane resterà sbigottito per l'immagine che i nostri centri offrono.

Ciò assai spesso è causato dalle ingenti spese che tali opere richiedono. Non è pensabile che i proprietari di immobili, siano essi unici titolari o comproprietari, possano provvedervi almeno fino a che permanga la normativa tuttora vigente in materia (legge sull'equo canone) solo in parte modificata dall'istituto dei «patti in deroga».

Solamente la liberalizzazione del mercato in materia di locazioni consentirebbe di riattare gli immobili.

Il presente disegno di legge è finalizzato a consentire il ripristino degli esterni degli edifici.

Detta proposta prevede una pulitura decennale (articolo 1), con ordinanza del sindaco in caso di inadempienza (articoli 2 e 3) e con spese a carico dei proprietari. Il capitolato *de quo* prevede la facoltà per gli obbligati all'esecuzione delle opere di stipulare mutui di scopo ponendo la corresponsione dei frutti civili a favore del mutuante

per un terzo a carico del proprietario, per un terzo a carico del comune ove è sito l'immobile e per un terzo a carico dello Stato (articolo 5). Detta previsione trova fondamento nella necessità di non gravare eccessivamente la proprietà specie in quelle zone del territorio italiano ove la costruzione edilizia è spesso la risultanza di manovalanza personale e familiare. Detti esborsi risultano deducibili ai fini Irpef e Irpeg (articolo 5).

Contestualmente viene introdotta una progressiva liberalizzazione dei negozi di natura locativa (articolo 6), con intervento pubblico a favore dei conduttori bisognosi (articolo 7).

Un cotale intervento innovativo in seno al nostro ordinamento giuridico produrrà rilevanti effetti positivi altresì in materia occupazionale, contribuendo ad affrontare efficacemente la grave crisi che governa detto momento storico. Il prevedere, mediante legge dello Stato, l'assicurazione di interventi di straordinaria manutenzione, significherebbe determinare le imprese che operano sia direttamente che indirettamente nel settore ad assumere personale e incrementare il loro organico, ridando vita al ciclo produttivo. Ciò potrebbe altresì rappresentare un nuovo settore di apertura all'occupazione giovanile, oggi altamente pregiudicata, sia nell'ambito della conservazione degli immobili in generale che per il recupero di quelli di rilevante interesse storico-artistico.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

1. Le facciate degli immobili urbani devono essere costantemente tenute in buono stato di pulizia.

2. I lavori necessari devono essere effettuati almeno una volta ogni dieci anni su invito ad adempiere formulato per iscritto e inviato con lettera raccomandata al proprietario dall' autorità comunale.

Art. 2.

1. Qualora entro sei mesi dall'invito di cui all'articolo 1 il proprietario non abbia iniziato l'esecuzione dei lavori nel rispetto della normativa edilizia e urbanistica vigente, l'autorità comunale li prescrive mediante ordinanza.

2. L'ordinanza, da notificarsi al proprietario, fissa il termine iniziale e finale di effettuazione delle opere. Tale termine non può essere superiore a dodici mesi.

Art. 3.

1. La procedura prevista dall'articolo 2 si applica altresì quando i lavori, intrapresi entro sei mesi dall'invio dell'invito di cui all'articolo 1, non siano stati terminati nell'anno successivo.

2. L'ordinanza sindacale viene notificata al proprietario con l'obbligo di terminare i lavori nel tempo determinato.

Art. 4.

1. Nel caso in cui i lavori non siano stati eseguiti entro il termine fissato dall'autorità comunale, il sindaco può farli eseguire d'ufficio a spese del proprietario.

Art. 5.

1. Al fine di adempiere a quanto sancito all'articolo 1 i proprietari possono contrarre mutui di scopo.

2. Sulla somma mutuata gli interessi verranno corrisposti per un terzo dal proprietario, per un terzo dal comune ove è sito l'immobile e per un terzo dallo Stato, secondo le modalità e i criteri contenuti nel regolamento emanato ai sensi dell'articolo 7.

3. Le spese sostenute per l'esecuzione dei lavori di cui all'articolo 1 costituiscono oneri deducibili dal reddito complessivo del contribuente.

Art. 6.

1. I contratti di locazione stipulati dopo la data di entrata in vigore della presente legge sono assoggettati alla piena autonomia contrattuale delle parti se attengono ad edifici la cui costruzione sia terminata negli ultimi dieci anni.

2. Per gli altri immobili gli effetti di cui al comma 1 decorrono, terminati i lavori previsti dall'articolo 1, a partire dalla prima scadenza dei contratti in corso alla data di entrata in vigore della presente legge.

Art. 7.

1. Per le persone e le famiglie bisognose, il canone dovuto verrà corrisposto al locatore, secondo i criteri e le modalità contenuti in apposito regolamento da emanarsi con decreto del Ministro per le aree urbane entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, in tutto o in parte dagli enti territoriali competenti.

2. A tal fine è costituito, con legge regionale, il Fondo per le locazioni alle persone bisognose.