

SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XIV LEGISLATURA —————

N. 2440

DISEGNO DI LEGGE

**d’iniziativa dei senatori DE PETRIS, MUZIO, CASTELLANI,
MURINEDDU, SALVI, GAGLIONE, BONFIETTI, RIPAMONTI,
BATTAGLIA Giovanni, DI SIENA, CARELLA, FALOMI, VICINI,
ROTONDO, GARRAFFA, BARATELLA, CAVALLARO, BOCO,
DONATI, FLAMMIA, LONGHI, ZANCAN, SCALERA, BATTISTI,
DALLA CHIESA, MEDURI, PIZZINATO, TOIA e TURRONI**

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 28 LUGLIO 2003

—————

Misure di garanzia per i conduttori di immobili appartenenti
al patrimonio pubblico soggetti a processi di dismissione

—————

ONOREVOLI SENATORI. - Il decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, recante disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare, fissa le nuove regole per le vendite degli immobili degli enti previdenziali pubblici.

La grande operazione di cartolarizzazione voluta da questo Governo, già dalle prime analisi e previsioni appariva lenta e macchinosa con conseguenti ripercussioni negative a danno degli inquilini. Attualmente i cittadini coinvolti nella cartolarizzazione sono molto preoccupati. Recentemente, gli inquilini e le associazioni per la casa si sono mobilitati per manifestare e ribadire il diritto alla casa fortemente colpito proprio dall'attuazione della legge in oggetto.

I conduttori degli immobili avevano espresso la loro volontà all'acquisto mediante lettera scritta sulla base di valutazioni effettuate dal 1999 al 2000, in alcuni casi anche in anni precedenti. A causa del lento meccanismo della cartolarizzazione dalla prima fase alla seconda fase di vendita sono trascorsi ben due anni, causando così una marcata diversificazione delle vendite delle case degli enti. È senza dubbio inaccettabile che dalle due diverse fasi di vendita scaturisca una così forte discriminazione nei confronti dei cittadini.

Nella prima fase di vendita, denominata SCIP1, la maggior parte degli inquilini, ben l'84 per cento, è divenuta proprietaria degli appartamenti, acquistando gli immobili a prezzi di valore di mercato che corrispondevano alle stime fatte. Nella seconda fase di vendita, denominata, SCIP2, gli inquilini

hanno ricevuto l'offerta del prezzo di vendita dell'immobile aumentato del 40-50 per cento, poichè rivalutate secondo i valori di mercato attuali. L'aumento inaspettato ed ingiusto costringe gran parte degli inquilini a rinunciare all'acquisto dell'immobile.

Secondo la normativa vigente, la rinuncia all'acquisto da parte di molti conduttori degli immobili, non permetterà ai restanti conduttori interessati all'acquisto di raggiungere la quota dell'80 per cento dell'intera unità immobiliare, che consentirebbe loro di acquistare per mezzo di mandato collettivo e di poter così usufruire di un ulteriore abbattimento del prezzo di vendita. È necessario, inoltre, evidenziare che, le grandi proprietà immobiliari stanno procedendo ad aumenti vorticosi dei canoni di locazione che molto spesso vengono raddoppiati o triplicati dal canone iniziale. Questa incresciosa situazione sta gettando nella disperazione migliaia di famiglie che, rischiano di non poter acquistare gli immobili, di non poter sostenere gli esosi canoni di locazione e di ricevere infine uno sfratto esecutivo.

Tale degenerante situazione causerà un'emergenza abitativa di notevoli e preoccupanti proporzioni soprattutto nelle grandi città come Roma. È evidente che occorre intervenire immediatamente modificando la legge vigente in materia di cartolarizzazione per evitare gli effetti dannosi.

La conseguenza di questa emergenza abitativa si riverserà inevitabilmente sui comuni. Negli anni passati infatti, i sindaci avevano a disposizione uno strumento utile, il fondo sociale, per aiutare, attraverso un buono casa, le famiglie più povere a pagare gli affitti. La legge finanziaria 2003 (legge 27 dicembre 2002, n. 289) ha tagliato quel fondo sociale ed oggi possono usufruire del

buono casa soltanto la metà dei cittadini rispetto a qualche anno fa. In questo modo, diminuiscono i buoni casa per le famiglie meno abbienti ed aumentano gli sfratti. Si creano tensioni sociali e allo stesso tempo s'impedisce ai comuni di fare politiche sociali vietando loro di acquistare gli immobili venduti dagli enti previdenziali.

Una fascia molto coinvolta e penalizzata da questo decreto è quella degli inquilini degli immobili ad uso non residenziale ovvero i commercianti. Essi oltre ad affrontare la crisi prodotta dal calo dei consumi devono fare i conti con le norme svantaggiose di questo decreto.

Per i piccoli commercianti, gli artigiani e i liberi professionisti, il decreto-legge in questione, di fatto, rende inutile il diritto di prelazione per gli immobili ad uso non abitativo, limitandolo soltanto al primo turno d'asta, durante il quale i grandi gruppi finanziari avanzano proposta del valore doppio o triplo e una volta eliminata la proposta del commerciante, ottengono invece un ribasso del 25 per cento o del 35 per cento. Tutto ciò avvantaggia le grandi proprietà immobiliari e penalizza enormemente il piccolo commerciante, il quale sarà costretto ad abbandonare la propria attività frutto di impegni e sacrifici di una vita intera.

Gli interventi di modifica alla normativa attuale sono necessari ed urgenti. Il presente disegno di legge ha l'obiettivo di prevenire l'ondata di sfratti a danno di inquilini, commercianti ed artigiani e di prevedere agevolazioni dei canoni di locazione.

È composto da otto articoli. All'articolo 1 si ripristinano le regole precedenti, ai conduttori che acquistano a mezzo di mandato collettivo e che rappresentato il 50 per cento (non più l'80 per cento) delle unità residenziali complessive dell'immobile è ricono-

sciuta un'ulteriore riduzione del prezzo di acquisto non inferiore al 10 per cento e non superiore al 15 per cento. All'articolo 2 si garantisce il rinnovo dei contratti di locazione alle famiglie meno abbienti con redditi annui inferiori a 22.000 euro. All'articolo 3 si restituisce la facoltà ai comuni di fare politiche sociali acquisendo immobili da assegnare ai cittadini sfrattati. All'articolo 4 si stabilisce una particolare garanzia per gli anziani ed i portatori di *handicap*: per le unità immobiliari occupate da conduttori anziani o portatori di handicap sarà consentita l'alienazione della sola nuda proprietà; il conduttore usufruttuario dovrà versare esclusivamente una somma pari all'ultimo canone corrisposto al momento della vendita quale corrispettivo del godimento dell'alloggio. L'articolo 5 prevede un allineamento dei prezzi delle due fasi vendita: la valutazione ai fini dell'offerta in opzione deve limitare gli incrementi successivi alla data del 30 giugno 2000 ai livelli del tasso programmato di inflazione. All'articolo 6 si assicura il contratto di locazione concordato con le rappresentanze sindacali per le grandi società immobiliari, come ad esempio gli enti privatizzati, i fondi immobiliari e le società che dispongono di più di cento alloggi. L'articolo 7 prevede il diritto di prelazione ai commercianti e agli artigiani mediante l'offerta diretta di acquisto, da espletare prima di mettere all'asta gli immobili. Il prezzo di acquisto degli immobili ad uso non residenziale è fissato in base ai valori di mercato diminuito del 35 per cento. All'articolo 8, infine, si stabilisce una norma transitoria che sospende le procedure di vendita in corso alla data di entrata in vigore della legge per adeguarle alle nuove regole che il Parlamento, come noi auspichiamo, vorrà approvare.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

(Acquisto a mezzo di mandato collettivo)

1. Nelle vendite di immobili di cui al decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, e successive modificazioni, ai conduttori che acquistano a mezzo di mandato collettivo e che rappresentano almeno il 50 per cento delle unità residenziali complessive dell'immobile al netto di quelle libere è riconosciuta un'ulteriore riduzione del prezzo di acquisto non inferiore al 10 per cento e non superiore al 15 per cento.

Art. 2.

(Diritto al rinnovo della locazione)

1. In caso di mancato acquisto, ai conduttori con reddito familiare complessivo annuo lordo fino a 22.000 euro, determinato con le modalità previste dall'articolo 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni, è riconosciuto il diritto al rinnovo del contratto di locazione per un periodo di nove anni a decorrere dalla prima scadenza con applicazione del medesimo canone.

2. Ai conduttori privi del requisito di cui al comma 1 che non optano per l'acquisto, è riconosciuto il diritto alla proroga del contratto di locazione per un periodo di due anni a decorrere dalla prima scadenza successiva alla vendita dell'immobile.

3. Le disposizioni del presente articolo si applicano altresì nei casi di acquisto di immobili da parte di soggetti pubblici territoriali, di cui all'articolo 3, comma 17, del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, con-

vertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, come modificato dall'articolo 3 della presente legge.

Art. 3.

(Diritto di prelazione)

1. Al comma 17 dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, i periodi terzo e quarto sono sostituiti dai seguenti: «Le regioni, i comuni e gli altri soggetti pubblici territoriali possono esercitare il diritto di prelazione per l'acquisto di immobili, liberi ovvero occupati, e non optati dai conduttori aventi i requisiti di cui al comma 4, al valore del 50 per cento del prezzo fissato. Le società di cui al comma 1 dell'articolo 2 comunicano l'elenco degli immobili liberi ovvero occupati e non optati, ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione che deve essere esercitato entro tre mesi dalla comunicazione».

Art. 4.

(Diritto di usufrutto)

1. Al comma 4 dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, il terzo periodo è sostituito dai seguenti: «Per le unità immobiliari occupate da conduttori ultrasessantacinquenni o da soggetti portatori di *handicap* è consentita l'alienazione della sola nuda proprietà. In tale caso quale corrispettivo del godimento dell'alloggio il conduttore usufruttuario è tenuto a corrispondere esclusivamente una somma pari all'ultimo canone corrisposto al momento della vendita».

Art. 5.

(Determinazione del prezzo di vendita)

1. Nella determinazione del prezzo di vendita degli alloggi alienati ai sensi del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, la valutazione ai fini dell'offerta in opzione deve limitare gli incrementi successivi alla data del 30 giugno 2000 ai livelli del tasso programmato di inflazione.

2. Al comma 13 dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, il secondo periodo è sostituito dal seguente: «Ai fini della individuazione di cui al primo periodo, si considerano di pregio gli immobili che sorgono in zone nelle quali il valore unitario medio di mercato degli immobili è superiore del 70 per cento rispetto al valore di mercato medio rilevato nell'intero territorio comunale».

Art. 6.

*(Contratti di locazione
con le grandi proprietà immobiliari)*

1. I contratti di locazione ad uso abitativo sottoscritti in qualità di locatore da un soggetto tra quelli indicati all'articolo 1, commi 5 e 6, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 30 dicembre 2002, pubblicato nel supplemento ordinario alla *Gazzetta Ufficiale* n. 85 dell'11 aprile 2003, sono stipulati esclusivamente con le modalità di cui all'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni. Le medesime modalità si applicano altresì ai contratti di locazione ad uso abitativo relativi agli immobili di cui al decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, non optati dai conduttori.

Art. 7.

*(Offerta diretta di vendita
per immobili ad uso non residenziale)*

1. I prezzi di vendita degli immobili adibiti ad uso non residenziale, di cui al decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, sono fissati ai valori di mercato diminuiti del 35 per cento. Il diritto di prelazione è assicurato mediante l'offerta di vendita diretta al conduttore. Nel caso di rifiuto dell'acquisto da parte del conduttore si procede alla vendita mediante asta secondo le norme vigenti.

Art. 8.

(Norma transitoria)

1. Tutte le procedure di vendita in corso alla data di entrata in vigore della presente legge sono sospese ai fini del loro adeguamento alle disposizioni della legge medesima.

