

SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XIII LEGISLATURA —————

N. 5044

DISEGNO DI LEGGE

**d’iniziativa dei senatori PONTONE, DEMASI, COZZOLINO
e RECCIA**

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA L’8 MARZO 2001

—————

Modifica all’articolo 3, comma 109, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, in materia di diritto di prelazione nell’acquisto dei beni immobiliari pubblici dismessi e del patrimonio immobiliare già appartenente alla «Società pel Risanamento di Napoli»

—————

ONOREVOLI SENATORI. - Da anni è stato messo in moto il meccanismo per la dismissione del patrimonio immobiliare degli enti pubblici, con tutti gli evidenti riflessi economico-sociali. Da un punto di vista legislativo, il Parlamento è intervenuto con la legge 23 dicembre 1996, n. 662, prevedendo - in caso di vendita - una serie di dovute agevolazioni per gli inquilini: il diritto di prelazione; lo sconto del trenta per cento sul prezzo di mercato; l'intervento dell'ufficio tecnico erariale per la determinazione di tale prezzo, nonché la garanzia del rinnovo del contratto di locazione agli inquilini che abbiano un basso reddito familiare.

Con la lettera c) del comma 109 dell'articolo 3 della citata legge n. 662 del 1996 si è previsto che il diritto di prelazione per il conduttore e la garanzia del rinnovo del contratto, in caso di vendita frazionata e in blocco di immobili, si applicassero anche nel caso di dismissione del patrimonio immobiliare da parte di società privatizzate o di società da queste controllate. In seguito la legge finanziaria per il 2000 (legge 23 dicembre 1999, n. 488) ha esteso questi diritti anche al patrimonio degli enti pubblici privatizzati. Quindi, nel frattempo, grossi gruppi immobiliari procedevano all'acquisto in blocco dei complessi immobiliari sicuramente ad un prezzo vantaggioso, in quanto nella valutazione veniva «conteggiato» il diritto allo *status* di inquilino con le relative agevolazioni e vincoli che al momento tale *status* comportava. Tanto è accaduto anche nel caso della «Società per il Risanamento di Napoli» proprietaria di circa 10.000 unità immobiliari (fra appartamenti e locali adibiti ad attività commerciali), storicamente creata per gestire un patrimonio destinato proprio ad inquilini a basso reddito: una finalità a ca-

rattere spiccatamente sociale garantito dalla Banca d'Italia e quindi del Ministero del tesoro.

Successivamente a queste alienazioni in blocco, il Parlamento, con la finanziaria 2001 (legge 23 dicembre 2000, n. 388), abrogava proprio la norma introdotta dalla lettera c) del comma 109 dell'articolo 3 della legge n. 662 del 1996, che garantiva le finalità sociali fin qui assicurate, accrescendo così la spinta speculativa dei grandi gruppi immobiliari che da tale abrogazione hanno ottenuto il duplice vantaggio di avere acquistato a prezzi vantaggiosi e, in caso di alienazione, di non dovere più attenersi a tali norme agevolative.

La situazione ha creato palesi ingiustizie tra gli stessi inquilini e vantaggi a favore delle società finanziarie che hanno lucrato a danno dei nuclei familiari meno abbienti, con ciò vanificando proprio lo spirito e la funzione sociale di questa fetta del mercato immobiliare.

Questa è la condizione in cui si trovano anche le unità immobiliari della «Risanamento» di Napoli che sono state vendute ad importanti gruppi immobiliari ad un prezzo vantaggioso senza dare, al momento, alcuna garanzia di tutela dei diritti degli inquilini.

Riteniamo pertanto doveroso ripristinare la giustizia sociale violata che, come nel caso della «Risanamento» di Napoli, ha determinato pesanti ripercussioni su un tessuto sociale già fortemente provato dalla sua condizione economica. Il presente disegno di legge, volto a rimuovere gli ostacoli che oggi rendono di fatto impossibile per moltissimi inquilini acquistare le case in cui abitano da decenni, con ciò mettendo spesso a repentaglio anche la permanenza nella loro

abitazione, intende reintrodurre ed estendere le disposizioni abrogate dall'articolo 43, comma 18, lettera *b*), della legge 23 dicembre 2000, n. 388 (finanziaria 2001) anche agli inquilini della società «Risanamento» di Napoli, i quali potranno così ottenere il le-

gittimo sconto del trenta per cento per acquistare l'appartamento in cui abitano oppure potranno vedersi riconosciuto il diritto a mantenere il rapporto di locazione nel caso di coloro che, proprio per il loro basso reddito, non potranno procedere all'acquisto.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

1. Dopo la lettera *b*) del comma 109 dell'articolo 3 della legge 23 dicembre 1996, n. 662, è inserita la seguente:

«*b-bis*) il diritto di prelazione di cui alla lettera *a*) e la garanzia del rinnovo del contratto di locazione di cui alla lettera *b*), nonché le modalità di determinazione del prezzo di vendita di cui alla lettera *d*), si applicano anche nel caso di dismissione del patrimonio immobiliare da parte delle società privatizzate o di società da queste controllate, nonché agli immobili già appartenenti alla «Società pel Risanamento di Napoli».