

CAMERA DEI DEPUTATI N. 2070**PROPOSTA DI LEGGE**

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**BABBINI, LABRIOLA, CASALINUOVO, SEPIA, RAFFAELLI
MARIO, SACCONI, AMODEO, ANDÒ, BALZAMO, CANEPA,
COVATTA, FELISETTI, FERRARI MARTE, GANGI, LA
GANGA, POTÌ, REINA, SANTI, SERVADEI***Presentata il 24 ottobre 1980*

Norme relative agli alloggi non locati

ONOREVOLI COLLEGHI! — Il drammatico problema degli sfratti è collegato direttamente con la completa caduta del mercato dell'affitto.

Gli interventi di costruzione di nuovi alloggi pubblici da parte dello Stato e dei comuni hanno d'altra parte tempi tali, da risolvere solo marginalmente il problema, immediato e drammatico, degli sfratti.

Né sono opportune ulteriori proroghe del blocco dopo quelle recentemente approvate che perpetuano il regime ante equo-canone.

Occorre predisporre uno strumento che aiuti a risolvere, insieme ad altri, i problemi immediati e che sia contemporaneamente coerente col quadro legislativo esistente.

Lo strumento della requisizione del resto non può certo risolvere il problema, sia per gli oneri gravanti sui comuni, sia perché è da considerarsi strumento

per risolvere problemi temporanei e conseguenti a situazioni eccezionali, e non quindi uno strumento di disciplina stabile del settore e generalizzato in tutto il paese.

L'equo-canone, nel porre sotto controllo pubblico il mercato dell'affitto privato ha riconosciuto l'utilità generale degli investimenti per la produzione di case in affitto.

È pertanto logico prevedere contemporaneamente la necessità di mantenere tale bene sul mercato mettendo in atto sanzioni o disincentivi per quanti tengono gli alloggi sfitti.

È infatti necessario tendere a utilizzare a pieno tutto il patrimonio esistente, predisponendo uno strumento legislativo della legge di equo-canone che incentivi l'utilizzo delle case vuote specie sotto la forma dell'affitto.

Sul piano quantitativo le indagini effettuate in alcuni grandi comuni, attraverso le utenze Gas, Enel, ecc. hanno di-

VIII LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

mostrato l'esistenza di un certo numero di alloggi vuoti, tali da contribuire a risolvere il problema degli sfratti.

La presente proposta di legge consente ai comuni, dove più pressante è il fenomeno degli sfratti, di applicare sanzioni a chi tiene gli appartamenti sfitti.

Tale provvedimento, che dovrà in ogni caso diventare parte integrante della legge di equo canone, dovrà essere applicato agli alloggi che, in base ad indagini da effettuarsi da parte dei comuni e alla predisposizione di una anagrafe degli alloggi non locati, risultino vuoti da almeno un anno e siano ubicati nei comuni maggiori; escludendo naturalmente gli alloggi vuoti per motivi legati a ristrutturazioni edilizie o per motivi dipendenti da particolari situazioni del proprietario (assenza per lavoro) e più in generale dal fatto che si siano verificati reali impedimenti che non hanno permesso al proprietario di locare l'alloggio.

I proventi delle sanzioni pecuniarie applicate agli alloggi non locati costituiranno un fondo comunale per l'acquisizione e la produzione di alloggi da concedere in locazione.

La proposta di sanzione pecuniaria sull'unità immobiliare non locata ha per-

tanto un duplice scopo: quello di essere incentivo alla immissione (o reimmissione) nel mercato dei fitti degli alloggi vuoti; quello di costituire con i proventi della sanzione, un fondo comunale che possa contribuire all'acquisizione e alla produzione di alloggi da concedere in locazione.

Si tratta di un mezzo per contribuire a far fronte ai meccanismi di sfratto previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, che rischiano di far precipitare, per mancanza di una offerta adeguata alla domanda pressante di alloggi in locazione, una situazione già oltremodo drammatica.

Con questo provvedimento si intende agire su chi possiede un bene utilizzabile a fini sociali e lo sottrae alla comunità.

Valga come esempio da confrontare con il presente provvedimento quanto è sancito dalla legge 4 agosto 1978, n. 440 « Norme per l'utilizzazione delle terre incolte, abbandonate o insufficientemente coltivate », dove, in pratica, un bene che può essere utile alla collettività viene requisito al proprietario inadempiente e affidato a chi lo utilizzerà adeguatamente.

Valga inoltre il riferimento con gli articoli 42 e 44 della Costituzione che fissano i limiti, rispetto alla funzione sociale, della proprietà privata.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

(*Sanzione pecuniaria*).

I proprietari delle unità immobiliari che abbiano i requisiti per essere utilizzate come alloggi permanenti come definito dall'articolo 2 seguente, che risultino non locate per un periodo di tempo stabilito all'articolo 7 della presente legge, in base agli accertamenti eseguiti dal comune entro il cui territorio esse hanno sede, sono soggetti a sanzione pecuniaria nella misura fissata dallo stesso articolo 7.

ART. 2.

(*Definizione di alloggio permanente*).

Ai fini dell'applicazione della presente legge si definisce alloggio la unità immobiliare che possessa i requisiti per essere utilizzata in permanenza come abitazione da una o più persone.

Un insieme di vani e di accessori, funzionalmente connessi, situati in una costruzione permanente, che sia dotato di almeno un servizio igienico e di un vano che possa essere adibito a cucina, è da considerarsi alloggio permanente.

L'alloggio permanente per essere inoltre considerato tale, oltre a rispondere ai requisiti richiesti per questo uso dai regolamenti edilizi e d'igiene comunali, deve avere ingresso sull'esterno o su uno spazio comune interno alla costruzione che costituisce un insieme di più alloggi permanenti.

ART. 3.

(*Comuni esclusi
dal presente provvedimento*).

Sono esclusi dalle norme della presente legge i comuni che, alla data di en-

VIII LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

trata in vigore della stessa, abbiano popolazione residente:

- a) inferiore ai 50.000 abitanti;
- b) compresa tra i 50.000 ed i 150 mila abitanti ed abbiano una economia prevalentemente turistica.

L'elenco dei comuni di cui alla lettera b) è deliberato dalle regioni, che possono inserire o escludere da detto elenco per particolari ragioni comuni privi delle caratteristiche di cui alla lettera b).

ART. 4.

(Adempimenti dei comuni).

Tutti i comuni del territorio nazionale, fatta eccezione per quelli indicati all'articolo 3, applicano una sanzione pecuniaria al proprietario o ai proprietari degli alloggi non locati nella misura fissata dall'articolo 7 della presente legge.

ART. 5.

(Costituzione di una anagrafe comunale degli alloggi non locati).

Allo scopo di individuare gli alloggi non locati nel territorio di propria competenza i comuni di cui all'articolo 4, provvedono alla formazione ed all'aggiornamento di una anagrafe degli alloggi non locati, quale prima fase per la formazione di una complessiva anagrafe della locazione comunale.

A tale fine gli stessi comuni compilano una scheda informativa per ciascun alloggio non locato, comprendente:

- a) ubicazione e numero di vani e servizi dell'alloggio;
- b) nome ed indirizzo della proprietà dell'alloggio;
- c) conteggio del canone locativo, calcolabile in base agli articoli da 12 a 24 della legge 27 luglio 1978, n. 392, che è applicabile a detto alloggio;

d) i motivi addotti dal proprietario per i quali detto alloggio risulta non essere locato al momento della verifica da parte del comune;

e) la data a partire dalla quale lo alloggio risulta non essere stato locato.

La sanzione di cui all'articolo 7 della presente legge è applicata in base all'accertamento diretto effettuato dallo stesso comune anche in assenza dell'anagrafe di cui al presente articolo.

ART. 6.

(Contratto di locazione).

Il contratto di locazione, depositato presso gli uffici del registro, è il documento al quale il comune deve fare riferimento per la attestazione di avvenuta locazione.

I comuni individuano il numero di locazioni ed il numero di alloggi di una stessa proprietà nel territorio comunale anche in base alla scheda relativa all'imposta ILOR allegata al modello n. 740 della dichiarazione dei redditi per le persone fisiche.

I proprietari che abbiano in corso un contratto di locazione debbono comunque darne comunicazione entro giorni 60 al comune entro il cui territorio l'alloggio è ubicato.

ART. 7.

(Applicazione della sanzione pecuniaria).

La sanzione di cui al presente articolo si applica agli alloggi per i quali sia stata accertata la mancata collocazione sul mercato dell'affitto e la conseguente mancata locazione per un periodo superiore ai 6 mesi.

A decorrere dalla scadenza dei 6 mesi il proprietario dello stesso è soggetto ad una sanzione pecuniaria pari all'importo del canone di locazione che è applicabile a detto alloggio in base alla determina-

zione di cui agli articoli da 12 a 24 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Il versamento della somma di denaro corrispondente alla sanzione è effettuata trimestralmente da parte della proprietà a favore della amministrazione comunale entro il cui territorio ha sede l'alloggio non locato.

ART. 8.

(Condizioni di non applicabilità della sanzione).

La sanzione pecuniaria non è applicata qualora il proprietario dimostri e sia accertato dagli uffici comunali che si sono verificati impedimenti che non hanno permesso al proprietario di locare l'alloggio.

Tali impedimenti, di cui deve essere fornita documentazione agli uffici comunali sono:

a) lavori nell'alloggio atti a restaurarlo e ristrutturarlo;

b) non locazione dovuta al fatto che il proprietario dell'alloggio si trova temporaneamente all'estero per motivi di lavoro o perché ha una occupazione temporanea in altro comune.

ART. 9.

(Termine di applicabilità della sanzione pecuniaria).

L'applicazione della sanzione pecuniaria al proprietario o a proprietari dell'alloggio o degli alloggi non locati ha termine dalla data del contratto di locazione dell'alloggio.