

CAMERA DEI DEPUTATI N. 1434

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**GIULIARI, RUTELLI, APUZZO, BETTIN, BOATO, CRIPPA,
DE BENETTI, LECCESE, MATTIOLI, PAISSAN, PECORARO
SCANIO, PIERONI, PRATESI, RONCHI, SCALIA, TURRONI**

Norme per fronteggiare le necessità abitative determinate dall'ingresso in Italia di profughi e sfollati e da calamità naturali

Presentata il 30 luglio 1992

ONOREVOLI COLLEGHI! — Le calamità naturali che hanno colpito il nostro Paese, in particolare il Friuli e l'Irpinia, non hanno finora prodotto una volontà politica sufficiente a predisporre strumenti legislativi ed amministrativi idonei ad intervenire con adeguatezza in caso di nuove calamità; in particolare per quanto riguarda il problema abitativo che rimane il nodo centrale da sciogliere in queste nefaste circostanze.

La stessa possibilità dell'Italia di svolgere una politica di accoglienza nei confronti di profughi e sfollati è fortemente minata dalle difficoltà che sempre esistono a reperire alloggi.

La nostra è una situazione per certi versi incredibile: esistono infatti molte

più abitazioni che nuclei familiari ma il mercato delle locazioni vede una domanda molto superiore all'offerta.

È infatti a tutti noto come l'investimento immobiliare nel settore abitativo continui ad essere largamente remunerante per effetto della costante lievitazione dei prezzi, quando gli alloggi vengono mantenuti sfitti; ma è anche noto come l'investimento divenga, nel breve periodo, a rischio, quando con la locazione il valore dell'immobile viene fortemente decurtato nell'eventuale vendita, per l'obiettivo difficoltà del compratore di entrare in possesso dell'immobile.

In pratica, è tuttora molto conveniente acquistare e rivendere appartamenti, purché gli stessi rimangano sfitti.

Così un patrimonio costituito in base a norme urbanistiche tendenti ad occupare territorio in funzione dell'offerta di case ai cittadini finisce per assolvere ad una mera funzione speculativa.

La presente proposta di legge, con l'obiettivo di predisporre strumenti per risposte eccezionali in caso di calamità naturali o di forti tensioni abitative dovute all'accoglienza di profughi o sfollati, può così diventare un'arma forte per indurre il cittadino proprietario di immobili a concedere in locazione il proprio bene.

Può essere questo uno strumento parziale, ma è importante iniziare un intervento per rendere un comportamento socialmente utile (il locare) più remunerante di uno egoistico e speculativo.

L'articolo 1 della proposta prevede la costituzione, facoltativa, presso ogni comune di un elenco nel quale confluiscono tutte le abitazioni sfitte o comunque non utilizzate. Tale elenco ha la finalità di agevolare il reperimento di alloggi per le finalità ricordate ogni volta che se ne presenti la necessità.

Nell'articolo 2 si prevede che i Ministri dell'interno e per il coordinamento della protezione civile indichino le modalità per la formazione degli elenchi dando, in particolare, disposizioni relative agli strumenti attraverso i quali conoscere l'esatta consistenza del patrimonio immobiliare sfitto. Nello stesso articolo sono contenute norme relative alle opposizioni all'inserimento della propria abitazione nell'elenco. È, infatti, probabile che non tutti gli appartamenti inizialmente compresi nell'elenco posseggano i requisiti per l'inclusione, così come che si consideri sfitto un appartamento che magari è in via di occupazione legittima. Sempre nel medesimo articolo sono previste le formalità di pubblicità degli elenchi e l'intervento della popolazione per il loro completamento. Si vuole con ciò stimolare il senso civico e di solidarietà della cittadinanza coinvolgen-

dola in un'operazione che ha esclusivamente finalità umanitarie.

L'articolo 3 individua lo strumento di pianificazione attraverso il quale stabilire la corrispondenza fra le abitazioni reperite dai comuni e quelle che si ritiene siano indispensabili per le finalità di protezione civile. Si tratta naturalmente di previsioni e di valutazioni fatte sulla base dell'esperienza, perciò è evidente che tali strumenti pianificatori dovranno essere continuamente aggiornati.

L'articolo 4 contiene norme sulle modalità per concedere in locazione gli alloggi contenuti negli elenchi. Non si può, infatti, pretendere che i proprietari delle abitazioni in questione cessino dal proprio diritto di disporre per il solo fatto dell'inserimento nell'elenco. In tale norma si trova anche un incentivo a concedere in locazione il proprio immobile a categorie socialmente deboli o legislativamente tutelate.

L'articolo 5 disciplina lo strumento operativo attraverso il quale utilizzare il patrimonio immobiliare censito, mentre nell'articolo 6 è contenuta la disciplina del rapporto di locazione, instaurato fra il proprietario e lo Stato, allorché l'abitazione venga utilizzata per le finalità di protezione civile indicate nell'articolo 1.

Nell'articolo 7 è previsto un meccanismo per impedire che, prima e durante la fase dell'emergenza, i proprietari degli appartamenti inseriti negli elenchi possano, in modo fraudolento, disporre così da impedirne l'utilizzazione. Tale meccanismo si riduce nella minaccia dell'applicazione delle sanzioni previste dalla legislazione in materia di locazioni con un'aggravamento delle stesse quando la violazione avvenga durante la fase più delicata dell'emergenza abitativa.

Infine, con l'articolo 8, si costituisce un fondo dal quale attingere le risorse finanziarie per far fronte agli impegni nei confronti dei proprietari i cui alloggi siano utilizzati per le finalità più volte citate.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

1. Ogni comune può dotarsi di un elenco degli alloggi, di proprietà pubblica e privata, disabitati o comunque non concessi in locazione né in uso a qualunque titolo, nell'ambito del quale reperire le unità immobiliari, idonee a far fronte ad improvvise ed improrogabili necessità di alloggi da assegnare, provvisoriamente, a coloro che ne siano rimasti privi a causa di una calamità naturale, o per far fronte alle necessità di accoglienza e di riparo determinate da ingenti ingressi in Italia di profughi provenienti da zone interessate da eventi bellici o da calamità naturali.

2. Gli elenchi di cui al comma 1, predisposti ed aggiornati, almeno semestralmente, dalle amministrazioni comunali, sono comunicati alle prefetture e tramite queste al Dipartimento della protezione civile.

ART. 2.

1. Le modalità per la formazione degli elenchi di cui all'articolo 1 sono stabilite entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro dell'interno, di concerto con il Ministro per il coordinamento della protezione civile.

2. Il comune notifica ai proprietari l'avvenuto inserimento dell'alloggio di loro proprietà nell'elenco di cui all'articolo 1, avvisandoli della facoltà loro concessa di opporvisi qualora ritengano che la propria abitazione non dovesse esservi inclusa.

3. L'opposizione deve essere presentata, entro dieci giorni dal ricevimento della

notifica, all'amministrazione comunale che la trasmette senza ritardo al prefetto. Nell'opposizione devono essere specificati i motivi per i quali si contesta l'inserimento della propria abitazione nell'elenco. Sull'opposizione decide, entro dieci giorni, il prefetto. La decisione è immediatamente comunicata al sindaco del comune che ha predisposto l'elenco ed al privato opponente.

4. L'elenco di cui all'articolo 1 è affisso all'albo pretorio e pubblicato, entro dieci giorni dall'emanazione, in almeno due quotidiani di interesse locale.

5. Qualunque cittadino residente nel territorio del comune che ha predisposto l'elenco può impugnarlo, entro dieci giorni dalla data di pubblicazione e secondo le modalità di cui al presente articolo, al fine di ottenere l'inclusione nello stesso di altre abitazioni.

6. Scaduto il termine per le opposizioni l'elenco diventa definitivo, salve le modifiche intervenute ai sensi dell'articolo 4.

ART. 3.

1. Il Ministro per il coordinamento della protezione civile, nell'ambito degli adempimenti di cui all'articolo 2 del decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 13 febbraio 1990, n. 112, predispone, entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, a integrazione dei piani nazionali di protezione civile di cui all'articolo 2, comma 1, lettera d), del citato decreto del Presidente del Consiglio dei ministri n. 112 del 1990, un programma nazionale nel quale è indicato, per ogni provincia, sulla base delle previsioni di volta in volta elaborate dal Dipartimento della protezione civile, il numero di alloggi che dovranno essere disponibili per le finalità di protezione civile.

2. Qualora, nelle province di cui al comma 1, manchino gli elenchi o le disponibilità contenute negli stessi non corrispondano alle necessità individuate dal programma nazionale, il Ministro per il coordinamento della protezione civile in-

vita i prefetti a far predisporre, entro i successivi tre mesi, gli elenchi dai comuni che ancora non lo avessero fatto. Se persiste lo squilibrio fra le necessità e le reali disponibilità, il Ministro individua gli edifici pubblici da adibire, ove si verificassero gli eventi previsti all'articolo 1, a provvisoria dimora dei soggetti individuati dalla stessa norma.

ART. 4.

1. I proprietari degli alloggi inseriti negli elenchi di cui all'articolo 1, qualora decidano di offrirli in locazione o comunque di concederli in uso legittimamente, devono depositare copia del contratto di locazione o dell'atto di cessione presso la prefettura entro quindici giorni dalla registrazione dell'atto medesimo. Il prefetto ne dà tempestiva comunicazione al comune, il quale provvede ad aggiornare gli elenchi, ed al dipartimento per la protezione civile.

2. Sono, altresì, escluse dagli elenchi di cui all'articolo 1 le abitazioni di proprietà di coloro che, entro dieci giorni dalla data di pubblicazione degli elenchi stessi, dichiarino la propria disponibilità ad affittarle alle persone in possesso dei requisiti per l'assegnazione degli alloggi di edilizia economica e popolare e agli appartenenti alle forze di polizia.

3. La disponibilità è, nel caso previsto dal comma 2, segnalata al prefetto il quale provvede all'individuazione degli aventi diritto mediante bando di concorso, diretto alle categorie di cui al medesimo comma 2, da emanarsi secondo le norme che regolano le assegnazioni degli alloggi di edilizia economica e popolare.

4. L'assegnazione deve avvenire entro tre mesi dalla data di pubblicazione del bando. Il rapporto di locazione è regolato dalle vigenti disposizioni in materia.

ART. 5.

1. Qualora si verificano gli eventi previsti all'articolo 1, comma 1, il Ministro

per il coordinamento della protezione civile, con proprio decreto, dichiara lo stato di eccezionale bisogno abitativo. Nel provvedimento sono individuate le province e, all'interno delle stesse, i comuni che dovranno mettere a disposizione gli alloggi, è quantificato il bisogno e sono individuate le categorie dei soggetti aventi diritto, oltre alle modalità per procedere all'assegnazione.

ART. 6.

1. Ai proprietari, privati ed enti pubblici, delle abitazioni che sono utilizzate per le finalità di cui all'articolo 1, comma 1, è corrisposto, utilizzando gli stanziamenti del Fondo per le emergenze abitative di cui all'articolo 8, il canone di locazione come fissato dalla legge 27 luglio 1978, n. 392.

2. Il rapporto di locazione è instaurato fra i proprietari delle abitazioni di cui all'articolo 1, comma 1, e lo Stato ed è regolato dalla citata legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni ed integrazioni, in quanto compatibile.

3. Il rapporto di locazione ha durata annuale e si intende rinnovato qualora lo Stato non dichiari, entro trenta giorni dalla data di scadenza, la propria intenzione di restituire l'abitazione. Il rapporto di locazione può essere rinnovato per non più di due volte.

4. Qualora nelle unità abitative di cui all'articolo 1 siano ospitate più di una persona ogni 10 metri quadrati il canone di locazione, in deroga a quanto disposto dal comma 1, è raddoppiato.

5. Il Ministro per il coordinamento della protezione civile provvede a far effettuare da tecnici di propria fiducia, scelti preferibilmente fra gli appartenenti agli uffici tecnici erariali competenti per territorio, prima della consegna degli immobili ai soggetti individuati a norma dell'articolo 5, una perizia sulle condizioni degli stessi.

6. Sono a totale carico dello Stato le spese di ripristino degli alloggi riconsegnati. Il proprietario provvede, appena

rientrato in possesso del proprio immobile, a far effettuare, a spese dello Stato, una perizia sulle condizioni dell'immobile stesso che, confrontata con quella espletata ai sensi del comma 5, costituisce la base per la determinazione degli eventuali danni subiti.

ART. 7.

1. Il proprietario di una o più abitazioni che devono essere inserite nell'elenco di cui all'articolo 1, comma 1, qualora simili, per evitare l'inserimento del proprio immobile nel citato elenco, un rapporto di locazione o altra legittima causa di occupazione dell'abitazione, è sottoposto alla sanzione di cui all'articolo 31, secondo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392.

2. Le sanzioni di cui al comma 1 sono raddoppiate qualora la simulazione di cui al comma 1 sia posta in essere dai proprietari degli alloggi siti nei territori individuati dal provvedimento di cui all'articolo 5.

3. Il pagamento della sanzione è ordinato dal prefetto dopo aver sentito il responsabile delle violazioni di cui ai commi 1 e 2.

4. Le somme di cui ai commi 1 e 2 sono devolute al Fondo di cui all'articolo 8.

ART. 8.

1. È istituito il Fondo per le emergenze abitative. Tale fondo è costituito da un conto corrente infruttifero sul quale il Ministro per il coordinamento della protezione civile può prelevare le cifre volta per volta necessarie per far fronte alle emergenze individuate con il provvedimento di cui all'articolo 5.

2. La prima dotazione del Fondo di cui al comma 1 ammonta a lire 50 miliardi. La spesa derivante dall'applicazione del presente articolo è iscritta nello stato di previsione del Ministero del tesoro in

ragione di lire 20 miliardi per l'anno 1993, di lire 20 miliardi per l'anno 1994 e di lire 10 miliardi per l'anno 1995.

3. All'onere di lire 20 miliardi, relativo all'anno finanziario 1993, si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento iscritto, ai fini del bilancio triennale 1992-1994, al capitolo 9001 dello stato di previsione del Ministero del tesoro per il medesimo anno finanziario.

4. Il Ministro del tesoro è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.