CAMERA DEI DEPUTATI N. 2447

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

MELILLA, PELLICANI, ENRICO TESTA, BARGONE, BASSOLINO, BASSANINI, MUSSI, CALZOLAIO, CAMOIRANO ANDRIOLLO, CIONI, LORENZETTI PASQUALE, PIZZINATO, MASINI, ZAGATTI, AUGUSTO BATTAGLIA, CESETTI, LARIZZA, LONGO, GIANNOTTI, PETROCELLI, GIORDANO ANGELINI, INNOCENTI, GIANNA SERRA, ABATERUSSO, TATTARINI, DI PIETRO, STANISCIA, IMPEGNO, ENNIO GRASSI, PERINEI, OLIVERIO, GUIDI, JANNELLI, NARDONE, MOMBELLI, PREVOSTO, CAMPATELLI, GHEZZI, ANGELO LAURICELLA, SORIERO, RONZANI, VIGNERI, SOLAROLI, CACCAVARI, COLAIANNI, DE SIMONE, MARIA ANTONIETTA SARTORI, GRILLI, SANNA, BEEBE TARANTELLI, FORLEO, SITRA, MONELLO

Misure urgenti per fronteggiare l'emergenza abitativa

Presentata il 23 marzo 1993

ONOREVOLI COLLEGHI ! — La persistenza della situazione di tensione sociale connessa al problema abitativo e, particolarmente, all'incidenza del fenomeno degli sfratti richiede l'adozione di misure urgenti, volte ad arginare l'impatto dei provvedimenti esecutivi nelle aree maggiormente interessate dal fenomeno.

Ciò non contrasta con l'impegno del Parlamento per dotare il Paese di una legislazione stabile che consenta, superata la legislazione di emergenza, di ricostruire un graduale equilibrio tra domanda ed offerta nel settore degli alloggi.

L'attenzione dei presentatori della presente proposta di legge è rivolta a questo duplice aspetto, ed intende caratterizzarsi per la ricerca di una saldatura tra le misure contingenti e la prefigurazione della necessaria normativa di medio e di lungo periodo.

La priorità viene data oggi all'emergenza in quanto gli osservatori segnalano un andamento ascendente delle procedure

di sfratto, con una loro crescita nel secondo semestre del 1992 e nei primi mesi del 1993 rispetto al primo semestre del 1992.

Appare, perciò, quanto mai opportuno contrastare la tendenza a ricorrere ai meccanismi forzosi per il rilascio degli immobili, attivando un regime di sospensione delle esecuzioni.

Questa azione di contenimento è peraltro suggerita dall'attuale situazione di incertezza del mercato immobiliare, scosso, nel settore delle compravendite, dagli inasprimenti fiscali e dall'introduzione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) e, nel settore delle locazioni, dalle frizioni che nascono dal precario regime dei « patti in deroga »; un'incertezza oltremodo pericolosa perché rischia di determinare una nuova ondata di sfratti che andrebbero a colpire le fasce più deboli della società in un momento di crisi economica e di grave diminuzione dell'occupazione.

PROPOSTA DI LEGGE

—

ART. 1.

1. Gli articoli 1 e 1-*bis*, e i commi 1, 2 e 3 dell'articolo 3 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, sono abrogati.

ART. 2.

1. Il locatore e i conduttori di immobili ad uso abitativo, per i quali pende provvedimento esecutivo di rilascio per finita locazione, devono, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, anche tramite le rispettive organizzazioni sindacali, avviare trattative per la stipula di un nuovo contratto di locazione ai sensi del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, ovvero comunicare all'altra parte i motivi di rinunzia alla nuova locazione. Trascorso inutilmente tale termine o in mancanza di un nuovo contratto, il termine di cui al comma 5 dell'articolo 3 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, è prorogato al 31 dicembre 1995.

ART. 3.

1. Il prefetto, sentita la commissione di cui all'articolo 4, su istanza dei cittadini soggetti a provvedimento esecutivo di rilascio per finita locazione, dispone la sospensione della concessione della forza pubblica sino al 31 dicembre 1996, ove accerti, sulla base della documentazione presentata dagli interessati e delle dichia-

razioni eventualmente rese ai sensi di legge, che gli stessi appartengano ad una delle seguenti categorie:

a) cittadini di età oltre i sessantacinque anni, con reddito inferiore al limite di accesso per l'edilizia residenziale pubblica;

b) cittadini handicappati;

c) cittadini inseriti nelle liste di mobilità, sottoposti a cassa integrazione guadagni, ovvero disoccupati a seguito di inserimento nelle liste di mobilità;

d) cittadini assegnatari di un alloggio di edilizia residenziale pubblica di enti previdenziali e assicurativi; soci che hanno prenotato un alloggio in cooperativa; acquirenti di un alloggio in costruzione; proprietari di un alloggio per il quale hanno in corso la procedura di rilascio per finita locazione.

ART. 4.

1. È istituita presso ogni capoluogo di provincia una commissione competente per la graduazione degli sfratti e l'assegnazione degli alloggi, di seguito denominata « commissione », composta dal prefetto, dal questore, dal sindaco dei comuni interessati, da un magistrato designato dalla pretura circondariale, dal presidente dell'Istituto autonomo case popolari (IACP), dai rappresentanti delle organizzazioni degli inquilini e dei proprietari più rappresentative a livello nazionale.

2. La commissione ha sede presso la prefettura, che fornisce il personale di segreteria, ed ha il compito di:

a) concedere la forza pubblica per l'esecuzione degli sfratti, secondo le priorità stabilite dalla legge e dai provvedimenti del magistrato, dandone comunicazione scritta agli interessati almeno centoventi giorni prima della data di effettiva disponibilità della forza pubblica;

b) raccogliere le istanze di graduazione degli sfratti dei cittadini in possesso dei requisiti di cui all'articolo 3;

c) raccogliere le domande dei cittadini sottoposti a sfratto per l'assegnazione

di alloggi disponibili di edilizia residenziale pubblica o di enti previdenziali ed assicurativi, e predisporre una graduatoria permanente degli aventi diritto, da cui ricavare elenchi periodici da sottoporre, con valore vincolante, agli enti gestori degli alloggi assegnabili;

d) acquisire ogni informazione sulla disponibilità di alloggi destinati per legge ai cittadini sottoposti a sfratto e darne adeguata notizia;

e) predisporre ed aggiornare un archivio delle assegnazioni.

ART. 5.

1. Qualora il locatore abbia urgente necessità di adibire l'immobile ad uso abitativo proprio, dei genitori o dei figli, può richiedere, con ricorso al pretore, che questi disponga con decreto che non si applichi la sospensione di cui all'articolo 3. Avverso il decreto del pretore è ammessa opposizione ai sensi degli articoli 617 e 618 del codice di procedura civile.

ART. 6.

1. Fino al 31 dicembre 1995, in deroga a quanto previsto dal secondo comma dell'articolo 17 del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94, in luogo della quota pari al 30 per cento, ivi indicata, si applica una quota pari al 100 per cento.

2. Nell'ambito della quota di cui al comma 1, il 30 per cento degli alloggi disponibili deve essere riservato ai dipendenti degli enti gestori o agli iscritti alle casse di previdenza.

ART. 7.

1. In caso di alienazione dell'immobile locato il conduttore, anche se soggetto a procedura di rilascio per finita locazione, esclusi i casi di morosità e di inadempi-

mento, ha diritto di prelazione, da esercitarsi nei modi e nelle forme di cui agli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392, anche se l'alienazione riguarda l'intero complesso all'interno del quale l'unità immobiliare è posta.

ART. 8.

1. Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 7, in caso di alienazione di immobile per il quale pende procedura esecutiva di rilascio, esclusi i casi di morosità ed inadempimento, il terzo acquirente non può avvalersi della procedura di cui all'articolo 5 prima che siano trascorsi due anni dall'acquisto dell'immobile.

ART. 9.

1. I cittadini inseriti nella graduatoria definitiva di bandi per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, in possesso di provvedimento esecutivo di rilascio e per i quali la commissione, ai sensi dell'articolo 4, dandone comunicazione agli interessati ha disposto la concessione della forza pubblica, possono chiedere alla competente commissione per l'assegnazione degli alloggi l'attribuzione del punteggio relativo allo sfratto e la conseguente modifica della posizione in graduatoria definitiva, producendo la relativa documentazione.

ART. 10.

1. I cittadini in possesso dei requisiti previsti dalla normativa sull'edilizia residenziale pubblica, nei confronti dei quali esiste un provvedimento esecutivo di rilascio ed ai quali la commissione ha comunicato, ai sensi dell'articolo 4, la concessione della forza pubblica, possono chiedere l'assegnazione di alloggi pubblici al comune di residenza. Il comune vi provvede, anche a titolo provvisorio, utilizzando le riserve previste dalle leggi regionali.

ART. 11.

1. All'articolo 2, comma 1, lettera *c)*, del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, è aggiunto, in fine, il seguente periodo: « Il pretore, su istanza della parte interessata, può consentire la sanatoria della morosità sino alla prima udienza della procedura di cui al comma 2 ».

ART. 12.

1. L'articolo 3 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« ART. 3. – *(Rinnovazione)*. — 1. Alla prima scadenza contrattuale dei quattro anni il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 59 e con le modalità ed i termini ivi previsti.

2. Alla seconda scadenza contrattuale, se il locatore intende locare a terzi l'immobile, il conduttore ha diritto di prelazione per la locazione, da esercitarsi nelle forme e nei termini di cui all'articolo 40 ».

2. Il diritto di prelazione di cui al comma 2 dell'articolo 3 della legge 27 luglio 1978, n. 392, come sostituito dal comma 1 del presente articolo, per i contratti in corso alla data di entrata in vigore della presente legge, si esercita alla prima scadenza successiva a tale data, nelle forme e nei termini di cui all'articolo 40 della citata legge n. 392 del 1978.

ART. 13.

1. È istituito presso il Ministero dei lavori pubblici l'osservatorio nazionale sul fabbisogno abitativo, con sedi decentrate a livello regionale e provinciale. L'osservatorio ha i seguenti compiti:

a) raccolta dei dati sulle situazioni abitative e sulla disponibilità di alloggi;

b) formulazione di proposte al Ministero dei lavori pubblici ed alle prefetture.

2. L'osservatorio di cui al comma 1 è composto da rappresentanti dei Ministeri dei lavori pubblici, del lavoro e della previdenza sociale, dell'interno, e dai rappresentanti delle organizzazioni sindacali dei lavoratori, degli inquilini e dei proprietari più rappresentative a livello nazionale.

DDL11-2447
Lire 500