

SUPPLEMENTO SPECIALE DEL BOLLETTINO UFFICIALE

PER LA CONSULTAZIONE DELLA SOCIETÀ REGIONALE

Iniziative legislative, regolamentari, amministrative di rilevante importanza

Pubblicazione ai sensi dell'articolo 50 "Iniziativa legislativa" dello Statuto della Regione Emilia-Romagna

VIII Legislatura

N. 80

24 marzo 2006

PROGETTO DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEL CONSIGLIERE MASELLA

NORME DIRETTE A FAVORIRE L'INSERIMENTO ABITATIVO STABILE DEI SOGGETTI SOCIALMENTE DEBOLI

Oggetto consiliare n. 1204

RELAZIONE

Il diritto alla casa è sempre più un diritto evaso.

Le categorie sociali più deboli trovano sempre più difficoltà nel vedersi riconosciuto tale diritto e sono sempre di più gli individui impossibilitati tanto ad accollarsi contratti di locazione a prezzo di mercato, quanto ad accendere mutui per l'acquisto di una abitazione, data anche la natura del sistema creditizio italiano, forte con i deboli e debole con i forti.

Salari bassi, precarietà del lavoro, difficoltà crescenti complicano le possibilità di accesso ad un alloggio soprattutto per le fasce deboli e meno protette, facendo emergere con nettezza l'esigenza di dare risposte da inserire in un contesto più generale di politiche volte alla redistribuzione di redditi e ricchezza prodotta. Senza dimenticare che, per quanto concerne la casa, la politica di edilizia residenziale pubblica del nostro Paese è estremamente marginale, incommensurabilmente marginale rispetto ad analoghe politiche dei Paesi del nord Europa e degli altri grandi Stati Europei.

La crescente necessità di dare risposta al grave stato di disagio sociale e contemporaneamente rendere esigibile il diritto alla casa, necessita pertanto di passaggi legislativi forti ed articolati, capaci di fornire risposte immediate alle tante emergenze aperte ma anche porre le basi per soluzioni di medio e lungo periodo.

L'obiettivo del Progetto di legge è quello di aprire una finestra sulla situazione abitativa della nostra regione, aggredendo quella che si manifesta come una vera e propria "emergenza economica e sociale".

Sono i dati riportati nel Rapporto regionale del giugno 2005 elaborati da "Nuova Quasco" riguardanti gli sfratti ed il mercato delle locazioni che si incaricano di descrivere la durezza della realtà. Se gli sfratti tendono a diminuire, passando dagli oltre 7.000 del 1983 ai poco più di 4.000 del 2003, «è tuttavia sconcertante osservare – sono parole contenute nel rapporto – l'aumento del numero di provvedimenti emessi per morosità». I dati sono, da questo punto di vista, impietosi: i casi di sfratto per morosità sono stati nel 2003 ben 3.124 su un totale di 4.046 casi accertati, con una percentuale pari al 77% contro il 75% del corrispondente dato nazionale. Nell'anno 2004, infine, diminuisce ancora il numero dei provvedimenti emessi, ma aumentano decisamente le esecuzioni con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario.

Situazione particolarmente delicata è sicuramente quella di Bologna, dove secondo una recente indagine dei sindacati degli inquilini sarebbero circa 1.600 gli sfratti esecutivi previsti nel 2006, la maggior parte dei quali, anche in questo caso, per morosità, senza alcun dubbio favoriti dall'erosione dei redditi per le classi medio-basse ma anche dal vertiginoso aumento dei prezzi di locazione degli immobili. Si parla di aumenti di circa il 640% dalla fine dell'equo canone per appartamenti di 80-90 metri, passando dai circa 150 Euro medi mensili (allora tradotti in lire) del periodo 1978-1993, ai 400 del quadriennio 1994-1998 (patti in deroga), ai 500 Euro del biennio 1999-2000, ai 600 del 2001, agli 800 del 2002, per finire ai 960 del 2003. Una crescita drammaticamente inarrestabile, che caratterizza anche altri importanti centri urbani della nostra regione.

Questo Progetto di legge, non ha la pretesa di risolvere un problema complesso quale quello della casa, ma ha solo l'obiettivo di "aggredire" l'emergenza abitativa, inserendosi all'interno di una serie più complessiva di interventi da parte della Regione, ACER e gli Enti locali.

Il progetto di legge prevede la requisizione temporanea a partire dalla terza casa sfitta, misura questa meno radicale dell'esproprio, peraltro previsto dalla stessa Costituzione italiana all'articolo 42, comma 3 che recita: «La proprietà può essere, nei casi previsti dalla legge e, salvo indennizzo, espropriata per motivi di interesse generale».

In particolare per quanto concerne le previsioni contenute nei singoli articoli della proposta di legge regionale:

L'articolo 1 individua le finalità dell'intervento legislativo che è destinato a far fronte all'urgenza di rispondere in modo adeguato alla richiesta di disponibilità di alloggi da parte delle categorie economicamente e socialmente deboli.

L'articolo 2 conferisce ai Comuni, considerati ad alta tensione abitativa, di esercitare la facoltà di requisire unità im-

mobiliari sfitte da oltre dodici mesi e di conferirle nella disponibilità dell'ACER territoriale per un periodo di diciotto mesi, eventualmente rinnovabili per ulteriori diciotto mesi o alloggi occupati da nuclei familiari sotto sfratto per i quali non ci sono al momento soluzioni abitative alternative. La norma prevede specifiche garanzie dirette alla tutela dei diritti dei proprietari, tra le quali si segnalano l'obbligo di restituzione del bene nelle stesse condizioni strutturali ed igienico-sanitarie in cui si trovava al momento della requisizione nonché il divieto di sottoporre a nuovo vincolo il medesimo immobile prima che siano decorsi dieci anni dalla precedente imposizione.

L'articolo 3 stabilisce che gli alloggi siano assegnati sulla base delle graduatorie comunali; sono inoltre previste particolari garanzie di speditezza delle procedure in caso di sfratto esecutivo. Il canone di locazione è fissato in base ai criteri stabiliti alla vigente normativa in materia di edilizia residenziale pubblica; può essere esentato dalla corresponsione del canone l'assegnatario che abbia effettuato interventi di manutenzione sull'immobile fino alla copertura delle spese sostenute.

L'articolo 4 prevede che l'ottanta per cento del canone di locazione sia corrisposto al proprietario dell'immobile requisito; della restante parte, il 10 per cento è introitato dall'ACER e il rimanente confluisce in un fondo regionale a sostegno degli interventi operati in applicazione della presente legge.

L'articolo 5 stabilisce la sospensione da parte dei Comuni dell'applicazione dell'ICI sugli immobili requisiti per tutto il periodo della requisizione.

Lo stesso beneficio è previsto per il proprietario dell'immobile che abbia stipulato con l'assegnatario un contratto di locazione in base alla Legge 431/98 canone concordato; inoltre con la stipulazione del contratto di locazione cessa il vincolo di requisizione temporanea.

L'art. 6 dispone in ordine al reperimento delle risorse necessarie all'attuazione della presente legge.

PROGETTO DI LEGGE

Art. 1

Finalità

1. La Regione, in conformità ai principi stabiliti dall'articolo 1 del Patto internazionale relativo ai diritti economici, sociali e culturali, ratificato con articolo 11 della Legge 25 ottobre 1977, n. 881, al fine di contrastare la difficile condizione del sistema abitativo regionale, promuove con la presente legge, una azione volta a favorire l'inserimento abitativo stabile dei soggetti socialmente deboli a condizioni locative accessibili.

Art. 2

Requisizione temporanea

1. Per le finalità di cui all'articolo 1 i Comuni considerati ad alta tensione abitativa possono requisire per un periodo di diciotto mesi, motivatamente rinnovabili per una sola volta di ulteriori diciotto mesi, unità immobiliari sfitte da almeno dodici mesi, o occupate da nuclei familiari sotto sfratto per i quali non ci sono al momento soluzioni abitative alternative, fatta eccezione per l'alloggio di residenza del proprietario ed un secondo alloggio che il proprietario medesimo intende mantenere nella propria disponibilità.

2. Le unità immobiliari temporaneamente requisite ai sensi dell'art. 1 sono poste nella disponibilità delle ACER territorialmente competenti, di cui alla L.R. 8 agosto 2001, n. 24 (Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo).

3. Alla scadenza del termine di cui al comma 1 le unità immobiliari sono restituite nella piena disponibilità del proprietario nelle identiche condizioni strutturali e igienico-sanitarie sussistenti al momento della temporanea requisizione.

4. L'immobile, già oggetto di requisizione ai sensi del presente articolo, non verrà sottoposto a nuova requisizione prima che siano decorsi dieci anni dalla cessazione della precedente imposizione.

Art. 3

Soggetti destinatari, assegnazioni, indennità di requisizione

1. I destinatari dei provvedimenti sono:

- a) i soggetti presenti nelle graduatorie erp già approvate dai Comuni;
- b) i soggetti in grave disagio abitativo individuati dagli uffici comunali per l'emergenza abitativa;

c) i soggetti sottoposti, a qualunque titolo, a sfratto esecutivo (compresa l'inadempienza contrattuale causata per ragioni economiche o di salute, accertate dalle autorità comunali); in tal caso i destinatari sono individuati negli elenchi delle esecuzioni con forza pubblica, redatti dal Tribunale competente.

2. Gli eventuali interventi di manutenzione ordinaria che siano necessari al fine di consentire l'immediato utilizzo dell'unità immobiliare possono essere eseguiti anche dall'assegnatario stesso, il quale, previa verifica della regolarità del lavoro svolto e dei costi sostenuti e dell'eventuale attività di autorecuperato, può essere esentato dalla corresponsione del canone mensile di locazione, fino alla totale copertura delle somme sostenute per la manutenzione medesima.

3. La determinazione del canone di locazione è stabilita dalla ACER territorialmente competente ai sensi L.R. 8 agosto 2001, n. 24.

Art. 4

Destinazione del canone di locazione – Istituzione fondo regionale

1. Il canone di locazione è riscosso dall'ACER e corrisposto al proprietario dell'unità immobiliare temporaneamente requisita nella misura dell'80 per cento del suo ammontare.

2. Il restante 20 per cento è così ripartito:

- a) il 50 per cento spetta alla ACER territorialmente competente;
- b) il 50 per cento confluisce in un apposito fondo regionale, eventualmente incrementato da risorse proprie regionali, ricavate dagli appositi capitoli di bilancio, destinato al finanziamento degli interventi di cui alla presente legge.

Art. 5

Compito dei Comuni

1. I Comuni applicano in relazione alle unità immobiliari temporaneamente requisite, per il periodo di persistenza dell'imposizione, la sospensione dell'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.).

2. Ai proprietari che durante il periodo di requisizione temporanea stipulano con il medesimo assegnatario un contratto di locazione a titolo di abitazione principale della durata non inferiore a tre anni, decorsi i quali il contratto è rinnovato per un ulteriore periodo di due anni, sulla base dei criteri previsti dall'articolo 2, comma 3 della Legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni

e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo) alle medesime condizioni previste dall'articolo 3, comma 5, i Comuni possono azzerare o ridurre l'ICI.

3. La stipulazione del contratto di locazione di cui al comma 2 determina la cessazione della requisizione temporanea.

Art. 6

Norma finanziaria

1. Agli oneri derivanti dall'attuazione della presente legge e agli oneri successivi si provvede mediante l'istituzione di un apposito fondo di bilancio che la Regione può integrare con successivi stanziamenti.
