

# CAMERA DEI DEPUTATI

N. 1048

## PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**SGOBIO, DILIBERTO, BELLILLO, CANCRINI, CESINI,  
CRAPOLICCHIO, DE ANGELIS, GALANTE, LICANDRO,  
NAPOLETANO, PAGLIARINI FERDINANDO BENITO PI-  
GNATARO, SOFFRITTI, TRANFAGLIA, VACCA, VENIER**

Istituzione del Fondo nazionale straordinario per la costruzione, l'acquisizione e la manutenzione di immobili da destinare all'edilizia residenziale pubblica per il triennio 2006-2008

*Presentata il 9 giugno 2006*

ONOREVOLI COLLEGHI! — La casa, come evidenziano i dati preoccupanti emersi nelle principali aree metropolitane italiane, è diventata una vera e propria emergenza sociale, che colpisce gli anziani — in costante aumento — le famiglie — soprattutto quelle monoreddito — i *single*, i giovani, gli immigrati, gli studenti e i portatori di *handicap*.

Nel nostro Paese solo il 19 per cento delle case è destinato all'affitto, contro il 60 per cento della Germania, il 47 per cento dell'Olanda, il 42 per cento della Francia, il 41 per cento dell'Austria e il 32 per cento della Gran Bretagna, segno evi-

dente di come il mercato immobiliare sia caratterizzato dal forte prevalere della casa in proprietà.

In Europa, a cominciare dai Paesi già citati, la percentuale di edilizia pubblica è molto elevata, mentre in Italia è al di sotto del 5 per cento.

A causa del pesante processo di precarizzazione del mondo del lavoro una larga fetta di giovani non può accedere al credito per l'acquisto di immobili.

Il processo della dismissione degli immobili degli enti previdenziali pubblici, residenziali e non, ha ulteriormente dilatato questo fenomeno e ha ulteriormente

aggravato la già ampia ferita sociale, tanto è vero che il 92 per cento delle famiglie che fa domanda di alloggi pubblici non ottiene soddisfacimento. Il patrimonio immobiliare del settore previdenziale aveva infatti una funzione di vero e proprio « polmone » e con esso si riusciva in buona parte a fare fronte agli sfratti e comunque aveva un effetto calmieratore sul mercato dell'affitto.

Il nostro Paese, oggi, si trova ad avere un patrimonio pubblico che diminuisce e una domanda che invece aumenta, poiché cresce il numero delle famiglie aventi diritto, visto che la fascia di povertà diventa sempre più ampia.

Sul versante dei prezzi, acquistare un alloggio è una vera e propria impresa, soprattutto nelle grandi città, come lo è affittare, poiché i costi hanno assunto dimensioni pari o superiori al reddito familiare delle fasce deboli, tanto che nelle città capoluogo di provincia non bastano due pensioni per pagare un affitto e che l'80 per cento del salario dei lavoratori dipendenti viene speso per l'affitto, escluse le spese condominiali.

Le grandi delusioni borsistiche, inoltre, hanno indirizzato buona parte dei capitali finanziari nel mercato immobiliare, esasperando in molti casi l'aspetto speculativo che ha generato una vera e propria « bolla » immobiliare.

La perdurante spirale degli sfratti — secondo le organizzazioni sindacali di categoria, risultano essere circa 30.000 le famiglie che dal 31 marzo 2005, data di scadenza della vecchia proroga sugli sfratti concessa dal Governo, da un giorno all'altro, rischiano di trovarsi senza alcun alloggio — il cui numero rimane elevato, con un notevole e « ovvio » aumento di quelli per morosità, chiude un quadro di insieme davvero allarmante. Nella sola città di Roma il totale dei nuclei familiari che saranno colpiti da provvedimento di sfratto ammonta a 16.000.

L'insieme di fattori sopra descritti rende strutturale il « problema » della casa, inteso come elemento condizionante del percorso di vita e di lavoro degli italiani.

Nel 1996 il Governo, di intesa con le parti sociali, ha avviato un percorso di riforma che regola l'intervento pubblico in materia di politiche sociali della casa, introducendo le suddivisioni delle funzioni tra Ministero e regioni, che venivano responsabilizzate nella programmazione delle risorse, e la « legge Bassanini » ha completato il quadro assegnando le politiche sociali della casa alla competenza del sistema locale. A seguito di tale riforma, le regioni, in base al titolo V della parte seconda della Costituzione, hanno ormai competenza primaria in materia. Fino ad oggi non sono ancora stati individuati meccanismi di finanziamento dell'edilizia sociale sostitutivi dei contributi ex Gescal e sulla quantificazione delle risorse da trasferire alle regioni c'è un contenzioso aperto, cui il Governo nella scorsa legislatura non ha dato risposta alcuna.

Soprattutto nelle grandi città ad alta densità abitativa gli affitti reali, molti dei quali in « nero », sono cresciuti a dismisura, tanto che il mercato immobiliare ha riscontrato prezzi ben superiori a quelli dell'inflazione.

I prezzi inaccessibili per la gran parte delle famiglie italiane, a medio e a basso reddito, hanno avuto come logica conseguenza l'aumento della richiesta di intervento della pubblica amministrazione.

Negli ultimi quattro anni sono tantissime, infatti, le domande presentate presso gli uffici dei comuni italiani preposti al « contributo all'affitto », nonostante la somma finanziaria destinata dal Governo nazionale ai comuni sia stata notevolmente e costantemente inferiore a quelle degli anni precedenti.

Il sostegno economico al nucleo familiare è essenziale di fronte all'emergenza e deve però essere accompagnato da una logica che riattivi il mercato dell'affitto, non solo attuando adeguatamente quanto previsto dal nuovo regime delle locazioni, con la legge n. 431 del 1998, ma anche predisponendo misure e incentivi che favoriscano il ritorno sul mercato degli alloggi lasciati sfitti, il recupero degli alloggi e una nuova edilizia finalizzata alla locazione a canoni contenuti.

L'alienazione degli immobili è stata attuata con il solo obiettivo di fare cassa e al di fuori di qualsiasi relazione con le esigenze di politica abitativa: di questo passo, circa 150.000 unità abitative degli enti previdenziali non saranno più disponibili all'affitto.

Se a questo si aggiunge che anche importanti compagnie di assicurazione e banche stanno attuando processi di dismissione e di vendita dei loro immobili residenziali, nella massima parte concentrati nelle grandi città, si comprende come l'effetto della contrazione dell'offerta abitativa in affitto abbia come conseguenza l'incremento ulteriore del livello dei canoni.

Le dismissioni in atto, infine, hanno determinato il diretto intervento delle grandi società immobiliari decise a gonfiare i valori degli immobili una volta acquistati e a mettere le mani sull'attuale destinazione d'uso di aree e di edifici centrali. Ciò si sta già ripercuotendo sui prezzi di vendita, diventati inaccessibili per un'alta percentuale di famiglie, rischiando così di alimentare speculazioni immobiliari e operazioni di terziarizzazione di zone centrali con la conseguente espulsione dei residenti verso la periferia.

Il rilancio dell'edilizia residenziale pubblica (ERP) è la condizione imprescindibile per l'intero sistema abitativo italiano e deve procedere attraverso il consolidamento e l'allargamento del patrimonio, attuando processi di riforma e di riqualificazione, in verità già avviati in alcune regioni, che, a loro volta, insieme ai comuni metropolitani, dovranno assicurare certezze alla programmazione della politica abitativa, attraverso l'attivazione di osservatori permanenti sulla condizione abitativa. Le stesse regioni hanno più volte sottoposto al Governo, anche in sede di Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, la questione dell'ERP.

La presente proposta di legge intende andare incontro a questa fondamentale esigenza e lo fa prevedendo l'istituzione presso il Ministero delle infrastrutture, per il triennio 2006-2008, a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge, del Fondo nazionale straordinario per la costruzione *ex novo* e l'acquisizione di immobili già esistenti da destinare proprio all'ERP.

Per ERP (così le norme più recenti, dalla legge n. 865 del 1971 in poi, hanno ridenominato la precedente « edilizia economica e popolare ») si intende il patrimonio immobiliare realizzato con il concorso finanziario dello Stato o di altri enti pubblici per la costruzione di abitazioni a costo contenuto per i cittadini meno abbienti. La proposta di legge tende a estendere le misure di intervento prevedendo l'acquisizione da parte dello Stato di alloggi già edificati e quindi già esistenti da destinare ad uso residenziale pubblico.

Allo stesso tempo, la proposta di legge, all'articolo 2, tende altresì ad istituire presso il Ministero delle infrastrutture un ulteriore Fondo nazionale di interventi per la manutenzione straordinaria di tali immobili.

Gli immobili già esistenti e destinati all'ERP, tranne rare eccezioni, versano in uno stato di grave e pericoloso degrado per cui c'è necessità di mettere mano a questo utile patrimonio abitativo, che dà alloggio e assistenza a migliaia di famiglie italiane. Per « interventi di manutenzione straordinaria » si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e per sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso e l'installazione di ascensori.

## PROPOSTA DI LEGGE

---

### ART. 1.

1. Presso il Ministero delle infrastrutture è istituito, a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, il Fondo nazionale straordinario per la costruzione e l'acquisizione di immobili da destinare all'edilizia residenziale pubblica per il triennio 2006-2008, la cui dotazione è determinata annualmente dalla legge finanziaria, ai sensi dell'articolo 11, comma 3, lettera *d*), della legge 5 agosto 1978, n. 468, e successive modificazioni.

### ART. 2.

1. Presso il Ministero delle infrastrutture è istituito, a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, il Fondo nazionale di interventi per la manutenzione straordinaria degli immobili destinati ad edilizia residenziale pubblica, la cui dotazione è determinata annualmente dalla legge finanziaria, ai sensi dell'articolo 11, comma 3, lettera *d*), della legge 5 agosto 1978, n. 468, e successive modificazioni.

2. Il Fondo di cui al comma 1 è finalizzato alla realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria.

3. Ai fini della presente legge, per « interventi di manutenzione straordinaria » si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e per sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso e l'installazione di ascensori.

## ART. 3.

1. All'onere derivante dall'attuazione della presente legge si provvede per l'anno 2006 mediante corrispondente riduzione dello stanziamento iscritto, ai fini del bilancio triennale 2006-2008, nell'ambito dell'unità previsionale di base di parte corrente « Fondo speciale » dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze per l'anno 2006, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

2. Il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.





€ 0,30

*Stampato su carta riciclata ecologica*



\*15PDL0010330\*