

CAMERA DEI DEPUTATI N. 2174

PROPOSTA DI LEGGE

d’iniziativa del deputato **MARCO DI STEFANO**

Istituzione del fondo comunale per l’edilizia residenziale pubblica, mediante accantonamento dei depositi cauzionali versati per la locazione di unità immobiliari private a destinazione residenziale o ad usi diversi

Presentata il 10 marzo 2014

ONOREVOLI COLLEGHI ! — Sempre crescente è oggi il numero di persone e di famiglie direttamente toccato, nel nostro Paese, dal problema della casa.

Per molti di essi, anzi, la questione ha ormai travalicato la soglia problematica per assumere i contorni di una vera e propria emergenza.

Questi sono i fenomeni derivanti da tale stato di cose ed ormai palesemente visibili soprattutto nelle aree metropolitane: l’aumento del numero di sfratti per morosità; la crescita di alloggi di fortuna e baraccopoli abitati innanzitutto ma non solo da famiglie di Paesi non membri dell’Unione europea; la crescita esponenziale di un disagio sociale diffuso, di processi di indebitamento e di impoverimento delle famiglie.

Tutti elementi che devono indurre le istituzioni a considerare di nuovo la questione abitativa al centro dell’agenda politica nazionale.

Il progressivo aumento dei costi per l’acquisto e per l’affitto delle case, associato al generale processo di impoverimento delle famiglie, ha comportato una sempre più diffusa difficoltà nel sostenere le spese per il mantenimento della propria abitazione.

Cresce così la domanda abitativa da parte delle famiglie che hanno un reddito troppo alto per l’edilizia residenziale pubblica ma, contemporaneamente, troppo basso per accedere al mercato degli affitti e della proprietà.

La stretta connessione tra questione abitativa, coesione sociale e crescita, in

particolare delle aree metropolitane, deve indurci a riaffermare la centralità delle politiche di *social housing* quale motore della rigenerazione urbana e principale strumento di sviluppo sostenibile delle città nonché fattore di coesione sociale dei suoi abitanti.

L'attuale fase di crisi dell'economia ha ulteriormente aggravato la questione abitativa, rendendo inderogabile la necessità di un intervento congiunto delle istituzioni pubbliche, da un lato, e delle istituzioni private e dei soggetti *non profit*, dall'altro, prevedendo l'adozione di strumenti multidisciplinari e programmando interventi normativi innovativi in grado di canalizzare — senza ulteriori aggravamenti per le finanze pubbliche — risorse finanziarie da destinare allo sviluppo del *social housing*.

È quello che ci si prefigge di fare con la presente proposta di legge, che prevede — nell'impossibilità di istituire nuove forme di tassazione di scopo analoghe alla *ex Gescal* — un'inedita forma di finanziamento aggiuntivo delle politiche abitative comunali, peraltro da tempo richiesta anche da organizzazioni rappresentative del settore, attraverso un impiego attivo dei depositi cauzionali concernenti i contratti di locazione di unità immobiliari ad uso abitativo o ad usi diversi.

In pratica si propone che i depositi cauzionali, attualmente versati dagli inquilini titolari dei contratti di locazione ai proprietari degli immobili (giòva ricordare che la gestione di tali depositi corrisposti dagli inquilini rappresenta spesso per il locatore un onere in quanto deve versare ogni anno o alla fine della locazione all'inquilino un interesse annuo pari a quello legale, spesso superiore a quello che la banca corrisponde al proprietario), con-

fluiscano invece in un apposito fondo comunale.

Una quota maggioritaria di tali risorse, provenienti dalle cauzioni versate dagli inquilini, potrebbe essere infatti utilizzata per il finanziamento di programmi di investimento nell'edilizia residenziale pubblica a canone agevolato, da assegnare alle famiglie collocate utilmente nelle graduatorie, mentre resterebbe accantonata un'idonea riserva per fare fronte alle restituzioni conseguenti alle cessate locazioni, da restituire all'inquilino o al proprietario in presenza di danni.

Tale fondo garantirebbe sia il conduttore che il locatore e permetterebbe all'amministrazione comunale di monitorare l'andamento degli affitti.

Sulla base dei dati disponibili (3,2 milioni di famiglie titolari di contratti di locazione) e calcolando un canone medio di locazione di 300 euro mensili, si perviene agevolmente a una stima, per difetto, del potenziale importo dell'istituendo fondo di garanzia, pari a una dotazione complessiva — a regime — di almeno 9 miliardi di euro.

Per assicurare uno sviluppo uniforme del costituendo fondo se ne prevede l'istituzione presso i comuni e, ove necessario, presso le unioni di comuni.

L'istituzione di tale fondo non comporta alcun onere aggiuntivo per la finanza pubblica — statale o comunale — né introduce una nuova tassazione, apportando al contempo l'afflusso di nuove risorse finanziarie, determinanti al fine di ricondurre l'emergenza abitativa nei binari di un'ordinata e ordinaria programmazione pluriennale delle politiche della casa.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

1. A partire dalla data di entrata in vigore della presente legge il deposito cauzionale, fino a tre mensilità, relativo ai contratti di locazione vigenti, rinnovati o stipulati ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in caso di unità immobiliari a destinazione residenziale, ovvero ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392, in caso di immobili ad uso diverso, sono versati dal conduttore in un apposito fondo istituito presso le amministrazioni comunali o le unioni di comuni ove istituite, contestualmente alla stipulazione del contratto di locazione.

2. Il deposito cauzionale di cui al comma 1 è produttivo degli interessi legali annuali ed è restituito al locatore su richiesta dello stesso alla scadenza del contratto di locazione.

3. Le risorse provenienti dal versamento del deposito cauzionale versate al fondo di cui al comma 1 sono utilizzate in misura non inferiore al 50 per cento esclusivamente per sostenere programmi di interventi relativi alla costruzione, all'acquisto e al recupero di alloggi di edilizia residenziale pubblica nonché alla costruzione di alloggi di edilizia residenziale pubblica a canone agevolato ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

4. Entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, l'amministrazione comunale o le unioni di comuni ove istituite definiscono con apposito regolamento le modalità per il versamento e per la riscossione, al termine della locazione da parte del locatore, dei depositi cauzionali presso il fondo di cui al presente articolo, nonché le modalità e i criteri di utilizzo e di ripartizione della quota parte finalizzata ai programmi degli interventi di cui al comma 3.

€ 1,00



17PDL0023080