

CAMERA DEI DEPUTATI N. 4401

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

ANDREA MAESTRI, BRIGNONE, CIVATI, PASTORINO

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 31 marzo 2017

ONOREVOLI COLLEGHI! — Con la presente proposta di legge si propone un'importante e innovativa misura che può diventare una forma ulteriore di finanziamento delle politiche abitative per i comuni e per le regioni senza che questa si basi su una nuova tassa di scopo o produca nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica.

Si propone che la cauzione relativa al contratto di locazione di unità immobiliari ad uso abitativo e ad usi diversi non sia più versata dal conduttore al locatore. Infatti, giova ricordare che la cauzione per il locatore costituisce un onere in quanto deve versare ogni anno o alla fine della locazione al conduttore un interesse annuo pari a quello legale, spesso superiore a quello che lo stesso si vede corrispondere dalla banca.

La cauzione relativa al contratto di locazione, invece, in base alla presente proposta di legge, dovrà essere versata a un apposito fondo comunale o in un conto corrente di scopo presso l'eventuale agenzia per la casa presente nel comune.

Una quota maggioritaria di tali risorse, provenienti dalle cauzioni versate dagli inquilini, potrebbe essere utilizzata per finanziare programmi di incremento di alloggi di edilizia residenziale pubblica a canone sociale da assegnare alle famiglie collocate utilmente nelle graduatorie, oppure con sfratto eseguito o in esecuzione, mentre una quota parte ma minoritaria dovrebbe essere accantonata per essere utilizzata nei casi di cessata locazione ed essere restituita all'inquilino o al proprietario in presenza di danni.

Tale fondo, con tutta evidenza, garantirebbe sia il conduttore che il locatore e permetterebbe all'amministrazione comunale anche di monitorare l'andamento degli affitti. A titolo di esempio, il fondo potrebbe avere una dotazione complessiva, a regime, di almeno 3,2 miliardi di euro. Il calcolo per difetto è il seguente: le famiglie in affitto da privati sono 3,2 milioni, ipotizzando una cauzione trimestrale di 1.000 euro (un affitto mensile di poco più di 300 euro) si arriva a 3,2 milioni di euro per 1.000, ovvero 3,2 miliardi di euro.

Il fondo potrebbe, in pieno ambito e spirito federalista, essere istituito presso i comuni o presso le agenzie per la casa, se istituite e ove operanti.

Un fondo che non costa nulla alla finanza pubblica, né introduce una nuova tassazione, ma che potrebbe fornire le risorse necessarie per garantire un'abitazione a decine di migliaia di famiglie inserite nelle graduatorie comunali per l'edilizia residenziale pubblica.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge la cauzione, fino a tre mensilità, relativa 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, o ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392, in caso di unità immobiliare ad uso diverso, sono versati dal conduttore a un apposito fondo istituito presso l'amministrazione comunale o su un apposito conto corrente di scopo istituito presso l'agenzia comunale per la casa, se istituita, del comune in cui è ubicata l'unità immobiliare.

2. La cauzione di cui al comma 1 è produttiva di interessi legali annuali ed è restituita al conduttore alla scadenza del contratto di locazione, salvo richiesta, documentata, da parte del locatore di rimborso per danni causati dal conduttore o per inadempienze contrattuali accertate. La delibera di cui al comma 4 determina il numero di mensilità da versare da parte del conduttore tenendo conto del reddito dello stesso e dell'importo del canone di locazione delle unità immobiliari di cui al citato comma 1.

3. Le risorse versate al fondo di cui al comma 1 sono utilizzate in misura non inferiore al 60 per cento per sostenere programmi di interventi relativi alla costruzione, all'acquisto e al recupero di alloggi di edilizia residenziale pubblica sociale da assegnare a tempo indeterminato, con canone sociale definito dalla legge regionale in materia, a famiglie collocate utilmente nelle graduatorie comunali per l'accesso ad alloggi di edilizia residenziale pubblica ovvero per garantire il passaggio da casa a casa per famiglie con sfratto esecutivo o già eseguito aventi i requisiti stabiliti dalla regione per l'accesso agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, e in misura non superiore al 20 per cento a iniziative di re-

cupero e di autorecupero di alloggi da locare a canone agevolato ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, previo accordo integrativo con le organizzazioni sindacali degli inquilini, tenuto conto del reddito delle famiglie interessate. Al fine della locazione di tali alloggi le famiglie devono possedere i requisiti di impossidenza di un altro alloggio nella regione di residenza e un reddito inferiore a quello fissato per l'accesso agevolato ad alloggi di edilizia residenziale pubblica o di edilizia residenziale sociale.

4. L'amministrazione comunale con delibera della giunta, entro due mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, definisce con apposito regolamento le modalità per il versamento e per la riscossione, alla fine della locazione da parte del conduttore o, eventualmente, del locatore, delle cauzioni versate al fondo di cui al comma 1, nonché le modalità e i criteri di utilizzo e di ripartizione della quota parte finalizzata ai programmi e agli interventi di cui al comma 2, dandone comunicazione all'assessorato regionale competente.

