

RELAZIONE

Il diritto alla casa è sempre più un diritto evaso.

Le categorie sociali più deboli trovano sempre più difficoltà a vedersi riconosciuto tale diritto. Sono sempre più gli individui impossibilitati ad accedere ad una abitazione nel mercato degli affitti e largamente impossibilitati ad accollarsi mutui per l'acquisto di una abitazione.

Salari bassi, precarietà del lavoro, difficoltà crescenti sempre più tese ad emarginare molti soggetti, determinano la condizione di accesso ad un alloggio e ciò contrasta apertamente con la politica sociale del partito della rifondazione comunista che non può non sviluppare proposte che vadano incontro a tali esigenze.

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 di passaggi legislativi forti, capaci di costruire in una fase intermedia una risposta immediata traguardano attraverso una ripresa della politica residenziale pubblica un processo di crescita del settore e, quindi, una successiva rimozione di norme anche forti come quella qui esposta. 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 un modo adeguato alla richiesta di disponibilità di alloggi da parte delle categorie economicamente e socialmente deboli.

L'articolo 2 conferisce ai Comuni considerati alta tensione abitativa di esercitare la facoltà di requisire unità immobiliari sfitte da oltre dodici mesi e di conferirle nella disponibilità dell'ALER provinciale per un periodo di diciotto mesi, eventualmente rinnovabili per ulteriori diciotto mesi; 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 sia 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 e di coppie di giovani, qualunque sia la forma della loro convivenza. Il canone di locazione è fissato dall'ALER, sulla base dei criteri stabiliti dalla 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'ALER e il rimanente confluisce in un fondo regionale istituito a sostegno degli interventi operati in applicazione della presente legge.

L'articolo 5 stabilisce che 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 di un contratto di locazione del tipo c.d. "tre più due"; con la stipulazione del contratto cessa il vincolo di requisizione temporanea.

L'articolo 6 pone a carico dei Comuni che intendano avvalersi dello strumento della requisizione l'obbligo di presentare annualmente alla Regione un piano per il recupero abitativo di edilizia sovvenzionata o agevolata, nel quale deve essere individuato il fabbisogno abitativo comunale; in tutti i piani approvati dai comuni successivamente al primo deve essere contenuta anche una relazione che dia conto degli obiettivi raggiunti nel corso dell'anno precedente.

L'articolo 7 dispone in ordine al reperimento delle risorse necessarie all'attuazione della legge.

Proposta di legge regionale recante

“Norme dirette a favorire l’inserimento abitativo stabile dei soggetti socialmente deboli”

Articolo 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 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.

Articolo 2 (Requisizione temporanea)

1. Per le finalità di cui all’articolo 1, i Comuni considerati alta tensione abitativa possono requisire per un periodo di diciotto mesi, motivatamente rinnovabili per una sola volta di ulteriori diciotto, unità immobiliari sfitte da almeno dodici mesi 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 del comma 1 sono poste nella disponibilità delle A.L.E.R. territorialmente competenti, di cui alla legge regionale 10 giugno 1996 n. 13, le quali entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge sono tenute a costituire appositi uffici dotati di strutture tecniche adeguate.

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

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

Articolo 3 (Soggetti destinatari)

1. Le unità immobiliari temporaneamente requisite sono assegnate agli aventi diritto sulla base delle graduatorie già approvate dai Comuni.

2. Nel caso di soggetti sottoposti a sfratto esecutivo e di giovani coppie conviventi l’assegnazione deve essere effettuata entro quindici giorni dalla requisizione.

3. I soggetti di cui al comma 2 sono individuati ed inseriti in una specifica graduatoria a seguito di bando speciale, emanato sulla base di apposito regolamento comunale approvato entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

4. 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 sino alla totale copertura delle somme sostenute per la manutenzione medesima.

5. La determinazione del canone di locazione è stabilita dall’A.L.E.R. territorialmente competente in misura corrispondente canoni di locazione dalla stessa applicati ai sensi della legge vigente.

Articolo 4

(Destinazione del canone di locazione - istituzione del fondo regionale per l'inserimento abitativo)

1. Il canone di locazione è riscosso dall'A.L.E.R. 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 all'A.L.E.R. territorialmente competente;
 - b) il 50 per cento confluisce in un apposito fondo regionale, eventualmente incrementato da risorse proprie regionali, destinato al finanziamento degli interventi di cui alla presente legge.

Articolo 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.).
I 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 della normativa vigente e alle medesime condizioni previste dall'articolo 3 comma 5.
2. La stipulazione del contratto di locazione di cui al comma 2 determina la cessazione della requisizione temporanea.
3. Ai proprietari che hanno stipulato contratti di locazione ai sensi del comma 2 si applica la disposizione di cui al comma 1.

Articolo 6

(Piano comunale di recupero abitativo)

1. Ai fini dell'applicazione della presente legge, i Comuni che intendono avvalersi del finanziamento regionale, trasmettono alla Giunta regionale, entro il 30 giugno di ogni anno, il piano di recupero abitativo di edilizia sovvenzionata o agevolata, nel quale sono specificamente indicati gli obiettivi annuali di risposta al fabbisogno abitativo del proprio territorio; nei piani recupero successivi al primo i Comuni devono altresì riportare una relazione sugli obiettivi raggiunti.
2. La presentazione del piano di cui al comma 1 è condizione necessaria per l'ammissione al fondo regionale di all'articolo 4 comma 2 lettera b).

Articolo 7

(Norma finanziaria)

1. Agli oneri derivanti dall'attuazione della presente legge si provvede mediante:
 - a) prelevamento di quota pari a euro in termini di competenza e di cassa dall'U.P.B."....." dello stato di previsione della spesa del bilancio per l'anno finanziario 2006;
 - b) istituzione dell'U.P.B....."....." dello stato di previsione della spesa per l'anno finanziario 2006 di euro.....
2. Agli oneri per gli esercizi successivi si provvede con legge di bilancio.