



PROPOSTA DI LEGGE N. 293/10^A DI INIZIATIVA DEI CONSIGLIERI REGIONALI F. SERGIO, D. BATTAGLIA, RECANTE:

“SOSTEGNO PER IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE DEI MUTUATARI IN CASO DI MOROSITA' INCOLPEVOLE”

RELATORE: MICHELANGELO MIRABELLO

IL DIRIGENTE

F.TO AVV. GIOVANNI FEDELE

IL PRESIDENTE

F.TO ON. MICHELANGELO MIRABELLO

PROPOSTA DI LEGGE N. 293/10^A DI INIZIATIVA DEI CONSIGLIERI REGIONALI F. SERGIO, D. BATTAGLIA, RECANTE:

“SOSTEGNO PER IL MANTENIMENTO DELL’ABITAZIONE PRINCIPALE DEI MUTUATARI IN CASO DI MOROSITA’ INCOLPEVOLE”

Relazione illustrativa

Il d.lgs. 21 aprile 2016, n. 72 - Attuazione della direttiva 2014/17/UE, in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali, art. 120- quinquiesdecies, comma 4 punto c. - dispone che costituisce inadempimento il mancato pagamento di un ammontare equivalente a diciotto rate mensili del mutuo e che tale inadempimento consente la risoluzione del contratto ai sensi dell’art. 40, comma 2 del precitato decreto. Alla luce di tale disposizione, l’attuazione della direttiva 2014/17/UE, in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali, ha reso molto più semplice, in caso di accordo sottoscritto tra parti, la vendita da parte del creditore, dell’abitazione su cui grava un mutuo di cui non sono state pagate 18 rate, in quanto esclude il ricorso alle procedure esecutive immobiliari, disponendo la vendita dell’immobile su stima effettuata da un perito indipendente.

Il Ministero delle Economia e delle Finanze, al fine di attenuare gli effetti di una legge che va a colpire una larga fascia di cittadini già stremati da una crisi economica che ha incrementato notevolmente il numero dei disoccupati e degli indigenti, ha istituito “Il fondo di solidarietà per l’acquisto della prima casa” che ha consentito, tra il 2010 e il 2016, a 37.312 famiglie in difficoltà economiche, di sospendere per 18 mesi il pagamento delle rate del proprio mutuo a fronte di un impegno per lo stato di 50 milioni di euro.

L’obiettivo della presente proposta di legge, invece, è quello di intervenire quando tutti i tentativi di mediazione tra istituti di credito e mutuatario sono stati esperiti e si è giunti alla vendita dell’abitazione in cui il mutuatario vive stabilmente.

La grave e persistente crisi economica determina, in numerose famiglie, la perdita del posto di lavoro di uno o più componenti il nucleo familiare e, in applicazione delle norme previste dal d.lgs. 72/2016, la perdita del possesso e della proprietà dell’abitazione principale.

I danni arrecati alla pubblica amministrazione dagli effetti prodotti dalla perdita della proprietà e del possesso dell’abitazione principale, sono di gran lunga superiori ai costi prodotti dalla presente legge. Basti pensare agli interventi che gli enti locali sono tenuti ad effettuare in caso di sfratto di

PROPOSTA DI LEGGE N. 293/10^A DI INIZIATIVA DEI CONSIGLIERI REGIONALI F. SERGIO, D. BATTAGLIA, RECANTE:

“SOSTEGNO PER IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE DEI MUTUATARI IN CASO DI MOROSITA' INCOLPEVOLE”

famiglie che non hanno reddito per aver perso il lavoro o per aver perso il sostegno economico di un componente.

Questa proposta di legge dà un senso all'azione della politica perché, così come indicato all'articolo 1, offre un sostegno ai cittadini, proprio nel momento più difficile della loro esistenza, quando l'accanimento delle sventure sommate tra loro fanno perdere ogni speranza di poterle superare.

L'art. 2 individua gli strumenti e le modalità d'intervento. La Regione concede a coloro che versino nella condizione di morosità incolpevole di cui all'articolo 3 un contributo per un importo massimo non superiore ad euro 20.000,00, comprensivo anche delle spese occorrenti per l'estinzione anticipata del mutuo. La Regione, contestualmente all'estinzione del mutuo, subentra ai sensi dell'articolo 1201 c.c. nella garanzia reale costituita dall'ipoteca sull'immobile e stipula con il proprietario beneficiario del contributo apposito contratto per la restituzione rateizzata del contributo concesso. La Regione, nel caso di inadempimento contrattuale da parte del proprietario beneficiario del contributo, intraprende le procedure legali volte al recupero del credito. Inoltre, per gli interventi previsti dalla presente legge, può avvalersi dell'assistenza tecnico-finanziaria di Fincalabra Spa.

L'art. 3 definisce la morosità incolpevole. Il requisito principale è la consistente riduzione della capacità reddituale.

L'art. 4 indica i soggetti che hanno diritto al sostegno e i limiti reddituali, che verranno calibrati, in sede di commissione, in relazione anche alla disponibilità delle risorse economiche che Regione Calabria potrà mettere a disposizione. Al punto a, comma 1 si richiede che il soggetto destinatario del sostegno economico risieda stabilmente nell'immobile e al punto b dello stesso comma, si evidenzia il fatto che il cittadino moroso non abbia altri immobili la cui alienazione consentirebbe la sanatoria della morosità incolpevole.

L'art. 5 prevede le priorità nella concessione della garanzia.

L'art. 6 demanda alla Giunta regionale l'adozione degli atti attuativi.

PROPOSTA DI LEGGE N. 293/10^A DI INIZIATIVA DEI CONSIGLIERI REGIONALI F. SERGIO, D. BATTAGLIA, RECANTE:

“SOSTEGNO PER IL MANTENIMENTO DELL’ABITAZIONE PRINCIPALE DEI MUTUATARI IN CASO DI MOROSITA’ INCOLPEVOLE”

L’art. 7 (Norma Finanziaria) prevede che siano destinate all’attuazione dell’art. 2 della presente legge € 2.900.000,00 per il 2018. Tali risorse sono già stanziare a bilancio alla missione 12 “Diritti sociali, politiche sociali e famiglia” programma 1206 “Interventi per il diritto alla casa” dello stato di previsione delle spese del bilancio regionale 2018-2020.

L’articolo 8 reca la norma di entrata in vigore.

RELAZIONE TECNICO — FINANZIARIA

Gli aspetti finanziari relativi al progetto di legge riguardano, pertanto, l’intervento finanziario da parte della Regione, secondo i termini indicati all’articolo 2 ed evidenziati nel quadro di riepilogo che segue. I restanti articoli, non esplicitamente richiamati nella presente relazione, avendo carattere ordinamentale, definitorio e procedurale non determinano specifici sviluppi organizzativi, non promuovono nuove azioni amministrative, non attribuiscono nuove funzioni a carico di enti territoriali e sono, pertanto, pienamente neutri sul piano della finanza pubblica, secondo quanto indicato nella Tabella 1 - Oneri finanziari del successivo “Quadro di riepilogo analisi economico finanziaria”. A tal fine l’articolo recante la norma finanziaria prevede che siano destinate all’attuazione dell’art. 2 della presente legge € 2.900.000,00 per il 2018. Tali risorse sono già stanziare a bilancio alla missione 12 “Diritti sociali, politiche sociali e famiglia” programma 1206 “Interventi per il diritto alla casa” dello stato di previsione delle spese del bilancio regionale 2018-2020.

PROPOSTA DI LEGGE N. 293/10^A DI INIZIATIVA DEI CONSIGLIERI REGIONALI F. SERGIO, D. BATTAGLIA, RECANTE:

“SOSTEGNO PER IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE DEI MUTUATARI IN CASO DI MOROSITA' INCOLPEVOLE”

Quadro di riepilogo analisi economico finanziaria

(allegato a margine della relazione tecnico finanziaria art. 39 Statuto Regione Calabria)

Titolo: Proposta di legge recante: " Azioni per sostenere il mantenimento dell'abitazione principale dei mutuatari in caso di morosità incolpevole "

Tab. 1 Oneri finanziari:

Articolo	Descrizione spese	Tipologia I o C	Carattere temporale A o P	Importo
1	Nessun onere, reca principi e finalità della legge	//	//	//
2	Intervento della Regione	C	A	2.900.000,00 €
3	Nessun onere reca la definizione della locuzione “morosità incolpevole”	//	//	//
4	Nessun onere indica i destinatari della legge	//	//	//
5	Nessun onere reca le priorità nella concessione della garanzia	//	//	//
6	Nessun onere reca disposizioni attuative	//	//	//
	TOTALE			2.900.000,00 €

Criteri di quantificazione degli oneri finanziari

Art. 2. Per la quantificazione delle spese si è fatta una stima parametrica tenendo degli sfratti per morosità registrati nella Regione Calabria ai quali è ripartito il fondo di cui al sopra citato decreto, il cui allegato A indica per la Calabria n. 290 sfratti per morosità per l'anno 2014, dati

PROPOSTA DI LEGGE N. 293/10^A DI INIZIATIVA DEI CONSIGLIERI REGIONALI F. SERGIO, D. BATTAGLIA, RECANTE:

“SOSTEGNO PER IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE DEI MUTUATARI IN CASO DI MOROSITA' INCOLPEVOLE”

Ministero dell'Interno “Pubblicazione sfratti 2014”. Considerato che l'intervento prevede un contributo di 10.000 euro il costo potenziale sarebbe di 2.900.000 €.

Copertura finanziaria

La norma finanziaria prevede che siano destinate all'attuazione dell'art. 2 della presente legge € 2.900.000,00 per il 2018. Tali risorse sono già stanziare a bilancio alla missione 12 “Diritti sociali, politiche sociali e famiglia” programma 1206 “Interventi per il diritto alla casa” dello stato di previsione delle spese del bilancio regionale 2018-2020.

Tab. 2 Copertura finanziaria:

Missione/Programma/ Titolo	Anno 2018 - €	Anno 2019 - €	Anno 2020 - €	Totale €
12/1206/1 Interventi per il diritto alla casa	2.900.000,00	//	//	2.900.000,00
Totale	2.900.000,00	//	//	2.900.000,00

PROPOSTA DI LEGGE N. 293/10^A DI INIZIATIVA DEI CONSIGLIERI REGIONALI F. SERGIO, D. BATTAGLIA, RECANTE:

“SOSTEGNO PER IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE DEI MUTUATARI IN CASO DI MOROSITA' INCOLPEVOLE”

Art. 1

(Finalità e obiettivi)

1. La Regione Calabria riconosce e tutela, sul proprio territorio, il diritto universale e inalienabile di ogni cittadino ad avere una casa in cui abitare e vivere in sicurezza con la propria famiglia, in accordo con le disposizioni dell'articolo 25, comma 1, della Dichiarazione universale dei diritti umani, adottata dall'Assemblea generale delle Nazioni Unite il 10 dicembre 1948, e con l'articolo 2 dello Statuto regionale.
2. La presente legge promuove interventi a favore di soggetti che versino in condizioni di morosità incolpevole nell'ambito di mutui bancari contratti per l'acquisto della prima casa da destinare ad abitazione principale.

Art. 2

(Strumenti e modalità di intervento)

1. La Regione, per le finalità di cui all'articolo 1, concede a coloro che versino nella condizione di morosità incolpevole di cui all'articolo 3 un contributo per l'estinzione anticipata del mutuo bancario contratto per l'acquisto della prima casa. Il contributo può essere concesso per un importo massimo non superiore a 20.000,00 euro, comprensivo anche delle spese occorrenti per l'estinzione anticipata del mutuo.
2. La Regione, contestualmente all'estinzione del mutuo, subentra ai sensi dell'articolo 1201 del Codice civile nella garanzia reale costituita dall'ipoteca sull'immobile. L'atto di surroga è stipulato nelle forme e modalità e nel rispetto delle condizioni previste dalla normativa civilistica in materia.
3. La Regione, contestualmente all'estinzione del mutuo, stipula con il proprietario beneficiario del contributo apposito contratto per la restituzione rateizzata del contributo concesso, definendo termini, modalità e condizioni di restituzione che tengano conto della particolare situazione

PROPOSTA DI LEGGE N. 293/10^A DI INIZIATIVA DEI CONSIGLIERI REGIONALI F. SERGIO, D. BATTAGLIA, RECANTE:

“SOSTEGNO PER IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE DEI MUTUATARI IN CASO DI MOROSITA' INCOLPEVOLE”

economica in cui versa il contraente e, in ogni caso, di maggior favore rispetto a quelli pattuiti originariamente dal proprietario con l'istituto bancario.

4. Nel caso di inadempimento contrattuale da parte del proprietario beneficiario del contributo, la Regione intraprende le procedure legali volte al recupero del credito, pari al contributo concesso, ai costi dell'atto di surrogazione e alle spese sostenute.

5. Per gli interventi previsti dalla presente legge, la Regione può avvalersi dell'assistenza tecnico-finanziaria di Fincalabra Spa, secondo le disposizioni attuative di cui all'articolo 6 stabilite dalla Giunta regionale e nel rispetto della normativa statale ed europea di riferimento.

Art. 3

(Morosità incolpevole)

1. Per morosità incolpevole si intende la condizione dovuta a una consistente riduzione della capacità reddituale del titolare di contratto di mutuo sulla prima casa o di un componente del nucleo familiare concorrente al reddito dovuta a:

- a) perdita del posto di lavoro per licenziamento;
- b) accordi aziendali che prevedano una consistente riduzione dell'orario di lavoro e della retribuzione;
- c) concessione dei provvedimenti previsti dagli ammortizzatori sociali;
- d) mancato rinnovo di contratti a termine o di lavori atipici;
- e) cessazione di attività libero-professionali;
- f) cessazione di attività industriali, artigianali o commerciali;
- g) malattia grave, infortunio o decesso di un componente del nucleo familiare concorrente al reddito.

PROPOSTA DI LEGGE N. 293/10^A DI INIZIATIVA DEI CONSIGLIERI REGIONALI F. SERGIO, D. BATTAGLIA, RECANTE:

“SOSTEGNO PER IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE DEI MUTUATARI IN CASO DI MOROSITA' INCOLPEVOLE”

Art. 4

(Soggetti beneficiari)

1. Accedono al contributo di cui all'articolo 2, nei limiti delle disponibilità finanziarie di cui all'articolo 7, i titolari di mutuo stipulato per l'acquisto della prima casa, ubicata nel territorio della regione Calabria e non appartenente alle categorie catastali A1, A8, A9 e A10, qualora:

- a) il richiedente risieda stabilmente nell'immobile soggetto a provvedimento di cui all'articolo 5, comma 1, lettere a) e b);
- b) il richiedente o un componente del nucleo familiare non siano proprietari di altri immobili la cui alienazione consentirebbe la sanatoria della morosità incolpevole;
- c) il richiedente disponga di un reddito I.S.E.E non superiore a 15.000 euro annui;
- d) l'importo del mutuo contratto non sia superiore a 100.000 euro e la durata non sia inferiore a 20 anni.

Art. 5

(Priorità nella concessione della garanzia)

1. Hanno priorità nella concessione del contributo di cui all'articolo 2, secondo l'ordine di seguito indicato, i mutuatari:

- a) destinatari di un provvedimento esecutivo;
- b) destinatari di un atto di formale messa in mora per il mancato pagamento della rata di mutuo.

2. A parità di condizioni, costituisce criterio preferenziale per la concessione del contributo la presenza all'interno del nucleo familiare di almeno un componente che sia ultrasessantenne, ovvero minore, ovvero con invalidità accertata per almeno il 74 per cento, ovvero in carico ai servizi sociali o alle competenti aziende sanitarie locali per l'attuazione di un progetto assistenziale individuale.

PROPOSTA DI LEGGE N. 293/10^A DI INIZIATIVA DEI CONSIGLIERI REGIONALI F. SERGIO, D. BATTAGLIA, RECANTE:

“SOSTEGNO PER IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE DEI MUTUATARI IN CASO DI MOROSITA' INCOLPEVOLE”

Art. 6

(Disposizioni di attuazione)

1. La Giunta regionale entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge ne delibera le disposizioni di attuazione.
2. La Giunta regionale esercita le attività di vigilanza e monitoraggio sull'operato svolto dalla Fincalabra Spa.
3. La Giunta regionale, inoltre, anche in considerazione delle particolari finalità di carattere sociale che ispirano la presente legge, promuove convenzioni con i singoli istituti di credito, ovvero con le loro associazioni maggiormente rappresentative, al fine di ottenere condizioni di particolare favore per l'estinzione anticipata del contratto di mutuo, e con singoli studi notarili, ovvero con l'ordine territoriale del Notariato, al fine di ottenere condizioni di particolare favore per la stipula degli atti pubblici necessari.

Art. 7

(Norma finanziaria)

1. Per le spese derivanti dall'articolo 2 si provvede con le risorse regionali annualmente stanziare con legge di bilancio, quantificate in 2.900.000,00 euro per l'esercizio 2018, stanziare alla missione 12 “Diritti sociali, politiche sociali e famiglie”, programma 6 “Interventi per il diritto alla casa”, Titolo I “Spese correnti” del bilancio di previsione 2018-2020;
2. A decorrere dagli esercizi successivi al 2018 le spese della presente legge sono rideterminate e trovano copertura nei limiti delle risorse annualmente stanziare con la legge di approvazione di bilancio dei singoli esercizi finanziari.
3. La Giunta regionale è autorizzata ad apportare le conseguenti variazioni al documento tecnico di cui di cui agli articoli 39 e 51 del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118 (Disposizioni in



PROPOSTA DI LEGGE N. 293/10^A DI INIZIATIVA DEI CONSIGLIERI REGIONALI F. SERGIO, D.
BATTAGLIA, RECANTE:

“SOSTEGNO PER IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE DEI MUTUATARI IN CASO DI
MOROSITA' INCOLPEVOLE”

materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n. 42).

Art. 8

(Entrata in vigore)

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo alla pubblicazione sul Bollettino ufficiale telematico della Regione Calabria.