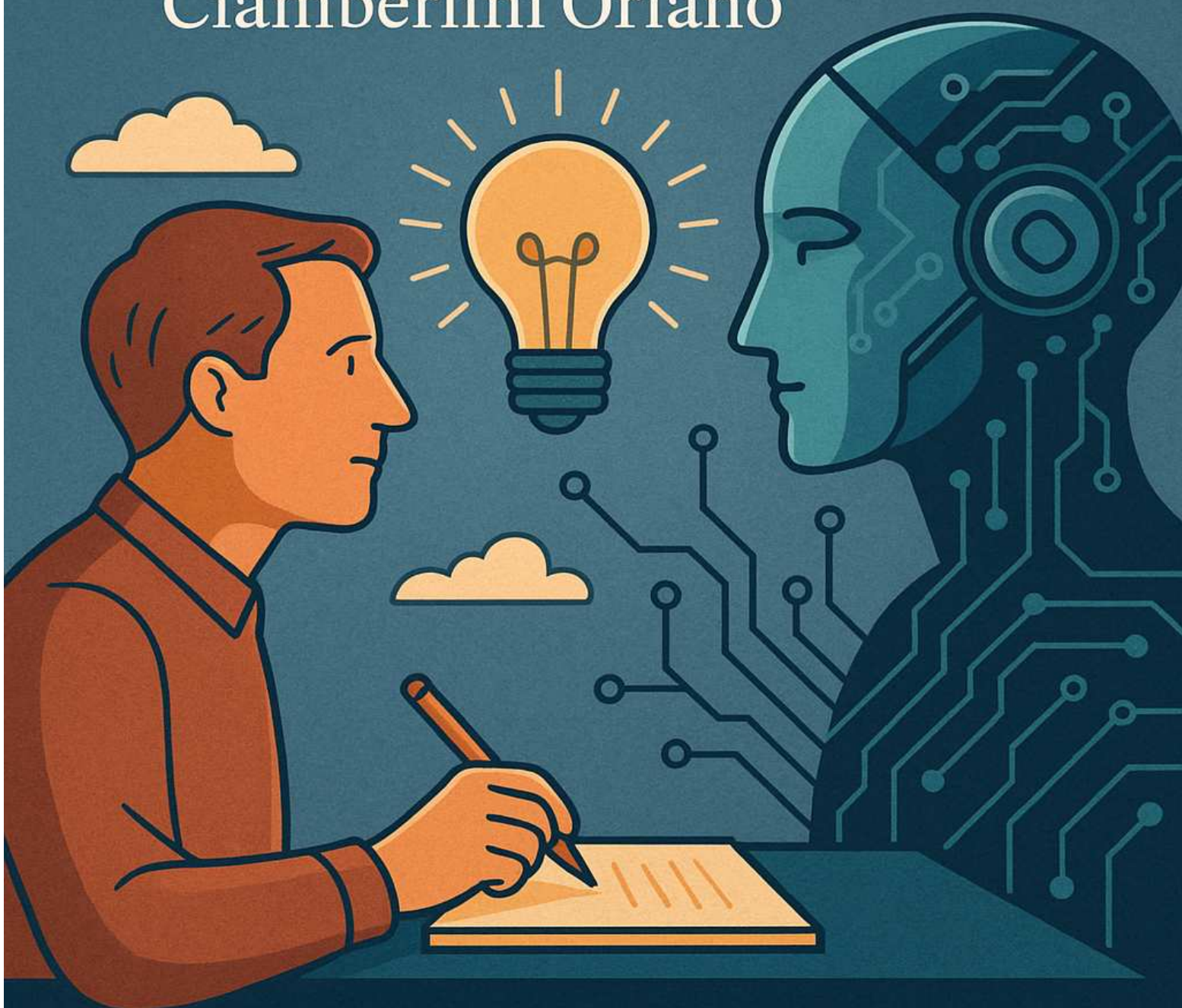


Io e ChatGPT

Trasformazione dell'idea
a proposta di Riforma degli Sfratti

Ciamberlini Oriano



Novembre 2025

PROPOSTA

DISEGNO DI LEGGE *(di iniziativa Parlamentare)*

«Riforma organica delle procedure di rilascio degli immobili e tutela dell’abitazione principale»

Release: 4.001

Sviluppato da Ciamberlini Oriano

con l'aiuto della AI ChatGPT

Vol. 1

- Relazione introduttiva/preambolo parlamentare
- Testo proposta di legge (Titolo I, Titolo II, Titolo III)
- Relazione Tecnica

Nota tecnica:

Il presente testo è una bozza di lavoro non ufficiale, redatta ai soli fini di consultazione preliminare e di analisi tecnico-giuridica.

Eventuali modifiche, emendamenti o adattamenti potranno essere apportati in sede parlamentare, governativa o tecnica, senza che la presente versione ne vincoli in alcun modo il contenuto definitivo.

RELAZIONE INTRODUTTIVA / PREAMBOLO PARLAMENTARE

La presente legge nasce dall'esigenza di affrontare in modo organico, equilibrato e moderno il fenomeno degli sfratti e delle occupazioni abitative, assicurando la tutela della proprietà privata, la certezza delle procedure giudiziarie e, al tempo stesso, la salvaguardia della dignità delle persone coinvolte.

L'intervento legislativo realizza una riforma strutturale fondata su tre pilastri fondamentali:

1. **Digitalizzazione e trasparenza**, mediante la creazione della *Piattaforma Digitale Nazionale Sfratti (PDNS)*, che consente la tracciabilità dei procedimenti e l'interoperabilità tra autorità giudiziarie, forze di polizia, enti locali e servizi sociali. Tale innovazione riduce tempi, incertezze e costi procedurali, garantendo uniformità di trattamento su tutto il territorio nazionale.
2. **Tutela sociale e accompagnamento abitativo**, attraverso l'istituzione del *Fondo di Transizione Abitativa* e la definizione dei *Livelli Essenziali delle Prestazioni (LEP)* in materia di sostegno alloggiativo. La riforma introduce strumenti di mediazione, sostegno temporaneo e assistenza alla ricollocazione, rafforzando il ruolo dei Comuni e delle Prefetture nella gestione delle situazioni di fragilità. La mediazione non paralizza la procedura di sfratto, ma ne migliora il carattere informativo e ne accelera la definizione.
3. **Legalità e sicurezza**, mediante norme chiare sugli sgomberi urgenti, la gestione degli accessi coattivi e la tutela dell'abitazione principale, nel rispetto delle garanzie previste dall'articolo 8 della Convenzione europea dei diritti dell'uomo. I casi ad alto rischio sono affrontati attraverso coordinamento operativo, perizia preventiva e interventi mirati, evitando automatismi e garantendo la proporzionalità delle misure.

Elemento qualificante della riforma è l'introduzione dell'**articolo 11-ter**, che istituisce la *Banca dati nazionale per l'attivazione sociale post-sfratto (BAS)*.

Attraverso la BAS, i soggetti sfrattati abili al lavoro possono partecipare, su base volontaria, ad attività di pubblica utilità, manutenzione urbana, protezione civile o assistenza territoriale, ricevendo compensazioni economiche o crediti sociali a valere sul Fondo di Transizione Abitativa. Il Fondo opera anticipando le risorse necessarie e provvedendo successivamente al loro recupero, mentre le attività socialmente utili costituiscono uno strumento di reinserimento e non di sanzione.

La riforma prevede inoltre, all'articolo 7-quater, la messa a disposizione, su base volontaria, incentivata e garantita dallo Stato, di abitazioni private temporaneamente libere, qualora non siano disponibili soluzioni alternative, nel pieno rispetto del diritto di proprietà.

La legge definisce tempi certi per l'adozione dei decreti attuativi, introduce clausole di salvaguardia per garantire l'immediata operatività delle disposizioni e istituisce un sistema di monitoraggio continuo fondato sull'interoperabilità tra banche dati pubbliche, contribuendo anche a una razionalizzazione della spesa pubblica.

*Con tale riforma, il Parlamento e il Governo intendono costruire un modello di gestione abitativa basato su **efficienza, equità e umanità**, capace di ridurre i conflitti, promuovere la coesione sociale e rafforzare la fiducia dei cittadini nelle istituzioni.*

TITOLO I – PROCEDURE DI RILASCIO PER LOCAZIONE

Art. 1 – Finalità

La presente legge disciplina le procedure di rilascio degli immobili locati al fine di garantire:

- a) l'effettività del diritto di proprietà privata;
- b) la tutela dei soggetti fragili;
- c) tempi certi e digitalizzati di esecuzione;
- d) cooperazione istituzionale e sociale.

Art. 2 – Termini massimi per l'esecuzione degli sfratti

L'esecuzione dei provvedimenti di rilascio è fissata entro 45 giorni di calendario dalla richiesta del locatore **“termine ordinatorio con obbligo di motivazione rafforzata per rinvii”**. Non può essere rinviata oltre due volte salvo motivi eccezionali e documentati.

Le eventuali sospensioni o proroghe concesse per comprovati motivi sociali, sanitari o di sicurezza devono essere eseguite **entro e non oltre 30 giorni di Calendario** dalla notifica del provvedimento. Decorso tale termine, la procedura esecutiva deve proseguire senza ulteriori dilazioni, salvo provvedimenti eccezionali e motivati del giudice, da adottarsi con decreto motivato e comunicato alle parti.

Art. 3 – Sportello “Sfratti e Soluzioni Abitative”

Presso ogni Comune capoluogo è istituito lo Sportello che coordina servizi sociali, Prefettura e associazioni, per certificare situazioni di fragilità e favorire ricollocamenti abitativi.

Art. 4 – Coordinamento Stato–Regioni e LEP

Le prestazioni minime degli Sportelli e delle quote ERP destinate sono definite come LEP. Le modalità attuative sono stabilite con intesa in Conferenza Stato–Regioni.

Art. 5 – Fondo di Garanzia per i Proprietari Locatori

Istituito presso il MEF per indennizzare i proprietari per canoni non riscossi, spese legali e danni documentati.

Art. 6 – Digitalizzazione delle procedure

1. Tutti i procedimenti sono gestiti su piattaforma digitale nazionale interoperabile.
2. Il Ministero della Giustizia è titolare del trattamento dei dati e responsabile del servizio della Piattaforma Digitale Nazionale Sfratti. L'Agenzia per l'Italia Digitale e SOGEI operano quali soggetti attuatori tecnici, nel rispetto delle norme in materia di sicurezza informatica e protezione dei dati personali.

Art. 6-bis – Misure di coordinamento nelle procedure di rilascio

Nei casi in cui, sulla base di elementi oggettivi, sussistano profili di rischio per l'ordine pubblico o per l'incolumità delle persone, le attività di rilascio dell'immobile sono svolte in modo coordinato tra l'autorità giudiziaria, l'ufficiale giudiziario e le autorità di pubblica sicurezza competenti, secondo modalità proporzionate e nel rispetto delle garanzie di legge.

Art. 7 – Aggravanti per fatti commessi durante l'esecuzione di sfratto

1. All'articolo 336 del Codice penale è aggiunto il seguente comma:

> “La pena è aumentata da un terzo alla metà se il fatto è commesso al fine di impedire o ritardare l'esecuzione di un provvedimento di rilascio di immobile ad uso abitativo o commerciale.”

2. All'articolo 337 del Codice penale è aggiunto il seguente comma:

> “La pena è aumentata da un terzo alla metà se il fatto è commesso in occasione dell'esecuzione di un provvedimento di sfratto o rilascio.”

3. All'articolo 635 del Codice penale è aggiunto il seguente comma:

> “La pena è aumentata da un terzo alla metà se il danneggiamento ha per oggetto un immobile locato ed è commesso dal conduttore in prossimità o in occasione dell'esecuzione di uno sfratto.”

4. È previsto l'arresto in flagranza per i fatti di cui ai commi precedenti, nei casi in cui sussistano i presupposti di legge.

Art. 7-bis – Sgombero d'urgenza in caso di pericolo grave e recidiva violenta

1. Nei casi di occupazione illegittima di immobili, qualora sussistano elementi concreti e documentati che facciano ritenere fondato e attuale il pericolo di commissione di reati gravi ovvero sia accertata la recidiva di condotte violente poste in essere dagli occupanti, il Pubblico Ministero può richiedere al giudice per le indagini preliminari un provvedimento autorizzativo per lo **sgombero immediato senza preavviso**.

2. Il provvedimento è adottato dal giudice, anche in camera di consiglio e in forma monocratica, sulla base della relazione motivata del Pubblico Ministero e degli atti probatori allegati, tra cui informative di polizia giudiziaria, denunce, relazioni tecniche o sociali, documentazione fotografica o video.

3. L'autorizzazione può prevedere l'***accesso forzato all'immobile**, la sostituzione provvisoria delle serrature, la messa in sicurezza degli impianti e la custodia temporanea degli oggetti mobili rinvenuti, ove ciò sia necessario per prevenire pericoli immediati per l'ordine e la sicurezza pubblica.

4. Se le condizioni lo consentono, prima dell'esecuzione è richiesto il coinvolgimento dei servizi sociali competenti per la presa in carico di eventuali soggetti vulnerabili; qualora l'urgenza impedisca tale coinvolgimento preventivo, i servizi sono attivati immediatamente dopo l'esecuzione.

5. L'esecuzione dello sgombero avviene nel rispetto del principio di proporzionalità e con l'impiego della forza strettamente necessaria. Ogni atto è verbalizzato e documentato con modalità idonee e

trasMESSO entro quarantotto ore al giudice competente.

6. Contro il provvedimento autorizzativo e contro l'esecuzione è ammesso ricorso immediato al Tribunale in camera di consiglio; il ricorso è trattato con priorità.

7. Le modalità attuative e i protocolli operativi per l'esecuzione degli sgomberi urgenti, inclusi i criteri probatori minimi, le modalità di custodia temporanea dei beni, la sostituzione delle serrature e le procedure di controllo, sono definiti con **decreto del Ministro dell'Interno**, di concerto con il **Ministro della Giustizia** e con il **Ministro competente per le politiche sociali**, da adottarsi entro **novanta giorni** dall'entrata in vigore della presente legge.

8. Un rapporto semestrale sugli interventi effettuati ai sensi del presente articolo è trasmesso al Parlamento.

Art. 7-ter – Esecuzione forzata dopo accessi infruttuosi

1. Qualora, decorsi tre accessi esecutivi regolarmente notificati, l'occupante non abbia ottemperato al provvedimento di rilascio e non risulti reperibile o collaborativo, l'Ufficiale Giudiziario, **entro il termine massimo di 15 giorni di Calendario dall'ultimo accesso**, previa comunicazione al giudice dell'esecuzione, è autorizzato a procedere con l'assistenza della forza pubblica all'apertura forzata dell'immobile, alla sostituzione delle serrature e alla riconsegna al legittimo proprietario o avente diritto.

2. L'intervento è eseguito nel rispetto del principio di proporzionalità e sicurezza pubblica, con la presenza, ove necessario, dei servizi sociali territorialmente competenti per la tutela di eventuali soggetti vulnerabili.

3. L'Ufficiale Giudiziario redige verbale dettagliato dell'intervento, inventaria i beni mobili eventualmente presenti e deposita copia del verbale presso la cancelleria del Tribunale competente.

4. Gli occupanti assenti al momento dell'intervento sono informati mediante deposito dell'avviso e copia del verbale, nonché con notifica successiva secondo le modalità di legge.

5. In caso di condotte oppositive o violente durante l'esecuzione, si applicano le aggravanti penali di cui all'articolo 7 e, ove ricorrano i presupposti di legge, l'arresto in flagranza.

6. Con decreto del Ministro dell'Interno, di concerto con il Ministro della Giustizia e sentita la Conferenza Stato-Regioni, sono stabilite le modalità operative per l'esecuzione degli interventi di cui al presente articolo, comprese:

- a) la definizione dei protocolli di sicurezza;
- b) le modalità di custodia dei beni mobili rinvenuti;
- c) le procedure di notifica agli occupanti assenti;
- d) la tracciabilità e documentazione delle operazioni.

7. In occasione del rilascio dell'immobile, o entro le settantadue ore successive, è redatto un verbale tecnico sullo stato dei luoghi da parte di un soggetto qualificato e indipendente, iscritto ad

albo professionale o convenzionato con l'amministrazione procedente, corredato da documentazione fotografica e stima dei costi di ripristino.

**Art. 7-quater – Messa a disposizione volontaria di immobili
per esigenze abitative temporanee**

1. Al fine di fronteggiare situazioni di emergenza abitativa connesse all'esecuzione di provvedimenti di rilascio, i Comuni, anche in forma associata, possono promuovere programmi di **messa a disposizione volontaria di immobili ad uso abitativo** non stabilmente occupati.
2. I proprietari che aderiscono ai programmi di cui al comma 1 possono concedere l'immobile in locazione temporanea a favore di soggetti individuati dall'amministrazione, **con piena garanzia del pagamento dei canoni**, della copertura dei danni e della restituzione dell'immobile alla scadenza.
3. La partecipazione ai programmi è **su base volontaria** e comporta, in favore del proprietario:
 - a) garanzia pubblica integrale dei canoni;
 - b) copertura dei danni eventualmente accertati;
 - c) incentivi fiscali o contributivi definiti con decreto attuativo;
 - d) priorità nell'accesso a eventuali fondi di riqualificazione.
4. La durata della locazione temporanea è determinata in modo proporzionato alle esigenze abitative e **non può eccedere i limiti stabiliti dal decreto attuativo**, ferma restando la facoltà di recesso nei casi previsti.
5. Le modalità operative, i requisiti degli immobili, le forme di garanzia e gli incentivi sono definiti con decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Art. 8 – Tutela del proprietario danneggiato

Previsto il risarcimento diretto da Fondo Garanzia con rivalsa sull'autore dei danni.

Art. 8-bis

Presenza di soggetti sottoposti a misure cautelari domiciliari e coordinamento con la procedura di rilascio

1. Nell'ambito della procedura di mediazione locativa obbligatoria, gli organismi abilitati procedono, mediante collegamento con la Piattaforma Digitale Nazionale Sfratti e con le autorità giudiziarie competenti, alla verifica dell'eventuale presenza nell'immobile di soggetti sottoposti a

misure cautelari detentive domiciliari o a misure di sicurezza limitative della libertà personale.

2. Qualora sia accertata la presenza di tali soggetti, il giudice competente per l'esecuzione del provvedimento cautelare provvede, entro e non oltre quarantacinque giorni precedenti la data fissata per l'esecuzione del rilascio, al trasferimento della misura in altro luogo idoneo, assicurando la continuità e l'effettività della misura stessa, senza pregiudizio per la sicurezza pubblica e la certezza dell'esecuzione.

3. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, i giudici competenti all'emissione di provvedimenti restrittivi della libertà personale in regime domiciliare ****verificano previamente****, mediante consultazione della Piattaforma Digitale Nazionale Sfratti, che l'immobile indicato non risulti iscritto nella banca dati nazionale degli sfratti e dei procedimenti di rilascio in corso. In caso di esito positivo, è fatto obbligo di individuare e disporre un luogo alternativo idoneo per l'esecuzione della misura.

4. La Piattaforma Digitale Nazionale Sfratti è integrata con le banche dati giudiziarie competenti al fine di garantire il tempestivo scambio di informazioni tra autorità giudiziarie civili e penali, anche ai fini della sicurezza pubblica e della certezza delle procedure esecutive.

5. L'esecuzione del provvedimento di rilascio non comporta, in alcun caso, l'applicazione di misure privative della libertà personale diverse da quelle previste dalla normativa penale vigente. L'eventuale ricorso a misure coercitive è consentito esclusivamente nei confronti dei soggetti che pongano in essere condotte penalmente rilevanti, nel rispetto delle garanzie previste dalla Costituzione e dalle norme processuali vigenti.

6. Con decreto del Ministro della Giustizia, di concerto con il Ministro dell'Interno, da adottarsi entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, sono stabilite le modalità tecniche e operative per l'integrazione delle banche dati, le procedure di comunicazione tra autorità giudiziarie civili e penali e i protocolli standardizzati per il trasferimento delle misure cautelari domiciliari.

Art. 8-ter

(Occupazioni abusive di immobili pubblici e alloggi di edilizia residenziale pubblica)

1. Le disposizioni della presente legge si applicano anche agli immobili di proprietà pubblica, ivi compresi gli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP) e quelli concessi da enti pubblici o territoriali a qualsiasi titolo, in caso di occupazione priva di titolo legittimo.

2. L'ente proprietario o gestore dell'immobile è tenuto, entro sessanta giorni dall'accertamento dell'occupazione abusiva, a proporre la domanda di rilascio mediante la Piattaforma Digitale

Nazionale Sfratti.

3. Il procedimento è soggetto ai medesimi termini e alle medesime modalità previste per le occupazioni di immobili privati, con priorità nell'esecuzione qualora la permanenza dell'occupante impedisca l'assegnazione ad aventi diritto.

4. Nei casi di soggetti in condizione di fragilità abitativa, i Comuni competenti attivano i protocolli previsti dai LEP abitativi per la presa in carico sociale, senza pregiudizio per l'esecuzione del rilascio.

5. In presenza di condotte penalmente rilevanti, il giudice può disporre l'applicazione delle aggravanti previste dall'articolo 7-bis.

6. Gli enti proprietari e gestori di ERP sono tenuti ad aggiornare costantemente la Piattaforma Digitale Nazionale Sfratti con i dati relativi agli immobili oggetto di occupazione abusiva, ai fini del coordinamento con le autorità giudiziarie e di pubblica sicurezza.

Art. 9 – Scambio informativo per finalità di sicurezza e assistenza

Al solo fine di garantire la sicurezza delle operazioni di rilascio e l'attivazione delle misure di assistenza previste dalla presente legge, le amministrazioni coinvolte possono scambiarsi informazioni strettamente necessarie, secondo criteri di pertinenza e minimizzazione dei dati, nel rispetto della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali.

Art. 9-bis – Monitoraggio e Sunset Clause

Monitoraggio annuale e revisione dopo tre anni sugli effetti della legge.

Art. 10 – Procedimento speciale di rilascio telematico

Procedura accelerata e digitalizzata per morosità e altre cause legittime.

Art. 11 – Mediazione locativa obbligatoria (ADR)

1. **Chiunque intenda proporre domanda giudiziale** in materia di rilascio di immobili ad uso abitativo o commerciale, nonché per controversie derivanti da contratti di locazione, **è tenuto preliminarmente a esperire un procedimento di mediazione** ai sensi del Decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28 e successive modificazioni.

2. Il tentativo di mediazione:

a) costituisce **condizione di procedibilità** della domanda giudiziale;

b) deve svolgersi entro **30 giorni di calendario dalla presentazione della domanda di mediazione**;

c) può essere svolto **in modalità telematica** tramite la piattaforma digitale nazionale sfratti.

3. Sono **competenti** gli organismi di mediazione iscritti presso il Ministero della Giustizia, **integrati nella piattaforma digitale nazionale**, nonché eventuali organismi specializzati costituiti da Camere di Commercio, enti locali, ordini professionali, associazioni di categoria accreditate.

4. L'accordo di mediazione sottoscritto tra le parti ha **efficacia esecutiva** ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 28/2010.

In caso di mancato accordo, il verbale è allegato agli atti del procedimento giudiziario.

5. Se la parte convocata non compare senza giustificato motivo, il giudice **può tenerne conto ai fini della decisione sulle spese** e applicare le sanzioni previste dall'art. 8, comma 4-bis, del D.lgs. 28/2010.

6. La pendenza della procedura di mediazione locativa obbligatoria non sospende la calendarizzazione degli accessi esecutivi, ma la prosecuzione della procedura di rilascio resta subordinata allo svolgimento della mediazione entro il termine massimo di trenta giorni di calendario.

7. La mancata partecipazione di una o più parti convocate alla procedura di composizione assistita non sospende né invalida la procedura stessa.

In tal caso, le comunicazioni effettuate con modalità tracciabili si intendono regolarmente eseguite e i contenuti informativi in esse riportati si presumono conosciuti ai fini della prosecuzione del procedimento.

Articolo 11-bis

(Fondo di transizione abitativa per nuclei incapienti non fragili)

1. È istituito, presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, un ****Fondo di transizione abitativa**** destinato a sostenere, in via temporanea e nei limiti delle risorse disponibili, i nuclei familiari privi di titolo legittimo che, pur non rientrando nelle condizioni di fragilità ai sensi della presente legge, non dispongano di reddito sufficiente per accedere autonomamente al mercato locativo e per i quali non sussista disponibilità immediata di alloggi pubblici.

2. Il Fondo può essere utilizzato per:

- a) sostenere **contributi temporanei al canone di locazione** per un periodo massimo di dodici mesi;
- b) consentire la sistemazione in **strutture abitative temporanee**, pubbliche o private, attivate dai Comuni, Prefetture, Agenzie sociali per la casa o enti del terzo settore;
- c) garantire, ove necessario, **coperture integrative** per oneri condominiali e utenze minime.

3. L'accesso al Fondo è subordinato alla sottoscrizione da parte del nucleo beneficiario di un **patto di transizione abitativa**, contenente:

- a) l'obbligo di rilascio dell'immobile oggetto di provvedimento di sfratto;
- b) l'impegno a collaborare attivamente nella ricerca di soluzioni abitative alternative;
- c) la dichiarazione reddituale aggiornata e l'autorizzazione all'Agenzia delle Entrate per la verifica periodica della situazione economica.

4. Qualora, nel corso dei dodici mesi successivi alla fruizione del contributo, il nucleo familiare beneficiario consegua un reddito superiore alle soglie di incapacienza stabilite con decreto attuativo,

è previsto il rimborso, totale o parziale, delle somme erogate. L'importo e le modalità di restituzione sono determinati in proporzione al reddito conseguito, secondo criteri definiti con decreto ministeriale.

La riscossione coattiva delle somme dovute può avvenire mediante gli strumenti previsti per la riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, anche tramite l'Agenzia delle Entrate-Riscossione.

5. Ai proprietari che stipulano contratti di locazione temporanea a canone concordato con nuclei beneficiari del Fondo di cui al presente articolo è riconosciuto un **credito d'imposta pari al 50% del canone concordato**, nei limiti delle risorse disponibili, al fine di incentivare l'offerta di alloggi ponte.

6. I Comuni e gli enti territoriali, anche in collaborazione con soggetti del terzo settore e con il Ministero dell'Interno, possono destinare **unità immobiliari temporaneamente disponibili** per la sistemazione ponte dei nuclei beneficiari del Fondo, al fine di favorire la liberazione anticipata dell'immobile oggetto di provvedimento di rilascio.

7. Con decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, da adottarsi entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, sono stabiliti:

- a) i requisiti economici per l'accesso al Fondo;
- b) le modalità di concessione, gestione e restituzione dei contributi;
- c) i criteri per la determinazione delle soglie di incapienza e per l'eventuale rivalsa economica.

Art. 11-ter – Attivazione sociale e reinserimento lavorativo dei soggetti sfrattati

1. È istituita, presso il **Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali**, la **Banca dati nazionale per l'attivazione sociale post-sfratto (BAS)**, finalizzata a promuovere il reinserimento lavorativo e la partecipazione a progetti di utilità pubblica dei soggetti destinatari di provvedimenti di rilascio di immobili ad uso abitativo.

2. Possono essere iscritti alla BAS, su base volontaria, i soggetti **abili al lavoro** e non classificati come fragili ai sensi della normativa vigente, che risultino destinatari di provvedimenti di sfratto o rilascio. L'iscrizione è disposta dai **servizi sociali territoriali**, d'intesa con il Comune competente e previa acquisizione del consenso dell'interessato.

3. I soggetti iscritti alla BAS possono essere impiegati, nel rispetto della normativa in materia di sicurezza e tutela del lavoro, in attività di **pubblica utilità, protezione civile, manutenzione e decoro urbano, supporto a eventi e iniziative civiche**, nonché in **servizi di assistenza**

territoriale o emergenza sociale, in coordinamento con i Comuni e le Prefetture – Uffici Territoriali del Governo.

4. Le attività di cui al comma 3 possono essere **remunerate o compensate** mediante l'attribuzione di **crediti sociali o contributi integrativi** da imputare al **Fondo di transizione abitativa** di cui all'articolo 11-bis, in misura proporzionale alle ore svolte e alle risorse disponibili.

5. I Comuni, attraverso i propri servizi sociali, **curano l'aggiornamento periodico** delle schede individuali nella BAS, segnalando l'eventuale reperimento di nuova occupazione, variazioni di residenza o condizioni di vulnerabilità sopravvenute.

6. Con **decreto del Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali**, di concerto con i Ministri dell'Interno, della Giustizia e delle Infrastrutture e dei Trasporti, da adottarsi entro 90 giorni dall'entrata in vigore della presente legge, sono definiti:

- * i criteri di iscrizione e cancellazione dalla BAS;
- * le modalità di impiego, formazione e coordinamento dei soggetti iscritti;
- * le forme di tutela assicurativa e previdenziale;
- * i meccanismi di conversione economica dei crediti sociali;
- * le modalità di interoperabilità con la **Piattaforma Digitale Nazionale Sfratti (PDNS)**.

7. Le amministrazioni competenti provvedono all'attuazione del presente articolo **nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente, "senza oneri"** alle **attività di aggiornamento BAS/Comuni**.

Art. 12 – Piattaforma Digitale Nazionale per le procedure di rilascio

1. Presso il Ministero della Giustizia è istituita la **Piattaforma Digitale Nazionale per il monitoraggio e il coordinamento delle procedure di rilascio degli immobili ad uso abitativo**, di seguito denominata **"Piattaforma"**.

2. La Piattaforma è finalizzata a:

- a) garantire la tracciabilità delle fasi delle procedure di rilascio;
- b) coordinare l'azione dell'autorità giudiziaria, degli ufficiali giudiziari, delle prefetture e dei comuni competenti;
- c) assicurare la tempestiva attivazione delle misure di assistenza sociale previste dalla presente legge;
- d) raccogliere dati aggregati ai fini del monitoraggio e della valutazione dell'efficacia delle politiche pubbliche in materia abitativa.

3. L'accesso alla Piattaforma è consentito esclusivamente ai soggetti pubblici istituzionalmente coinvolti nelle procedure, secondo profili di autorizzazione differenziati e nel rispetto dei principi di necessità, proporzionalità e minimizzazione dei dati.

4. I dati personali trattati tramite la Piattaforma sono limitati a quelli strettamente necessari alle finalità di cui al comma 2, sono conservati per il tempo indispensabile allo svolgimento delle procedure e sono protetti mediante idonee misure di sicurezza, secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia di protezione dei dati personali.

5. Con decreto del Ministro della Giustizia, di concerto con il Ministro dell'Interno e con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, sono definite le modalità di funzionamento della Piattaforma, le categorie di dati trattati, i tempi di conservazione, nonché le misure tecniche e organizzative a tutela della riservatezza.

Art. 13 – Moratoria condizionata

Sospensione temporanea (max 90 gg) solo per casi fragili con soluzione alternativa garantita.

Art. 13 Bis – Comunicazioni e irreperibilità

1. Tutte le comunicazioni relative alle procedure di rilascio, conciliazione, assistenza sociale e recupero dei costi sono effettuate mediante strumenti idonei a garantirne la tracciabilità.
2. In caso di irreperibilità del destinatario, le comunicazioni effettuate secondo le modalità previste dalla legge si intendono validamente eseguite ai fini della prosecuzione del procedimento.
3. La mancata ricezione materiale dell'atto non pregiudica l'efficacia della comunicazione, qualora sia garantita la conoscibilità legale del contenuto.
4. Resta fermo il diritto di difesa nelle sedi competenti.

Art. 13 Ter – Accertamento dei soggetti occupanti

1. Ai fini della corretta gestione della procedura di rilascio, delle misure di assistenza e dell'eventuale recupero dei costi, l'amministrazione competente può disporre la verifica del numero e della tipologia dei soggetti presenti nell'immobile.
2. La verifica è effettuata da soggetti pubblici o convenzionati e riguarda esclusivamente:
 - a) il numero degli occupanti;
 - b) la presenza di soggetti minorenni o fragili;
 - c) l'eventuale titolo di permanenza.
3. L'accertamento non comporta automatica attribuzione di responsabilità patrimoniali o personali.

Art. 14 – Costi pubblici della procedura di rilascio e modalità di recupero

1. I costi sostenuti dalla collettività per l'attuazione delle procedure di rilascio degli immobili ad uso abitativo, ivi inclusi quelli relativi all'intervento degli ufficiali giudiziari, all'assistenza delle forze dell'ordine, alle attività di supporto sociale e agli accertamenti tecnici, sono anticipati dallo Stato secondo quanto previsto dalla presente legge.
2. Con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze, di concerto con il Ministero della Giustizia, sono approvate **tabelle nazionali dei costi medi standard**, differenziate in relazione alle diverse fasi della procedura di rilascio.
3. I costi di cui ai commi precedenti costituiscono **credito di natura amministrativa e civile** nei confronti del soggetto responsabile, recuperabile secondo le modalità previste dall'ordinamento, quando ne ricorrano le condizioni economiche.
4. Ai fini del recupero dei crediti, l'amministrazione competente può procedere a verifiche di natura documentale mediante l'incrocio delle banche dati fiscali, previdenziali e patrimoniali disponibili,

nonché richiedere dichiarazioni aggiornate sulla capacità contributiva del debitore, nel rispetto della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali.

5. Qualora il soggetto risulti privo di occupazione e idoneo allo svolgimento di attività lavorative, può essere preso in carico dai servizi competenti per la valutazione delle competenze, delle attitudini e delle condizioni personali, anche mediante acquisizione del curriculum formativo e professionale.

6. In presenza di comprovata idoneità, il soggetto può essere invitato a partecipare, su base volontaria, ad attività socialmente utili o di pubblica utilità, anche quale forma alternativa o complementare di contribuzione alla restituzione delle somme anticipate.

7. La mancata partecipazione ingiustificata alle attività di cui al comma 6 può essere valutata, unitamente ad altri elementi, ai fini della verifica della posizione economica e contributiva del soggetto, secondo le modalità previste dalla normativa vigente.

Art. 14 Bis – Costi pubblici della procedura di rilascio

1. Con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze, di concerto con il Ministero della Giustizia, sono approvate tabelle nazionali dei costi medi standard sostenuti dalla collettività nelle diverse fasi della procedura di rilascio.

2. I costi sono anticipati dallo Stato e costituiscono credito di natura amministrativa e civile, recuperabile nei confronti del soggetto responsabile quando ne ricorrano le condizioni.

3. Le tabelle sono rese note al destinatario della procedura in sede di conciliazione o mediante comunicazione tracciabile.

4. Ai fini del recupero dei crediti di cui al presente articolo, l'amministrazione competente può procedere, nel rispetto della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali, a verifiche periodiche di natura documentale mediante l'incrocio delle banche dati fiscali, previdenziali e patrimoniali disponibili, nonché a richiedere al debitore dichiarazioni aggiornate sulla propria capacità contributiva.

5. In presenza di incongruenze rilevanti tra i dati dichiarati e quelli risultanti dalle banche dati pubbliche, la posizione può essere segnalata agli organi competenti per gli accertamenti previsti dall'ordinamento.

Le attività di cui al presente comma non comportano controlli personali diretti né misure limitative della libertà individuale e non hanno natura sanzionatoria.

Art. 14 Ter – Accertamento tecnico dei danni

1. Il verbale tecnico redatto in occasione del rilascio dell'immobile costituisce atto probatorio qualificato ai fini della determinazione dei danni e dei costi di ripristino.

2. I costi di ripristino accertati possono essere anticipati dal Fondo di garanzia e successivamente recuperati nei confronti del soggetto responsabile secondo le modalità di legge.

3. Il verbale non attribuisce responsabilità personali, che restano accertabili nelle sedi competenti.

Art. 14 Quater – Attivazione sociale ai fini della restituzione

Ai fini del recupero dei crediti derivanti dalle anticipazioni pubbliche di cui al presente articolo, il soggetto interessato può essere preso in carico dai servizi competenti per la valutazione delle proprie competenze, attitudini e condizioni personali, anche mediante acquisizione del curriculum formativo e professionale.

In presenza di comprovata idoneità e in assenza di rapporti di lavoro in essere, il soggetto può essere invitato a partecipare, su base volontaria, ad attività socialmente utili o di pubblica utilità, anche quale forma alternativa o complementare di contribuzione alla restituzione delle somme anticipate.

La mancata partecipazione ingiustificata alle attività proposte può essere valutata, unitamente ad altri elementi, ai fini della verifica della posizione economica e contributiva del soggetto, secondo le modalità previste dalla normativa vigente.

Restano ferme le tutele previste per i soggetti fragili o con comprovate limitazioni di salute.

TITOLO II – TUTELA DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE NELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Art. 15 – Principio di salvaguardia dell'abitazione principale

Il debitore non può essere sfrattato fino al completamento della procedura di vendita, salvo esigenze di sicurezza. È tenuto alla manutenzione e collaborazione con il custode.

Art. 15-bis – Clausola di sospensione temporanea e obblighi del debitore

La sospensione non può superare i 12 mesi ed è subordinata alla collaborazione del debitore. Decade automaticamente in caso di condotte ostative.

Art. 16 – Tutela dell'inquilino regolare

Gli inquilini con contratto registrato prima del pignoramento possono restare fino a scadenza o vendita.

Art. 17 – Prelazione sociale

Prelazione per debitore residente o enti sociali per riacquisto agevolato della prima casa.

Art. 17-bis – Ricollocamento e protocolli sociali

Obbligo di notifica ai servizi sociali in caso di pignoramento per presa in carico entro 30 giorni.

Art. 18 – Coordinamento con le procedure di rilascio

Le tutele della residenza principale si coordinano con quelle del Titolo I, nel rispetto dei limiti temporali previsti.

TITOLO III – DISPOSIZIONI ATTUATIVE E TRANSITORIE

Art. 19 – Decreti attuativi e termini

1. Ai fini dell'attuazione della presente legge **sono previsti, da adottarsi entro i termini indicati, i seguenti provvedimenti:**

a) **decreto del Ministro della Giustizia** per la piattaforma digitale nazionale e le procedure telematiche, entro 120 giorni;

b) **decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze** per il Fondo di Garanzia per i Proprietari Locatori, entro 90 giorni;

c) **decreto del Ministro della Giustizia** per l'istituzione delle sezioni specializzate locative, entro 180 giorni;

d) **intesa in Conferenza Stato–Regioni** per la definizione dei livelli essenziali delle prestazioni (LEP) abitative e degli standard degli sportelli comunali, entro 6 mesi;

e) **decreto del Ministro della Giustizia e del Ministro dell'Interno** per l'attuazione delle disposizioni relative alla tutela dell'abitazione principale nelle procedure esecutive, entro 120 giorni;

f) **regolamenti ABI e Banca d'Italia** per il coordinamento bancario e la notifica ai debitori, entro 9 mesi;

g) **decreto del Ministro della Giustizia** per la disciplina della procedura di mediazione locativa obbligatoria (ADR), entro 90 giorni;

h) **decreto del Ministro dell'Interno**, di concerto con il Ministro della Giustizia e sentita la Conferenza Stato–Regioni, per la definizione delle modalità operative degli **sgomberi urgenti** e dell'esecuzione forzata dopo accessi infruttuosi, ai sensi degli articoli 7-bis e 7-ter, entro 90 giorni;

i) **decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti**, di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, per la gestione del **Fondo di transizione abitativa** di cui all'articolo 11-bis, entro 90 giorni;

j) **decreto del Ministro della Giustizia**, di concerto con il Ministro dell'Interno, per l'interoperabilità tra le **banche dati giudiziarie e la Piattaforma Digitale Nazionale Sfratti**, ai sensi degli articoli 8-bis e 21-bis, entro 90 giorni.

2. I decreti e i regolamenti di cui al comma 1 devono garantire l'interoperabilità tra autorità giudiziarie, enti locali, istituti di credito, Prefetture e servizi sociali, assicurando tempi certi e coordinamento operativo.

Art. 20 – Clausola di salvaguardia e immediata operatività

1. Le disposizioni della presente legge **diventano immediatamente operative** per le parti che non richiedono specifici decreti attuativi o regolamenti, anche in via transitoria, mediante l'utilizzo

delle strutture e delle piattaforme già esistenti presso il Ministero della Giustizia e gli enti locali competenti.

2. **Entro trenta giorni dall'entrata in vigore della legge**, il Presidente del Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro della Giustizia, **adotta con proprio decreto** le misure organizzative e tecniche necessarie a garantire la piena operatività della Piattaforma Digitale Nazionale Sfratti, del Fondo di Garanzia per i Proprietari Locatori e degli Sportelli comunali, anche in via provvisoria, fino all'emanazione dei decreti attuativi specifici.

3. Qualora i decreti e i regolamenti previsti dall'articolo 19 non siano adottati entro i termini stabiliti, **il Presidente del Consiglio dei ministri provvede comunque, con decreto sostitutivo, entro i successivi sessanta giorni**, assicurando il coordinamento operativo tra le amministrazioni competenti.

4. Le amministrazioni interessate sono tenute a cooperare mediante l'interoperabilità delle banche dati, la condivisione delle informazioni e la digitalizzazione dei procedimenti, anche in via sperimentale, per garantire la continuità dei servizi e l'effettività delle tutele.

Art.21 – Coordinamento normativo, abrogazioni e clausole di prevalenza

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono abrogate le seguenti disposizioni :

a) articoli 560 e 657–669 del codice di procedura civile, nella parte relativa ai procedimenti di rilascio immobiliare;

b) disposizioni della Legge 9 dicembre 1998 n. 431 incompatibili con la procedura speciale di rilascio e con la tutela dell'abitazione principale;

c) norme contenute nella Legge 30 dicembre 1988 n. 551 e successive modificazioni, incompatibili con la nuova disciplina di morosità e rilascio;

d) disposizioni regionali o locali che risultino contrastanti con i livelli essenziali delle prestazioni (LEP) definiti ai sensi della presente legge.

2. Entro dodici mesi dall'entrata in vigore della presente legge, il Governo è delegato ad adottare uno o più decreti legislativi volti al coordinamento formale e sostanziale delle norme vigenti in materia di locazione, sfratti, esecuzioni immobiliari, tutela dell'abitazione principale e housing sociale, con le disposizioni della presente legge.

3. Le disposizioni della presente legge e dei relativi decreti attuativi prevalgono su ogni altra norma di legge, regolamentare o speciale incompatibile, anche se antecedente o successiva, salvo che una legge successiva disponga espressamente in senso contrario.

4. Le Regioni e le Province autonome adeguano la propria normativa entro 12 mesi dall'entrata in vigore della presente legge. Decorso tale termine, si applicano i LEP nazionali a titolo sostitutivo, ai sensi dell'art. 117, comma 2, lettera m) della Costituzione.

5. Restano ferme le disposizioni in materia di sicurezza pubblica, ordine pubblico e tutela della proprietà privata, in quanto compatibili con la presente legge.

Articolo 21-bis Modifiche al Codice di procedura penale

Verifica preventiva della banca dati nazionale sfratti per l'esecuzione della misura cautelare degli arresti domiciliari

1. All'articolo 284 del Codice di procedura penale, dopo il comma 1, è inserito il seguente:

«1-bis. Prima di disporre l'esecuzione della misura cautelare degli arresti domiciliari presso un determinato immobile, il giudice competente verifica, tramite consultazione della Piattaforma Digitale Nazionale Sfratti, che l'immobile non risulti iscritto nella banca dati nazionale degli sfratti e dei procedimenti di rilascio in corso. In caso di esito positivo, è fatto obbligo di individuare e disporre un luogo alternativo idoneo per l'esecuzione della misura cautelare.»

2. All'articolo 284, comma 5, dopo le parole *«nell'abitazione»* sono aggiunte le seguenti:

«, **fermo restando l'obbligo di verifica preventiva di cui al comma 1-bis**».

3. Entro 90 giorni dall'entrata in vigore della presente legge, con decreto del Ministro della Giustizia, di concerto con il Ministro dell'Interno, sono stabilite le modalità tecniche e operative per l'interoperabilità tra le banche dati giudiziarie e la Piattaforma Digitale Nazionale Sfratti, nonché i protocolli standard per l'aggiornamento delle informazioni relative agli immobili oggetto di provvedimenti esecutivi di rilascio.

Articolo 22

(Delega al Governo per la disciplina delle occupazioni non abitative)

1. Al fine di assicurare certezza dei tempi, effettività delle procedure di rilascio e tutela della legalità, il Governo è delegato ad adottare, entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, uno o più decreti legislativi volti a disciplinare in modo organico le **procedure di rilascio e sgombero di immobili occupati per finalità non abitative**, ivi comprese:

a) occupazioni di natura **politica, associativa o ideologica**, comprese le sedi di movimenti e collettivi organizzati;

b) occupazioni relative a **immobili produttivi o commerciali**;

c) altre occupazioni collettive prive di titolo idoneo.

2. I decreti legislativi di cui al comma 1 sono adottati nel rispetto dei seguenti principi e criteri direttivi:

a) definizione di ****termini certi**** per l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio, con calendarizzazione vincolante e coordinamento con le autorità di pubblica sicurezza;

b) previsione di ****procedure differenziate**** in base alla natura dell'occupazione e alla presenza di pericoli per l'ordine pubblico o la sicurezza;

c) garanzia del ****coordinamento tra autorità giudiziarie civili e penali****, Prefetture e Forze di polizia;

d) tutela dei beni pubblici e privati mediante l'integrazione delle banche dati esistenti e della Piattaforma Digitale Nazionale Sfratti;

e) rispetto delle garanzie costituzionali e dei diritti fondamentali delle persone coinvolte.

3. Gli schemi dei decreti legislativi sono trasmessi alle Camere per l'espressione del parere da parte delle Commissioni parlamentari competenti, da rendere entro sessanta giorni dalla data di trasmissione. Decorso tale termine, i decreti possono essere comunque emanati.

4. Con uno o più regolamenti, adottati ai sensi dell'articolo 17, comma 1, della Legge 23 agosto 1988, n. 400, possono essere definite disposizioni attuative e di coordinamento operativo.

Art-23 - Delega al Governo per la riforma della disciplina delle aste con immobile occupato

1. Il Governo è delegato ad adottare, entro **12 mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge**, uno o più decreti legislativi finalizzati a:

a) prevedere che il **trasferimento della proprietà** dell'immobile avvenga **solo dopo l'effettivo rilascio**

b) disciplinare la **sospensione del pagamento del prezzo** fino alla liberazione;

c) riconoscere all'aggiudicatario la **facoltà di rinuncia senza penali** in caso di mancato rilascio entro il termine stabilito dal giudice;

d) introdurre **procedure accelerate di rilascio** per gli immobili aggiudicati all'asta;

e) garantire la tutela dei soggetti in condizione di fragilità mediante presa in carico sociale.

2. I decreti legislativi assicurano:

- equilibrio tra diritto di proprietà, tutela del creditore e garanzie del debitore;
- **assenza di oneri aggiuntivi** per l'aggiudicatario;
- applicazione uniforme sul territorio nazionale.

Art.-24 – Clausola ponte per l'utilizzo temporaneo degli alloggi destinati a locazioni brevi

1. In assenza o in attesa dell'adozione di una disciplina organica nazionale sulle locazioni turistiche di breve durata, i Comuni, d'intesa con il Prefetto, possono stipulare convenzioni con i proprietari di immobili destinati ad affitti brevi per fronteggiare temporaneamente esigenze abitative urgenti o transitorie.
2. Le convenzioni possono riguardare i seguenti beneficiari:
 - a) nuclei familiari soggetti a provvedimento di rilascio esecutivo;
 - b) studenti fuori sede;
 - c) familiari di pazienti ricoverati presso strutture sanitarie specialistiche;
 - d) soggetti sfollati per eventi calamitosi o emergenze di protezione civile;
 - e) personale sanitario, di soccorso o della protezione civile impiegato nelle emergenze.
3. L'utilizzo è consentito esclusivamente nei periodi in cui l'immobile non risulti prenotato sulle piattaforme digitali.
4. Al proprietario è corrisposto un indennizzo pari al 65% del valore medio del canone locale delle locazioni turistiche, garantito dal Fondo Nazionale istituito dalla presente legge.
5. L'immobile mantiene la qualifica di alloggio ad uso turistico e l'utilizzo convenzionato non comporta trasformazione in attività ricettiva imprenditoriale né obblighi edilizi o autorizzativi aggiuntivi.
6. Le disposizioni del presente articolo restano efficaci a prescindere dall'eventuale approvazione della disciplina organica sulle locazioni brevi e si coordinano automaticamente con essa in caso di entrata in vigore.

RELAZIONE TECNICA

1. Finalità e impatto generale della riforma

La proposta di legge è finalizzata ad accelerare e razionalizzare i procedimenti di rilascio degli immobili occupati senza titolo e di sfratto per finita locazione, riducendo i tempi medi di esecuzione, rafforzando la tutela della proprietà privata e introducendo strumenti strutturati di accompagnamento abitativo per i nuclei fragili o economicamente incapienti.

L'intervento è concepito nel rispetto dei vincoli di finanza pubblica, mediante l'utilizzo e il potenziamento di strutture amministrative già esistenti, integrate da strumenti digitali e da un maggiore coordinamento interistituzionale.

2. Digitalizzazione – Piattaforma Digitale Nazionale per le procedure di rilascio (PDNS)

Articoli interessati: 6, 8-bis, 12, 21-bis

Amministrazioni coinvolte: Ministero della Giustizia (titolare), Agenzia per l'Italia Digitale, SOGEI, Prefetture, Comuni, Forze di polizia.

La PDNS è sviluppata come evoluzione delle infrastrutture digitali già in uso presso l'amministrazione della giustizia e il Sistema Pubblico di Connettività, senza istituzione di nuovi enti.

Costi stimati:

- sviluppo iniziale: € 3–5 milioni (una tantum);
- manutenzione annua: circa € 1,2 milioni.

Risultati attesi: riduzione significativa dei tempi procedurali, con passaggio da una media di 18–24 mesi a 90–120 giorni.

3. Sezioni specializzate locative

Articoli interessati: 4–7

L'istituzione delle sezioni specializzate avviene mediante riallocazione funzionale delle risorse esistenti all'interno dei Tribunali ordinari.

Costi stimati:

- formazione iniziale e adeguamenti software: € 1,5 milioni;
- gestione ordinaria: a invarianza di spesa.

4. Fondo di Transizione Abitativa

Articoli interessati: 11-bis

Il Fondo sostiene interventi temporanei di housing ponte e contributi per affitti calmierati in favore

di nuclei non fragili ma economicamente incapienti, prevedendo meccanismi di rivalsa in caso di successivo recupero della capacità contributiva.

Stima fabbisogno annuo: € 50 milioni

Tasso di recupero stimato: 20–30% su base triennale

Impatto netto stimato: € 35–40 milioni annui

Il Fondo opera in modo progressivo e modulare, evitando rigidità di spesa.

5. LEP abitativi e protocolli sociali

La definizione dei Livelli Essenziali delle Prestazioni in ambito abitativo uniforma l'intervento dei servizi sociali sul territorio nazionale, mediante razionalizzazione delle risorse già esistenti.

Costi aggiuntivi stimati: nulli o marginali.

6. Modifiche procedurali e verifiche preventive

Le modifiche al codice di procedura penale e le verifiche preventive connesse all'uso della PDNS comportano oneri finanziari trascurabili, trattandosi di integrazioni informatiche su sistemi già operativi.

7. Accertamento tecnico dei danni

La previsione di una perizia tecnica in occasione del rilascio dell'immobile consente di ridurre il contenzioso successivo e di quantificare in modo oggettivo eventuali costi di ripristino.

Impatto finanziario: contenuto e compensato dalla riduzione dei procedimenti giudiziari successivi.

8. Tabelle dei costi della procedura

Le tabelle dei costi per fasi della procedura non determinano incremento della spesa pubblica, ma standardizzano costi già sostenuti, migliorando trasparenza e programmabilità.

9. Clausola di salvaguardia

La clausola di salvaguardia garantisce l'operatività della legge anche in caso di ritardi nell'adozione dei decreti attuativi, evitando vuoti normativi e costi indiretti derivanti da sospensioni procedurali.

9. Impatto complessivo stimato

Voce di spesa	Costo iniziale (€ mln)	Costo annuo (€ mln)	Recuperi previsti
PDNS (piattaforma)	€ 3-5 mln	€ 1,2 mln	0
Sezioni specializzate locative	€ 1,50 mln	0 (assorbito)	0
Fondo transizione abitativa	€ 50 mln	€ 50 mln	€ 10-15 mln
LEP abitativi	0	0	0
Modifica cod. penale	0	0	0

Totale netto annuo stimato: € 35–40 milioni,

11. Coperture finanziarie

La copertura è assicurata mediante:

- risorse già stanziare per la digitalizzazione della giustizia;
- fondi per le politiche abitative e FSC;
- recuperi derivanti dalle rivalse del Fondo;
- rimodulazione di fondi esistenti destinati a misure abitative straordinarie.

Conclusioni

La proposta presenta un profilo finanziario sostenibile e coerente con gli obiettivi di modernizzazione della giustizia e delle politiche abitative, contribuendo alla razionalizzazione della spesa pubblica attraverso la riduzione dei rinvii procedurali, del contenzioso e delle occupazioni prolungate.

Allegato A - Tecnico Operativo

decreto salvaguardia

al Decreto di salvaguardia ai sensi dell'articolo 20 della legge "Procedura semplificata per il rilascio degli immobili occupati senza titolo e per la tutela dei soggetti fragili"

1. Obiettivo

Fornire agli enti coinvolti indicazioni operative **standard e uniformi** per la gestione delle procedure di sfratto e rilascio immobiliare **durante il periodo transitorio**, garantendo:

- tracciabilità delle comunicazioni,
- tempi certi,
- responsabilità chiare,
- tutela dei soggetti fragili.

2. Soggetti coinvolti e ruoli principali

Soggetto	Ruolo nella fase transitoria
Tribunali civili	Registrano e trasmettono provvedimenti di rilascio
Prefetture	Cabina di regia territoriale, coordinamento forze dell'ordine
Forze dell'Ordine	Calendarizzazione e supporto esecutivo
Comuni / Servizi sociali	Presa in carico fragili, Fondo transizione
Regioni	Monitoraggio e coordinamento a livello sovracomunale
Ministeri competenti	Raccolta dati e monitoraggio nazionale

3. Canali di comunicazione e strumenti transitori

Tipo comunicazione	Strumento transitorio	Note operative
Provvedimenti di rilascio	PEC istituzionale + Portale PST (Giustizia)	Invio entro 5 giorni
Presa in carico soggetti fragili	PEC tra Comune e Prefettura + copia a Tribunale	Entro 10 giorni
Calendari accessi esecutivi	PEC / sistemi interni Prefettura	Coordinamento con Questura
Domande Fondo Transizione	Modulo PDF standard allegato al decreto	Prefettura → Ministero
Reportistica mensile	Foglio elettronico standard trasmesso via PEC	Prefettura → Ministero

✓ Questi strumenti sono già operativi e non richiedono sviluppo informatico aggiuntivo.

4. Tempistiche standard consigliate

Fase	Termine transitorio	Note
Notifica provvedimento	max 5 giorni lavorativi	Tribunale → Prefettura
Comunicazione fragilità / presa in carico	max 10 giorni	Comune → Prefettura + Tribunale
Calendarizzazione accesso	entro 30 giorni dalla trasmissione	Prefettura → Questura
Comunicazione date accesso	almeno 15 giorni prima	Prefettura → tutte le parti
Domanda Fondo transizione	entro 20 giorni dalla notifica sfratto	Comune gestore
Relazione mensile operativa	entro giorno 10 mese successivo	Prefettura → Ministero Giustizia

5. Modelli e moduli standard

1. Modulo A – Trasmissione provvedimento di rilascio (Tribunale → Prefettura)
2. Modulo B – Dichiarazione di fragilità e presa in carico (Comune → Prefettura + Tribunale)

3. Modulo C – Domanda Fondo di transizione abitativa (nuclei incapienti)
4. Modulo D – Calendario accessi coordinato (Prefettura → Questura, Ufficiale giudiziario, Comuni)
5. Modulo E – Report operativo mensile (Prefettura → Ministero)

- Questi moduli sono forniti in formato editabile e possono essere **personalizzati graficamente**, ma **non modificati nei contenuti essenziali**.

6. Responsabilità amministrativa

- Il mancato rispetto delle tempistiche e degli obblighi di trasmissione può costituire **inadempimento amministrativo** ai sensi della normativa vigente.
- Le Prefetture **monitorano e segnalano** agli organi competenti eventuali criticità operative.
- Gli enti locali possono nominare un **referente unico** per la gestione della fase transitoria.

7. Monitoraggio e raccordo nazionale

- Le Prefetture trasmettono **report mensili** al Ministero della Giustizia (Direzione Generale DGSIA) e agli altri ministeri competenti.
- I dati raccolti saranno utilizzati per:
 - tarare la piattaforma PDNS,
 - stimare i fabbisogni reali del Fondo Transizione,
 - verificare l'applicazione dei LEP abitativi,
 - accelerare l'entrata a regime della riforma.

Risultato finale atteso:

- *la macchina amministrativa funziona **dal giorno 1**,*
- *le Prefetture diventano “cerniera” tra tribunali, comuni e forze dell'ordine,*
- *i tempi sono misurabili e controllabili,*
- *nessuna inerzia blocca gli sfratti o lascia i soggetti fragili senza tutela.*

ALLEGATO B – Fondo di Garanzia per i Proprietari Locatori

N.	Ambito	Beneficiario	Misura	Importo max	Tempi istruttoria	Note
1	Morosità incolpevole	Proprietario	Indennizzo	€12.000	60 gg	
2	Occupazioni sine titolo	Proprietario	Indennizzo	€20.000	90 gg	
3	Danni strutturali	Proprietario	Rimborso parziale	€15.000	90 gg	
4	Ritardi oltre 6 mesi	Proprietario	Indennizzo mensile	€1.000/mese	60 gg	Automatico
5	Sospensione tutela abitativa	Proprietario	Indennizzo standard	€500/mese	45 gg	Automatico
6	Spese legali	Proprietario	Rimborso	€3.000	90 gg	
7	Accesso agevolato	Piccoli proprietari	Corsia prioritaria	-	-	Riserva 30% fondi
8	Anticipi garantiti	Banche convenz.	Garanzia pubblica	70%	30 gg	ABI/CDP

Criteri di accesso

- Possono accedere al Fondo i **proprietari persone fisiche**, condomini e persone giuridiche che:
 - * abbiano stipulato regolare contratto di locazione o siano titolari dell'immobile;
 - * abbiano attivato la procedura di rilascio secondo la normativa vigente;
 - * non abbiano già beneficiato di altra copertura per lo stesso evento.
- Le domande devono essere presentate **esclusivamente tramite la piattaforma digitale nazionale**, con SPID/CIE e allegando:
 - * contratto di locazione registrato;
 - * provvedimento giudiziario o verbale di occupazione;
 - * documentazione delle spese sostenute (se applicabile).
- In caso di sospensione della procedura per tutela dell'abitazione principale, **l'indennizzo è automatico e mensile**, senza necessità di ulteriori richieste.

Gestione e flussi finanziari

Gestore transitorio: Cassa Depositi e Prestiti, in attesa dell'emanazione dei decreti MEF.

- **Modalità di pagamento:** bonifico diretto al beneficiario entro 30 giorni dall'istruttoria positiva.
- **Fondi dedicati ai piccoli proprietari:** almeno il 30% delle risorse annuali del Fondo.

Controlli e verifiche

- Tutte le domande sono soggette a controlli ex post automatizzati tramite interconnessione con catasto, tribunali e Agenzia delle Entrate.
- In caso di dichiarazioni mendaci o uso improprio dei fondi, scatta la revoca automatica con recupero delle somme e segnalazione all'autorità giudiziaria.
- La piattaforma tiene traccia di tutte le operazioni per trasparenza e audit pubblico.

Dotazione iniziale e aggiornamento

La dotazione iniziale del Fondo è fissata dalla Legge di Bilancio e può essere integrata da risorse europee (FESR, PNRR, Housing sociale).

- La dotazione è ripartita tra le Regioni in base a:
 - a) popolazione residente;
 - b) numero medio di sfratti negli ultimi 3 anni;
 - c) indice territoriale di disagio abitativo. Gli importi e i tetti massimi sono ****aggiornabili annualmente**** con decreto MEF.

Perché questa Tabella B è importante:

- * Fornisce ai proprietari una **rete di protezione economica immediata**;
- * **Incentiva la collaborazione con le autorità e riduce la conflittualità**;
- * **Permette di accelerare i procedimenti perché il rischio economico è coperto**;
- * **È compatibile con i vincoli di finanza pubblica e con l'uso di fondi europei**.



Questa proposta di legge vuole essere un contributo per trovare un giusto equilibrio tra i diritti dei proprietari di casa e quelli di chi vive in affitto.

Invito i cittadini a commentare, integrare o contestare il testo, che può essere consultato online all'indirizzo

<https://dialoghi-ai.it/riforma-sfratti/>

oriano.c@libero.it