

PROPOSTA

DISEGNO DI LEGGE *(di iniziativa Parlamentare)*

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

Release: 3.001

Sviluppato da Ciamberlini Oriano

con l'aiuto della AI ChatGPT

Vol. 2

- Bozza DPCM – Clausola di Salvaguardia *(e allegati A – B)*

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.

BOZZA DI DPCM – CLAUSOLA 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"

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI

Visto l'articolo 20 della Legge n. ____ / 2025;

Vista la mancata adozione, entro i termini previsti, dei decreti attuativi di competenza dei Ministeri interessati;

Considerata la necessità di assicurare l'effettiva operatività della riforma in materia di procedure di rilascio immobiliare e tutela dell'abitazione principale;

Sentiti il Ministro della Giustizia, il Ministro dell'Economia e delle Finanze, il Ministro dell'Interno, il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, la Conferenza Stato-Regioni e l'Associazione Nazionale Comuni Italiani;

Ritenuta l'urgenza di garantire continuità amministrativa, certezza giuridica e tutela sociale;

****Decreta:****

Art. 1 – Oggetto e finalità

1. Il presente decreto stabilisce misure transitorie di **attuazione immediata e semplificata** della legge, in attesa della piena operatività dei decreti attuativi previsti dagli articoli 6, 9, 10 e 11-bis.
2. Tali misure hanno l'obiettivo di ****garantire**

Art. 2 – Piattaforma Digitale Nazionale Sfratti (PDNS) – Regime transitorio

1. In attesa dell'entrata in funzione della PDNS, i Tribunali civili, le Prefetture, le Forze dell'Ordine e i Comuni **operano tramite i canali informatici già esistenti**, compresi:
 - a) il Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia;
 - b) PEC istituzionali certificate;
 - c) protocolli informatici già attivi presso Prefetture e Questure.
2. Gli uffici giudiziari civili trasmettono i dati relativi ai provvedimenti di rilascio alle Prefetture entro **5 giorni lavorativi** dalla notifica, per consentire la calendarizzazione coordinata.
3. I Comuni e i servizi sociali sono tenuti a fornire, entro **10 giorni**, le informazioni relative all'eventuale presa in carico di nuclei fragili.

Art. 3 – Fondo di transizione abitativa – Regime transitorio

1. Fino all'attivazione della piattaforma dedicata, le richieste di accesso al Fondo di transizione abitativa sono gestite tramite le strutture comunali e regionali, utilizzando modelli standard allegati al presente decreto.
2. Le Regioni trasmettono mensilmente al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e al Ministero dell'economia e delle finanze i dati aggregati sui benefici concessi e sulle domande pendenti.
3. Le risorse sono erogate tramite i capitoli già istituiti a bilancio, senza necessità di ulteriori atti regolamentari.

Art. 4 – LEP abitativi e protocolli comunali – Regime transitorio

1. In attesa della definizione dei LEP nazionali e dei protocolli standard, i Comuni applicano **procedure di presa in carico e sostegno** basate su:
 - a) i criteri minimi previsti dall'art. 10 della legge;
 - b) le procedure già adottate per l'emergenza abitativa locale;
 - c) la tempestiva comunicazione con Prefetture e Tribunali civili.
2. I Comuni trasmettono i dati sui nuclei fragili presi in carico all'Osservatorio ministeriale entro il giorno 15 di ogni mese.

Art. 5 – Coordinamento tra enti e responsabilità amministrativa

1. Durante il periodo transitorio, le Prefetture svolgono **funzione di cabina di regia** territoriale, assicurando la trasmissione delle informazioni e il rispetto dei termini procedurali.
2. Gli enti pubblici coinvolti sono tenuti a documentare le attività svolte e i tempi di risposta.
3. Il mancato rispetto dei termini o la mancata trasmissione dei dati può costituire responsabilità amministrativa ai sensi della normativa vigente.

Art. 6 – Monitoraggio e durata

1. Il Ministero della Giustizia, di concerto con gli altri Ministeri competenti, effettua il monitoraggio mensile sull'applicazione delle misure transitorie, con report trimestrale al Parlamento.
2. Le misure del presente decreto restano in vigore **fino all'entrata in piena operatività dei decreti attuativi**, e comunque per un periodo massimo di **12 mesi** dalla pubblicazione.
3. Con successivo provvedimento direttoriale può essere disposta la cessazione anticipata della fase transitoria per singoli moduli applicativi.

Articolo 7

Attivazione sperimentale della Banca dati nazionale per l'attivazione sociale post-sfratto (BAS)

1. Nella fase di prima applicazione della legge, il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, in

coordinamento con il Ministero dell'Interno, il Ministero della Giustizia e il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, **assicura l'attivazione sperimentale della Banca dati nazionale per l'attivazione sociale post-sfratto (BAS)** di cui all'articolo 11-ter della legge.

2. La sperimentazione è avviata utilizzando le infrastrutture digitali già esistenti presso la **Piattaforma Digitale Nazionale Sfratti (PDNS)** e gli sportelli comunali di cui all'articolo 3 della legge, in modo da consentire l'iscrizione volontaria e la mappatura dei soggetti abili al lavoro interessati ai percorsi di reinserimento.

3. In tale fase, il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali provvede al coordinamento operativo, all'aggiornamento periodico dei dati e al raccordo con i servizi sociali territoriali, **senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica.**

Effetti principali di questo decreto di salvaguardia:

- * Nessuna paralisi operativa in caso di ritardi tecnici o amministrativi;*
- * Garanzia di continuità nei procedimenti di rilascio;*
- * Presidi minimi per fragili e incapienti;*
- * Responsabilizzazione degli enti territoriali fin dal primo giorno di entrata in vigore della legge;*
- * Avvio graduale ma certo della riforma.*

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

1. 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.
2. 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).
3. 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.*