

## **INIZIATIVA PARLAMENTARE**

### **presentata nella forma generica da Roberta Soldati cofirmatari per la modifica della Legge sull'assistenza sociale (Prevedere il pagamento diretto della pigione al locatore)**

del 25 gennaio 2021

Non di rado succede che i proprietari di immobili che concludono un contratto di locazione con persone a beneficio di prestazioni assistenziali, facciano fatica a incassare gli importi delle pigioni.

Il Codice delle obbligazioni prevede che in caso di ritardo nel pagamento del corrispettivo, il locatore debba dapprima procedere con una messa in mora e solo successivamente, in caso di mancato pagamento nel termine impartito, egli potrà notificare la disdetta straordinaria, che potrà essere oggetto di contestazione da parte del conduttore.

Come noto, l'iter giudiziario può richiedere numerosi mesi se non anni, al termine del quale, il locatore spesso ottiene una sentenza che gli dà ragione, ma senza nessuna possibilità concreta di poter incassare le pigioni scadute. A volte si tratta di importi assai ingenti.

Il locatore ottiene la classica "vittoria di Pirro", dove l'unica possibilità che gli resta è quella di fare spiccare nei confronti del debitore un precetto esecutivo "e mettersi in coda" agli altri creditori.

Non di rado, successivamente il conduttore si trasferisce altrove concludendo un nuovo contratto di locazione, adottando lo stesso modus operandi, senza rendersi conto che ciò potrà creare anche a lui gravi danni irreversibili.

Una situazione debitoria precaria crea infatti in seno al conduttore il rischio di entrare in un vortice di procedure sfocianti in precetti esecutivi e attestati di carenza beni, che difficilmente egli potrà tacitare. Questo significa pregiudicare o per lo meno compromettere seriamente il suo futuro finanziario costringendolo a vivere vita natural durante con il minimo vitale.

L'attuale legislazione prevede la possibilità di convenire fra il locatore e il conduttore a beneficio di prestazioni assistenziali, la sottoscrizione da parte di quest'ultimo, di un'autorizzazione al pagamento diretto della pigione sul conto bancario del locatore. Questa opzione richiede tuttavia il nulla osta del conduttore.

L'art. 26 della Legge sull'assistenza sociale (inseguito "LAS") prevede la possibilità per l'autorità preposta, di adottare delle misure di vigilanza, laddove l'assistito si dimostra incapace di utilizzare le prestazioni secondo le loro finalità. Questa ipotesi non è soddisfacente poiché non mette al riparo il locatore dal rischio di subire delle perdite, a volte ingenti, causate dai tempi tecnici amministrativi.

### **Conclusione**

Mediante l'inoltro della presente iniziativa parlamentare generica si chiede al Consiglio di Stato di modificare l'art. 25 LAS; in particolare prevedere, in analogia come avviene per il pagamento diretto all'assicuratore per il premio dell'assicurazione obbligatoria contro le malattie, anche il pagamento diretto della pigione al locatore.

In alternativa, il pagamento diretto della pigione al locatore deve avvenire automaticamente dal momento in cui il conduttore a beneficio di prestazioni assistenziali, è in mora nel pagamento della pigione di un mese, oppure laddove egli abbia a proprio carico degli atti esecutivi.

Evidentemente l'importo della pigione che verrà versato al locatore sarà quello stabilito dall'ufficio competente sulla base ai parametri USSI.

Questo permetterà: 1) al locatore di tutelare la sua proprietà ed evitare il pagamento di costi connessi a tutte le procedure tese all'incasso delle pigioni scadute; 2) di sgravare l'apparato giudiziario e 3) tutelare altresì il conduttore dal cadere nel vortice dei precetti e attestati di carenza beni, dal quale difficilmente egli ne uscirà.

Roberta Soldati  
Filippini - Galeazzi - Morisoli -  
Pamini - Pellegrini - Pinoja