

ABSTRACT TESI DI LAUREA DANIELE MINUTOLO:

La mia tesi di laurea in diritto privato è incentrata sul diritto all'abitazione, da sempre oggetto di interventi normativi tesi a fornire risposte al disagio abitativo. La trattazione, fatte le dovute premesse storiche sul tema, parte dalla configurazione attualmente esistente a livello costituzionale, internazionale ed europeo, del medesimo diritto, analizzando le modalità principali con cui è possibile appagare la necessità abitativa.

In particolare, posta l'esistenza di una forte ideologia proprietaria nel nostro paese, l'accesso alla titolarità dell'immobile resta il modo principale cui generalmente si ricorre. Ciò ha posto numerosi problemi in ordine alla tutela del consumatore, parte contrattualmente debole, in favore del quale il legislatore ha innalzato il livello di tutela, con lo scopo di proteggere indirettamente il diritto all'abitazione, per assicurarne un effettivo riconoscimento, con interventi che hanno inciso su alcuni istituti, quali, ad esempio, la portabilità e la rinegoziazione del contratto di mutuo (si pensi ai decreti Bersani-bis e Tremonti, del 2007 e 2008), oltre che in materia assicurativa. Infatti, la sottoscrizione delle polizze, molto diffusa, consente di innalzare il limite di finanziabilità, fornendo garanzie aggiuntive rispetto alla sola ipoteca, oltre che di evitare il cd. sovraindebitamento passivo, dovuto a fatti sopraggiunti. Inoltre, sono messi in luce i principali motivi, che hanno causato la crisi economico-finanziaria del 2008, nata da una bolla immobiliare negli Stati Uniti d'America e diffusasi, rapidamente, nel resto dei paesi occidentali.

Oggetto di interesse è stato, poi, l'esame delle principali novità introdotte dal legislatore col Testo Unico Bancario del 1993, che, eliminando la stratificazione normativa nel frattempo formatasi dagli anni '30 del secolo scorso ai primi anni '90, ha dato vita ad una disciplina più chiara, comprensibile ed unitaria. In particolare, ad esempio, è proprio con questo intervento legislativo che viene introdotto, all'articolo 39, il diritto al frazionamento della garanzia ipotecaria. Altre innovazioni, poi, relativamente ai contratti di credito, sono state successivamente immesse per dare seguito alla normativa di stampo europeo, come avvenuto, ad esempio, sulla scia del codice del consumo del 2005, con il riconoscimento dello ius poenitendi in favore del consumatore e con la nuova procedura semplificata di cancellazione dell'ipoteca, che, pur non rappresentando un diritto ex novo, così come

stabilito nel 2010, dal Collegio di Napoli dell'ABF (Arbitro bancario finanziario), si aggiunge alla disciplina già preesistente, al fine di agevolare il debitore, successivamente all'estinzione definitiva del rapporto obbligatorio.

Infine, altre modalità in cui l'intervento statale è preponderante e che sono state oggetto di disamina, sono quella dell'edilizia residenziale pubblica e del social housing, che, se ben sfruttate possono rappresentare un'interessante opportunità per mitigare il disagio abitativo.