

SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XIV LEGISLATURA —————

N. 1144

DISEGNO DI LEGGE

**d’iniziativa dei senatori LAURO, NOVI, GENTILE, D’AMBROSIO,
MORRA, CRINÒ e FASOLINO**

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 13 FEBBRAIO 2002

Modifiche alla legge 24 dicembre 1993, n. 560, in materia di
alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica

ONOREVOLI SENATORI. - L'entrata in vigore della legge 24 dicembre 1993, n. 560, doveva rappresentare, nelle attese degli assegnatari di alloggi popolari, una grande opportunità per l'acquisto della prima casa.

Negli anni precedenti, infatti, si era determinato un notevole vuoto legislativo, che aveva impedito il riscatto dell'alloggio da parte dei tantissimi inquilini che ne avevano fatto domanda o che fossero, comunque, interessati.

In realtà le intenzioni del Governo che presentò il relativo disegno di legge andavano oltre questo importante obiettivo:

a) l'80 per cento del ricavato della vendita degli alloggi sarebbe stato reinvestito per la costruzione di nuove case e per la manutenzione di quelle esistenti;

b) il 20 per cento del ricavato doveva servire per ripianare debiti di bilancio degli Istituti autonomi per le case popolari (IACP).

E' importante, inoltre, ricordare le polemiche che accompagnarono il dibattito parlamentare.

Il Ministro dei lavori pubblici dell'epoca, a nome del Governo, sosteneva la necessità d'incentivare la vendita generalizzata degli alloggi, proprio in funzione degli obiettivi prima citati.

Il Parlamento fu di diverso avviso, tant'è che in sede deliberante la legge fu approvata, ma con alcuni vincoli.

Gli anni di vigenza che vanno dal 1993 ad oggi stanno a dimostrare che la legge n. 560 del 1993, nel testo licenziato dalle Camere, non ha raggiunto le finalità prefissate.

Nella regione Campania, in particolare, la quantità di alloggi IACP venduti è molto bassa, a riprova dello scarso interesse suscitato negli interessati.

Gli assegnatari, nella sostanza, hanno giudicato disincentivanti le condizioni ed i prezzi di vendita degli alloggi, sia in valore assoluto, sia in relazione al reddito dei singoli nuclei familiari.

Questo stato di cose ha prodotto conseguenze abbastanza visibili:

- non si sono create le risorse per la costruzione di nuove case a fronte del crescente fabbisogno di alloggi di edilizia residenziale pubblica;

- non si sono create le risorse per la manutenzione e la conservazione del patrimonio abitativo;

- non si sono create le risorse da destinare al bilancio degli IACP;

aumentano le turbative nei rapporti tra IACP ed inquilini che avevano già presentato domanda di riscatto o che in ogni caso fossero interessati.

I problemi della manutenzione e della conservazione sono quelli che si riproporranno in modo prioritario e con livelli di onerosità direttamente proporzionati alla vetustà delle singole costruzioni.

Per motivi di rigore ed onestà nel giudizio, sarebbe giusto monitorare statisticamente i vari aspetti del fabbisogno manutentivo ed i reali costi.

E' difficile immaginare, però, che alloggi costruiti da oltre 30-35 anni, abbiano uno *standard* conservativo ottimale.

Soprattutto nei centri urbani, in molti casi, sono visibili veri e propri esempi di degrado del patrimonio abitativo pubblico.

Spesso capita che alloggi che ricadono in questa tipologia, a conti fatti tra introiti da affitti e costi di gestione, costituiscano prevalentemente fonte di manutenzione ed oneri per gli IACP.

È un processo ineluttabile, connesso all'usura, all'utilizzo, ai criteri costruttivi ed ai materiali diversi da quelli attuali.

Vi è la necessità di ripensare l'intera problematica e cioè se: può l'intervento pubblico farsi ancora carico di questa tipologia di oneri, in epoche in cui gli indirizzi, sui vari versanti della spesa pubblica, sono diametralmente opposti.

Questa proposta intende incentivare la vendita di alloggi popolari, superando ogni anacronismo demagogico.

Salvaguardando il diritto, per ogni assegnatario, di scegliere tra acquisto ed affitto, si propone, per la generalità degli alloggi, prevedere la riduzione dei prezzi di vendita, agendo sulla vetustà e sul reddito familiare.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

1. All'articolo 1 della legge 24 dicembre 1993, n. 560, e successive modificazioni, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 7, le parole: «al limite fissato dal CIPE» sono sostituite dalle seguenti: «a 6.200 euro annui».

b) al comma 9, primo periodo le parole da: «I soggetti assegnatari di alloggio» fino a: «entro due anni dalla data di entrata in vigore della stessa» sono sostituite dalle seguenti: «I soggetti assegnatari di alloggio che si trovino nelle condizioni di cui al comma 6 possono presentare domanda di acquisto dell'alloggio entro il 31 dicembre 2005».

c) al comma 10, il secondo e terzo periodo sono sostituiti dal seguente:

«Al prezzo così determinato si applicano le seguenti riduzioni:

a) l'uno per cento per ogni anno di costruzione dell'immobile, fino al limite massimo di venti anni per immobili costruiti dopo l'1 gennaio 1963;

b) il due per cento per ogni anno di costruzione dell'immobile, fino al limite massimo di venti anni per immobili costruiti anteriormente all'1 gennaio 1963;

d) dopo il comma 10 è inserito il seguente:

«10.1.bis. In entrambi i casi di cui alle lettere *a)* e *b)* del comma 10, il pagamento del prezzo viene effettuato entro quindici giorni dal perfezionamento del contratto di alienazione».

e) il comma 12 è sostituito dai seguenti:

«12. Le alienazioni possono essere effettuate con le seguenti modalità:

a) pagamento in unica soluzione con riduzione pari al quindici per cento del prezzo di cessione per gli immobili costruiti dopo l'1 gennaio 1963;

b) pagamento in unica soluzione con riduzione pari al venticinque per cento del prezzo di cessione per immobili costruiti anteriormente all'1 gennaio 1963;

c) pagamento immediato di una quota non inferiore al trenta per cento del prezzo di cessione, con dilazione del pagamento della parte rimanente in non più di quindici anni, previa iscrizione ipotecaria a garanzia della parte del prezzo dilazionata.

12-bis. Il comma 12 non si applica nei casi in cui è stato versato il totale importo dovuto per la stipula del contratto definitivo di compravendita degli alloggi in applicazione della presente legge e della legge 8 agosto 1977, n. 513. Gli IACP, per coloro i quali hanno già stipulato il contratto di compravendita degli alloggi con pagamento dilazionato del prezzo e che non hanno versato il totale dell'importo, sono autorizzati a rinegoziare il prezzo di vendita alla luce delle disposizioni contenute nella presente legge.»

f) al comma 20, le parole: « per un periodo di dieci anni» sono sostituite dalle seguenti: «per un periodo di cinque anni».

g) il comma 22 è abrogato.

