

(N. 313)

### DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori **SAPORITO, MANCINO, FONTANA, BERNASSOLA, PINTO Michele, DAMAGIO, FOSCHI, PACINI, DEGOLA, MEZZAPESA, RIGGIO, FIMOGNARI, JERVOLINO RUSSO, FERRARA Nicola, COLELLA, CENGARLE, COCO e D'AMELIO**

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 16 NOVEMBRE 1983

Modifiche all'articolo 27 della legge 8 agosto 1977, n. 513, ed all'articolo 52 della legge 5 agosto 1978, n. 457, concernenti il trasferimento in proprietà degli alloggi di edilizia residenziale pubblica

ONOREVOLI SENATORI. — L'articolo 27, primo comma, della legge 8 agosto 1977, n. 513, come è noto, ha introdotto il divieto generalizzato di trasferimento in proprietà agli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica già assegnati in locazione semplice, introducendo un regime transitorio (secondo comma) con cui sono state fatte salve le domande di riscatto già inoltrate e confermate. L'articolo 52 della legge 5 agosto 1978, n. 457, (Norme per l'edilizia residenziale), venendo incontro ad alcune esigenze espresse da molti inquilini, ha modificato il ricordato articolo 27 aggiungendo una disposizione integrativa secondo la quale è da considerarsi stipulato e concluso il contratto di compravendita (ai fini dell'esclusione del divieto di riscatto) qualora l'ente

proprietario o gestore abbia accettato la domanda di riscatto e comunicato all'assegnatario il relativo prezzo (se non previsto per legge). Nemmeno questa norma aggiuntiva, tuttavia, ha risolto dubbi e perplessità di carattere giuridico, nè ha soddisfatto le legittime esigenze degli inquilini.

Sono note, infatti, tutte le polemiche insorte tra le diverse categorie di assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica all'indomani dell'entrata in vigore della legge 8 agosto 1977, n. 513. Le polemiche, anche dopo le modifiche introdotte dall'articolo 52 della legge 5 agosto 1978, n. 457, hanno riguardato specialmente il divieto di riscatto introdotto dalla norma dell'articolo 27, che ha dato luogo a un diffuso malcontento presso alcune categorie di inquilini, sfociato —

come è noto — in numerosi ricorsi all'auto-rità giudiziaria che, in molti casi, ha ritenuto la fondatezza e la rilevanza della questione di legittimità costituzionale dell'articolo 27 della citata legge n. 513 del 1977, in relazione al principio di uguaglianza sancito dall'articolo 3 della Costituzione. I maggiori dubbi attengono soprattutto alla sancita esclusione, dalla facoltà di riscatto, degli assegnatari di alloggi in complessi gravati da quote di riserva previste dalle disposizioni contenute nel decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2, ed in altre analoghe leggi, che subordinavano la presentazione delle domande di riscatto alla definizione di piani di riparto da parte delle singole amministrazioni. Non essendo intervenuti, in molti casi, tali piani non è stato possibile agli inquilini (ex INCIS, ex ISES, ex GESCAL, eccetera) esercitare la facoltà di riscatto, nè presentare domanda in tal senso, sì che non si è potuto nemmeno applicare per gli stessi la disciplina transitoria prevista dal più volte citato articolo 27 della legge n. 513 del 1977, come modificato dall'articolo 52 della legge n. 457 del 1978.

Ora non vi è dubbio che tale situazione di fatto ha determinato una lesione di diritti quesiti, non potendosi imputare a colpa degli inquilini le conseguenze di comportamenti omissivi tenuti dalle pubbliche amministrazioni e, successivamente, dagli IACP che, come è noto, sono subentrati nei diritti e nei doveri delle precedenti amministrazioni a far data dal 1° gennaio 1973. Si consideri che in riferimento a tale situazione pendono davanti ai TAR del Lazio diverse centinaia di ricorsi di assegnatari di alloggi costruiti in quartieri periferici e popolari di Roma dall'ex INCIS e rientranti, quindi, nella disciplina di cui al decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2. Occorre, altresì, tener conto del fatto che analogo contenzioso nei confronti degli IACP è in atto in tantissime altre città (vedi Venezia, Livorno, Torino, Ascoli Piceno, eccetera).

Vanno per ultimo ricordate alcune sentenze di merito e tra esse la più significativa appare quella adottata il 2 febbraio

1978 dalla Suprema Corte di cassazione (sentenza n. 0464 della prima sezione nella causa promossa dall'assegnatario Giuseppe Poloni contro l'IACP) con la quale si è stabilito che in tema di successione di norme giuridiche nel tempo il principio dell'irretroattività, fissato dall'articolo 11 delle disposizioni sulla legge in generale, comporta che la norma sopravvenuta è inapplicabile oltre che ai rapporti giuridici già esauriti, anche a quelli ancora in vita alla data della sua entrata in vigore, ove tale applicazione si traduca nel disconoscimento di effetti già verificatisi ad opera del pregresso fatto generatore del rapporto, ovvero in una modifica della disciplina giuridica del fatto stesso. Pertanto — ha concluso la Suprema Corte — in materia di cessione di alloggi di tipo popolare ed economico l'articolo 27 della legge 8 agosto 1977, n. 513, il quale, con effetto dalla data di entrata in vigore della legge medesima, abroga le disposizioni contenute nel decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2, e nella legge 14 febbraio 1963, n. 60, non può trovare applicazione, quale *ius superveniens*, in una controversia sui diritti inerenti alla assegnazione in locazione di un alloggio che sia intervenuta ed abbia esaurito i suoi effetti nel vigore della precedente normativa.

Si tenga, altresì, conto che anche la disposizione aggiuntiva introdotta dall'articolo 52 della ricordata legge 5 agosto 1978, n. 457, non ha risolto tutti i problemi connessi all'applicazione del regime transitorio, in quanto anche per le situazioni disciplinate si riconosce unilateralmente all'ente proprietario o gestore una facoltà (accettazione della domanda e comunicazione all'assegnatario del prezzo) il cui non esercizio — come in molti casi è avvenuto — rende del tutto inutile l'iniziativa dell'assegnatario.

Anche sotto questo profilo sono in atto numerose controversie, in via amministrativa e giudiziaria, sollevate da inquilini che hanno visto vanificare il regime transitorio previsto dal ricordato articolo 52 della legge n. 457 per l'inattività degli enti proprietari o gestori e, dal 1973, degli Istituti autonomi per le case popolari subentrati ai soppressi enti.

## IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

Queste premesse fanno comprendere, onorevoli senatori, i motivi del disegno di legge che si sottopone al vostro esame: si intende sanare situazioni di grave ed ingiusta discriminazione consentendo, in un breve lasso di tempo, agli assegnatari aventi diritto o ai loro eredi di esercitare la facoltà di riscatto maturata legittimamente in forza di leggi precedenti che l'articolo 27 ha abrogato e che non risulta sufficientemente salvaguardata nè dalle mitigazioni introdotte dal regime transitorio nè dalle nuove disposizioni contenute nell'articolo 52 della legge n. 457 del 5 agosto 1978. Nello stesso tempo si intende correggere la disposizione relativa al regime transitorio innanzi segnalata.

Con il disegno di legge viene affrontato anche il tema della determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, stabilendosi che lo stesso è dato dal valore venale al 31 dicembre 1972 (come è noto, gli IACP sono subentrati a tutte le precedenti amministrazioni operanti nel settore della edilizia pubblica residenziale dal 1° gennaio 1973) per gli alloggi assegnati e consegnati entro la stessa data e dal valore venale al momento dell'assegnazione per gli altri alloggi assegnati e consegnati dopo tale data. Per le procedure, le agevolazioni, le riduzioni e gli altri profili relativi alla disciplina del prezzo di cessione si rinvia a

quanto stabilito nelle disposizioni di legge in vigore al momento dell'assegnazione.

Onorevoli senatori, con questo disegno di legge non si vuole modificare il regime generale sancito dalla citata legge n. 513; si intende solo porre riparo legislativamente a una situazione di ingiustificata discriminazione, che colpisce categorie socialmente più esposte e, per questo, più deboli. Si sanano, nel contempo, molte perplessità interpretative e si dà una giusta risposta a controversie di ordine costituzionale pendenti nell'attuale ordinamento che disciplina la delicata materia. Per quanto riguarda in particolare l'articolo 1 proposto, si sottolinea che con esso si è inteso estendere la possibilità della cessione in proprietà degli alloggi inclusi in complessi su cui doveva gravare originariamente una quota di riserva; si è pensato, infatti, che ciò eviterà una ingiustificata distinzione nell'ambito di stessi complessi, se non di stesse palazzine, talvolta sullo stesso pianerottolo, tra alloggi cedibili in proprietà ed alloggi oggetto di riserva. D'altra parte la riserva oggi non ha alcun valore e può essere ampiamente assicurata tenuto conto dell'introdotta divieto generalizzato di trasferimento. Con l'articolo 2 si dà un'interpretazione estensiva al regime transitorio di cui all'articolo 52 della citata legge n. 457 del 1978, sanando situazioni che hanno dato luogo a palese disparità di trattamento.

## DISEGNO DI LEGGE

## Art. 1.

All'articolo 27 della legge 8 agosto 1977, n. 513, sono aggiunti, in fine, i seguenti commi:

« Tutti gli assegnatari, o gli eredi aventi diritto, di alloggi di edilizia residenziale pubblica, assegnati in locazione semplice, i quali non abbiano potuto esercitare il diritto di cui al precedente secondo comma anche per mancanza dei piani di riparto previsti

dalle leggi di cui al primo comma, possono esercitare la facoltà di riscatto presentando domanda entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge.

Il prezzo di cessione degli alloggi assegnati in locazione entro il 31 dicembre 1972 è dato dal valore venale degli alloggi stessi al 1° gennaio 1973. Il prezzo di cessione degli alloggi assegnati in locazione dopo il 31 dicembre 1972 è dato dal valore venale in vigore al momento dell'assegnazione.

Agli assegnatari di cui al presente articolo si estendono tutte le condizioni e le agevolazioni previste dal decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2, e dalla legge 14 febbraio 1963, n. 60, e successive modificazioni ed integrazioni ».

#### Art. 2.

All'articolo 52 della legge 5 agosto 1978, n. 457, sono aggiunti, dopo il primo comma, i seguenti commi:

« Gli Istituti autonomi per le case popolari sono tenuti, in ogni caso, ad invitare a stipulare i contratti di cessione in proprietà gli assegnatari di alloggi o gli eredi aventi diritto che abbiano presentato domanda di riscatto entro la data di entrata in vigore della presente legge, anche quando l'ente proprietario o gestore non abbia accettato la domanda e non abbia comunicato il relativo prezzo di cessione qualora non previsto per legge.

Trascorsi inutilmente tre mesi dall'invito a stipulare, l'assegnatario interessato decade dal diritto ad esercitare la facoltà di riscatto.

Il prezzo della cessione degli alloggi è dato dal valore venale degli alloggi stessi al momento della costruzione, determinato dall'ufficio tecnico erariale, aumentato del 50 per cento. Agli assegnatari di cui al presente articolo si estendono tutte le condizioni e le agevolazioni previste dalla legge 14 febbraio 1963, n. 60, e successive modificazioni ed integrazioni ».