

SENATO DELLA REPUBBLICA

— XI LEGISLATURA —

8^a COMMISSIONE PERMANENTE

(Lavori pubblici, comunicazioni)

4° RESOCONTO STENOGRAFICO

SEDUTA DI GIOVEDÌ 5 NOVEMBRE 1992

Presidenza del Presidente FRANZA

INDICE

Disegni di legge in sede deliberante

«Norme per agevolare l'alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica»
(658)

(Discussione e rinvio)

PRESIDENTE	Pag. 2, 5, 6
FABRIS (DC)	6
MEO (DC), relatore alla Commissione	2
NERLI (PDS)	6

I lavori hanno inizio alle ore 9,45.

DISEGNI DI LEGGE IN SEDE DELIBERANTE

**«Norme per agevolare l'alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica»
(658)**

(Discussione e rinvio)

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca la discussione del disegno di legge: «Norme per agevolare l'alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica».

Prego il senatore Meo di riferire alla Commissione sul disegno di legge.

MEO, *relatore alla Commissione*. Signor Presidente, il disegno di legge n. 658, presentato dal Governo, contiene disposizioni al fine di consentire l'alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Vorrei ricordare che nella precedente legislatura il Governo affrontò tale problema in un quadro più generale di riforma degli Istituti autonomi per le case popolari, con il disegno di legge n. 5382, presentato dal ministro dei lavori pubblici Prandini, recante: «Riorganizzazione e gestione degli Istituti autonomi per le case popolari e dei loro consorzi».

Tale provvedimento fu esaminato dal Parlamento insieme ad altri provvedimenti fino a pervenire alla stesura di un testo formulato da un comitato ristretto, che teneva conto sia delle proposte di iniziativa parlamentare sia di quella governativa.

Proprio in sede parlamentare ed in occasione della discussione del disegno di legge di accompagnamento della legge finanziaria che divenne legge n. 412 del 30 dicembre 1991, fu introdotta una norma che, se pure riguardava la riforma degli IACP, aveva come obiettivo immediato quello della parziale dismissione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Ed è proprio nel rispetto della prospettiva delineata dal Parlamento nella precedente legislatura che il disegno di legge n. 658 presentato dal Governo vuole adeguarsi rendendo concreto ed attivabile l'obiettivo della dismissione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, rimandando ad altra iniziativa la riforma più generale di carattere istituzionale e gestionale degli IACP.

L'applicazione dell'articolo 28 della legge n. 412 non ha dato i risultati sperati; da qui la necessità di un nuovo provvedimento.

Per dare attuazione al citato articolo 28 il Governo, con decreto del Presidente della Repubblica del 14 febbraio 1992, emanò un atto di indirizzo e coordinamento alle regioni recante i piani di cessione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Avverso questo atto alcune regioni hanno proposto ricorso alla Corte costituzionale.

Indipendentemente da ciò è emersa la necessità di intervenire non solo sull'articolo 28 per aggiustamenti ed adattamenti, ma di introdurre meccanismi nuovi per il raggiungimento dell'obiettivo di fondo.

D'altra parte non si può trascurare che si opera in un campo nel quale sono presenti diverse esigenze: da un lato, quella degli inquilini; dall'altro, le difficoltà economiche degli enti gestori che hanno paralizzato la realizzazione della riforma dell'intero settore.

Dopo l'emanazione della legge n. 513 dell'8 agosto 1977 non vi sono state più norme volte a favorire l'alienazione degli alloggi di edilizia pubblica nonostante i numerosi tentativi in tal senso.

Pertanto il presente disegno di legge tende a superare tutte le difficoltà disciplinando la materia in un modo totalmente diverso dalle precedenti impostazioni, tenendo conto delle competenze istituzionali, dei principi fondamentali da rispettare e delle riforme economico-sociali.

È necessario riconoscere la competenza legislativa delle regioni nella materia articolata (come è stato previsto dalla sentenza della Corte costituzionale n. 16 del 1992) per alcuni settori (urbanistica, lavori pubblici di interesse regionale, prestazione e gestione del servizio della casa), ma è anche vero che si impongono esigenze superiori nell'interesse dell'economia nazionale uniformando e razionalizzando il settore.

È per queste ragioni che il disegno di legge si apre con la disposizione di cui all'articolo 1, che non vuole essere una clausola di stile.

Inoltre il provvedimento non poteva interessare semplici modifiche dell'articolo 28 della legge n. 412 del 1991, modifiche da apportare con diversi emendamenti, ma proprio per i mutamenti e le innovazioni che si intendono introdurre nella disciplina dello stesso articolo 28 è stato necessario procedere alla predisposizione di un organico articolato.

Vorrei soffermarmi brevemente proprio sul contenuto dei singoli articoli.

L'articolo 1 statuisce che le disposizioni della legge costituiscono norme fondamentali di riforma economico-sociale, nonché principi fondamentali dell'articolo 117 della Costituzione imponendosi così alle regioni a statuto ordinario e a quelle a statuto speciale, nonché alle provincie autonome.

L'articolo 2 definisce gli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Seguendo una formula usuale nella legislazione più recente, essi sono individuati in quelli acquisiti, realizzati o recuperati, con contributi pubblici, dallo Stato e dagli enti pubblici proprietari, comunque denominati.

Vengono esclusi dalla legge gli alloggi di servizio, quelli realizzati con mutuo agevolato di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457, e quelli soggetti a vincoli relativi al patrimonio storico-artistico. La *ratio* di queste esclusioni vuole riconfermare la protezione da parte della legislazione attuale di alcune categorie di immobili.

L'articolo 3 definisce che hanno diritto all'acquisto degli alloggi coloro che sono assegnatari a titolo di locazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica costruiti da almeno cinque anni e che non sono in mora con il pagamento dei canoni.

Questo significa che si configura un diritto di acquisto per coloro che ne sono assegnatari. Da qui l'obbligo dell'ente proprietario di favorire la realizzazione di tale diritto, anche se subordinato alla tutela di altri interessi, donde la possibilità delle regioni di formulare, sentiti gli enti interessati, piani di salvaguardia del patrimonio abitativo, escludendo motivatamente determinati immobili dalla vendita.

In questo modo si inverte la logica del sistema previsto dall'articolo 28 della legge n. 412 del 1991, che prevedeva piani di cessione predisposti dalle regioni.

L'articolo 4 riguarda le modalità di determinazione del prezzo di vendita. Questo è calcolato applicando un moltiplicatore pari a 100 alle nuove rendite catastali. L'inquilino può chiedere la determinazione del prezzo all'ufficio tecnico erariale. In questo caso però il prezzo finale è quello fissato dal suddetto ufficio, quindi prescinde dalla prima valutazione di un valore pari a 100 rispetto al rapporto delle rendite catastali.

Nello stesso articolo 4 sono indicate le modalità di pagamento. Si prevede il pagamento in un'unica soluzione (in questo caso è prevista una riduzione del 10 per cento sull'importo complessivo) oppure il versamento immediato del 30 per cento del valore di cessione, e la rimanente somma da versare dilazionata in un periodo di tempo non superiore ai 15 anni. Tali disposizioni sono applicabili ai contratti non ancora conclusi al momento dell'entrata in vigore della legge.

L'articolo 5 disciplina l'utilizzazione dei fondi ricavati dalle vendite. Sono previste due soluzioni: di tali fondi, il 50 per cento è destinato agli enti proprietari per ripianare eventuali deficit finanziari; l'altro 50 per cento al fondo nazionale da ripartire tra le regioni per la realizzazione di nuovi programmi di intervento.

L'articolo 6 contiene una serie di disposizioni circa la possibilità di vendita degli alloggi. Trascorso un anno dall'entrata in vigore della legge, se non è stato venduto almeno il 10 per cento degli alloggi posti in vendita, si possono vendere a terzi gli alloggi occupati da quelle famiglie il cui reddito complessivo sia superiore a quello fissato dal CIPE per la decadenza dell'assegnazione. Sono esclusi dalla vendita gli alloggi occupati dagli ultrasessantacinquenni e portatori di *handicaps*.

Per la gestione e la vendita degli alloggi è prevista la costituzione da parte delle regioni di una società a capitale misto, con la partecipazione degli enti proprietari degli alloggi, di istituti di credito e di operatori nel settore immobiliare.

L'articolo 7 stabilisce che sono soggette ad alienazione anche le unità immobiliari ad uso non abitativo ma comprese in edifici destinati ad edilizia residenziale pubblica.

L'articolo 8, come già previsto dall'articolo 28 della legge n. 412 del 1991, prevede l'esclusione dall'INVIM.

Infine, l'articolo 9 stabilisce espressamente l'abrogazione del suddetto articolo 28 della legge n. 412 del 1991.

Vorrei aggiungere che si tratta di una materia assai complessa, su cui già nella passata legislatura si sono impegnate tutte le forze politiche, le quali hanno presentato una serie di proposte legislative. Anche in questa legislatura sono stati già presentati sette disegni di legge: il disegno di legge n. 62, presentato dalle senatrici Cappiello e

Manieri il 23 aprile 1992 (non riguarda l'alienazione degli alloggi ma, più in generale, la ristrutturazione e la funzione degli Istituti autonomi per le case popolari); il disegno di legge n. 138, presentato dal senatore Libertini e da altri senatori il 28 aprile 1992 (che riguarda la vendita degli alloggi); il disegno di legge n. 140, presentato dal senatore Libertini e da altri senatori il 28 aprile 1992; il disegno di legge n. 341, presentato dal senatore Pizzo e da altri senatori il 10 giugno 1992 (non riguarda l'alienazione degli alloggi ma la ristrutturazione complessiva del settore); il disegno di legge n. 342, presentato dal senatore Pizzo e da altri senatori il 10 giugno 1992 (non riguarda l'alienazione degli alloggi ma pone l'attenzione sulla necessità di riordino dell'attività degli IACP); il disegno di legge n. 618, presentato dalla senatrice Angeloni e da altri senatori il 17 settembre 1992 (riguarda la vendita degli alloggi); il disegno di legge n. 723, presentato dal senatore D'Amelio e da altri senatori il 28 ottobre 1992 (concernente l'agevolazione dell'alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica).

Concludendo, mi auguro che al più presto si possa porre mano ad un'iniziativa che affronti complessivamente il problema della ristrutturazione e della funzione di questi Istituti, da molti decenni chiamati a distribuire su tutto il territorio nazionale, attraverso le Regioni e i comuni, migliaia di metri cubi per la realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare. A mio avviso, è necessario però un momento di riflessione perchè molte volte questo viene fatto al di fuori di una programmazione più generale dei singoli comuni. Come ben sapete, in quei comuni in cui il piano regolatore non prevede l'utilizzazione delle aree a fini residenziali, un intervento del genere può costituire una variante al piano regolatore generale.

E spesso queste aree, basandosi su un criterio che ormai dovrebbe essere superato, vengono individuate magari in zone di risulta o di estrema periferia del territorio comunale, di fatto, evitando quindi un processo di integrazione tra il vecchio e il nuovo, tra i centri esistenti e le nuove zone interessate ad un processo di urbanizzazione che dovrebbe essere tra i più moderni possibile.

Mi auguro che, passata questa fase, una volta cioè che si sarà messo ordine al problema dell'alienazione degli alloggi, pure fondamentale e importante, si possa effettivamente affrontare la materia nella sua globalità.

PRESIDENTE. La ringrazio, senatore Meo, per la sua ampia e documentata relazione che ha anche affrontato il contenzioso apertosi davanti alla Corte costituzionale.

Il senatore Meo ha poi segnalato alla fine della sua relazione altri disegni di legge assegnati a questa Commissione che contengono elementi di connessione con il provvedimento in titolo. Infatti rispetto al disegno di legge governativo oggi in esame, recante norme per agevolare l'alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, presentano notevoli aspetti di connessione per materia i disegni di legge n. 618, dei senatori Angeloni e altri, e n. 723, che ha come primo firmatario il senatore D'Amelio, che la nostra Commissione esaminerà in sede deliberante, nonchè gli atti Senato n. 62 delle senatrici Cappiello e Manieri e nn. 138 e 140 dei senatori Libertini ed altri, che introducono

nuove norme per la vendita di alloggi di edilizia residenziale pubblica, modificando il decreto del Presidente della Repubblica n. 1035 del 1972 e la legge n. 412 del 1991. Noi quindi potremmo avviare una discussione congiunta dei predetti provvedimenti e, ove lo ritenessimo opportuno, anche dei disegni di legge nn. 341 e 342 presentati dal senatore Pizzo e da altri senatori. Questi due ultimi provvedimenti incidono su un aspetto particolare della materia, cioè sulla riserva di alloggi di edilizia pubblica in favore dei portatori di *handicap*, un aspetto che - come il relatore ha sottolineato - il disegno di legge in discussione non affronta, limitandosi semplicemente a prevedere nel suo articolo 6 il principio della inalienabilità a terzi di alloggi occupati da soggetti ultrasessantacinquenni o portatori di *handicap*.

Poichè i disegni di legge nn. 62, 138, 140, 341 e 342 sono stati assegnati alla nostra Commissione in sede referente, dovremmo richiederne una nuova assegnazione in deliberante qualora decidessimo di discuterli congiuntamente ai disegni di legge 618, 658 e 723.

È stata poi presentata la petizione n. 48 con la quale si chiede una modifica dell'articolo 28 della legge n. 412 del 1991 e che è volta a consentire agli inquilini il riscatto degli alloggi posti in vendita dall'Ente Ferrovie dello Stato. Poichè tale petizione presenta una sia pur parziale connessione con gli altri disegni di legge cui mi riferivo, la Commissione può valutare l'opportunità di esaminarla congiuntamente ad essi, ai sensi dell'articolo 141 del Regolamento.

La Commissione conviene sulla mia proposta di procedere ad un esame complessivo dei vari documenti?

FABRIS. Sì, ritengo opportuno discutere insieme tutti i provvedimenti che concernono la materia. Dato che alcuni disegni di legge ci sono stati assegnati in sede deliberante e altri in referente - mi pare fosse questa l'eccezione che lei, Presidente, sollevava - chiederei per tutti un'assegnazione in deliberante così da poterli valutare uniformemente. È mia opinione dunque che sia preferibile procedere ad una discussione unica su questi argomenti.

NERLI. Purchè sia chiaro che ci limitiamo alla vendita di alloggi senza affrontare argomenti diversi.

PRESIDENTE. Se allora la Presidenza del Senato deciderà nel senso da noi richiesto per una nuova assegnazione in sede deliberante dei disegni di legge nn. 62, 138, 140, 341 e 342, il senatore Meo provvederà ad integrare la sua relazione alla luce di questi provvedimenti oltre a quelli già deferiti in sede deliberante. A quel punto valuteremo l'opportunità di costituire un Comitato ristretto per coordinare la materia.

Poichè non si fanno osservazioni, così rimane stabilito.

Rinvio il seguito della discussione del disegno di legge ad altra seduta.

I lavori terminano alle ore 10,05.

SERVIZIO DELLE COMMISSIONI PARLAMENTARI

Il Consigliere parlamentare preposto all'Ufficio centrale e dei resoconti stenografici

DOTT.SSA MARISA NUDDA