

SENATO DELLA REPUBBLICA

XI LEGISLATURA

8^a COMMISSIONE PERMANENTE

(Lavori pubblici, comunicazioni)

12° RESOCONTO STENOGRAFICO

SEDUTA DI MARTEDÌ 16 MARZO 1993

Presidenza del Presidente FRANZA

INDICE

Disegni di legge in sede deliberante

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

«Norme sulla vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, a parziale modifica dell'articolo 28 della legge 30 dicembre 1991, n. 412» (138), d'iniziativa del senatore Libertini e di altri senatori

«Diritto al riscatto di alloggi di edilizia residenziale pubblica per gli assegnatari alla data dell'8 agosto 1977» (140), d'iniziativa del senatore Libertini e di altri senatori

«Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica» (618), d'iniziativa del senatore Angeloni e di altri senatori

«Disposizioni in materia di riscatto di alloggi di edilizia residenziale pubblica»

(723), d'iniziativa del senatore D'Amelio e di altri senatori

Petizione n. 48

(Seguito della discussione congiunta e rinvio)

PRESIDENTE	Pag. 2, 16, 22 e <i>passim</i>
ANGELONI (PDS)	3, 22
COCCIU (PSI)	12
CONTI (DC)	11
COVELLO (DC)	22, 23
D'ALESSANDRO PRISCO (PDS)	17
DI BENEDETTO (DC)	13, 21
FABRIS (DC)	8
FAGNI (Rifond. Com.)	6, 19, 22 e <i>passim</i>
GIUNTA (Repubb.)	2
LIBERATORI (PSI)	10, 17
MAISANO GRASSI (Verdi-La Rete)	14
MEO (DC), relatore alla Commissione	16, 17
MERLONI, ministro dei lavori pubblici	7
	19,
	20 e <i>passim</i>
NERLI (PDS)	17, 19, 20 e <i>passim</i>
SENESI (PDS)	20, 23

I lavori hanno inizio alle ore 15,10.

DISEGNI DI LEGGE IN SEDE DELIBERANTE

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

«Norme sulla vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, a parziale
modifica dell'articolo 28 della legge 30 dicembre 1991, n. 412» (138),
d'iniziativa del senatore Libertini e di altri senatori

«Diritto al riscatto di alloggi di edilizia residenziale pubblica per gli assegnatari
alla data dell'8 agosto 1977» (140), d'iniziativa del senatore Libertini e di altri
senatori

«Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica»
(618), d'iniziativa del senatore Angeloni e di altri senatori

«Disposizioni in materia di riscatto di alloggi di edilizia residenziale pubblica»
(723), d'iniziativa del senatore D'Amelio e di altri senatori

Petizione n. 48

(Seguito della discussione congiunta e rinvio)

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca il seguito della discussione congiunta dei disegni di legge n. 658, n. 138, n. 140, n. 618 e n. 723, e della petizione n. 48.

Riprendiamo la discussione congiunta, sospesa il 3 marzo scorso. Ricordo che il senatore Meo ha già svolto la sua relazione sul testo unificato elaborato dal Comitato ristretto.

Dichiaro aperta la discussione sul testo elaborato dal Comitato ristretto.

GIUNTA. Signor Presidente, vorrei fare soltanto alcune considerazioni sul testo unificato in esame riguardante le norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

In particolare, secondo noi, vanno affrontati gli argomenti che di fatto rendono difficile e restrittiva l'alienazione. La prima fattispecie che vorrei ricordare riguarda gli alloggi costruiti nel primo decennio del secolo. Quote considerevoli del patrimonio più antico, le cosiddette case di sana e civile abitazione destinate ai ceti impiegatizi medio-alti, non sono state costruite con il concorso dello Stato nè, tantomeno, delle regioni, all'epoca inesistenti. Bisognerebbe quindi estendere l'ambito di applicazione del provvedimento agli immobili costruiti all'inizio del secolo, quando la legge non prevedeva l'intervento dello Stato; i primi interventi vennero realizzati grazie ai comuni (che conferivano i terreni di loro appartenenza) e ai mutui delle casse di risparmio, allora enti morali. Solo in seguito la gestione di tali immobili fu affidata agli Istituti autonomi case popolari (Iacp). Questo è un primo

punto importante da considerare se si vuole allargare l'alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Una seconda fattispecie è rappresentata dalle quote di riserva. Molti Iacp non hanno mai fatto ruotare le quote, vincolando ad ipoteca per molti decenni il patrimonio abitativo e negando per questo motivo la vendita.

In terzo luogo occorre considerare il ruolo dei centri storici, oggi di grande attualità. Vorrei riferirmi a titolo di esempio ad alcuni centri storici del Veneto (in particolare a Venezia e a Treviso) dove risiedono nuclei familiari molto antichi con considerevoli limiti di reddito. Le proroghe stanno per scadere e nelle regioni e negli Iacp hanno applicato le norme previste dal penultimo comma dell'articolo 22 della legge n. 513 del 1977.

In quarto luogo occorre favorire anche coloro che usufruiscono già di un alloggio residenziale pubblico pur non essendo assegnatari. Si sono infatti create posizioni giuridiche diverse ugualmente legittimate al possesso dell'alloggio ed è giusto, oltre che opportuno nella logica di favorire l'alienazione, consentire anche in questi casi il diritto all'acquisto.

I punti che ho evidenziato rallentano e non favoriscono l'alienazione degli alloggi residenziali e mi piacerebbe ascoltare a tal proposito l'opinione del Ministro anche se l'impostazione iniziale del disegno di legge governativo mi sembra molto innovativa.

ANGELONI. Signor Presidente, onorevole Ministro, onorevoli colleghi, a conclusione dei lavori del Comitato ristretto è doveroso rivolgere un ringraziamento al relatore Meo e a quanti hanno collaborato alla stesura del testo. Questa elaborazione è stata possibile anche grazie al contributo della segreteria della Commissione, in particolare del dottor Pirisi.

Il testo al nostro esame rappresenta il risultato di un dibattito che si è svolto tra noi anche alla luce di ampie consultazioni che hanno coinvolto numerosi soggetti sociali, politici e sindacali (cioè tutti coloro che sono direttamente interessati alla problematica degli alloggi di edilizia economica e popolare) ed anche soggetti istituzionali (regioni e, in particolare, comuni). È pertanto il risultato di un lavoro ampio e approfondito che ha trovato in sede di Comitato ristretto il consenso del Partito democratico della sinistra; ci sembra che siamo riusciti ad interpretare un allarme diffuso fra gli inquilini sul problema abitativo in generale e, in particolare, delle case popolari, trovando alcune prime risposte. Tralascio di sottolineare le risposte positive secondo noi contenute nel testo, mentre vorrei soffermarmi sulle questioni che consideriamo ancora aperte, che sottoponiamo all'attenzione dell'intera Commissione nel tentativo di trovare una ulteriore e più positiva risposta. Molti problemi sono stati sviscerati durante la discussione in sede ristretta ma li abbiamo intenzionalmente rinviati all'esame più ampio della Commissione nel suo *plenum*.

Con il provvedimento al nostro esame intendiamo riferirci a tutti gli alloggi di edilizia residenziale pubblica, così come viene puntualmente definito all'articolo 2. Il problema più importante che, a nostro avviso, resta aperto riguarda il patrimonio edilizio di proprietà dell'amministra-

zione delle Poste che viene disciplinato nel provvedimento sulla finanza pubblica approvato alla fine dello scorso anno dal Parlamento. Quella normativa non ci convince perchè deroga da questo provvedimento che si riferisce all'edilizia residenziale pubblica nel suo insieme; riteniamo che anche gli alloggi dell'amministrazione postale - circa 9.000, secondo i dati del Ministero - debbano essere coinvolti nel disegno di legge al nostro esame. Il ministro Pagani, interpellato dalla nostra Commissione esplicitamente su questo punto, ha dichiarato la sua disponibilità a sospendere la vendita del patrimonio abitativo dell'amministrazione postale, in quanto sono in corso le procedure previste dal provvedimento testè richiamato, affinchè tutto possa rientrare in questo disegno di legge. È chiaro che occorre prevederlo attraverso l'inserimento di un ulteriore comma che possa integrare l'articolo 2. Pertanto, in ordine alle Poste c'è una volontà politica dichiarata dai diversi Gruppi parlamentari e, da ultimo, dal Ministro, e quindi non credo vi siano ostacoli a procedere in questa direzione.

L'altro punto, forse più rilevante, riguarda il patrimonio abitativo di proprietà delle Ferrovie dello Stato, che nel frattempo sono divenute società per azioni; perciò, anche dal punto di vista dei rapporti e della nostra facoltà di intervento in materia, dovremo affrontare tale questione in modo diverso. Voglio ricordare che, oltre alle proposte di legge di iniziativa dei Gruppi parlamentari e al disegno di legge del Governo, abbiamo in esame anche una petizione, pervenuta al Parlamento attraverso le procedure di rito, sottoscritta da numerosissimi inquilini degli immobili delle Ferrovie dello Stato, i quali chiedono di poter rientrare nell'applicazione del provvedimento e quindi di avere diritto ad acquistare i loro alloggi secondo le condizioni qui stabilite.

A questo riguardo, a differenza di quanto avvenuto per le Poste, abbiamo rivolto al ministro dei trasporti, onorevole Tesini, una richiesta formale tesa a conoscere la consistenza di questo patrimonio abitativo. Il Ministro ci ha risposto in modo interlocutorio, cioè che ha trasferito tale richiesta all'azienda delle Ferrovie dello Stato e che ancora non è pervenuta risposta. È questo un problema ancora più rilevante di quello delle Poste, soprattutto per la sua consistenza: sono migliaia gli alloggi del patrimonio abitativo delle Ferrovie. Sottopongo quindi tale problema all'attenzione dei colleghi e del Ministro, affinchè esso sia affrontato allo stesso modo di tutto il patrimonio abitativo pubblico.

Per quanto riguarda l'articolo 3, concernente il diritto riconosciuto all'inquilino, credo che esso riguardi l'aspetto più significativo del testo al nostro esame e che ci dà maggior soddisfazione. Si era infatti creato un allarme tra gli inquilini; coloro che non avessero voluto o potuto comprare l'immobile si sentivano messi a rischio nella disponibilità dell'alloggio, ciò al di là di quanto era scritto nelle proposte formali. Da questo punto di vista si è voluto fugare ogni preoccupazione, stabilendo chiaramente che l'inquilino che non voglia o non possa comprare ha diritto di farlo senza problemi di mobilità. Chi ha la casa, se non la vuole comprare, può continuare ad abitarla; è questo un punto molto importante.

Un'altra questione che abbiamo molto discusso e che poi abbiamo risolto, come si può vedere dal testo, concerne i diritti degli inquilini che abbiano superato i limiti di reddito indicati dal CIPE. In questo caso

noi conveniamo con quanto già contenuto nella proposta del Governo: cioè, chi ha già superato i limiti di reddito previsti dal CIPE può continuare ad abitare in un alloggio di edilizia economico-popolare per un altro anno, entro il quale dovrà decidere se procedere all'acquisto ovvero se cercare un altro alloggio. Voglio però sottolineare che, al riguardo, si aprono innumerevoli problemi. Ognuno di noi, penso, avrà potuto constatarlo nel corso di diversi incontri con gli inquilini; bisogna studiare come non penalizzare le famiglie con figli che al momento dell'assegnazione dell'alloggio erano minori e che oggi sono diventati lavoratori autosufficienti. Se si fotografasse la situazione al momento dell'assegnazione, metteremmo chiaramente tali lavoratori di fronte ad una scelta obbligata di comprarsi la casa oppure andarsene. È questo un problema presente, per quello che sono riuscita a capire, nei regolamenti degli affitti Iacp; ho visto quello della mia provincia, ma credo che sul piano nazionale siano tutti simili. Forse bisognerebbe prevedere qualche strumento di tutela in più per questi nuclei familiari, ad esempio allargare il termine entro il quale la famiglia è costretta a fare una scelta. Noi riconosciamo che la casa è un problema sociale sempre più esplosivo, e quindi l'esigenza di garantire soprattutto chi ha livelli di reddito più bassi, ma occorre farsi carico anche delle difficoltà in cui potremmo mettere le famiglie che solo temporaneamente si trovano in certe condizioni di reddito.

L'articolo 4 riguarda il prezzo di vendita degli alloggi. Non so se il risultato cui siamo approdati sia il più utile e il più giusto, considerando gli obiettivi sociali che questo disegno di legge persegue. Abbiamo compiuto numerosi sforzi tesi ad affermare il principio - che abbiamo tentato anche di verificare chiedendo un supporto al Ministero, e spero che anche il Ministro oggi possa esserci di aiuto - secondo il quale anziché ancorarsi ai valori catastali viene utilizzato il parametro del costo di costruzione fissato annualmente dalle regioni per l'edilizia sovvenzionata. Ci sarebbe piaciuto effettuare una simulazione per alloggi omogenei riferendoci ai valori catastali ridotti dell'1 per cento per anno di costruzione oppure facendo riferimento al costo di costruzione fissato dalle Regioni. Non siamo però stati supportati a sufficienza per effettuare una verifica e un confronto su basi reali. Se dovesse essere stabilito un meccanismo troppo complicato, questo, chiaramente, sarebbe per ciò stesso controproducente; è comunque una riflessione che va approfondita.

In ordine alle modalità di pagamento, non consideriamo sufficiente la riduzione del 10 per cento prevista per chi paga in contanti. Noi proponiamo il 15 per cento, perchè se l'obiettivo deve essere quello di recuperare risorse per costruire nuove case o mantenere quelle esistenti abbiamo bisogno di favorire la vendita in contanti. Per far ciò è necessario che questa sia più conveniente della rateizzazione. Per come invece è stabilito il meccanismo crediamo che la differenza non sia tale da indurre un inquilino che vuole diventare proprietario a pagare in contanti. Anche questo è un problema che riteniamo debba essere approfondito.

Siamo soddisfatti di come viene risolta la gestione dei fondi ricavati dalle alienazioni degli alloggi, poiché si afferma un principio importante che non induce al lassismo gli istituti autonomi per le case popolari o,

addirittura, a frenare la possibile vendita, in quanto si prevede che i fondi ricavati vengono attribuiti agli enti proprietari. C'è quindi uno stimolo a mettere in vendita gli alloggi. Da questo punto di vista la proposta del Governo non era condivisibile in quanto, avocando a un fondo nazionale il 50 per cento degli introiti, poteva significare anche espropriazione di risorse di istituti gestiti parsimoniosamente per pagare *deficit* di altri istituti gestiti in modo meno oculato.

Il principio adottato nel testo unificato ci convince e lo sosteniamo con vigore. Tra l'altro (è una informazione, signor Ministro, che poteva esserci utile ma riteniamo che la lacuna possa essere colmata), avevamo già prospettato l'opportunità di acquisire elementi conoscitivi circa l'ammontare e la distribuzione del *deficit* fra gli Iacp, (si parla di circa 1500 miliardi) per sapere dove si concentrano i maggiori disavanzi. È necessario procedere ad un monitoraggio della situazione debitoria alla luce del quale eventualmente si potrà compiere uno sforzo per destinare al ripiano dei *deficit* non il 20 per cento, come è previsto, ma il 10 per cento dei ricavi. La necessità di ridurre la quota di introiti da devolvere al ripiano dei *deficit* risulta evidente: per molti istituti può essere sufficiente a tal fine il 10 per cento dei ricavi, a vantaggio della quota da destinare alle operazioni di reinvestimento. Ma anche questo è un elemento da approfondire sulla base di una conoscenza tuttora carente.

Non desidero richiamare altre questioni che condividiamo totalmente: ho solo voluto sottolineare gli aspetti che richiedono un ulteriore approfondimento al fine di fornire risposte più adeguate ed utili rispetto all'obiettivo prioritario che si prefigge il disegno di legge. Occorre infatti far sì che si metta in circolo l'attuale patrimonio edilizio pubblico destinandolo agli inquilini che desiderano acquistare, agevolando le condizioni di vendita. Le risorse che si ricaveranno da queste vendite dovranno essere utilizzate per nuovi investimenti, per la costruzione di nuovi alloggi, per la ristrutturazione ed il mantenimento del patrimonio che resterà di proprietà degli Iacp. Con questi intendimenti continueremo ad avanzare le nostre proposte per rendere il testo il più puntuale e completo possibile.

FAGNI. Signor Ministro, signor Presidente, colleghi, avrei preferito affrontare l'esame in sede deliberante di questo disegno di legge solo successivamente alla riforma degli Iacp: mi pare infatti che gli argomenti siano strettamente connessi.

Ad esempio, al primo comma dell'articolo 2, e successivamente in altri articoli, si legge: «Sono alloggi di edilizia residenziale pubblica, soggetti alle norme della presente legge, quelli acquisiti, realizzati o recuperati, a totale carico o con concorso o con contributo dello Stato o della regione, dallo Stato, da enti pubblici territoriali, dagli istituti autonomi per le case popolari e dai loro consorzi...». Non si accenna - e bisogna comprenderne il motivo, come sottolineava la senatrice Angeloni - agli immobili di proprietà di altri enti pubblici come l'amministrazione delle poste o le Ferrovie dello Stato. Come ricordava la senatrice Angeloni le Ferrovie dello Stato sono state trasformate in società per azioni i cui soci sono tre Ministeri: quindi è una S.p.A. interamente in mano pubblica, senza apporto di privati.

Quando fu discussa la legge n. 58 del 1992 che prevedeva disposizioni per la riforma del settore delle telecomunicazioni si fece riferimento anche agli alloggi dei dipendenti dell'amministrazione delle poste. Furono rilevate alcune questioni che non furono però affrontate fino in fondo; quando la legge fu approvata, non si chiari il destino di questi alloggi e, soprattutto, dei loro locatari. Vorrei sapere, ad esempio, che fine faranno alcuni vecchi pensionati assegnatari di alloggi dell'amministrazione postale o delle Ferrovie dello Stato, ai quali in tempo utile avrebbero dovuto assegnare altri alloggi; avendoli fatti invecchiare dentro queste abitazioni, avendo un tetto pensionabile che dà diritto alla assegnazione di una pubblica abitazione, non comprendo dove adesso possano essere trasferiti.

Ho sottolineato questa problematica per due motivi, insiti nell'articolo che stiamo esaminando. Come si evince dall'articolo 4, la vendita verrà effettuata mediante un abbattimento dell'uno per cento per ogni anno di vetustà dell'immobile, fino ad un massimo del 20 per cento. Comunque sia, anche con questo abbattimento dei costi, si creerà una disparità di trattamento tra chi dovrà acquistare con il prezzo risultante dalla applicazione del testo unificato e coloro i quali, in base a normative nazionali e regionali più favorevoli, hanno già acquistato gli alloggi. Tra l'altro, spesso sono stati concessi a riscatto o venduti a prezzi minimi, perchè allora il prezzo era tale mentre oggi è prevista una rivalutazione anche sulla base degli estimi catastali. Quegli alloggi, specialmente se costruiti in epoca identica, hanno avuto tutti lo stesso impegno di spesa, con la differenza che qualche anno fa gli inquilini li hanno acquistati a 4-5 milioni mentre oggi li acquisterebbero a 70-90 milioni, anche se è previsto l'abbattimento dell'uno per cento fino ad un massimo del 20 per cento.

Questo punto è abbastanza importante ma ve n'è un altro ugualmente di rilievo. All'articolo 5 si prevede che i fondi ricavati dalle alienazioni degli alloggi siano attribuiti agli enti proprietari. Bisogna vedere se questi enti proprietari, compresi gli Iacp, si manterranno così come sono o si modificheranno come ragione sociale; se si trasformeranno, ad esempio, in società per azioni, questa volta potrebbero diventare anche una *joint-venture* fra imprese pubbliche ed imprese private e queste ultime diventerebbero comproprietarie di un patrimonio pubblico. Sempre all'articolo 5 si prevede che le regioni determineranno annualmente la quota dei fondi ricavati da destinare al reinvestimento in edifici ed aree edificabili (anche se si precisa che tale quota non può essere inferiore all'80 per cento del ricavato e sono d'accordo che il tetto previsto sia troppo alto).

Signor Presidente, signor Ministro, vorrei prospettare una domanda che ci poniamo da sempre. I famosi fondi ex Gescal, che ammontavano a circa 24.000 miliardi, a cosa servono? A costruire case di proprietà pubblica? Ai comuni? I fondi ex Gescal sono finiti nei cosiddetti fondi comuni, destinati a ripianare «qualcosa»; comunque non sono stati investiti in nuovi alloggi di edilizia economica e popolare. Tale questione è abbastanza importante.

Una quarta questione riguarda un aspetto di carattere tecnico. Si dice all'articolo 3 che gli alloggi possono essere venduti, oltre che ai locatari, anche ai loro familiari conviventi, con il diritto dell'assegnatario di continuare ad abitarci. Ma poi si dice che in caso l'inquilino dopo

un anno non abbia deciso se acquisire o meno l'alloggio questo viene venduto a terzi; questi ultimi acquirenti permetteranno all'inquilino di continuare a risiedere nell'alloggio? Penso che se qualcuno compra un alloggio per uso proprio poi ha diritto, se questo è occupato, a sfrattare l'inquilino. Quindi, comunque sia, l'inquilino prima o poi si troverà di fronte alla necessità di trovarsi un nuovo alloggio, a meno che l'istituto non vi provveda. Badate bene che al di là dei giovani o delle persone di mezza età ci sono anche molti anziani, per i quali sarà difficile operare concretamente in questo senso. So bene che per questi soggetti è previsto anche un diritto di permanenza nella casa, ma bisogna studiare accuratamente la questione.

Mi sono posta il problema del terzo acquirente in termini interrogativi per capire se fosse vero che, al di là della vendita a un familiare e della condizione di permanenza del locatario, ci fosse anche questa possibilità di permanenza del locatario che non può acquistare e che entro un anno non dichiara di voler procedere all'acquisto.

Infine, c'è la questione delle rendite catastali. Anche se ci sono abbattimenti, si riscontra un prezzo molto più elevato del costo di costruzione degli alloggi. C'è quindi qualcosa che non torna.

L'esenzione dal pagamento dell'Invim, poi, mi sembra il minimo che si possa concedere in questo caso. Resta aperta la questione relativa a tutti gli altri alloggi, ad esempio quelli di proprietà di enti assicurativi come l'Ina o l'Inail che pure dispongono di alloggi a disposizione dei dipendenti e di altri soggetti. Non sono molto convinta perchè si tratta anche qui di un'edilizia sociale in qualche misura privilegiata.

C'è poi un problema abbastanza importante anche se non afferente specificamente al disegno di legge. Sappiamo quanto sia disastroso in questo momento il settore degli affitti, con i cosiddetti patti in deroga. Se qualcuno lascerà il proprio alloggio per andare in un altro, si troverà di fronte al problema che, essendo a termine il cosiddetto equo canone con i patti in deroga, si produrrà un aumento negli affitti con conseguenti difficoltà per chi non ha grandi disponibilità finanziarie.

FABRIS. Signor Presidente, stiamo oggi discutendo sul testo unificato che il Comitato ristretto ha elaborato sulla scorta delle diverse proposte di legge. Si tratta di un lavoro intenso ed importante al quale voglio dare anch'io il giusto riconoscimento; ringrazio il relatore, i colleghi e anche i funzionari della Commissione per il loro impegno.

Quando ho letto il testo del Comitato ristretto ho pensato che si fosse riusciti a realizzare una specie di «quadratura del cerchio», nel senso che il testo elaborato è di una semplicità disarmante. La prima impressione che ne ho ricavato è stata quella che si era riusciti a sciogliere tutti i nodi prendendo alcune decisioni di carattere politico. Tutto sommato la parte sociale ha prevalso su quella economico-finanziaria e, anche se poi questa scelta potrà o meno essere condivisa, si è riusciti ad assumere delle decisioni puntuali. Sono poi andato ad approfondire i diversi aspetti della normativa rileggendo le proposte di legge iniziali dalle quali questo testo è derivato, ben consapevole che esso, secondo gli accordi presi dal Presidente del Senato con il Presidente della Camera, va ad inserirsi all'interno del più ampio disegno riguardante la riforma dell'edilizia economica e popolare. Il

provvedimento in esame, se approvato, porrebbe in moto dei meccanismi particolari che lo stesso Governo si è augurato entrino in funzione nel momento in cui ha valutato che mancando tutta una serie di risorse finanziarie occorre in ogni caso riattivare il mercato edilizio. Questo può accadere con l'alienazione degli alloggi.

C'è il problema del ripiano dei *deficit* degli Istituti autonomi case popolari, che non è da poco, e con questo testo si intende avviare una manovra di ripiano.

Dopo aver considerato tutti questi aspetti, ho voluto anche capire se effettivamente questo lavoro si poteva inquadrare anche in altri contesti; se cioè non era il caso di approfondire i discorsi fatti dalla collega Angeloni circa la possibilità che questa vendita di alloggi popolari divenisse un momento di comportamento unitario all'interno del nostro paese, eliminando tutta una serie di azioni specifiche, direi corporative, che alimentano nell'immaginario dei nostri cittadini l'idea che alcuni soggetti sono privilegiati mentre altri sono sfortunati, che alcuni godono di particolari agevolazioni e altri no, che si è in presenza, cioè, di una cultura dell'ingiustizia. Dovremmo allora compiere uno sforzo per inserire altre amministrazioni dello Stato ed altri Ministeri, cercando di adottare criteri uniformi in maniera tale che, pur in presenza di diversi enti proprietari o costruttori, siano consentiti comportamenti e trattamenti, per quanto possibile, omogenei.

Per quanto riguarda il coinvolgimento nel provvedimento degli alloggi delle Ferrovie dello Stato, non sono in grado di sapere se essi facciano già parte del patrimonio di «Metropolis spa».

Va assunta in questo momento una certa linea di comportamento tendente a privilegiare o l'aspetto sociale, che fino ad ora è stato tenuto in doverosa e preponderante considerazione, o, viceversa, l'aspetto economico. Il Ministro, quando ha proposto il disegno di legge, pensava di avere a disposizione una massa finanziaria da aggiungere a quella costituita dai fondi ex Gescal, per rendere questo provvedimento importante per un rilancio - di cui si avverte la necessità - dell'edilizia nel nostro paese.

Per quanto riguarda i criteri per stabilire il prezzo di vendita, il testo proposto dal Comitato ristretto può trovare il consenso di tutti, anche se occorreranno alcuni aggiustamenti per raggiungere gli obiettivi prefissati. So che gli Iacp non sono favorevoli alle soluzioni normative da noi proposte anche perchè, a mio avviso, non si possono trattare tutti gli inquilini allo stesso modo. Non è un mistero per nessuno che gli Iacp preferirebbero un criterio basato sull'anzianità, quindi su un diritto acquisito con maggiore temporalità; inoltre ritengono che non si possano valutare allo stesso modo gli alloggi in centro e in periferia. Occorre verificare se i due criteri proposti (quello del valore catastale e quello della valutazione dell'Ufficio tecnico erariale) possano essere contemperati mediante ulteriori sistemazioni del testo, per lo più tecniche, da introdurre attraverso specifici emendamenti seguendo anche taluni suggerimenti degli Iacp. Il Governo aveva in mente di ricavare un determinato introito da questa alienazione di beni ma sicuramente dovrà tener presente l'impatto sociale di simili vendite, anche perchè una larga fascia di inquilini ha raggiunto considerevoli limiti di età e si trova quindi in condizioni particolari.

Il lavoro che stiamo portando avanti è molto importante ed in particolare vorrei sottolineare il clima di grande disponibilità di tutti i Gruppi, pur con differenti accentuazioni e con distinte valutazioni. C'è in tutti la volontà di proseguire il cammino e di trasformare il testo del Comitato ristretto in una legge comprensibile e corretta.

Il Gruppo della DC è disponibile a lavorare rapidamente sul testo per fornire una risposta puntuale e precisa a esigenze molto sentite dagli inquilini, dagli enti proprietari degli alloggi e dallo stesso Governo, di modo che si crei, anche attraverso tale operazione, la possibilità di movimentare il mercato e di riattivare la nostra economia, mettendo in cantiere finanziamenti che possano concretizzare una volontà di intenti più volte espressa.

LIBERATORI. Signor Presidente, signor Ministro, vorrei anzitutto dare atto che quello predisposto dal Comitato ristretto è un buon testo: tuttavia, necessita secondo me di alcune precisazioni che desidero esporre.

Lo scopo che si prefigge il disegno di legge non è chiaramente espresso. Dalla relazione che accompagna il testo del Governo si evince che l'operazione della parziale dismissione degli alloggi è collocata nel contesto di una manovra economica, in particolare nella legge n. 412 del 30 dicembre 1991, recante disposizioni in materia di finanza pubblica. Più opportunamente il disegno di legge si deve porre, con chiarezza, l'obiettivo di risanare il bilancio degli enti di gestione e di costruire nuovi alloggi da destinare alla edilizia pubblica in modo da far fronte alla domanda di alloggi popolari ed al dramma che vivono tantissime famiglie di sfrattati, particolarmente nelle grandi città.

In un momento di grave crisi finanziaria dello Stato nuovi alloggi si possono realizzare con la vendita del patrimonio esistente. L'operazione appare ancora più giustificata se prendiamo atto che l'assegnatario è di fatto inamovibile dall'alloggio (addirittura si ritiene improponibile la mobilità da un alloggio ad un altro) e quindi, allo stato, gli IACP si trovano ad essere proprietari di un patrimonio indisponibile. Vendiamo oggi per realizzare i finanziamenti necessari a costruire nuovi alloggi; approfittiamo inoltre della operazione per risanare i bilanci degli enti preposti alla gestione degli alloggi stessi. In un momento come questo in cui tutta l'organizzazione dello Stato è chiamata a compiere lo sforzo del risanamento finanziario, non sarebbe concepibile disfarsi del patrimonio e lasciare gli enti con bilanci dissestati.

Il provvedimento in esame dovrà indicare prioritariamente gli enti interessati alla vendita; oltre gli alloggi degli IACP, occorre dire se sono inclusi nel provvedimento anche quelli delle Ferrovie dello Stato e dell'amministrazione postale.

Concordo che gli alloggi debbano essere ceduti solo a coloro che abbiano titolo alla assegnazione, escludendo cioè società immobiliari che necessariamente introdurrebbero effetti speculativi che contrastano con le finalità dell'edilizia popolare.

Condivido anche i meccanismi individuati per la determinazione del prezzo. Ritengo tuttavia che i tecnici del Ministero debbano compiere alcune simulazioni per valutare il prezzo della vendita per campioni di città delle diverse regioni, onde consentire al Senato di

considerare concretamente la bontà della proposta. Eguale operazione è necessaria per valutare la percentuale di sconto da applicare per i pagamenti in contanti ed il tasso degli interessi da applicare per i pagamenti rateali.

Sono perplesso sulla formulazione dell'articolo 5, laddove indica una percentuale non inferiore all'80 per cento del ricavato da destinare al reinvestimento. Non vorrei che fosse interpretato come una implicita autorizzazione a disporre liberamente del restante 20 per cento per la gestione. Alla luce di quanto è avvenuto in passato, la mia preoccupazione non appare infondata. A mio parere occorre dettare precise modalità per il risanamento delle gestioni degli enti e si dovrà tener conto che le entrate - per lo più dovute agli affitti - diminuiranno quando gli inquilini diventeranno proprietari. Se la vendita degli alloggi, cioè, risultasse massiccia, la ripartizione delle spese fisse di gestione avverrebbe su una base più ristretta e di questa eventualità occorrerà tener conto fin da ora per evitare di trovarsi di fronte ad enti impossibilitati a chiudere in pareggio il bilancio.

Sarebbe opportuno a questo proposito un chiarimento del Ministro.

Approfitto infine della presenza del Ministro per chiedere spiegazioni in ordine alle somme introitate relative alla quota «A» dei canoni di affitto. Mi risulta che tali importi vengono versati in appositi conti correnti giacenti presso la Banca d'Italia. Ad esempio, la mia città ha versato circa un miliardo e mezzo di lire per il 1992, però risulterebbe che dal 1987 tali somme giacciono in questi fondi in attesa di essere trasmessi a Roma. Vorrei sapere se quanto detto corrisponde al vero, perchè se così fosse vi dovrebbe essere una consistente massa di denaro che potrebbe essere utilizzata per la costruzione di nuovi alloggi.

CONTI. Signor Presidente, il lavoro svolto dal Comitato ristretto merita un plauso. Mi voglio quindi unire alle congratulazioni, poichè rilevo un particolare sforzo di sintesi.

Un disegno di legge non deve mai essere inteso come un'opera imm modificabile, specialmente rispetto a problemi come questi, questioni «eterne» del nostro paese e di tutti i paesi avanzati. Dobbiamo cogliere questa occasione, perchè ci dà la possibilità di incidere in modo significativo nella politica complessiva della casa, innovando negli indirizzi rispetto a scelte molte volte discutibili fatte in passato che hanno imbruttito le nostre città e creato delle situazioni invivibili nelle periferie. È quindi meglio perdere un po' di tempo e calarsi nella realtà per vedere quali sono le reali situazioni al fine di arrivare, attraverso la responsabilità degli Iacp, a concrete soluzioni.

L'obiettivo potrebbe essere più quello di bonificare che non di costruire nuovi «quartieri dormitorio» nelle periferie. Mi sembra che questo sia anche l'indirizzo del Ministro, che tempo fa ha espresso una preferenza, sia pure con tutti gli ostacoli esistenti, per le ristrutturazioni che non per la costruzione di nuovi alloggi. È questo anche un modo per calmierare le tendenze alla speculazione, per evitare nuovi oneri per i comuni, per le strutture e i servizi. Già riuscire a realizzare queste cose sarebbe un buon risultato, meglio comunque che declamare indirizzi e progetti che poi non si riescono mai ad attuare.

Entrando nel merito del provvedimento, vorrei aggiungere alla proposta di ampliamento dell'operatività del disegno di legge anche gli alloggi dell'amministrazione postale, ferroviaria, e degli enti di riforma agraria che hanno costruito borghi rurali ormai più di trent'anni fa e che non hanno mai avuto la possibilità di procedere alla vendita. Ciò riguarderebbe tutte le regioni che dispongono di enti di riforma agraria.

Per quanto riguarda la questione del prezzo di vendita, sono pervenuti suggerimenti da più parti. Vorrei proporre che si effettui una riflessione circa l'opportunità di adottare un altro criterio, quello, cui faceva riferimento la senatrice Angeloni, del costo di costruzione degli alloggi. Infatti, da una esemplificazione effettuata in qualche città risulta, ad esempio, che il prezzo di questi alloggi raddoppia da una strada ad un'altra, cioè in due zone censuarie contigue. Credo quindi che si possa fare una riflessione sull'idoneità di tale criterio, ciò anche per raggiungere un obiettivo di maggiore giustizia.

Va poi considerato che molti di tali alloggi sono abitati da povera gente e credo che anche questo vada considerato per vedere se è possibile, e fino a che punto, agevolare l'acquisto delle abitazioni aumentando, ad esempio, del 10 per cento il limite massimo di riduzione del prezzo degli immobili, pari attualmente al 20 per cento.

In ordine alla finalizzazione della somma che gli Iacp avranno a disposizione derivante dalla vendita degli alloggi, l'articolo 5 indica un obiettivo che a mio parere è un po' generico. Anche in passato sono state date indicazioni di carattere generale che affermavano le necessità del recupero e delle ristrutturazioni rispetto alla costruzione di nuovi alloggi. Vorrei che fosse delineato, se possibile, un indirizzo più preciso. Faccio riferimento ad una situazione vergognosa che esiste nella mia regione dove nei centri storici di diversi paesi ci sono ancora le «baracche» risalenti ai terremoti dell'inizio del secolo, le quali sono di proprietà pubblica.

Signor Ministro, è questa una vergogna che dura da settant'anni per la distrazione delle amministrazioni comunali e di tutta la classe politica. È una vergogna che dobbiamo eliminare, vorrei cogliere questa occasione per sottolineare la necessità di finalizzare una parte dei ricavi della vendita alla eliminazione di queste «baracche», responsabilizzando le Regioni e gli Iacp interessati, per arrivare quindi al risanamento dei fabbricati terremotati dei centri storici. Mi riservo di presentare, spero insieme con altri colleghi, appositi emendamenti su questo e sugli altri aspetti che ho approntato.

COCCIU. Signor Presidente, mi unisco al coro di ringraziamenti nei confronti del relatore e del Comitato ristretto. Ritengo che abbiamo fatto un lavoro egregio.

Voglio poi chiedere, prima di tutto a me stesso e poi alla Commissione, se l'alienazione degli alloggi sarà sufficiente per ripristinare il disavanzo che gli enti fino a questo momento hanno accumulato e per investire nelle nuove costruzioni. Auspico comunque che i ricavi possano essere sufficienti per nuove iniziative.

In ordine alle formule di determinazione dei prezzi, che sono le più svariate, sono del parere che occorrerà costituire apposite commissioni

a livello regionale o provinciale, poichè credo che l'Ufficio tecnico erariale con gli strumenti che in questo momento ha a disposizione, al di là dei parametri trascritti negli annali dei suoi registri, non sia nella condizione effettiva di determinare lo stato di vetustà degli immobili. È necessario pertanto un approfondimento critico della materia in maniera tale che possa essere individuato un criterio per determinare l'effettivo valore degli immobili al momento della vendita.

Per quanto riguarda gli investimenti per le nuove costruzioni, forse sarebbe opportuno - non so se è previsto - nelle nuove zone di edificazione e di espansione individuare aree per l'edilizia economica e popolare. Per quanto concerne il mio comune, ho verificato che queste concentrazioni di edilizia economica e popolare nelle nuove lottizzazioni avvengono in maniera massiccia mentre come indirizzo politico sarebbe importante lasciare aree a disposizione in diversi punti strategici, anche per consentire l'integrazione dei ceti più disagiati con coloro che sono riusciti a costruire e ad acquistare un appartamento residenziale.

Concludendo il mio intervento, mi associo alla senatrice Angeloni circa l'opportunità di elevare al 15 per cento lo sconto per chi volesse acquistare gli alloggi in contanti.

DI BENEDETTO. Signor Presidente, mi riconosco nell'intervento del senatore Fabris, ma vorrei avanzare due sole osservazioni, anche se mi rimetterò alle decisioni della Commissione.

Sono molto scettico circa la possibile inclusione, nell'ambito del provvedimento, degli alloggi dell'amministrazione postale e delle Ferrovie, a meno che non si disponga che, oltre all'elemento omogeneo della valutazione degli alloggi, l'eventuale acquirente e beneficiario debba rigorosamente possedere i requisiti previsti per l'edilizia economica e popolare. Infatti, molti alloggi dell'amministrazione postale sono assegnati a cifre irrisorie non alle categorie meno abbienti bensì a funzionari e dirigenti. I requisiti soggettivi dell'acquirente dovrebbero essere vincolanti per l'acquisizione degli alloggi.

Signor Ministro, i nodi relativi alla questione degli alloggi delle Ferrovie dello Stato vanno sciolti, ed anche velocemente. Gli alloggi dell'amministrazione postale sono stati quantificati in circa 8-9000; quelli delle Ferrovie sono certamente molti di più. Dobbiamo conoscerne rapidamente il reale numero, poichè non possiamo continuare a «congelare» il provvedimento in attesa che il Ministero dei trasporti, con tempi estremamente lunghi, fornisca i dati richiesti.

Oggi si punta molto alla riqualificazione dei nostri centri storici, soprattutto dove sono stati effettuati massicci investimenti di edilizia economica e popolare. A ragione il testo del Comitato ristretto ha previsto che il riutilizzo privilegi la riqualificazione dei centri urbani, dal punto di vista della urbanizzazione primaria e secondaria. Dovremmo incentivare il recupero dei vecchi centri storici, oggi abbandonati, depauperati e lasciati in stato di abbandono: sarebbe molto più opportuno recuperarli, dal punto di vista urbanistico e della dignità urbana, anzichè costruire ghetti in periferia costituiti da villaggi-satellite. Oggi spesso tutto si risolve con l'edilizia prefabbricata, con la costruzione di qualche asilo nido, con qualche piccolo negozio;

di fatto questi interventi di edilizia economica e popolare diventano i rifiuti delle città.

Il provvedimento deve seguire l'impostazione del disegno di legge governativo che puntava ad un rientro delle risorse finanziarie, anche se prevedeva il fondo unico nazionale, seppure in vista di una futura redistribuzione. Secondo me sarebbe opportuno individuare un parametro estremamente limpido per la valutazione del prezzo degli alloggi onde evitare, come è stato sottolineato poco fa, situazioni di disparità tra assegnatari di alloggi siti a poca distanza l'uno dall'altro, anche se purtroppo è questa la realtà del catasto italiano e delle attuali zone censuarie. Dobbiamo essere in grado di definire, rispetto all'anzianità degli alloggi, il valore da applicare in termini matematici, altrimenti temo che questa soluzione, per quanto innovativa rispetto all'impostazione iniziale, comporterà tempi e controversie talmente lunghi che difficilmente nel giro di alcuni anni potrà essere attivata: non vorrei che facesse la stessa fine del famoso articolo 28 che in mancanza di regolamentazione attuativa è rimasto inoperante.

Dobbiamo elaborare un disegno di legge che consenta agli assegnatari - e gli istituti insistono - il rispetto dei termini che abbiamo indicato. Ad esempio, spesso i 5 anni previsti non consentono di vendere a causa di problemi burocratici come l'accatastamento, le divisioni, l'abitabilità. Nelle grandi città sono necessari a volte anche più di 10 anni e probabilmente, quando presenteremo gli emendamenti, dovremo procedere ad ulteriori correzioni in materia. Se il risultato finale premierà ogni esigenza sociale ed insieme consentirà una vera e propria operazione economico-industriale di rilancio degli enti e di recupero urbano dell'edilizia residenziale pubblica, gli obiettivi iniziali saranno ampiamente raggiunti, mediante questo disegno di legge.

MAISANO GRASSI. Dagli interventi dei colleghi mi sembra che alcuni elementi non siano stati sufficientemente rilevati. Vorrei ricordare, ad esempio, che in Italia la percentuale delle case in affitto è appena del 5 per cento, la più bassa d'Europa; infatti è stata privilegiata la corsa alla casa di proprietà e non sono stati adeguatamente penalizzati i proprietari di seconde o terze case non affittate. Questi elementi ci differenziano molto dagli altri paesi europei anche se riconosco che rientrano solo marginalmente nel disegno di legge al nostro esame.

Vorrei soffermarmi sui fondi ex Gescal e sui fondi non utilizzati degli Iacp: so bene che lo Stato ha bisogno di denaro e punta a vendere il proprio patrimonio anche se sarebbe meglio cercare i fondi altrove. Bisogna dire che la gestione del patrimonio edilizio pubblico è stata molto carente. Ognuno di noi conosce le realtà delle proprie città e sa, ad esempio, che in città come Palermo l'abbandono in cui è stato lasciato il patrimonio dell'edilizia pubblica e la carenza dei servizi hanno prodotto situazioni di grave malessere, tali che interi quartieri sono spesso diventati dei centri di attività delinquenziale. Pertanto la gestione di queste case, che rimarranno di proprietà o che verranno ricostruite ad opera di un ente che sostituirà gli Iacp, deve essere veramente al centro di ogni tentativo di riforma. Siamo a conoscenza di una situazione estremamente confusa nella maggior parte delle regioni

meridionali, e in particolare in Sicilia, ove è stata registrata un'enorme crescita dell'edilizia abusiva, edilizia che non è rientrata nemmeno nelle norme di sanatoria. Considerando tutte queste inadempienze dello Stato, e soprattutto delle Regioni, nei confronti del patrimonio abitativo, sono del parere che il problema del recupero da parte dello Stato di una certa liquidità potrebbe essere affrontato diversamente, con un progetto molto più vasto e più politico.

Naturalmente, mi sembra chiaro che se si effettuerà la vendita delle case di edilizia popolare, la maggior parte dei soldi incassati dovrà essere destinata non tanto alla costruzione di nuovi alloggi, quanto alla manutenzione e al recupero degli stessi. Se noi facciamo un'analisi complessiva notiamo che in Italia non esistono grandi differenze tra città e città o tra zone diverse del paese: la maggior parte dei paesi o delle zone italiane non necessita di nuove case, anzi di case ce ne sono più del necessario in relazione al numero degli abitanti. C'è invece bisogno di una corretta gestione del patrimonio immobiliare. È questo un problema molto più complesso che non può essere regolamentato con un disegno di legge che semplicemente determina le modalità di vendita degli alloggi di edilizia pubblica.

Vorrei ad esempio sottolineare tutte le carenze che si registrano nella concessione degli alloggi per i senzatetto che non rientrano nelle graduatorie e non hanno quindi riconosciuto il relativo diritto alla casa, cittadini di seconda serie o extracomunitari. Sono queste situazioni che non possiamo ignorare, poichè sono ben evidenti nelle nostre città.

Ben venga un provvedimento che regolarizzi la vendita delle case popolari, ma non risolverà tutti i problemi esistenti; di pari passo, si deve anche affermare una diversa visione del patrimonio immobiliare.

Ho qui alcuni appunti sulle risposte date da alcuni rappresentanti italiani all'interno dei vari organismi internazionali. Ad esempio, in un comunicato stampa dell'*Habitat international coalition* del 7 dicembre 1992 si legge, in ordine al problema dei senzatetto: «... esprimendosi con reminiscenza dell'era reaganiana negli USA, il Governo, interrogato sull'aumento del numero dei senzatetto in Italia, ha risposto che le persone che vivono per strada sono barboni e zingari, che sono difficili da educare e restano senza casa a seguito di una scelta personale! Inoltre, l'ambasciatore italiano ha stimato che l'esistenza della categoria dei senzatetto fosse da attribuire a una precisa scelta del modo di vivere, non una violazione dell'obbligo dello Stato di garantire un alloggio ad ogni persona».

Vorrei dire al Ministro che, pur non sapendo quale sarà la formulazione finale di questo provvedimento, mi sembra che l'attenzione maggiore dello Stato e del Governo dovrebbe essere incentrata sulla necessità di evitare che si costruisca ancora in maniera abusiva e precaria, tenendo però presente il diritto alla casa come un diritto inalienabile.

Fornirò al Ministro anche una documentazione relativa ad alcuni paesi siciliani, ove sono state progettate nuove zone di edilizia popolare in aree franose, per cui a monte dovranno essere spese somme notevoli per rendere il terreno edificabile. Paesi nei quali già da diversi anni la popolazione è in netta diminuzione e non si capisce per quale motivo dovrebbe aumentare in futuro visto che non vi è alcuna prospettiva di

nuovi insediamenti produttivi. Voglio sottolineare questo aspetto perchè mi sembra che il Governo dovrebbe fare molta attenzione ai nuovi sviluppi dell'edilizia del nostro paese. Non c'è tanto bisogno di nuove costruzioni ma di una corretta gestione di quelle esistenti.

PRESIDENTE. Poichè nessun altro domanda di parlare, dichiaro chiusa la discussione sul testo del Comitato ristretto.

MEO, *relatore alla Commissione*. Signor Presidente, volevo innanzi tutto ringraziare i colleghi intervenuti che hanno espresso un giudizio positivo sul lavoro svolto dal Comitato ristretto. Credo che questo sia l'esempio che quando si registra la prevalenza di un interesse collettivo e soprattutto sociale poi si riesce a realizzare una comunione di visioni; non si registrano infatti posizioni tali da giustificare assetti diversificati da un punto di vista politico.

Vorrei poi fare qualche considerazione in ordine ad alcuni aspetti emersi nel corso della discussione che vanno al di là dei compiti e del significato di questo disegno di legge, che ha come obiettivo principale la vendita degli immobili e quindi la possibilità di recupero di risorse economiche da reinvestire nel settore dell'edilizia residenziale pubblica.

Concordo con molte considerazioni svolte, dando ampia disponibilità per valutare, in sede di presentazione degli emendamenti, alcune modifiche che possano migliorare il provvedimento, così come anche una maggiore individuazione degli altri enti interessati alla vendita quali le Ferrovie dello Stato e l'amministrazione postale.

Tra l'altro, mi sembra molto interessante - è una posizione che già conosco avendo avuto modo di confrontarmi più volte con la senatrice Angeloni - la proposta di far riferimento al costo di costruzione come parametro per la determinazione del prezzo degli alloggi, il quale andrebbe differenziato anche zona per zona. Evidentemente una differenziazione, zona per zona ed epoca per epoca, può rendersi opportuna perchè, per una serie di motivazioni, il costo dell'alloggio è lievitato nel tempo. Poichè facendo riferimento al costo di costruzione è possibile risalire anche alla qualità dell'alloggio, mi dichiaro disponibile a valutare questo metodo di determinazione del prezzo.

Vorrei poi aggiungere qualcosa a proposito dell'utilizzazione dei fondi di cui all'articolo 5. Come ho già avuto modo di dire, siamo totalmente disponibili a ritoccare il testo e ritengo che uno dei punti su cui occorrerà intervenire sia quello dell'utilizzazione di fondi per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, in particolare - e mi riallaccio a quanto sosteneva il senatore Conti - quello dei centri storici. A noi spetta il compito di recuperare una politica che non è stata impostata solo oggi. Al contrario, quando fu emanata, la legge n. 167 del 1962, una legge fondamentale per il riordino degli interventi per l'edilizia economica popolare, aveva come principale obiettivo quello di evitare la ghettizzazione di questo tipo di edilizia. È tanto vero che la legge prevedeva espressamente l'utilizzazione di fondi all'interno dei centri storici. Purtroppo non sempre questa legge è stata gestita in modo ottimale dai comuni che spesso hanno preferito localizzare questo tipo di insediamenti su aree periferiche. Si è trattato però di una

scelta degli enti locali. Approfittando della presenza del ministro Merloni, vorrei evidenziare che, a mio avviso, il problema dovrà essere affrontato in sede di revisione della legislazione urbanistica. Se, infatti, i principi ispiratori non sono carenti, occorre incidere maggiormente sull'elaborazione degli strumenti urbanistici. Le leggi esistenti, del resto, già stabiliscono che nella predisposizione di strumenti urbanistici un massimo del 40 per cento delle aree va destinato all'edilizia economica e popolare. Se tali aree vengono localizzate nelle zone di risulta, nelle estreme periferie del territorio comunale, ciò dipende da una scelta di carattere locale. È per questo che chiedo di affrontare l'argomento quando ci occuperemo della riforma urbanistica che dovrà prevedere nuove metodologie per l'elaborazione dei piani regolatori. In quella sede non solo sarà possibile mettere ordine, ma anche creare meccanismi tali da obbligare i comuni al rispetto di queste previsioni. Oltre alla legge n. 167 disponiamo di altri strumenti legislativi, della legge n. 457 del 1978 e della legge n. 10 del 1977, che puntualmente non hanno trovato un'adeguata applicazione nel momento in cui i piani divenivano esecutivi. Come dicevo però la questione investe soprattutto i comuni. In questo senso credo che forse dovremmo essere più chiari e specificare che tipo di interventi è richiesto o consentito all'interno dei centri storici.

Come ho ricordato nella mia relazione, il testo che stiamo oggi discutendo deriva dal lavoro comune dei colleghi che hanno fatto parte del Comitato ristretto. Per tale lavoro li ringrazio, così come ringrazio tutti i colleghi che sono intervenuti in questa sede prospettando ulteriori elementi di valutazione e di riflessione.

LIBERATORI. I comuni dispongono già degli strumenti adatti.

MEO, relatore alla Commissione. Infatti è così, spesso però non li utilizzano al meglio.

NERLI. È vero.

Non possiamo proprio dire che il riferimento ai centri storici che abbiamo inserito nel testo abbia riscosso particolari consensi da parte dei comuni.

D'ALESSANDRO PRISCO. È una questione anche di risorse. Senza una legge sugli espropri, i comuni come possono comprare i terreni nei centri storici?

MERLONI, ministro dei lavori pubblici. Signor Presidente, onorevoli senatori, consentitemi di porgere le mie scuse alla Commissione per la mancata partecipazione del Governo alla seduta del 3 marzo scorso. Come avevo anticipato, però, io ero impegnato quel giorno alla Camera nella discussione sulla legge quadro in materia di lavori pubblici, mentre il sottosegretario Bisagno, che avrebbe dovuto partecipare ai vostri lavori, è stato impossibilitato a farlo a causa di un contrattempo insorto all'ultimo momento. Non c'è stata allora - a differenza di quanto ho letto nei resoconti parlamentari - alcuna tattica dilatoria. Il Ministro dei lavori pubblici e il Governo desiderano l'approvazione di questo

provvedimento. Ritengo che l'incidente non pregiudicherà il rapporto molto proficuo che si è instaurato in sede di Comitato ristretto e il clima di piena collaborazione che finora ci ha caratterizzato.

Dopo queste scuse, vorrei esprimere soddisfazione per il testo che il Comitato ristretto ha elaborato, un testo che recepisce lo spirito del provvedimento predisposto dal Governo, conservandone i principi fondamentali. Mi riferisco al diritto, per chi è in regola con il pagamento dei canoni e degli oneri conseguenti all'abitazione, ad acquistare la casa (un diritto che, come ho già evidenziato in precedenza, trova riscontro in altri paesi europei che si sono avviati sulla stessa strada), senza con ciò obbligare chi per mancanza di risorse non può acquistare l'alloggio ad abbandonarlo. Con il provvedimento inoltre le risorse finanziarie, che attualmente non sempre sono impiegate al meglio, vengono mobilitate e rese più agevolmente utilizzabili. In questo modo risorse pubbliche vanno a beneficio della comunità. Vorrei ringraziare il relatore Meo per il suo eccellente lavoro e dichiarare la piena disponibilità a collaborare per il definitivo varo del provvedimento.

In alcuni punti, che desidero evidenziare, andrebbe svolta una ulteriore riflessione; la mia non è certo una presa di posizione pregiudiziale bensì nasce da alcuni motivi di preoccupazione che sarebbe opportuno analizzare.

Al comma 3 dell'articolo 3 del testo elaborato dal Comitato ristretto si legge: «Ove i soggetti di cui al comma 1 non abbiano presentato domanda di acquisto entro un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge, gli alloggi possono essere venduti a terzi, purchè in possesso dei requisiti previsti dalle norme vigenti per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica». Esiste una contraddizione poichè si ipotizza una capacità di risparmio equivalente all'acquisto dell'alloggio - quindi notevole - da parte di categorie economicamente molto deboli. È una questione da approfondire e penso che, in questo caso, dovremmo permettere l'acquisto anche ad altre categorie sia pure individuate secondo criteri reddituali rigorosi.

Il periodo di un anno per presentare le domande di acquisto da parte degli assegnatari è troppo limitato anche perchè noi non pensiamo certo di vendere questo cospicuo patrimonio composto da circa 1.200.000 alloggi (tenuto conto degli alloggi degli IACP, dei comuni, di tutti gli enti territoriali) in un solo giorno, ma in 10-15 anni. Sarebbe soddisfacente riuscire a vendere il 5 per cento degli alloggi in un anno per passare, in una fase successiva, al 10 per cento annuo. Non sussiste la necessità di prevedere che tutti debbano presentare la domanda entro un anno ed è quindi possibile stabilire termini più ampi.

Al comma 1 dell'articolo 4 si prevede che al prezzo di vendita determinato sulla base delle rendite catastali rivalutate sia applicabile «la riduzione dell'1 per cento per ogni anno di anzianità di costruzione dell'immobile, fino al limite massimo del 20 per cento». Su due punti vorrei principalmente richiamare la vostra attenzione. Prima di tutto, gli alloggi più antichi sono quelli situati nei centri cittadini e forse sono i più appetibili, quelli che verranno venduti con maggiore facilità. Pertanto applicheremmo uno sconto su alloggi di maggiore valore. Oggi

- mi riferisco ad un concetto che è stato più volte ripreso e rilevato da diversi senatori ed anche dal relatore - non ci si può riferire solamente al costo di costruzione. Il valore di un alloggio non dipende tanto dal costo di costruzione ma dalla sua localizzazione. Alcune case popolari situate al centro di Roma, ad esempio, hanno un valore superiore rispetto alle case popolari del semicentro o della periferia, anche se il costo di costruzione di queste ultime potrebbe essere più elevato.

FAGNI. Signor Ministro, quando si valuta in base agli estimi catastali, si tiene già conto della ubicazione.

MERLONI, *ministro dei lavori pubblici*. Tuttavia, dalle nostre indagini, risulta che i primi alloggi ad essere venduti, sulla base del provvedimento governativo, saranno quelli situati nei centri cittadini e costruiti da più di 20 anni. La previsione di un ulteriore sconto del 20 per cento mi sembra una agevolazione ingiusta e ingiustificata a favore degli acquirenti.

Dobbiamo valutare bene la questione degli sconti e chi si favorisce, o si sfavorisce, attraverso essi.

NERLI. Ma come si scontano le migliorie apportate dai locatari nel corso degli anni?

MERLONI, *ministro dei lavori pubblici*. Dobbiamo puntare a criteri generali; occorre tener conto che gli alloggi più antichi sono i più centrali e pertanto hanno più valore e sono maggiormente appetibili, anche se non sono nelle migliori condizioni. Più sono periferici e meno hanno valore.

Dobbiamo essere corretti nelle valutazioni. Se «regaliamo» gli alloggi non facciamo un'opera giusta rispetto alla collettività nazionale. Potremmo favorire qualcuno ma sarebbe scorretto verso altre categorie. Se svendiamo gli alloggi, otterremo ben poco e non avremo i capitali sufficienti per procedere a nuove costruzioni o per riqualificare le vecchie. Occorre realizzare la vendita a prezzi equi.

Dopo aver proceduto ai dovuti accertamenti, abbiamo rilevato che gli estimi catastali rivalutati sono oggi abbastanza congrui e mediamente comportano una indicazione di un prezzo inferiore del 20 per cento circa rispetto al valore di mercato. Per tale motivo il riferimento agli estimi catastali ci è sembrato corretto ed abbiamo stabilito le condizioni di pagamento con un interesse pari al tasso legale. Non dobbiamo prevedere condizioni troppo favorevoli perchè faremmo un danno a tutti quei cittadini che non hanno una casa e che l'aspettano. In ogni caso, sono disponibile ad approfondire la questione.

Al comma 1 dell'articolo 5 si legge: «I fondi ricavati dalle alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono attribuiti agli enti proprietari». Questo è un altro punto di differenziazione rispetto al testo del Governo, anche se non fondamentale. Desidero ribadire ancora una volta che non si tratta di una privatizzazione poichè il Governo non mira a vendere questi alloggi per ridurre il *deficit* dello Stato. Il Governo si propone l'obiettivo di realizzare una mobilitazione delle risorse poichè tutto il ricavato ritornerà al settore dell'edilizia. Nel

disegno di legge governativo era stato previsto di far affluire una quota del ricavato ad un fondo centrale di raccolta per una successiva redistribuzione delle somme in periferia secondo criteri differenziati, in base alle esigenze delle varie regioni. Possiamo modificare questa percentuale, se vi sembra non adeguata, però mi pare giusto che una certa quota affluisca al centro; è una specie di compensazione tra le varie regioni, quasi un modello di solidarietà nazionale tra regioni per cui chi ha maggiori fondi e disponibilità contribuisca a favore di chi è più disagiato e ha più bisogno. In ogni caso tutte le risorse ritornano al settore edilizio e non c'è problema di differenziazione.

L'obiettivo del ripiano dei *deficit* degli istituti proprietari costituisce una premessa nel testo del Governo. Infatti, i primi soldi che affluiranno nelle casse dello Stato dovranno essere utilizzati innanzi tutto per il ripiano di tali *deficit* e ciò si collega al provvedimento attualmente in discussione alla Camera dei deputati di riforma degli istituti autonomi case popolari che vogliamo far divenire enti pubblici economici. In tale ottica, la prima cosa da fare è di ripianare i debiti di tali enti. Occorre abituare la gente a fare i conti con ciò che ha, non a spendere perchè poi tanto c'è qualcuno che pagherà. Occorre dare dei criteri più obiettivi per la gestione. Non sono d'accordo sul ragionamento che «tanto poi paga lo Stato»; siamo andati avanti per anni in questo modo accumulando debiti su debiti.

NERLI. Ma il debito di Firenze non lo può pagare Roma o Milano.

MERLONI, *ministro dei lavori pubblici*. No, certamente; ognuno pagherà i propri debiti. Ad esempio, Roma non pagherà i debiti di Firenze, però se a Roma si hanno dei debiti per prima cosa si cercherà di eliminarli e quindi in un primo periodo si faranno meno case e interventi. Del resto, non si possono realizzare altri interventi di riqualificazione e di ricostruzione degli alloggi senza prima pagare il debito esistente, che, tra l'altro, genera interessi molto forti.

Infine, tra le categorie di intervento cui destinare le risorse vedo che sono riportate anche le manutenzioni. Penso che questa voce sia da escludere dal provvedimento perchè, come diceva prima il senatore Liberatori, per questi interventi vengono già destinati i proventi degli affitti.

SENESI. Signor Ministro, capisco il senso del suo intervento, però sono del parere che per prima cosa, visto che l'altro ramo del Parlamento sta discutendo la riforma degli Iacp, lei dovrebbe mettere in grado questa Commissione di disporre del quadro della situazione debitoria dei vari istituti autonomi delle case popolari.

MERLONI, *ministro dei lavori pubblici*. Lo faremo, senatrice Senesi. Posso comunque preannunciare che il totale ammonta a circa 1.500 miliardi di lire.

SENESI. Ma se non mi si dice dove sono i «buchi neri» come facciamo a ragionare su questo aspetto?

In ordine al fondo per le manutenzioni, poi, lei sa che una delle obiezioni maggiormente ricorrenti degli inquilini è che non si può far acquistare dei palazzi fatiscenti sui quali non è mai stato eseguito alcun intervento di manutenzione ovvero sono stati svolti interventi indecorosi. Credo che su questo capitolo bisognerà ragionare in modo approfondito.

MERLONI, *ministro dei lavori pubblici*. Bisogna allora parlare di ristrutturazione, non di manutenzione, poichè questa dovrebbe essere assicurata solo con i proventi degli affitti.

All'articolo 7, comma 1, sono stati inclusi tre soggetti legittimati a presentare domande di acquisto degli alloggi e si stabilisce che sono soggette ad alienazione anche le unità immobiliari ad uso non abitativo ricomprese in edifici destinati ad edilizia residenziale pubblica, come i negozi e le altre pertinenze.

Abbiamo detto che il principio generale è il diritto all'acquisto da parte del cittadino, però talune regioni potrebbero decidere di non porre in vendita un determinato palazzo o quartiere per l'esistenza di piani di ristrutturazione o anche di demolizione, ad esempio per realizzare delle piazze o dei giardini. Occorre perciò stabilire la possibilità per la regione di elaborare dei piani di salvaguardia di alcune zone del proprio territorio. Ritengo si debba consentire al comune di demolire le case popolari esistenti in alcune zone al fine di riqualificare un quartiere o modificarlo inserendovi aree verdi oppure realizzando particolari soluzioni urbanistiche.

NERLI. Si potrebbe anche ragionare in termini più relativi.

MERLONI, *ministro dei lavori pubblici*. Ci sono quartieri molto fatiscenti e certamente non idonei ad essere ristrutturati; se iniziamo a vendere solo qualche appartamento, si compromette la possibilità di gestire la ristrutturazione dell'intero quartiere. Ho visto, ad esempio, che in Inghilterra si è puntato alla distruzione dei vecchi fabbricati e alla loro ricostruzione poichè non conveniva ristrutturarli; oltre tutto non era conveniente creare un grande caseggiato di edilizia popolare, ma case più piccole. Ho visto svariati esempi di demolizione di grandi palazzi per costruire piccole case. Per tale motivo ritengo che vada lasciata questa possibilità per le regioni di elaborare dei piani di salvaguardia, sempre nell'ambito dei principi generali. Il provvedimento è a carattere generale, esso stabilisce il diritto all'alloggio per ogni cittadino; occorre però prevedere che le regioni, su indicazione dei comuni, possano decidere di non mettere in vendita determinati alloggi al fine di realizzare progetti su quelle aree.

DI BENEDETTO. Ci vuole un articolo specifico.

MERLONI, *ministro dei lavori pubblici*. È presente nel testo del Governo.

Credo che questi siano i problemi che si incontrano e che possiamo discutere insieme al fine di arrivare ad un testo che registri una larga convergenza.

NERLI. Vorrei far presente che, per quanto riguarda le Ferrovie dello Stato e l'amministrazione postale, in sede di discussione in Aula della finanziaria noi contestammo, come lei si ricorderà, il provvedimento collegato e il Governo rispose che la materia sarebbe stata riconsiderata e ricompresa in questo provvedimento.

MERLONI, *ministro dei lavori pubblici*. Effettivamente, non ho approfondito direttamente il problema. In considerazione di ciò assumo l'incarico di coordinare la questione con il Ministero delle poste e delle telecomunicazioni e con il Ministero dei trasporti, perchè sono d'accordo che vengano coinvolti anche gli alloggi di tali amministrazioni. Ritengo però che l'operatività del disegno di legge non possa essere estesa agli alloggi degli enti previdenziali, perchè non si tratta di case popolari.

ANGELONI. E per quanto riguarda gli enti di riforma agraria?

MERLONI, *ministro dei lavori pubblici*. So che attualmente l'Ente Maremma sta vendendo gli alloggi.

FAGNI. Li ha già venduti. Molto cortesemente il Ministro ci ha assicurato che si metterà in contatto con i suoi colleghi del Ministero dei trasporti e delle poste. Forse in quella circostanza potrà ricordare loro che nel gennaio 1992, allorchè approvammo la legge n. 58, sulla riforma delle telecomunicazioni, ci fu promesso che entro pochi mesi sarebbe stato fatto pervenire alla nostra Commissione un riepilogo relativo all'ammontare del patrimonio, case comprese, dell'Amministrazione delle poste e che un'analogha promessa vi fu fatta quando iniziammo la discussione sugli alloggi delle Ferrovie dello Stato dall'allora commissario straordinario, avvocato Necci. Siamo però arrivati al marzo del 1993 senza che quelle promesse siano state mantenute. Se lei riuscirà a ottenere questi dati dai suoi colleghi avremo raggiunto un risultato positivo.

MERLONI, *ministro dei lavori pubblici*. Chiederò senz'altro queste informazioni.

PRESIDENTE. Le votazioni che stanno per iniziare in Aula ci impediscono di prolungare ancora per molto i nostri lavori. Forse però resta il tempo per qualche quesito specifico da rivolgere al Ministro.

COVELLO. Io vorrei chiedere al ministro Merloni di valutare, assieme con il Ministro delle finanze, le problematiche sollevate dal senatore Conti relativamente agli alloggi degli enti di riforma agraria. Personalmente, infatti, mi risulta che agli Uffici tecnici erariali e alle Intendenze di finanza sia da addebitare una eccessiva lungaggine negli adempimenti burocratici. Dopo dieci anni, lavoratori agricoli della mia provincia non riescono ancora a diventare proprietari degli alloggi perchè l'Ufficio tecnico erariale e l'Intendenza di finanza non sono riusciti a definirne il prezzo.

FAGNI. È un problema che non riguarda solo la Calabria ma tutto il paese.

COVELLO. Io sto seguendo di persona il problema per la mia regione e so che non riusciamo a superarlo proprio a causa delle lungaggini nel Ministero delle finanze. Chiedo allora al ministro Merloni di affrontare la questione con il ministro Reviglio.

NERLI. A mio avviso, arrivati a questo punto, dovremo procedere alle audizioni, che già avevamo ipotizzato, dei rappresentanti dei dipendenti delle Poste.

Vorrei associarmi poi a quanto lamentava il collega Covello. Mi risulta infatti che anche in altre zone del paese si avvertano i problemi da lui denunciati.

Vorrei concludere sottolineando che nelle parole del Ministro ho colto delle considerazioni ragionevoli su cui sarà opportuno riflettere; ritengo invece che su altri aspetti non convenga modificare il testo predisposto dal Comitato. Affronteremo comunque la questione quando passeremo all'esame degli emendamenti.

SENESI. Mi auguro che l'impegno del Ministro ci consentirà per la prossima seduta di disporre del quadro relativo alla situazione debitoria degli Iacp, regione per regione.

FAGNI. Complessivamente è di 1.500 miliardi.

SENESI. Mi risulta poi che al Ministero delle poste stiano già predisponendo una sorta di regolamento per l'alienazione dei beni. Se però, come ha detto il ministro Pagani in sede di esame in Assemblea dei documenti di bilancio, la questione delle vendite degli alloggi dell'amministrazione postale dovrà essere affrontata nel contesto del disegno di legge che stiamo discutendo, questo regolamento dovrebbe quanto meno venirci trasmesso, per poterlo esaminare.

MERLONI, *ministro dei lavori pubblici*. Assicuro alla Commissione che, di concerto con i Ministri competenti, valuterò l'opportunità di includere nel provvedimento gli alloggi dell'Amministrazione postale e delle Ferrovie, nonché quelli degli enti di riforma agraria.

Assicuro inoltre che fornirò alla Commissione i dati relativi alla situazione debitoria degli Iacp.

PRESIDENTE. Se non si fanno osservazioni, il termine per la presentazione degli emendamenti è fissato per le ore 11 di mercoledì 24 marzo prossimo.

Rinvio il seguito della discussione congiunta ad altra seduta.

I lavori terminano alla ore 16,40.

