

SENATO DELLA REPUBBLICA

XI LEGISLATURA

8^a COMMISSIONE PERMANENTE

(Lavori pubblici, comunicazioni)

52° RESOCONTO STENOGRAFICO

SEDUTA DI MERCOLEDÌ 22 DICEMBRE 1993

Presidenza del Presidente FRANZA

INDICE

Disegni di legge in sede deliberante

«Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica» (1508-B-bis), approvato dalla Camera dei deputati in un testo risultante dallo stralcio dei commi da 17 a 38 dell'articolo 25 del disegno di legge n. 1508, già approvato dal Senato della Repubblica

(Discussione e approvazione)

PRESIDENTE, <i>relatore alla Commissione</i> Pag. 2, 4, 8	
GIOVANNIELLO (DC)	8
MAISANO GRASSI (Verdi-La Rete)	4
MERLONI, <i>ministro dei lavori pubblici</i>	4
NERLI (PDS)	3

I lavori hanno inizio alle ore 9,40.

DISEGNI DI LEGGE IN SEDE DELIBERANTE

«Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica» (1508-B-bis), approvato dalla Camera dei deputati in un testo risultante dallo stralcio dei commi da 17 a 38 dell'articolo 25 del disegno di legge n. 1508, già approvato dal Senato della Repubblica
(Discussione e approvazione)

PRESIDENTE, *relatore alla Commissione*. L'ordine del giorno reca la discussione del disegno di legge: «Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica», approvato dalla Camera dei deputati in un testo risultante dallo stralcio dei commi da 17 a 38 dell'articolo 25 del disegno di legge n. 1508, già approvato dal Senato della Repubblica.

Comunico che la Camera dei deputati nel corso del suo esame ha apportato le seguenti modifiche. In primo luogo, nella definizione di alloggi di edilizia residenziale pubblica viene inclusa anche l'edilizia a favore del personale civile e militare della Pubblica sicurezza, dell'Arma dei carabinieri, del Corpo della guardia di finanza, del Corpo degli agenti di custodia e del Corpo forestale dello Stato. Inoltre, le disposizioni del provvedimento relative alle modalità di vendita, si applicano anche agli alloggi acquisiti dal Ministero del tesoro già in proprietà degli enti previdenziali disciolti.

Per quanto concerne i piani di vendita delle regioni, il comma 4 prevede che essi vengano formulati su proposta degli enti proprietari (mentre il testo del Senato prevedeva: «sentiti gli enti proprietari»), al fine di rendere alienabili determinati immobili nella misura massima del 75 per cento e comunque non inferiore al 50 per cento del patrimonio abitativo vendibile nel territorio di ciascuna provincia. Al riguardo, il testo approvato dal Senato era formulato nel senso di consentire alle regioni di escludere dall'alienazione determinati immobili in misura complessivamente non superiore al 25 per cento del patrimonio abitativo vendibile nel territorio di ciascuna provincia.

Al comma 9 viene aggiunto un periodo in base al quale hanno titolo di priorità nell'acquisto, in caso di vendita a terzi, le società cooperative edilizie e di abitazione iscritte nell'albo nazionale di cui all'articolo 13 della legge n. 59 del 1992, che si impegnino a concedere gli alloggi in locazione a canone convenzionato per almeno 8 anni.

Al comma 13, si precisa che i proventi delle alienazioni che rimangono nella disponibilità degli enti proprietari vengano depositati sul conto corrente di contabilità speciale presso la sezione provinciale di Tesoreria dello Stato.

Il comma 20 eleva da 7 a 10 anni il periodo di divieto di ralienazione o di modifica della destinazione d'uso degli alloggi acquistati ai sensi del presente provvedimento.

Viene infine aggiunto il comma 24, secondo cui gli assegnatari di alloggi realizzati ai sensi della legge n. 137 del 1952 (a favore dei profughi della Libia, Eritrea, Etiopia e Somalia, da territori esteri, da zone del territorio nazionale colpite dalla guerra e da territori sui quali, in seguito al trattato di pace, è cessata la sovranità dello Stato italiano) e successive modificazioni, indipendentemente da precedenti domande di acquisto delle abitazioni in godimento, ne possono chiedere la cessione in proprietà entro il termine di un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge beneficiando delle condizioni di miglior favore contenute nell'articolo 26 del decreto del Presidente della Repubblica n. 2 del 1959 (pagamento con rate mensili venticinquennali senza interessi e con determinazione del prezzo di cessione in misura pari al 50 per cento del costo di costruzione di ogni singolo alloggio).

Onorevoli colleghi, queste sono sostanzialmente le modifiche introdotte dall'altro ramo del Parlamento che reputo complessivamente condivisibili. Pertanto, raccomando l'approvazione del provvedimento in esame.

Dichiaro aperta la discussione generale.

NERLI. Signor Presidente, abbiamo lavorato alacremente affinché il provvedimento in esame giungesse in porto, considerata anche l'importanza che rivestiva l'esigenza di superare le norme previste dall'articolo 28 della legge finanziaria del 1991, nonché il testo successivamente presentato dal Governo che tuttavia, bisogna riconoscerlo si è adoperato molto superando quasi se stesso, giungendo alla fine a delle formulazioni più che congrue.

Devo dire però che avverto un certo disagio rispetto alla decisione presa dalla Camera dei deputati di ampliare la sfera di applicazione del provvedimento anche all'edilizia a favore del personale civile e militare della Pubblica sicurezza e dell'Arma dei carabinieri, del Corpo della guardia di finanza, del Corpo degli agenti di custodia e del Corpo forestale dello Stato e non perchè nutra sentimenti di ostilità nei confronti di questi soggetti, ma proprio in quanto a mio avviso non vi è stato modo di analizzare approfonditamente la situazione non essendo tra l'altro in possesso di dati precisi circa l'entità di questi alloggi.

La seconda perplessità concerne la scarsa chiarezza di quanto disposto al comma 9 dell'articolo unico del provvedimento in esame, per cui al riguardo ritengo sarebbe necessario da parte del Governo formulare una opportuna norma interpretativa. Infatti, al comma 9 si prevede che gli alloggi, qualora i soggetti che non si trovino nelle condizioni di cui al comma 7 non abbiano presentato nei termini previsti domanda di acquisto degli stessi, possano essere venduti a terzi purchè in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente al fine di non incorrere nella decadenza dal diritto di assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica. La perplessità sorge dall'ulteriore periodo aggiunto dalla Camera, allorchando si prevede che hanno titolo di priorità nell'acquisto le società cooperative edilizie iscritte nell'albo nazionale, secondo quanto previsto dall'articolo 13 della legge n. 59 del 1992, che si impegnino a concedere gli alloggi in locazione a canone convenzionato per almeno 8 anni; non vorrei che in tal modo potessero rientrare tra gli acquirenti di quegli alloggi anche i soggetti che non

posseggono gli stessi requisiti degli assegnatari. Per tali ragioni, ripeto, ritengo che sia necessaria una norma interpretativa con cui il Governo chiarisca anche questo aspetto.

Esprimo comunque parere favorevole sul provvedimento in esame.

MAISANO GRASSI. Signor Presidente, annuncio il voto di astensione del mio Gruppo, in quanto ritengo che il termine di otto anni – disposto al comma 9 del provvedimento in esame – entro il quale le società cooperative edilizie si impegnano a concedere gli alloggi in locazione a canone convenzionato, sia insufficiente. A mio avviso dovrebbe essere portato almeno a dieci anni, proprio al fine di evitare speculazioni future.

PRESIDENTE, *relatore alla Commissione*. Poichè nessun altro chiede di parlare, dichiaro chiusa la discussione generale.

Rinuncio alla replica.

MERLONI, *ministro dei lavori pubblici*. Senatore Nerli, l'interpretazione che il Governo dà del comma 9 coincide con quella che lei ha espresso.

PRESIDENTE, *relatore alla Commissione*. Passiamo all'esame e alla votazione dell'articolo unico nel testo trasmesso dalla Camera dei deputati.

Ne do lettura:

Art. 1.

1. Sono alloggi di edilizia residenziale pubblica, soggetti alle norme della presente legge, quelli acquisiti, realizzati o recuperati, ivi compresi quelli di cui alla legge 6 marzo 1976, n. 52, a totale carico o con concorso o con contributo dello Stato, della regione o di enti pubblici territoriali, nonchè con i fondi derivanti da contributi dei lavoratori ai sensi della legge 14 febbraio 1963, n. 60, e successive modificazioni, dallo Stato, da enti pubblici territoriali, nonchè dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) e dai loro consorzi comunque denominati e disciplinati con legge regionale.

2. Le disposizioni della presente legge, ad eccezione dei commi 5, 13 e 14, si applicano altresì:

a) agli alloggi di proprietà dell'Amministrazione delle poste e delle telecomunicazioni costruiti od acquistati ai sensi dell'articolo 1, n. 3), delle norme approvate con decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2, come sostituito dall'articolo 1 della legge 15 febbraio 1967, n. 42, della legge 7 giugno 1975, n. 227, e della legge 10 febbraio 1982, n. 39, e successive modificazioni, nonchè agli alloggi che, ai sensi della legge 29 gennaio 1992, n. 58, sono stati trasferiti dall'Azienda di Stato per i servizi telefonici all'Amministrazione delle poste e delle telecomunicazioni;

b) agli alloggi non di servizio di proprietà della società Ferrovie dello Stato Spa costruiti od acquistati fino alla data della trasformazione

dell'Ente Ferrovie dello Stato in società per azioni. Le modalità di alienazione dei predetti alloggi sono disciplinate, nel rispetto delle disposizioni della presente legge, nell'atto di concessione di cui alla delibera del Comitato interministeriale per la programmazione economica (CIPE) del 12 agosto 1992, pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 202 del 28 agosto 1992;

c) agli alloggi acquisiti dagli Enti di sviluppo ai sensi della legge 21 ottobre 1950, n. 841, e successive modificazioni ed integrazioni, che siano tuttora nella disponibilità degli Enti medesimi;

d) agli alloggi acquisiti dal Ministero del tesoro già di proprietà degli enti previdenziali disciolti.

3. Sono esclusi dalle norme della presente legge gli alloggi di servizio oggetto di concessione amministrativa in connessione con particolari funzioni attribuite a pubblici dipendenti, gli alloggi realizzati con mutuo agevolato di cui all'articolo 18 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni, nonché quelli soggetti ai vincoli di cui alla legge 1º giugno 1939, n. 1089, e successive modificazioni.

4. Le regioni, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, formulano, su proposta degli enti proprietari, sentiti i comuni ove non proprietari, piani di vendita al fine di rendere alienabili determinati immobili nella misura massima del 75 per cento e comunque non inferiore al 50 per cento del patrimonio abitativo vendibile nel territorio di ciascuna provincia. Trascorso tale termine, gli enti proprietari, nel rispetto dei predetti limiti, procedono alle alienazioni in favore dei soggetti aventi titolo a norma della presente legge.

5. L'alienazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica è consentita esclusivamente per la realizzazione di programmi finalizzati allo sviluppo di tale settore.

6. Hanno titolo all'acquisto degli alloggi di cui al comma 4 gli assegnatari o i loro familiari conviventi, i quali conducano un alloggio a titolo di locazione da oltre un quinquennio e non siano in mora con il pagamento dei canoni e delle spese all'atto della presentazione della domanda di acquisto. In caso di acquisto da parte dei familiari conviventi è fatto salvo il diritto di abitazione in favore dell'assegnatario.

7. Gli assegnatari di cui al comma 6, se titolari di reddito familiare complessivo inferiore al limite fissato dal CIPE ai fini della decadenza dal diritto all'assegnazione, ovvero se ultrasessantenni o portatori di *handicap*, qualora non intendano acquistare l'alloggio condotto a titolo di locazione, rimangono assegnatari del medesimo alloggio, che non può essere alienato a terzi.

8. Per le finalità di cui al comma 6, gli enti proprietari adottano le opportune misure di pubblicità e disciplinano le modalità di presentazione delle domande di acquisto.

9. I soggetti assegnatari di alloggio che non si trovino nelle condizioni di cui al comma 7 possono presentare domanda di acquisto dell'alloggio, in sede di prima applicazione della presente legge, entro due anni dalla data di entrata in vigore della stessa, ovvero entro un anno dall'accertamento, da parte dell'ente gestore, dell'avvenuta perdita della qualifica di assegnatario. Trascorsi tali termini, gli alloggi possono essere venduti a terzi purchè in possesso dei requisiti previsti dalle norme vigenti per non incorrere nella decadenza dal diritto

all'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica. Hanno titolo di priorità nell'acquisto le società cooperative edilizie iscritte all'albo nazionale di cui all'articolo 13 della legge 31 gennaio 1992, n. 59, che si impegnano, con atto d'obbligo, a concedere gli alloggi in locazione a canone convenzionato per un periodo non inferiore a otto anni.

10. Il prezzo degli alloggi è costituito dal valore che risulta applicando un moltiplicatore pari a 100 alle rendite catastali determinate dalla Direzione generale del catasto e dei servizi tecnici erariali del Ministero delle finanze a seguito della revisione generale disposta con decreto del Ministro delle finanze del 20 gennaio 1990, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 31 del 7 febbraio 1990, e di cui all'articolo 7 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, e delle successive revisioni. Al prezzo così determinato si applica la riduzione dell'1 per cento per ogni anno di anzianità di costruzione dell'immobile, fino al limite massimo del 20 per cento. Il pagamento del prezzo viene effettuato entro quindici giorni dal perfezionamento del contratto di alienazione.

11. La determinazione del prezzo può essere, in alternativa a quanto previsto dal comma 10, stabilita dall'Ufficio tecnico erariale su richiesta dell'acquirente. In tal caso la determinazione del prezzo si intende definitiva anche se la valutazione dell'Ufficio tecnico erariale è superiore ai prezzi stabiliti secondo i criteri previsti dal comma 10, salva la facoltà di revoca della domanda di acquisto, da esercitarsi entro trenta giorni dalla comunicazione della determinazione del prezzo.

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

a) pagamento in unica soluzione, con una riduzione pari al 10 per cento del prezzo di cessione;

b) pagamento immediato di una quota non inferiore al 30 per cento del prezzo di cessione, con dilazione del pagamento della parte rimanente in non più di 15 anni, ad un interesse pari al tasso legale, previa iscrizione ipotecaria a garanzia della parte del prezzo dilazionata.

13. I proventi delle alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, nonché delle alienazioni di cui ai commi da 15 a 19, rimangono nella disponibilità degli enti proprietari sul conto corrente di contabilità speciale presso la sezione provinciale di tesoreria dello Stato, per le finalità di cui al comma 5.

14. Le regioni, su proposta dei competenti IACP e dei loro consorzi comunque denominati e disciplinati con legge regionale, determinano annualmente la quota dei proventi di cui al comma 13 da destinare al reinvestimento in edifici ed aree edificabili, per la riqualificazione e l'incremento del patrimonio abitativo pubblico mediante nuove costruzioni, recupero e manutenzione straordinaria di quelle esistenti e programmi integrati, nonché ad opere di urbanizzazione socialmente rilevanti. Detta quota non può comunque essere inferiore all'80 per cento del ricavato. La parte residua è destinata al ripiano dei *deficit* finanziari degli Istituti.

15. Sono soggette ad alienazione anche le unità immobiliari ad uso non abitativo ricomprese in edifici destinati ad edilizia residenziale pubblica.

16. L'affittuario delle unità immobiliari di cui al comma 15 può esercitare il diritto di prelazione ai sensi dell'articolo 38 della legge 27 luglio 1978, n. 392. Ove questi non lo abbia esercitato nei termini previsti dal citato articolo 38, nei successivi sessanta giorni possono presentare domanda di acquisto enti pubblici non economici, enti morali, associazioni senza scopo di lucro o cooperative sociali di cui alla legge 8 novembre 1991, n. 381. A tal fine, gli enti proprietari adottano le opportune misure di pubblicità.

17. Decorso inutilmente anche il termine di sessanta giorni di cui al comma 16, la cessione è effettuata a chiunque ne faccia domanda.

18. L'alienazione delle unità immobiliari ai soggetti di cui al comma 16 è effettuata a prezzo di mercato, sulla base del parere dell'Ufficio tecnico erariale. Il pagamento può avvenire in forma rateale entro un termine non superiore a dieci anni e con un tasso di interesse pari al tasso legale.

19. Nel caso di cui al comma 17, si ricorre all'asta con offerte in aumento assumendo a base il prezzo di cui al primo periodo del comma 18.

20. Gli alloggi e le unità immobiliari acquistati ai sensi della presente legge non possono essere alienati, anche parzialmente, nè può esserne modificata la destinazione d'uso, per un periodo di dieci anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto e comunque fino a quando non sia pagato interamente il prezzo. In caso di vendita gli IACP e i loro consorzi, comunque denominati e disciplinati con legge regionale, hanno diritto di prelazione.

21. La documentazione necessaria alla stipula degli atti di compravendita degli alloggi e delle unità immobiliari di cui alla presente legge è predisposta dagli uffici tecnici degli enti alienanti.

22. Le operazioni di vendita relative agli alloggi di cui ai commi da 1 a 5 sono esenti dal pagamento dell'imposta sull'incremento di valore degli immobili (INVIM).

23. Gli assegnatari di alloggi realizzati dalla Gestione case per lavoratori (GESCAL) nel territorio del comune di Longarone, in sostituzione degli immobili distrutti a causa della catastrofe del Vajont, possono beneficiare, indipendentemente dalla presentazione di precedenti domande, della assegnazione in proprietà con il pagamento rateale del prezzo e con garanzia ipotecaria, secondo quanto previsto dall'articolo 29, primo comma, della legge 14 febbraio 1963, n. 60, purchè detengano l'alloggio da almeno venti anni alla data del 30 dicembre 1991.

24. Gli assegnatari di alloggi realizzati ai sensi della legge 4 marzo 1952, n. 137, e successive modificazioni, indipendentemente da precedenti domande di acquisto delle abitazioni in godimento, ne possono chiedere la cessione in proprietà entro il termine di un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge beneficiando delle condizioni di miglior favore contenute nell'articolo 26 delle norme approvate con decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2, come sostituito dall'articolo 14 della legge 27 aprile 1962, n. 231.

25. Il diritto di prelazione di cui al nono comma dell'articolo 28 della legge 8 agosto 1977, n. 513, e successive modificazioni, si estingue qualora l'acquirente dell'alloggio ceduto in applicazione del medesimo

articolo 28 versi all'ente cedente un importo pari al 10 per cento del valore calcolato sulla base degli estimi catastali.

26. Sono abrogati l'articolo 28 della legge 30 dicembre 1991, n. 412, i commi da 2 a 5 dell'articolo 7 della legge 23 dicembre 1992, n. 498, nonché ogni altra disposizione incompatibile con la presente legge.

27. È fatto salvo il diritto, maturato dall'assegnatario alla data di entrata in vigore della presente legge, all'acquisto di alloggi pubblici alle condizioni di cui alle leggi vigenti in materia alla medesima data.

Avverto che, trattandosi di un provvedimento collegato alla manovra finanziaria, si sensi del comma 3 dell'articolo 120 del Regolamento, la votazione sull'articolo unico del disegno di legge avrà luogo per appello nominale.

Indico pertanto la votazione nominale per appello. Coloro i quali sono favorevoli risponderanno *sì*; coloro che sono contrari risponderanno *no*.

GIOVANNIELLO, *segretario*, fa l'appello.

Rispondono *sì i senatori*:

Angeloni, Ballesi (in sostituzione del senatore Lauria), Conti, Fabris, Franza, Giovanniello, Liberatori, Lombardi, Manzini (in sostituzione del senatore Meo), Minucci Daria (in sostituzione del senatore Covello), Nerli, Pinna, Senesi, Struffi (in sostituzione del senatore Frasca), e Taddei (in sostituzione del senatore Rognoni).

Si astengono i senatori:

Maisano Grassi.

PRESIDENTE, *relatore alla Commissione*. Proclamo il risultato della votazione nominale per appello sul disegno di legge nel suo articolo unico nel testo trasmesso dalla Camera dei deputati:

Votanti	16
Maggioranza	9
Favorevoli	15
Contrari	-
Astenuti	1

La Commissione approva.

I lavori terminano alle ore 9,55.

SERVIZIO DELLE COMMISSIONI PARLAMENTARI

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

DOT.T.SSA MARISA NUDDA