

N. 1479

DISEGNO DI LEGGE

d’iniziativa del senatore NOVI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 15 OTTOBRE 1996

Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia
residenziale pubblica

ONOREVOLI SENATORI. - La questione «casa» sta assumendo dimensioni sempre più crescenti nel nostro Paese, ma essa presenta caratteristiche veramente drammatiche nel complesso problema del sistema abitativo dell'Italia meridionale.

Di contro la difficile situazione finanziaria degli enti a ciò preposti fa sì che lo Stato non sia in grado di fornire risposte rapide ed esaustive alle pressanti richieste dei cittadini.

Il panorama della «case popolari» è quanto di più desolante possa esistere in un Paese civile. Ma le già citate difficoltà finanziarie dei vari enti, ivi compreso l'Istituto autonomo case popolari (IACP), fanno sì che, se sono impossibili nuovi investimenti, anche l'ordinaria manutenzione degli immobili di loro proprietà è diventata difficile se non impossibile. Per cui «case popolari» è diventato per lo più, almeno in alcune regioni, sinonimo di abbandono e fatiscenza.

Alla luce di quanto detto riteniamo doveroso intervenire con urgenza per porre in essere le premesse affinché gli enti interessati possano garantire alloggi decorosi che non offendano la dignità di chi li abita. D'altro canto, la legge n. 560 del 1993, per come è stata strutturata, non ha prodotto gli effetti desiderati dal legislatore, inducendo, nell'Italia meridionale, maggiori perplessità ed ostative alla cittadinanza interes-

sata al riscatto degli alloggi residenziali, venendo a determinare una situazione oggettivamente sperequativa a scapito di questa. Infatti la medesima legge, nell'indicare la regolarizzazione degli abusivi nel quinquennio precedente, non teneva conto dei ritardi procedurali con cui alcune regioni legiferano. Non solo, la quantificazione del valore commerciale degli immobili, demandata esclusivamente agli uffici tecnici erariali, non teneva in considerazione gli indici di vetustà degli immobili stessi se non in misura minima; altresì si sono verificate situazioni di disparità tra le destinazioni d'uso e zone catastali di immobili appartenenti al medesimo insediamento abitativo. Infine, nessuna incentivazione era data per coloro che avessero intenzione di riscattare l'immobile con formule di pagamento in contanti o dilazionate, non prevedendo alcuna fascia di reddito che avrebbe potuto permettere a tutti i lavoratori dipendenti, ed alle classi socialmente deboli, di far fronte, dignitosamente, agli oneri del riscatto.

Partendo da quanto esposto e dalla considerazione che la dignità umana, in quanto bene primario dell'uomo, vada tutelata al di là ed al di sopra di ogni colorazione o interesse politico, si auspica che l'Assemblea del Senato voglia approvare in tempi brevi il presente disegno di legge apportandovi tutti gli opportuni miglioramenti del caso.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

1. Sono alloggi di edilizia residenziale pubblica, oggetto 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, nonché 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, nonché dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) e dai loro consorzi comunque denominati e disciplinati con legge regionale.

2. Le disposizioni del presente articolo, 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, primo comma, numero 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, nonché 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 delle Ferrovie dello Stato S.p.A. costruiti od acquisiti 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 dall'ambito di applicazione 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 1° giugno 1939, n. 1089, e successive modificazioni.

4. Le regioni, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, se non hanno già provveduto ai sensi della legge 24 dicembre 1993, n. 560, 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 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 del-

la decadenza dal diritto all'assegnazione, ovvero se ultra sessantenni o handicappati, 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 la 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 purché 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 ad 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 al 2 per cento per ogni anno di anzianità di costruzione dell'immobile fino al limite massimo di 20 anni di anzianità anche se l'immobile risultasse costruito in data antecedente all'ultimo ventennio. A tale riduzione di tipo oggettivo è aggiunta la riduzione sogget-

tiva relativa al reddito degli aventi diritto a presentare domanda di riscatto, pari al: 50 per cento per coloro che hanno un reddito minimo inferiore a lire 17.500.000; 30 per cento per coloro che hanno un reddito compreso tra lire 17.500.000 e lire 40.000.000; 25 per cento per coloro che hanno un reddito compreso tra lire 40.000.000 e lire 60.000.000; 20 per cento aggiuntivo per gli assegnatari che, all'interno delle predette fasce di reddito, hanno un'età superiore ai sessanta anni. 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 20 per cento del prezzo di cessione;

b) pagamento immediato di una quota non inferiore del 30 per cento del prezzo di cessione, con dilazione del pagamento della parte rimanente in non più di 15 anni ad un interesse legale agevolato pari a quello riconosciuto alle società cooperative, 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 della Tesoreria dello Stato, per la finalità del 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 pro-

venti 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 essere comunque inferiore al 50 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 interessi pari al tasso legale.

19. Nelle ipotesi di cui al comma 17 si ricorre all'asta con offerta 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 possono essere alienati solo dopo che sia eluso il lasso temporale necessario al pagamento del prezzo concordato.

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, dell'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, purché 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 abrogate la legge 24 dicembre 1993, n. 560, nonché ogni altra disposizione incompatibile con la presente legge, fatta salva l'abrogazione dell'articolo 28 della legge 30 dicembre 1991, n. 412, e dei commi da 2 a 5 dell'articolo 7 della legge 23 dicembre 1992, n. 498.

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.