

SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XIV LEGISLATURA —————

N. 246

DISEGNO DI LEGGE

**d’iniziativa dei senatori COLETTI, LIGUORI, BAIO DOSSI,
LAVAGNINI, VERALDI e FABRIS**

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 19 GIUGNO 2001

—————

Disposizioni in materia di riscatto degli alloggi
di edilizia residenziale pubblica

—————

ONOREVOLI SENATORI. - Agli inizi degli anni novanta si è andata affermando la necessità di alienare una cospicua parte del patrimonio immobiliare degli enti pubblici, allo scopo, da un lato, di ricavare consistenti liquidità per il rilancio dell'edilizia residenziale e, dall'altro, di rendere gli assegnatari proprietari delle proprie abitazioni. Con queste finalità fu varata la legge 24 dicembre 1993, n. 560, e successive modificazioni, tuttora in vigore, la quale disciplina tutta la materia relativa all'alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP). Tale normativa, tuttavia, non ha conseguito risultati soddisfacenti, in quanto ha previsto non già il «riscatto» - a prezzo agevolato - dell'alloggio da parte dell'assegnatario, bensì un normale acquisto a prezzo di mercato, ossia ad un prezzo non sopportabile dai bilanci familiari della stragrande maggioranza degli assegnatari, rappresentati da famiglie bisognose con reddito medio basso. Tutto ciò

ha avuto come conseguenza il blocco delle vendite del patrimonio pubblico, con susseguente riduzione della capacità di investimento da parte degli enti pubblici per mancanza di realizzo.

Si pone pertanto, con forza, l'esigenza di favorire le dismissioni, al fine di recuperare liquidità e dare slancio alla realizzazione di nuovi alloggi da assegnare in locazione alle famiglie bisognose. A tali finalità è ispirato il presente disegno di legge volto ad abrogare la legge n. 560 del 1993 e permettere agli assegnatari degli alloggi ERP di conseguire la proprietà delle case occupate da tanto tempo attraverso il «riscatto» delle stesse a prezzi adeguati alle loro possibilità. Tale meccanismo consentirebbe la costituzione di fondi da utilizzare per la realizzazione di nuovi alloggi con il conseguente raggiungimento dello scopo ultimo che la legge n. 560 del 1993 non è riuscita a conseguire.

DISEGNO DI LEGGE

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 il concorso o con il 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. 145, dallo Stato, da enti pubblici territoriali, nonché dagli ex istituti autonomi per le case popolari e dai loro consorzi comunque denominati e disciplinati con leggi regionali.

2. Le disposizioni della presente legge si applicano altresì:

a) agli alloggi di proprietà di Poste italiane spa, compresi quelli trasferiti dall'Azienda di Stato per i servizi telefonici;

b) agli alloggi non di servizio di proprietà della società Ferrovie dello Stato spa costruiti o 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 acquistati dagli enti di sviluppo ai sensi della legge 21 ottobre 1950, n. 841, e successive modificazioni, che siano tuttora nella disponibilità degli enti medesimi;

d) agli alloggi del Ministero dell'economia e delle finanze già di proprietà degli enti previdenziali disciolti.

3. Sono esclusi dall'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 i mutui agevolati di cui all'articolo 18 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni, nonché quelli soggetti ai vincoli ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089, e del testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

4. Le regioni, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, formulano, su proposta degli enti proprietari, sentiti i comuni interessati, piani di dismissioni al fine di rendere riscattabili gli 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 ai riscatti in favore dei soggetti aventi titolo a norma della presente legge.

5. Hanno titolo al riscatto 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 riscatto. In caso di acquisto da parte di familiari conviventi è necessario il consenso dell'assegnatario ed è fatto salvo il diritto di abitazione in favore dello stesso.

6. Gli assegnatari di cui al comma 5, se titolari di reddito familiare complessivo inferiore al limite fissato dal CIPE ai fini della decadenza dal diritto di assegnazione, oppure 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.

7. Per il raggiungimento delle finalità di cui al comma 6, gli enti proprietari adottano le opportune misure di pubblicità e disciplinano le modalità di presentazione delle domande di riscatto.

8. I soggetti assegnatari di alloggio che non si trovino nelle condizioni di cui al comma 6 possono presentare domanda di riscatto dell'alloggio, in sede di prima applicazione della presente legge, entro due anni dalla data della sua entrata in vigore. Trascorso tale termine gli alloggi sono venduti a terzi in possesso dei requisiti previsti dalle norme vigenti. 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 a concedere gli alloggi in locazione a canone convenzionato per un periodo non inferiore a otto anni.

Art. 2.

1. Il prezzo del riscatto degli alloggi è dato dal valore venale degli stessi al momento dell'entrata in vigore della presente legge, determinato dall'Ufficio tecnico erariale, tenendo anche conto dello stato di conservazione dell'immobile e della sua ubicazione, con la riduzione dell'1,5 per cento per ogni anno di effettiva occupazione da parte del richiedente dell'alloggio da cedere, fino ad un limite massimo di vent'anni e con ulteriore riduzione del 10 per cento da applicarsi nel caso in cui il richiedente fruisca di un reddito non superiore a quello determinato ai sensi dell'articolo 22 della legge 8 agosto 1977, n. 513, con la maggiorazione di cui alla lettera *d*) dell'articolo 17 del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1035.

2. In sede di stipula del contratto di cessione in proprietà, gli enti gestori sono auto-

rizzati a detrarre dal predetto valore le eventuali migliorie apportate dall'assegnatario e valutate dall'Ufficio tecnico erariale.

Art. 3.

1. Il prezzo di vendita degli alloggi di cui all'articolo 1, comma 8, è costituito dal valore che risulta applicando un moltiplicatore pari a 100 alle rendite catastali aggiornate.

Art. 4.

1. I riscatti possono essere effettuati con le seguenti modalità:

a) pagamento in unica soluzione, con una riduzione pari al 19 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 quindici anni, ad un interesse pari al tasso legale, previa iscrizione ipotecaria a garanzia della parte del prezzo dilazionata.

2. Per le vendite il pagamento del prezzo dev'essere effettuato entro quindici giorni dal perfezionamento del contratto di alienazione.

Art. 5.

1. I proventi dei riscatti e delle alienazioni degli alloggi di cui alla presente legge rimangono nella disponibilità degli enti proprietari sul conto corrente di contabilità speciale presso la sezione provinciale di tesoreria dello Stato, per la realizzazione dei programmi di sviluppo dell'edilizia residenziale pubblica.

2. Le regioni determinano annualmente, sentiti gli enti proprietari, la quota dei proventi da destinare al reinvestimento in edifici

ed in 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 urbanizzazioni 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.

Art. 6.

1. Gli alloggi riscattati o acquistati ai sensi della presente legge non possono essere alienati neanche parzialmente né 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 stato pagato interamente il prezzo.

2. La documentazione necessaria alla stipula degli atti di riscatto e di compravendita degli alloggi è predisposta dagli uffici tecnici degli enti cedenti.

3. Le operazioni di riscatto e di vendita sono esenti dal pagamento dell'imposta sull'incremento di valore degli immobili.

Art. 7.

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

Art. 8.

1. È abrogata la legge 24 dicembre 1993, n. 560, e successive modificazioni.

