

CAMERA DEI DEPUTATI

N. 2020

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**ALLOCCA, BIANCO, SCOTTI, SISTO, BERNARDI, RUSSO
FERDINANDO, BALASSO**

Presentata il 14 novembre 1969

Norme concernenti la disciplina della cessione in proprietà degli alloggi costruiti od acquistati dagli enti di diritto pubblico

ONOREVOLI COLLEGHI! — Nell'attuale congiuntura il problema della casa si presenta sotto aspetti che non è esagerato definire drammatici: l'estrema carenza di alloggi di tipo economico popolare, acuita dall'accentuarsi dell'urbanesimo, da un lato ha reso normale il ricorso alla proroga del blocco dei fitti, la quale nelle intenzioni originarie del legislatore doveva avere carattere eccezionale, e dall'altro ha lasciato sviluppare l'indecoso e squallido fenomeno dei baraccati.

Le motivazioni politiche, sociali ed economiche che sono all'origine di questa realtà sono note a tutti, per essere qui richiamate ed analizzate.

La presente proposta di legge, che si propone di introdurre una misura di equilibrio nell'andamento dei prezzi delle case caratterizzato da una continua ascesa, muove da un dato di fatto: esistono migliaia di abitazioni, talune anche di remota costruzione delle quali sono proprietari enti di diritto pubblico non rientranti tra quelli di cui al decreto del Presidente della Repubblica 17

gennaio 1959, n. 2. Il complesso di tali immobili costituisce, talora, una vera e propria « manomorta », di ingente valore, che travalica lo stesso fine di investire, a titolo di riserva o di rendita, che ha presieduto alla sua formazione.

Orbene è indubbio che la cessione ai privati della proprietà degli alloggi anzidetti contribuirà a tonificare il mercato, frenando spinte inflazionistiche, e soddisferà ad un tempo le aspettative nutrite dai loro odierni conduttori.

Si illustrano qui di seguito i punti fondamentali della proposta di legge.

Gli articoli 1 e 2 indicano le categorie di alloggi soggetti alla disciplina delle norme proposte. Essi sono gli alloggi di proprietà degli enti di diritto pubblico non contemplati dal decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2, fatta eccezione di quelli che occorrono per lo espletamento di servizi a carico degli enti proprietari.

Gli articoli 3 e 4 precisano che hanno diritto alla cessione tutti gli attuali conduttori, a

condizione che, direttamente o tramite familiari a carico, non siano proprietari di fabbricati iscritti nel catasto del luogo ove è sita la casa da cedere in proprietà.

Per evidenti motivi equitativi, la cessione viene altresì subordinata ad una proporzione tra la dimensione degli alloggi e l'entità del nucleo familiare del richiedente.

Gli articoli 5 e 6 fissano il prezzo di cessione degli alloggi nella misura pari alla capitalizzazione, sulla base dell'interesse legale dei fitti corrisposti dal conduttore, con una riduzione dello 0,50 per cento per ogni anno di effettiva occupazione dell'alloggio, sino ad un massimo di 20 anni, e stabiliscono le modalità di pagamento. Di particolare importanza è la norma che prevede un concorso, a fondo perduto, da parte della GESCAL, in favore dei lavoratori per i quali siano versati da almeno un anno i contributi di cui all'articolo 10 della legge 14 febbraio 1963, n. 60.

I successivi articoli riguardano: la presentazione delle domande, l'assegnazione degli alloggi e la preferenza da dare agli assegnatari, l'eliminazione dei vincoli sulla proprietà, il divieto di alienazione dell'alloggio da parte del nuovo proprietario nonché di ottenere altri alloggi in fitto o in proprietà, la cessione degli immobili, l'utilizzazione delle somme ricavate dalle cessioni da parte degli enti pubblici interessati, ed infine le agevolazioni tributarie.

Si vuole sottolineare la peculiarità della norma sulla utilizzazione delle somme ricavate dalla cessione da parte degli enti. L'utilizzazione consiste nella costruzione od acquisto di nuovi alloggi: in tal modo, gli enti stessi ricostituiscono la proprie garanzie immobiliari e si crea la possibilità di future cessioni che saranno effettuabili ogni qualvolta gli enti lo valuteranno opportuno, in rapporto anche ai relativi fini istituzionali.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

*Categorie di alloggi
soggetti alle presenti norme.*

Sono soggetti alla disciplina delle presenti norme tutti gli alloggi di proprietà degli enti di diritto pubblico, eccettuati quelli di cui al decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 2.

Esclusione dalla cessione in proprietà.

Sono esclusi dalla cessione in proprietà:
a) gli alloggi la cui concessione sia eccezionalmente condizionata alla prestazione *in loco* di un determinato servizio presso gli enti pubblici indicati nell'articolo 1;

b) gli alloggi che si trovano negli stessi immobili nei quali hanno sede uffici degli enti suddetti.

ART. 3.

Soggetti del diritto alla cessione.

Hanno diritto alla cessione in proprietà coloro che al momento della pubblicazione dei bandi di cui all'articolo 7 sono conduttori di case contemplate dalle presenti norme.

Sono esclusi da tale diritto coloro i quali siano proprietari di fabbricati iscritti nel catasto del luogo, ove è sita la casa da cedere in proprietà.

La stessa esclusione è stabilita per le persone il cui coniuge non separato legalmente od altri familiari viventi a carico si trovino nelle suddette condizioni.

Sono nulle le cessioni effettuate in violazione dei due commi precedenti.

ART. 4.

Proporzione tra alloggio e nucleo familiare.

I singoli alloggi sono ceduti in proprietà tenendo conto della proporzione fra la superficie e la composizione del nucleo familiare, in esso compresi i conviventi comunque a carico, in modo che per ogni componente il nu-

cleo stesso sia attribuito un vano utile di superficie non superiore a metri quadrati 18, esclusi i servizi, gli accessori ed il vano comune di soggiorno.

Coloro i quali non possono conseguire la cessione in proprietà dell'alloggio occupato in dipendenza del disposto del comma precedente hanno diritto ad ottenere in proprietà altro alloggio disponibile proporzionato al proprio nucleo familiare, anche in altri immobili dell'ente proprietario.

ART. 5.

Prezzo della cessione.

Il prezzo di cessione degli alloggi si determina capitalizzando, sulla base dell'interesse legale, la somma in danaro dovuta dal conduttore quale corrispettivo per la locazione, ridotto di uno 0,50 per cento per ogni anno di effettiva occupazione dell'alloggio da parte del richiedente, fino ad un massimo di venti anni.

ART. 6.

Pagamento del prezzo.

Il prezzo degli alloggi può essere pagato in unica soluzione ovvero in non oltre 20 anni, in rate mensili costanti posticipate, al tasso del 5,80 per cento.

Coloro che hanno chiesto il sistema di pagamento rateale possono in qualsiasi momento provvedere al pagamento in unica soluzione della quota capitale ancora non corrisposta.

Nel caso di pagamento rateale la mancata corresponsione di sei mensilità consecutive fa decadere dal diritto di acquistare la proprietà.

Entro i tre mesi successivi l'assegnatario può sanare la morosità ed in tale caso è reintegrato nel suo originario diritto.

L'assegnatario decaduto ha diritto alla restituzione delle somme versate, eccettuato quanto egli avrebbe dovuto pagare a titolo di affitto.

I lavoratori, per i quali sono stati versati da almeno un anno i contributi dovuti alla Gestione case lavoratori ai sensi dell'articolo 10 della legge 14 febbraio 1963, n. 60, hanno diritto ad ottenere, da parte della GESCAL stessa, un concorso pari ad un decimo del prezzo anzidetto, ovvero ad un quinto nel caso di contribuzione superiore ad un anno.

ART. 7.

Presentazione delle domande.

Gli enti interessati rendono noti i singoli stabili che possono essere ceduti in proprietà, indicando il numero, la consistenza ed il valore venale degli alloggi in essi compresi. Il bando deve essere pubblicato nell'albo comunale e di esso deve essere data notizia, con raccomandata con ricevuta di ritorno, ai conduttori di ogni singolo stabile.

Le domande di cessione in proprietà devono essere presentate all'ufficio locale dell'ente, entro 60 giorni dalla data di pubblicazione del bando nell'albo comunale, devono indicare l'alloggio occupato nel caso si chieda la cessione di esso o, nel caso previsto dall'articolo 4, secondo comma, il tipo di alloggio richiesto nonché, in ogni caso, la composizione del nucleo familiare. Le domande devono inoltre essere accompagnate, a pena di decadenza, da un deposito di lire 10.000 in conto delle spese contrattuali. Il deposito è restituito a chi non risulterà assegnatario.

In caso di decesso dell'aspirante, il coniuge, i discendenti entro il terzo grado e gli ascendenti conviventi con l'aspirante stesso possono confermare la domanda entro 30 giorni dall'evento.

ART. 8.

*Assegnazione degli alloggi
e preferenza agli assegnatari.*

Gli enti proprietari, accertata la sussistenza delle condizioni di cui agli articoli 3 e 4, fanno luogo all'assegnazione degli alloggi richiesti a coloro che ne erano in godimento come conduttori.

Gli alloggi che non sono richiesti in proprietà ai sensi delle presenti norme sono alienati a mezzo di pubblico concorso tra i lavoratori per i quali sono dovuti i contributi di cui all'articolo 10 della legge 14 febbraio 1963, n. 60, dando preferenza ai meno agiati e a quelli che vantano una contribuzione più antica verso la Gestione case lavoratori istituita dalla legge dianzi citata.

ART. 9.

Eliminazione di vincoli sulle proprietà.

L'assegnatario, prima del contratto di acquisto della proprietà dell'alloggio, con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario, può chiedere all'Ente proprietario di intervenire

per far cessare le servitù, pesi, vincoli e molestie costituiti da altri coinquilini, riscattanti o meno, a danno dell'alloggio di cui si chiede il riscatto.

ART. 10.

Ricorso avverso le assegnazioni.

Avverso il provvedimento di assegnazione ed ogni altro atto assunto in esecuzione delle presenti norme è ammesso, entro 30 giorni, ricorso a commissione provinciale, con sede presso l'Ufficio del genio civile, nominata e presieduta dal provveditore regionale alle opere pubbliche e composta dall'intendente di finanza e dall'ingegnere capo del genio civile.

Partecipa alle sedute con voto consultivo, un rappresentante dell'ente proprietario.

Il servizio di segreteria della commissione è disimpegnato dall'Ufficio del genio civile.

Ai componenti la commissione stessa spetta il gettone di presenza previsto dalla legge 11 gennaio 1956, n. 5.

ART. 11.

Acquisto della proprietà.

Il trasferimento della proprietà dell'alloggio avviene quando il prezzo sia stato pagato interamente.

Chi ha acquistato la proprietà ha diritto alla cancellazione dell'ipoteca gravante sull'alloggio.

ART. 12.

Divieto di alienazione dell'alloggio.

Coloro i quali pagano il prezzo in unica soluzione non possono, per 10 anni dalla data di acquisto della proprietà, alienare a qualsiasi titolo, anche parzialmente, l'alloggio acquistato.

Per coloro i quali pagano il prezzo con il sistema rateale, il termine di 10 anni decorre dalla data di acquisto della proprietà, ma non può superare il 15° da quello dell'assegnazione ai sensi dell'articolo 10.

Sono nulli di pieno diritto i contratti stipulati in violazione dei precedenti commi.

Gli acquirenti hanno facoltà di affittare l'alloggio in caso di collocamento a riposo, di trasferimento di residenza di ufficio, di accrescimento del nucleo familiare o per altri gravi motivi.

Nel caso di trasferimento volontario dell'interessato si perde il diritto all'acquisto

dell'alloggio. In tal caso si applica l'ultimo comma dell'articolo 8.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli acquisti effettuati ai sensi dell'articolo 8, ultimo comma.

ART. 13.

*Divieto di ottenere altri alloggi
in affitto o in proprietà.*

Coloro i quali in applicazione delle presenti norme, ottengono l'assegnazione di un alloggio non possono conseguire, né in affitto né in proprietà, altro alloggio dagli enti indicati nell'articolo 1.

La stessa esclusione è stabilita per le persone il cui coniuge non separato legalmente, od altri componenti il nucleo familiare, si trovino nelle predette condizioni.

Sono nulli di pieno diritto i contratti stipulati in violazione dei precedenti commi.

ART. 14.

Gestione degli immobili.

A decorrere dal mese successivo a quello delle assegnazioni di cui all'articolo 8 di tutti gli alloggi di uno stabile, l'amministrazione di questo è assunta dagli assegnatari.

ART. 15.

*Utilizzazione delle somme ricavate
dalle cessioni.*

Le somme ricavate dall'alienazione degli alloggi sono versate da ciascun ente interessato in apposito capitolo del bilancio dell'entrata per essere destinate alla costruzione ed all'acquisto di nuovi alloggi.

ART. 16.

Agevolazioni tributarie.

Gli atti diretti ed accessori relativi all'acquisto degli alloggi di cui alle presenti norme scontano le sole imposte fisse di registro ed ipotecarie.

ART. 17.

Entrata in vigore delle norme.

Le presenti norme entrano in vigore 30 giorni dopo la data di pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana.