

CAMERA DEI DEPUTATI

N. 1801

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**ZANONE, ALTISSIMO, BASLINI, BIONDI, BOZZI,
COSTA, FERRARI GIORGIO, STERPA, ZAPPULLI**

Presentata il 18 giugno 1980

Norme per il rilancio del settore edilizio

ONOREVOLI COLLEGHI! — Trovare una casa da acquistare o da affittare è diventato per gli italiani, specie nei grandi e nei medi centri urbani, un'impresa pressoché impossibile.

Nel nostro Paese si sono costruite, negli ultimi anni, poco più di 2,5 abitazioni ogni 1000 abitanti, mentre nei paesi della Comunità Europea la media è di quasi 7 abitazioni ogni 1000 abitanti.

La crisi degli alloggi danneggia in particolare i giovani: nelle aree metropolitane del Paese si costruiscono alloggi in misura inferiore alla metà dei matrimoni celebrati.

Tutto questo è la conseguenza di una politica ventennale demagogica e punitiva, che ha portato gradualmente allo sgretolamento sia della fiducia nella certezza dei diritti della proprietà, sia della propensione economica ad investire in case di abitazione propria o da dare in affitto.

Il settore è stato progressivamente pubblicizzato. Il controllo comunale, tramite esproprio, sulle aree edificabili è quasi to-

tale. Il credito all'edilizia è soggetto ad una gestione statale e regionale « politica » e burocratica. L'attività delle imprese di costruzione è sempre più penalizzata da organizzazioni cooperative strettamente legate alle maggiori forze politiche. La proprietà edilizia è stata, contemporaneamente, penalizzata nella sua funzione sociale e impoverita nei suoi contenuti economici.

Contemporaneamente alla formazione di questo clima di ostilità nei confronti dell'iniziativa privata, in campo edilizio, e della naturale aspirazione dei cittadini a conseguire la proprietà della casa, si è verificato il fallimento dell'edilizia pubblica che, nelle intenzioni di alcune forze politiche, doveva sostituire in larga parte la iniziativa privata.

La capacità di intervento pubblico non è cresciuta, mentre è invece, cresciuto il controllo politico sul settore.

Il fallimento globale della politica della casa è ormai sotto gli occhi di tutti; la crisi dipende, in primo luogo dalla impostazione ideologica collettivistica delle

norme varate, in secondo luogo dai gravi difetti tecnico-operativi di tali leggi e, in terzo luogo, dall'incapacità programmatrice dei comuni e delle insufficienze realizzative degli enti che avrebbero dovuto sostituirsi all'iniziativa privata.

In altre parole, per eliminare alcuni abusi speculativi, da imputarsi anche all'incapacità dei pubblici amministratori di fare rispettare le leggi, si è distrutta la possibilità dei cittadini italiani di avere una casa propria e di trovarla in affitto a costi accessibili.

I liberali invitano a riflettere sull'importanza del problema e sulla gravità della crisi dell'edilizia abitativa, che crea tensioni e penalizza attività economiche fondamentali.

Si deve avere il coraggio di riconoscere gli errori commessi e si deve invertire la tendenza, con norme che riconoscano il significato economico della casa e che rilancino l'investimento privato.

A tal fine è necessario:

eliminare i peggiori nodi legislativi, burocratici ed amministrativi che impediscono il normale svolgimento dell'attività e del mercato edilizio;

affrontare con realismo e risolvere il problema dell'abusivismo edilizio;

incentivare e promuovere l'attività edilizia generale, attraverso misure fiscali e creditizie che incoraggino i cittadini all'acquisto della casa per la propria abitazione ed all'investimento in case da dare in affitto;

avviare un programma di emergenza, per far fronte alle immediate necessità abitative nei maggiori centri urbani, dove più acute sono le conseguenze della crisi.

La normativa urbanistica ed edilizia pesa sui cittadini ed impedisce loro, con inutili vessazioni, di poter realizzare anche modesti interventi nelle proprie case, per far fronte alle necessità familiari.

Le procedure per ogni concessione sono estenuanti e sempre soggette alla discrezionalità del potere pubblico.

Non si perde occasione per gravare, anche quando si tratta di ridotti interventi, con pesanti oneri.

L'insieme delle norme statali e regionali e delle discipline comunali è avvertita con fastidio dai cittadini e penalizza attività edilizie minori, specie nei piccoli centri e negli interventi di manutenzione, di risanamento e di ristrutturazione dei fabbricati.

I liberali sono per norme che pongano riparo alle conseguenze di questa impostazione.

Ai fini predetti viene presentato il presente progetto di legge che si propone di conseguire in tempi brevi un sostanziale rilancio del settore edilizio e l'avvio a soluzione del problema della casa.

Illustriamo qui di seguito i singoli articoli del progetto di legge:

Titolo I — Il Titolo I contiene una serie di norme in materia urbanistica rivolte ad eliminare i nodi peggiori che hanno ostacolato l'attività edilizia, ed a risolvere il problema dell'abusivismo.

Art. 1 — Si abolisce il contributo per le concessioni edilizie rapportato al costo di costruzione al fine di eliminare un onere ingiustificato in quanto aggiuntivo rispetto al contributo per l'urbanizzazione che rappresenta l'unico onere plausibile.

Art. 2 — La norma prevede l'introduzione del silenzio-assenso sulle domande di rilascio delle concessioni edilizie, che rispettino le disposizioni della normativa e degli strumenti urbanistici, ciò al fine di aggirare l'ostacolo che l'inerzia dei comuni rappresenta troppo spesso per la corretta ed equilibrata attività edilizia. Il mancato rilascio delle licenze prima, e delle concessioni edilizie poi, anche quando erano presenti tutte le condizioni per il rilascio, ha contribuito a determinare il fenomeno dell'abusivismo edilizio.

Art. 3 — Si elimina la necessità della concessione edilizia per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino l'aumento delle superfici utili di calpestio e la si sostituisce con una semplice autorizzazione del Sindaco da rilasciarsi a titolo

gratuito e per la quale è previsto il meccanismo del silenzio-assenso.

La norma stabilisce inoltre che per i semplici interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche non sia necessaria né la concessione né l'autorizzazione.

Art. 4 — L'articolo integra quello precedente prevedendo la possibilità della realizzazione di interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione anche per gli immobili che non rientrano nei piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457, purché tali interventi non siano in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici.

Art. 5 — L'articolo è rivolto ad eliminare i piani pluriennali di attuazione previsti dall'articolo 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per i comuni con popolazione inferiore a 20.000 abitanti. Ciò perché i piani pluriennali di attuazione subordinando qualunque attività edilizia alla pianificazione triennale da parte degli enti locali, irrigidiscono eccessivamente l'attività edilizia. Si tratta evidentemente di un vincolo troppo stringente specie per i centri medi e piccoli.

Art. 6 — La norma riduce l'estensione massima dei piani di zona previsti dalla legge 18 aprile 1962, n. 167, e modificata dalla legge 22 ottobre 1971, n. 865. Questo perché l'estensione attuale dei piani di zona è tale da ridurre in maniera eccessiva la quantità di aree utilizzabili dall'edilizia privata, il che oltre ad ostacolare la attività di costruzione, ha dato luogo ad un uso poco razionale del territorio.

Si dà inoltre la possibilità ai proprietari delle aree incluse nei piani di zona di edificare direttamente mediante convenzionamento con i comuni.

Art. 7 — Si prevede una sanatoria per l'abusivismo edilizio. A tale riguardo c'è da osservare che l'enorme sviluppo della edilizia abusiva, specie nel centro-sud, che ha gravemente compromesso le possibilità di sviluppo razionale delle nostre città, è

dipeso dal fatto che le norme urbanistiche sono così rigide e dirigistiche da non essere in grado di orientare lo sviluppo edilizio.

La grande domanda di case ha dato così luogo a vastissimi fenomeni di edilizia abusiva, si calcola che solo a Roma almeno 500-600 mila persone vivono in quartieri completamente abusivi.

È evidente che questo stato di fatto causato da leggi demagogiche ed irrealistiche va in qualche modo sanato prevedendo però meccanismi precisi rivolti ad evitare un ampliamento del fenomeno in vista della sanatoria.

Titolo II — Il Titolo II contiene una serie di agevolazioni creditizie e fiscali rivolte a favorire l'accesso dei cittadini alla proprietà della casa e ad ampliare gli investimenti in alloggi da dare in locazione al fine di contribuire alla soluzione del problema della grave carenza dell'offerta di alloggi sul mercato dei fitti causata dalla legge sull'equo canone.

Art. 8 — La norma prevede come strumento di agevolazione creditizia per favorire l'accesso alla proprietà della casa, la concessione di un grande numero di mutui agevolati non alle imprese costruttrici, ma ai cittadini che, rispondendo a determinati requisiti di reddito, vogliono acquistare una casa da adibire ad abitazione principale.

La norma prevede, fra l'altro, la fissazione di requisiti di reddito ai fini del diritto ai mutui agevolati più realistici rispetto a quelli fissati dalla normativa vigente in materia.

Si è scelta la strada dei mutui agevolati in quanto lo strumento del risparmio casa, male si presta a periodi di inflazione come l'attuale che rendono il rimborso di tali mutui particolarmente oneroso.

Art. 9 — L'articolo prevede una serie di incentivi fiscali per chi acquista una casa da adibire ad abitazione propria. In particolare si prevede un abbattimento dell'imponibile ai fini dell'IRPEF, una esenzione venticinquennale dall'ILOR, l'abbassamento al 3 per cento dell'aliquota IVA

VIII LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

e l'esenzione dall'imposta di successione degli immobili adibiti ad abitazione del proprietario a condizione che si tratti dell'unico immobile di sua proprietà e sia devoluto al coniuge od ai figli.

Art. 10 — Si prevede l'obbligo per chi usufruisce delle agevolazioni creditizie e fiscali per l'acquisto dell'abitazione di non alienare l'immobile per un periodo di almeno 10 anni dalla data di acquisto, ciò al fine di evitare speculazioni.

Chi contravvenisse all'obbligo predetto perderebbe le agevolazioni e sarebbe obbligato a restituire l'importo di quelle già fruite, salvo che l'alienazione dell'immobile sia motivata da cambiamento di residenza per motivi di lavoro.

Art. 11 — Si prevede la concessione di agevolazioni fiscali anche a chi vuole investire in alloggi da dare in locazione a patto che detti alloggi siano concessi in locazione per un periodo non inferiore a 10 anni, pena la perdita dell'agevolazione e l'obbligo di restituire la riduzione dell'imposta fruita.

Titolo III — Il Titolo III contiene una serie di provvedimenti di emergenza rivolti ad alleviare la carenza di alloggi, specie nei grandi centri, ciò soprattutto attraverso un prestito nazionale di 5.000 miliardi da utilizzare per la realizzazione di circa 100 mila alloggi nelle 20 aree urbane più congestionate, alloggi che saranno venduti a cittadini con determinati requisiti di reddito.

Art. 12 — Si introducono norme rivolte a favorire il rinnovo del patrimonio immobiliare degli enti pubblici previdenziali, al fine di reperire consistenti risorse finanziarie da utilizzare per nuovi investimenti in immobili urbani.

Art. 13 — L'articolo prevede il varo di un programma edilizio straordinario finanziato con un prestito nazionale emesso al tasso pari a quello dei buoni ordinari del tesoro; l'importo totale del prestito quindicennale è di 5.000 miliardi suddivisi in un triennio.

I fondi predetti vengono utilizzati per realizzare alloggi nelle venti aree urbane con più gravi carenze abitative.

Gli alloggi saranno realizzati con procedure molto rapide e semplici a cura dei Comuni o, in caso di inerzia dei Comuni, a cura dei proprietari delle aree individuate per la realizzazione del programma edilizio straordinario.

Art. 14 — L'articolo prevede i meccanismi per la realizzazione del programma edilizio straordinario. Si tratta di meccanismi semplici e celeri nel cui ambito è prevista la sostituzione delle Regioni ai Comuni inadempienti e la possibilità per i proprietari delle aree prescelte dai Comuni di realizzare direttamente gli alloggi in caso di inerzia da parte dei Comuni stessi.

Art. 15 — L'articolo prevede che gli alloggi realizzati con i fondi del programma edilizio straordinario siano venduti a prezzo di costo a cura dei Comuni ai cittadini che rispondano a determinati requisiti di reddito e che non posseggano altre abitazioni nei Comuni di residenza.

Viene posto a carico degli acquirenti, l'ammontare della quota parte di prestito nazionale corrispondente al costo dell'alloggio acquistato. Lo Stato interviene con una agevolazione pari al 5 per cento di interesse, è posto a carico degli acquirenti il pagamento della quota di interesse annuale eccedente il 5 per cento e la restituzione del capitale.

Si realizza in questo modo un meccanismo di pagamento degli alloggi abbastanza accessibile in quanto la quota costante è ridotta al minimo consistendo solo nel pagamento delle rate di mutuo agevolato scadute durante la costruzione dell'alloggio. In pratica il mutuo agevolato viene così a coprire quasi l'intero costo dell'alloggio acquistato.

Art. 16 — L'articolo prevede la copertura della spesa per il 1980 prevista in 250 miliardi, utilizzando 100 miliardi per l'accantonamento specifico previsto per il risparmio casa e 150 miliardi per il fondo previsto per il rifinanziamento della GEPI.

TITOLO I
NORME IN MATERIA URBANISTICA

ART. 1.

*(Eliminazione del contributo
rapportato al costo di costruzione).*

L'articolo 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, è sostituito dal seguente:

« Art. 3. — *Contributo per il rilascio della concessione.* — La concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione ».

L'articolo 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, è abrogato.

ART. 2.

*(Introduzione del silenzio-assenso
nel rilascio delle concessioni).*

Il settimo e l'ottavo comma dell'articolo 10 della legge 6 agosto 1967, n. 765, e successive modificazioni, sono sostituiti dai seguenti:

« Le determinazioni del sindaco sulla domanda di concessione edilizia devono essere notificate all'interessato non oltre 180 giorni dalla data di ricevimento delle domande stesse o da quella di presentazione di documenti aggiuntivi richiesti dal sindaco.

Scaduto tale termine senza che il sindaco si sia pronunciato, la domanda si intende accolta, sempreché risponda alle disposizioni della normativa urbanistica, degli strumenti urbanistici ed alle disposizioni dei regolamenti comunali in materia igienico-sanitaria ».

ART. 3.

*(Eliminazione della concessione per gli
interventi di restauro e manutenzione).*

Dopo l'articolo 1 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, è aggiunto il seguente articolo:

ART. 1-bis.

« Per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio è richiesta una autorizzazione del sindaco che non comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione.

I proprietari presentano al sindaco la istanza per l'autorizzazione di cui al primo comma, allegando il progetto o la descrizione delle opere da eseguire, unitamente al rilevamento dello stato di fatto esistente.

L'istanza si intende accolta qualora entro 90 giorni dalla presentazione della domanda stessa non sia stato comunicato al richiedente il provvedimento con cui viene negato il rilascio dell'autorizzazione specificandone i motivi.

Non è richiesta, altresì, né la concessione né l'autorizzazione per gli interventi di manutenzione ordinari e straordinari, per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni ».

ART. 4.

(Altre norme sugli interventi di restauro e manutenzione).

Gli interventi di cui all'articolo precedente possono attuarsi anche per gli immobili che non rientrano nei piani di recupero di cui all'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457, purché non siano in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici generali e particolareggiati ove esistenti.

ART. 5.

(Modifiche alla disciplina dei programmi pluriennali di attuazione).

L'articolo 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, si applica sono ai comuni con popolazione superiore ai 20.000 abitanti e

nei comuni con popolazione inferiore ai 20.000 abitanti indicati dalla regione.

ART. 6.

(Riduzione dell'estensione massima dei piani di zona ed introduzione per i proprietari della possibilità di realizzare direttamente interventi nelle aree dei piani di zona).

La percentuale massima di cui al primo comma dell'articolo 3 della legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, è ridotta al 50 per cento a partire dalla data di approvazione della presente legge.

Il comune entro 60 giorni dalla data di approvazione della presente legge procederà alla individuazione delle aree da escludere dai piani di zona, sulla base dei seguenti criteri:

- a) onerosità delle opere di urbanizzazione ancora da compiere;
- b) distanza dalle aree già urbanizzate;
- c) difficoltà di allacciamento ai pubblici servizi.

I proprietari delle aree incluse nei piani di zona possono realizzare direttamente interventi di edilizia abitativa secondo le modalità previste negli articoli 7 ed 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

ART. 7.

(Sanatoria dell'abusivismo edilizio).

Per le opere eseguite entro la data del 31 marzo 1980 in totale o parziale difformità o in assenza della licenza o della concessione edilizia non si applicano le sanzioni previste dagli articoli 15 e 17 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e dagli articoli 6 e 13 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

Entro 120 giorni dalla data di approvazione della presente legge i comuni redigono uno strumento urbanistico speciale che rilevi le opere di cui al comma precedente.

Resta fermo l'obbligo del pagamento degli oneri di urbanizzazione determinati ai sensi dell'articolo 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

TITOLO II

AGEVOLAZIONI CREDITIZIE E FISCALI

ART. 8.

(Mutui agevolati).

Gli istituti e le sezioni di credito fondiario possono erogare mutui ventennali al tasso del 7 per cento assistiti dal contributo statale sugli interessi per l'acquisto di abitazioni.

Il tasso di cui al precedente comma viene variato secondo le modalità fissate nel secondo comma dell'articolo 19 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

In ogni caso il tasso predetto non può superare il costo della raccolta dei mezzi finanziari occorrenti all'erogazione dei mutui.

I mutui possono essere concessi ai soggetti che abbiano un reddito familiare complessivo calcolato secondo i criteri di cui all'articolo 11 della legge 5 agosto 1978, n. 457, non superiore a lire 20 milioni annui per l'anno 1979.

Tale limite di reddito è aumentato ogni anno a partire dal 1° gennaio 1981 in misura percentuale pari all'aumento del costo della vita accertato dall'ISTAT nell'anno solare precedente.

I mutui sono concessi ai fini dell'acquisto dell'abitazione occupata dallo stesso beneficiario in base a regolare contratto di locazione ovvero di altra abitazione non occupata, già costruita o da costruire nella quale il beneficiario intenda trasferire la propria residenza.

I mutui non possono essere utilizzati per l'acquisto di abitazioni che abbiano oltre due caratteristiche tra quelle indi-

cate nella tabella allegata al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969 o comunque aventi superfici nette superiori a metri quadrati 160, oltre a metri quadrati 20 per autorimessa o posto macchina.

Gli alloggi da acquistare possono essere ubicati anche in aree non comprese nell'ambito dei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni.

Anche in deroga a disposizioni legislative e statutarie il mutuo può coprire sino al 75 per cento del prezzo di acquisto dell'abitazione.

L'importo unitario massimo dei mutui è di lire 60.000.000.

Il limite predetto è aumentato ogni anno a partire dal 1° gennaio 1981 in misura percentuale pari all'aumento del costo della vita registrato nell'anno solare precedente.

Agli istituti ed alle sezioni di credito fondiario ed edilizio compete l'accertamento dei requisiti dei richiedenti.

Il Ministro del tesoro con proprio decreto, fissa la commissione spettante agli istituti di credito per le istruttorie dei mutui.

Per la concessione del concorso dello Stato nel pagamento degli interessi dei mutui di cui al presente articolo sono autorizzati limiti di impegno di lire 150 miliardi nel 1980, 200 miliardi nel 1981, 250 miliardi nel 1982 e 300 miliardi nel 1983.

ART. 9.

(Incentivi fiscali).

La lettera c) del primo comma dell'articolo 10 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 597, è sostituita dalla seguente:

« c) gli interessi passivi pagati a soggetti residenti nel territorio dello Stato o a stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di soggetti non residenti in dipendenza di prestiti o mutui agrari di ogni specie nonché quelli pagati ai me-

desimi soggetti in dipendenza di mutui garantiti da ipoteca su immobili per i quali la deduzione è ammessa per un importo non superiore a cinque milioni di lire, salvo quanto stabilito dal quarto comma dell'articolo 58 ».

Il reddito delle unità immobiliari urbane, adibite ad uso abitativo, ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, determinata ai sensi degli articoli 34, 35, 36, 37, 38 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 597, è ridotto del 50 per cento per dieci anni a partire dalla data di acquisto.

La riduzione di cui al comma precedente si applica limitatamente agli alloggi di nuova costruzione acquistati dopo la data di approvazione della presente legge e fino al 31 dicembre 1985 ed adibiti ad abitazioni dell'acquirente.

Il 30 per cento del prezzo di acquisto delle unità, immobiliari urbane adibite ad abitazioni dell'acquirente, limitatamente agli alloggi di nuova costruzione acquistati dopo la data di approvazione della presente legge e fino al 31 dicembre 1985, può essere detratto dall'imponibile del proprietario ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche.

La detrazione predetta è suddivisa in cinque quote annuali di eguale importo.

Il reddito degli immobili adibiti ad abitazione, ultimati dopo l'entrata in vigore della presente legge e fino al 31 dicembre 1985, aventi una superficie utile non superiore a 160 metri quadrati, oltre a 20 metri quadrati per autorimessa o posto macchina e che non abbiano oltre due caratteristiche tra quelle indicate nella tabella allegata al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, è esente dall'imposta locale sui redditi per 25 anni dalla data di ultimazione.

L'aliquota dell'imposta sul valore aggiunto per i fabbricati e porzioni di fabbricati, non aventi più di due caratteristiche tra quelle indicate nella tabella allegata al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, è portata al 3 per cento.

È esente dall'imposta sulle successioni l'immobile o la porzione di immobile ad uso di abitazione unifamiliare di proprietà del defunto a condizione che:

1) si tratti di immobile o di porzione di immobile non di lusso ai sensi delle vigenti disposizioni;

2) si tratti dell'unico immobile o porzione di immobile di proprietà del defunto;

3) sia devoluto al coniuge od ai figli.

ART. 10.

(Norme di salvaguardia).

È fatto divieto a coloro che usufruiscono dei mutui agevolati e degli incentivi fiscali di cui al precedente articolo 8 ed al secondo, terzo, quarto e quinto comma del precedente articolo 9 di alienare l'immobile cui si riferiscono le agevolazioni prima di 10 anni della data di acquisto, pena la perdita delle agevolazioni e la restituzione dei contributi statali fruiti e delle riduzioni d'imposta godute.

La predetta restituzione non è dovuta qualora l'alienazione dell'abitazione sia motivata da cambiamento di residenza per comprovati motivi di lavoro.

ART. 11.

(Incentivi per gli investimenti in alloggi da dare in locazione).

L'agevolazione di cui al quarto ed al quinto comma dell'articolo 9 è concessa anche a soggetti che non siano proprietari di più di 5 abitazioni in tutto il territorio nazionale a condizione che non alienino e che concedano in locazione per almeno 10 anni l'alloggio il cui acquisto è oggetto dell'agevolazione fiscale, pena la perdita dell'agevolazione e l'obbligo di pagare l'intero importo dell'imposta non versata.

TITOLO III

PROVVEDIMENTI DI EMERGENZA

ART. 12.

(Rinnovamento del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali).

Gli enti pubblici previdenziali sono autorizzati a vendere i fabbricati compresi nel loro patrimonio immobiliare.

Le vendite sono effettuate al prezzo corrispondente al valore venale determinato dai competenti Uffici tecnici erariali.

Ai locatari delle unità immobiliari poste in vendita è attribuito il diritto di prelazione.

Gli enti pubblici previdenziali devono dare comunicazione ai locatari dell'intenzione di vendere l'unità immobiliare da loro condotta indicando il prezzo e le altre condizioni di vendita.

Il locatario può esercitare il diritto di prelazione entro il termine di 90 giorni dal ricevimento della comunicazione da parte dell'ente pubblico previdenziale.

Il ricavato delle vendite di cui al presente articolo deve essere reinvestito nella costruzione o nell'acquisto di fabbricati con prevalente destinazione residenziale, ovvero nell'acquisto di obbligazioni emesse dalla sezione autonoma per l'edilizia residenziale della Cassa depositi e prestiti.

ART. 13.

(Finanziamento programma edilizio straordinario).

Il Ministro del tesoro è autorizzato a disporre con proprio decreto l'emissione di certificati speciali di credito quindicennali a tasso variabile. Il tasso predetto è determinato per ciascun anno dal Ministro del tesoro con proprio decreto in relazione all'andamento dei tassi medi dei buoni ordinari del tesoro, verificatosi nell'anno solare precedente.

I certificati predetti e le relative cedole sono equiparati a tutti gli effetti ai

titoli di debito pubblico e loro rendite e godono delle garanzie, privilegi e benefici ad essi concessi.

L'ammontare complessivo dell'emissione è di 5 mila miliardi in tre anni, così suddivisi: 1.000 miliardi nel 1980, 2.000 miliardi nel 1981, 2.000 miliardi nel 1982.

Entro 30 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, il Ministro dei lavori pubblici, con proprio decreto, sentito il CER, individua non più di 20 comuni con grave carenza abitativa e ripartisce i 5 mila miliardi, di cui ai comuni precedenti, tra i comuni individuati tenendo conto del numero degli abitanti, della progressione della popolazione, del deficit di alloggi, e del numero degli sfratti in attesa di esecuzione. Con lo stesso decreto vengono fissate le modalità di affidamento dei lavori, la tipologia delle costruzioni e le modalità dell'erogazione dei fondi alle imprese e cooperative costruttrici, ed ai proprietari delle aree prescelte che edificano direttamente.

ART. 14.

(Realizzazione del programma edilizio straordinario).

Entro 30 giorni dalla data del decreto del Ministro dei lavori pubblici, di cui all'ultimo comma dell'articolo precedente, i comuni che rientrano nel programma edilizio straordinario individuano le aree in cui realizzare gli insediamenti.

Le aree devono rientrare tra quelle dei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni.

Qualora i comuni non provvedano entro il termine predetto all'individuazione delle aree, provvede la regione competente.

Per le aree prescelte per gli interventi edilizi straordinari non incluse in piani particolareggiati il comune provvede alla formazione di detti piani entro 60 giorni dalla indicazione delle aree per gli interventi.

Trascorso il termine predetto provvede la regione competente.

I comuni provvedono ad appaltare i lavori del programma edilizio straordinario e delle relative opere di urbanizzazione entro 120 giorni dalla data di individuazione delle aree.

Trascorso il termine di 120 giorni dalla individuazione delle aree, i proprietari delle aree prescelte e per le quali non sono stati appaltati i lavori, potranno edificare direttamente o con accordi con cooperative od imprese utilizzando i fondi del programma edilizio straordinario per la realizzazione di alloggi di tipo economico in misura proporzionale alla cubatura prevista dagli strumenti urbanistici per le aree di loro proprietà.

I proprietari delle aree dovranno altresì provvedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione utilizzando i fondi del programma edilizio straordinario.

ART. 15.

(Assegnazione degli alloggi del programma edilizio straordinario).

Gli alloggi realizzati con il programma edilizio straordinario sono posti in vendita a cura dei comuni ad un prezzo comprensivo del costo delle aree, degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione quale risulta dai capitolati d'appalto.

Per gli alloggi realizzati direttamente dai proprietari delle aree il prezzo di vendita è determinato da ciascun comune tenendo conto del costo delle aree, degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione pari a quello medio delle costruzioni appaltate direttamente da ogni singolo comune.

È posto a carico degli acquirenti l'ammortamento della quota parte del prestito nazionale corrispondente al costo dell'alloggio acquistato, compreso l'importo delle rate del prestito scadute.

È posto a carico dello Stato il pagamento di una quota fissa di interesse pari al 5 per cento.

Al fine predetto vengono utilizzati i limiti d'impegno di cui al precedente articolo 8.

È posto a carico degli acquirenti il pagamento della quota d'interesse annuale eccedente il 5 per cento e la restituzione del capitale.

Gli alloggi possono essere venduti esclusivamente a soggetti il cui reddito familiare annuo, calcolato con i criteri di cui all'articolo 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457, non abbia superato i 20 milioni nel 1979 e che non siano proprietari di altri alloggi nel comune di residenza.

Il limite di reddito predetto è aggiornato ogni anno a partire dal 1° gennaio 1981 in misura percentuale pari all'aumento del costo della vita accertato dallo ISTAT nell'anno solare precedente.

ART. 16.

(Copertura finanziaria).

All'onere complessivo della presente legge previsto in 250 miliardi per il 1980 si provvede mediante corrispondente riduzione del capitolo 9001 dello stato di previsione del Ministero del tesoro utilizzando 100 miliardi dell'accantonamento specifico: « Risparmio casa », e 150 miliardi dell'accantonamento specifico: « Rifianziamento della GEPI ».