

CAMERA DEI DEPUTATI ^{N 2231}

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

BABBINI, LABRIOLA, SUSI, SANTI, CASALINUOVO, SEPIA, RAFFAELLI MARIO, SACCONI, AMODEO, ANDÒ, BALZAMO, CANEPA, COVATTA, FELISETTI, FERRARI MARTE, GANGI, LA GANGA, POTÌ, REINA, SERVADEI

Presentata il 18 dicembre 1980

**Norme per il rilancio dell'edilizia abitativa
da destinare all'affitto**

ONOREVOLI COLLEGHI! — La relazione sull'attuazione della legge di equo-canone curata dal Ministero dei lavori pubblici e dal Ministero di grazia e giustizia ha messo in evidenza in modo ormai inoppugnabile la totale caduta del mercato dell'affitto e il restringersi di tale mercato agli edifici più degradati

Ciò è estremamente grave sia perché riduce la mobilità che è una delle condizioni fondamentali dello sviluppo economico sia perché restringe la scelta fra casa in proprietà e casa assistita dallo Stato con conseguenze drammatiche sul piano sociale in particolare per le classi più giovani e le nuove coppie

Occorre pertanto — contestualmente ai provvedimenti per l'acquisizione della prima casa e per accrescere la quota di intervento pubblico nella produzione di al-

loggi da affittare a canone sociale al fine di coprire le fasce di reddito più basse — rimettere in moto l'edilizia in affitto ad equo-canone

Fra i vari possibili interventi in questa direzione (che vanno da alcune modifiche della legge di equo-canone, alla costituzione di un fondo casa dei comuni indirizzato all'acquisizione di alloggi da dare in affitto ad equo-canone, agli incentivi da prevedersi per gli enti previdenziali e assicurativi che sono obbligati a investire nel settore immobiliare) acquista a nostro parere particolare rilevanza la necessità di rilanciare l'investimento nella casa da dare in affitto da parte dei piccoli proprietari, che è stato alla base del passato mercato dell'affitto

Infatti, secondo una recente indagine del Ministero dei lavori pubblici, « il 93,9

VIII LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

per cento del patrimonio dato in affitto è posseduto da singole persone fisiche in particolare i piccoli proprietari (fino a 2 alloggi) ne posseggono il 32,1 per cento, se la definizione di piccolo proprietario venisse estesa ai 5 alloggi risulterebbe attribuito alla "piccola proprietà" ben il 70 per cento del patrimonio »

La presente proposta di legge prevede pertanto la concessione da parte dello Stato di un contributo sui mutui per la acquisizione di alloggi da destinare all'affitto ad equo-canone

Le condizioni per ottenere il mutuo agevolato sono che chi acquista l'alloggio non sia proprietario di più di due alloggi sul territorio nazionale, che l'alloggio da acquistarsi abbia determinate caratteristiche e sia dato in affitto ad equo-canone almeno per un periodo pari alla durata del mutuo (quindici anni)

È inoltre previsto di concentrare i finanziamenti solo in alcune città, ossia in quelle aree dove più acuti sono i problemi legati alle carenze nel mercato dell'affitto

L'ammontare del mutuo è previsto in un valore pari al costo dell'edilizia convenzionata stabilito annualmente dal Ministero dei lavori pubblici ad un tasso di interesse (10 per cento) leggermente superiore a quello previsto dal piano decennale per l'acquisizione del proprio alloggio per le fasce di reddito più alte

Tutti i meccanismi di istruzione e concessione del mutuo, come quelli di controllo sono demandati agli Istituti di credito, secondo le prescrizioni previste dalla legge e apposite direttive da emanarsi successivamente all'approvazione della stessa, al fine di renderne agele l'applicazione e l'attuazione

PROPOSTA DI LEGGE

ART 1

(Mutui edilizi agevolati)

Le banche di credito ordinario e gli istituti e le sezioni di credito fondiario ed edilizio, sulla base di apposite direttive del Comitato interministeriale per il credito e il risparmio, sono tenuti ad offrire mutui edilizi, di durata massima quindicennale, con rate d'ammortamento semestrali posticipate a carico dei mutuatari comprensive di capitale ed interessi sia costanti, sia variabili nel tempo

I mutui agevolati assistiti da contributo dello Stato per l'acquisizione di alloggi da concedere in affitto sono concessi, anche in deroga a disposizioni legislative e statutarie, dalle banche di credito ordinario e dagli istituti e dalle sezioni di credito fondiario ed edilizio con assoluta priorità rispetto a quelli ordinari, secondo le direttive da emanarsi, in sede di prima applicazione della presente legge, entro tre mesi dall'entrata in vigore della stessa, dal Comitato interministeriale per il credito ed il risparmio

Ogni sei mesi le banche di credito ordinario e gli istituti e le sezioni di credito fondiario ed edilizio sono tenuti a comunicare al Comitato per l'edilizia residenziale l'entità dei mutui deliberati e di quelli per i quali sia pervenuta loro domanda ed in corso di istruttoria e di quelli già concessi

Il Ministro del tesoro, di concerto con il Ministro dei lavori pubblici, su proposta del Comitato per l'edilizia residenziale, emana, entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, con proprio decreto, lo schema-tipo della documentazione che le banche di credito ordinario e gli istituti e le sezioni di credito fondiario ed edilizio devono utilizzare per l'istruttoria delle richieste e per la concessione dei mutui agevolati, di cui alla presente legge

ART 2

(Ammontare dei mutui agevolati)

Ai sensi del secondo comma del precedente articolo, sono concessi dalle banche di credito ordinario e dagli istituti e dalle sezioni di credito fondiario ed edilizio, mutui agevolati assistiti da contributo dello Stato per la acquisizione di alloggi (anche se edificati su aree in concessione superficaria ai sensi della legge 22 ottobre 1971, n. 865), da concedere in affitto, anche in deroga alle vigenti disposizioni legislative e statutarie, nella misura pari al 75 per cento del costo complessivo per metri quadrati di superficie complessiva dell'alloggio come determinato annualmente da apposito decreto ministeriale, moltiplicato per la superficie complessiva dell'alloggio da acquistarsi.

ART 3

(Garanzie)

I mutui concessi dalle banche di credito ordinario e dagli istituti e sezioni di credito fondiario ed edilizio ai sensi del secondo comma del precedente articolo 1 sono garantiti da ipoteca di primo grado sull'area e sulla costruzione e sono assistiti dalla garanzia sussidiaria dello Stato per il rimborso integrale del capitale, degli interessi e degli oneri accessori.

La garanzia dello Stato si intende prestata con l'emissione del provvedimento di concessione del contributo statale e resta valida finché sussista comunque un credito dell'istituto mutuante, sia in dipendenza di erogazioni in preammortamento, sia di erogazioni anche parziali in ammortamento ed anche nel caso di decadenza del beneficio del contributo.

La suddetta garanzia diventa operante ai sensi delle vigenti leggi sull'edilizia agevolata, nei termini e con le modalità in esse previste, ed in particolare ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 maggio 1975, n. 166, sostituito dall'articolo 3 della legge 8 agosto 1977, n. 513.

L'Istituto mutuante, per i mutui agevolati assistiti dal contributo dello Stato, potrà procedere all'esecuzione individuale immobiliare anche nel caso in cui il mutuatario sia stato assoggettato a liquidazione coatta amministrativa, in deroga a quanto previsto dall'articolo 3 della legge 17 luglio 1975, n. 400

Nel caso di alienazione con accollo del residuo mutuo, la garanzia dello Stato resta valida per il restante periodo di ammortamento

I provvedimenti di concessione del contributo devono essere comunicati al Ministero del tesoro e al Comitato per l'edilizia residenziale

Ai mutui agevolati concessi ai sensi della presente legge si applicano le disposizioni contenute nell'articolo 10-ter del decreto-legge 13 agosto 1975, n. 376, convertito, con modificazioni, nella legge 16 ottobre 1975, n. 492

ART 4

(Beneficiari dei mutui agevolati e onere a carico del mutuatario)

I mutui previsti dagli articoli precedenti sono destinati unicamente alla acquisizione di alloggi da concedere in locazione ad equo-canone e sono concessi per una sola volta e per un solo alloggio a cittadini italiani che risultino possessori di non più di due alloggi nel territorio nazionale e con onere a carico del mutuatario del 10 per cento (tasso di interesse annuo) oltre al rimborso del capitale

ART 5

(Contributo dello Stato)

Al fine di contenere l'onere a carico del mutuatario nella misura indicata nel precedente articolo 4 è corrisposto alle banche di credito ordinario e agli Istituti di credito mutuantì un contributo pari alla differenza tra il costo del danaro,

VIII LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

determinato ai sensi del titolo secondo del decreto-legge 6 settembre 1965, n. 1022, convertito, con modificazioni, nella legge 1° novembre 1965, n. 1179, e successive modificazioni e integrazioni, con l'aggiunta del 2 per cento annuo, sempre a carico dello Stato per le spese di istruzione e gestione dell'Istituto di credito, e l'onere a carico del mutuatario stesso.

Dopo i primi quattro anni, a decorrere dalla data del provvedimento di concessione del contributo dello Stato, previsto dalla presente legge, i tassi stabiliti dal precedente articolo sono aumentati o diminuiti all'inizio di ogni biennio, in relazione dell'andamento dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, quale risulta dalle determinazioni dell'ISTAT, verificatosi nel biennio precedente considerato nella misura massima del 75 per cento.

I tassi sono applicati al capitale residuo calcolato all'inizio di ogni biennio. Corrispondentemente è variato il contributo a carico dello Stato che, in ogni caso, deve garantire la totale copertura della differenza tra l'ammontare della rata di ammortamento calcolata al costo del denaro, al quale l'operazione di mutuo è stata definita e la quota a carico del mutuatario.

ART 6

(Caratteristiche degli alloggi)

Gli alloggi la cui acquisizione beneficia dei contributi di cui alla presente legge devono avere le seguenti caratteristiche

a) essere localizzati nei comuni di cui all'articolo 8,

b) possedere i requisiti per essere utilizzati in permanenza come abitazione per una o più persone ossia essere costituiti da un insieme di vani e accessori funzionalmente connessi situati in una costruzione permanente e costituiti da almeno un vano di metri quadri 12 al netto dei muri oltre a un servizio igienico e di uno spazio adibito a cucina,

c) avere una superficie massima complessiva di metri quadri 95 di superficie utile conteggiata come da decreto ministeriale 21 dicembre 1978, n. 822

ART 7

(Uso dell'alloggio acquistato)

L'alloggio, la cui acquisizione beneficia dei contributi di cui alla presente legge deve essere concesso in locazione ad equo canone al solo uso di abitazione permanente, entro 3 mesi dalla data di stipulazione dell'acquisto, secondo le norme stabilite dalla legge 27 luglio 1978, n. 392

La mancanza di uno dei requisiti di cui al comma precedente come l'interruzione dell'uso dell'alloggio ad uso di abitazione permanente per un periodo superiore a 6 mesi determina la decadenza dei benefici previsti dalla presente legge

Le limitazioni di cui al primo comma del presente articolo nonché le relative sanzioni in caso di inottemperanza, valgono anche in caso di vendita o di trasferimento « mortis causa » dell'alloggio

La durata di tali limitazioni è stabilita in 15 anni a partire dalla data di stipulazione dell'acquisto dell'alloggio stesso

ART 8

(Finanziamento)

Il livello del limite di impegno per la concessione di contributi per l'acquisizione di alloggi, fruenti di mutuo agevolato previsto dalla presente legge è determinato per ciascun anno finanziario con provvedimento del CIPE che provvede anche alla ripartizione tra i comuni facenti parte di aree metropolitane o dove si siano verificate le più forti tensioni sul mercato dell'affitto

I limiti di impegno autorizzati dal presente articolo sono iscritti nel bilancio del Ministero dei lavori pubblici e corrisposti annualmente alla Cassa depositi e prestiti

ART 9

(Accertamenti relativi all'applicazione)

Il beneficiario del mutuo è obbligato, pena decadenza del contributo previsto dalla legge, a trasmettere all'istituto mutuante il contratto di affitto entro i termini e nei modi previsti dall'articolo 7

Inoltre deve produrre con scadenza annuale a partire dalla data del contratto d'affitto, apposita dichiarazione controfirmata dall'affittuario, dimostrante l'utilizzazione dell'alloggio ai sensi della presente legge pena la decadenza dei benefici previsti dalla presente legge

Deve altresì informare tempestivamente l'istituto bancario di eventuali estinzioni del contratto e nei tempi previsti dal precedente articolo 7 produrre copia del nuovo contratto d'affitto

Per il pagamento del canone si provvede all'apertura di un conto corrente da parte dell'affittuario presso l'Istituto di credito che ha concesso il mutuo per l'acquisizione dell'alloggio con disposizione di accredito sul conto corrente del proprietario dell'affitto mensile a scomputo delle rate di ammortamento del mutuo

ART 10

(Agevolazioni fiscali)

I benefici fiscali sui passaggi di proprietà previsti dal decreto-legge 31 ottobre 1980, n. 693, sono estesi ai passaggi di proprietà per l'acquisizione degli alloggi in attuazione della presente legge