

CAMERA DEI DEPUTATI

N. 2734

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**SUSI, LABRIOLA, QUERCI, BABBINI, SEPIA, LA GANGA,
RAFFAELLI MARIO, SACCONI, REINA, POTÌ, ANDÒ, CAR-
PINO, FERRARI MARTE, SANTI**

Presentata il 23 luglio 1981

**Norme per agevolare il risparmio e la costruzione e il
restauro di immobili per uso di abitazione**

ONOREVOLI COLLEGGHI! — L'attuale incontestata estrema difficoltà per le giovani famiglie e per i ceti popolari e a reddito medio e medio-alto di accedere alla abitazione, in proprietà od anche in locazione in regime di equo canone, difficoltà riferibile a cause storicamente complesse tra le quali anche la tardività, la incongruenza e la insufficienza dei necessari interventi legislativi, è resa ancora più evidente dalla negativa congiuntura socio-economica.

Invero, mentre, per un verso, la notevole inflazione corrente e gli elevati tassi bancari impediscono di fatto, ai giovani e ai ceti sociali sopra indicati, il ricorso al mutuo per l'acquisto della casa, per altro verso, la recessione nell'attività edilizia,

la carenza di abitazioni e la conseguente difficoltà operativa della legge sull'equo canone, fenomeno quest'ultimo strettamente connesso all'eccesso di domanda sulla offerta di case, precludono alle predette fasce sociali anche la stessa mera locazione in regime di equo canone, delle abitazioni.

Ad evitare l'ulteriore aggravamento, se non addirittura la cronicizzazione della rilevata crisi edilizia ed abitativa, con immaginabili prevedibili negative conseguenze sociali e di ordine pubblico, è necessario intervenire con sollecitudine per determinare una immediata inversione di tendenza.

L'allegato progetto di legge si propone di favorire la raccolta di risparmio

VIII LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

individuale e familiare (Titolo I), nonché cooperativo (Titolo II), finalizzata alla costruzione, all'acquisto ed al restauro di abitazioni anche di uso associativo.

All'articolo 1 è prevista la istituzione di libretti di deposito a risparmio presso qualunque azienda di credito, a speciali caratteristiche sia di programmazione del risparmio, sia di remunerazione corrente e di rivalutazione del capitale, sia, infine, di premio finale ove il risparmiatore non voglia o non possa più, al termine del programmato piano di risparmio, impiegare le somme nella costruzione, nell'acquisto e nel restauro di una abitazione (articolo 2). Tali caratteristiche, opportunamente prefissate ed adeguate all'andamento del mercato finanziario (articolo 2), consentendo di ridurre drasticamente il rischio da svalutazione del risparmio per inflazione monetaria e di garantire una remunerazione del capitale in termini concorrenziali con le altre forme di investimento, rendono possibile la necessaria raccolta di numerario da destinare, in concorso di mutui ad eque condizioni (articoli 5, 6 e 7), alle finalità edilizie stabilite al successivo articolo 4.

Agli articoli 3 e 6 sono, poi, precisate le condizioni economico-personali per ottenere i predetti mutui con specifico riferimento sia alle effettive necessità abitative del richiedente, sia alle condizioni di reddito e familiari dello stesso.

Una delle precipue finalità della proposta di legge è quella di favorire l'accesso alla abitazione dei giovani e quindi dei nuclei familiari non numerosi ai quali, allo stato della vigente legislazione sulle assegnazioni di abitazioni economico-popolari costruite con denaro pubblico, è, in pratica, preclusa o comunque resa estremamente difficoltosa la assegnazione di una delle predette abitazioni. È stata, pertanto, specificatamente stabilita, per i soli mutui non indicizzati, tra le altre condizioni necessarie (articolo 3), anche quella di fare parte di un nucleo familiare non numeroso (articolo 3, n. 5).

All'articolo 6 è, peraltro, prevista la possibilità anche per chi abbia redditi maggiori e indipendentemente dall'entità

del nucleo familiare, di ottenere mutui, ma con indice di rivalutazione del capitale da rimborsare, epperò calcolato in equa misura, in maniera cioè, da non porre sui mutuanti l'integrale peso della svalutazione monetaria. Tale norma mentre risponde alla esigenza di estendere quanto più è possibile la raccolta di risparmio finalizzata all'edilizia allargando il relativo mercato a fasce sociali a medio e medio-alto reddito, consente pure di incrementare l'attività edilizia e contenere così, in generale, i relativi costi di impresa.

Con la norma di cui all'articolo 8 è devoluta ai Ministri dei lavori pubblici e del tesoro la materia della vigilanza e dei controlli.

La rilevanza sociale e politica del problema casa induce, poi, a prevedere, all'articolo 9, particolari agevolazioni fiscali per i risparmiatori.

Il Titolo II della proposta di legge prevede e regola, invece, il risparmio casa attraverso cooperative a proprietà indivisa (articoli 10 e 11), con norme specifiche sulla relativa gestione (articolo 12), sulla partecipazione al patrimonio immobiliare comune attraverso certificati di credito (articolo 13), sul diritto del socio all'abitazione e ad una sufficiente e giusta remunerazione del capitale apportato (articolo 14), e, infine, sulla vigilanza (articolo 15).

Il Titolo III, composto di due soli articoli, contiene oltre che la previsione del finanziamento della proposta di legge e la creazione di uno speciale « Fondo risparmio casa » (articolo 16), anche una norma di grande valore innovativo e di notevole rilevanza collettiva. All'articolo 17 è, infatti, stabilito l'obbligo del versamento dei depositi cauzionali di tutti i contratti di locazione e sub-locazione di immobili a qualsiasi uso adibiti, in atto o futuri, al sopra indicato « fondo risparmio casa ». Attualmente i predetti depositi, di notevolissimo importo complessivo, non hanno alcuna destinazione od hanno eventualmente, attraverso il sistema dei depositi bancari, una destinazione non controllata dallo Stato e non finalizzata specificata-

VIII LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

mente all'incremento del patrimonio edilizio nazionale. Con la norma di cui alla presente proposta di legge, invece, i depositi cauzionali vengono ad avere un rilevante e specifico impiego pubblico e concorrono al perseguimento di finalità sociali comuni, in senso collettivo, proprio agli stessi depositanti.

Il problema della casa per tutti è un problema da sempre alla particolare attenzione dei socialisti per i quali anzi, come è noto, il rilievo e la importanza sociali del problema casa deve indurre lo Stato ad un intervento complessivo e risolutore quanto meno per i giovani e i ceti sociali a reddito modesto, medio e medio-alto. Le attuali condizioni del sistema economico, di maggioranza parlamentare e di equili-

brio governativo non consentono ancora, però, l'intervento pubblico risolutore auspicato dai socialisti. La gravità attuale del problema e il progressivo deterioramento dell'attività e del patrimonio edilizi rendono comunque urgente un intervento pubblico che, compatibilmente con l'attuale sistema economico-istituzionale e nella prospettiva socialista della casa per tutti, sia sufficientemente incisivo e tale in ogni caso, da favorire la attenuazione, se non addirittura la risoluzione, ancorché temporanea, della attuale negativa situazione della edilizia. A tale finalità ed a tali scopi risponde l'allegata proposta di legge che si ha l'onore di presentare alla attenzione e, come si spera, alla sollecita approvazione della Camera.

PROPOSTA DI LEGGE

TITOLO I

ART. 1.

(Istituzione di libretti risparmio casa o a premio).

I cittadini italiani, anche residenti all'estero, possono aprire libretti speciali di deposito, denominati « risparmio casa o a premio », presso le aziende di credito e gli enti autorizzati ai sensi della presente legge.

Il Ministero del tesoro, con apposita convenzione determinata su parere del Comitato interministeriale per il credito e il risparmio, autorizza tutte le aziende di credito che ne facciano richiesta, all'apertura dei predetti libretti anche eventualmente in deroga ai rispettivi statuti e regolamenti.

I libretti sono nominativi e possono essere cointestati o ceduti solo al coniuge e ai discendenti diretti degli intestatari. Le cessioni sono esenti da ogni imposta.

ART. 2.

(Caratteristiche dei libretti).

Il Comitato interministeriale per il credito ed il risparmio, su proposta dei Ministri del tesoro e dei lavori pubblici, determina:

- 1) l'ammontare massimo dei depositi effettuabili sui singoli libretti;
- 2) il tasso di interesse dei depositi e gli eventuali limiti minimo e massimo di rivalutazione dei depositi stessi;
- 3) la durata, le modalità di versamento, le possibilità di prelievo e le altre caratteristiche dei piani di risparmio;
- 4) la misura del premio da corrispondere al termine del piano di risparmio in alternativa ai mutui di cui ai successivi articoli 3 e 6.

ART. 3.

(Condizioni per i mutui).

I titolari dei libretti speciali di cui al precedente articolo 1, possono chiedere dopo il completamento del piano di risparmio, alle aziende di credito o sezioni di credito fondiario ed edilizio convenzionate, un mutuo edilizio a norma della presente legge.

Il mutuo è concesso a condizione che il richiedente:

1) non abbia in precedenza ottenuto abitazioni a totale o parziale carico dello Stato;

2) non abbia altra abitazione idonea e rispondente alle proprie esigenze familiari nel comune di residenza, anche non anagrafica, in quello di lavoro o in altro comune della medesima provincia o, comunque, limitrofo;

3) non abbia ottenuto mutui agevolati per la costruzione o il risanamento di una propria abitazione;

4) non abbia un reddito superiore ai quindici milioni annui;

5) abbia un nucleo familiare non superiore a quattro persone.

Il mutuo è concesso anche prima del completamento del piano di risparmio purché sussistano le condizioni sopra elencate e siano sopravvenute particolari necessità abitative, obiettivamente comprovate, derivanti dalla situazione familiare del richiedente.

ART. 4.

(Finalità dei mutui).

I mutui sono concessi per la costruzione di immobili in uno dei luoghi indicati al numero 2 del precedente articolo, da destinare:

1) ad abitazione del richiedente sia in forma individuale che in forma di cooperativa a proprietà divisa;

2) ad abitazione dei soci delle cooperative a proprietà indivisa di cui al successivo Titolo II;

3) a locazione per uso di abitazione secondo le norme della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni, di durata non inferiore a cinque anni.

I mutui sono concessi anche per lo acquisto di immobili esclusivamente destinati ad abitazione dei richiedenti, nonché per il risanamento di immobili di proprietà dei richiedenti medesimi e dagli stessi abitati.

La concessione di mutui per il risanamento di immobili dati in locazione e il compimento delle relative opere non obbligano il conduttore al rilascio definitivo della abitazione.

ART. 5.

(Caratteristiche dei mutui).

I mutui previsti dall'articolo 3 hanno la durata di venti anni e sono ad interessi costanti. Possono essere previsti interessi crescenti per i soli primi tre anni di ammortamento.

I mutui riguardanti abitazioni della tipologia indicata dal terzo comma dell'articolo 16 della legge 5 agosto 1978, n. 457, sono assistiti da garanzia sussidiaria dello Stato per il rimborso del capitale, degli interessi e degli oneri accessori.

ART. 6.

(Mutui indicizzati).

I titolari dei libretti di cui alla presente legge che si trovino nelle condizioni di cui ai numeri 1), 2) e 3) del precedente articolo 4 ed abbiano un reddito non superiore a lire venticinque milioni, possono richiedere per i fini previsti dal precedente articolo 4, mutui con indice di rivalutazione del capitale da rimborsare.

La durata dei mutui è di venti anni e il capitale da rimborsare è rivalutabile ogni anno in relazione alla variazione in

aumento dell'indice ISTAT del costo della vita per famiglie di impiegati ed operai, in misura non superiore al 50 per cento del rapporto tra l'indice di ogni anno e quello dell'anno precedente.

Ai mutui indicizzati si applicano le disposizioni di cui all'articolo 15 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

ART. 7.

(Misura e modalità di ammortamento dei mutui).

Il Comitato interministeriale per il credito e il risparmio, su proposta dei Ministri del tesoro e dei lavori pubblici:

1) fissa i limiti massimi dei mutui, ordinari ed indicizzati, il cui importo, comunque, non può superare i 40 milioni e il 75 per cento del valore della abitazione;

2) provvede ad adeguare periodicamente i limiti predetti in relazione all'andamento dei costi di costruzione;

3) determina il piano di ammortamento dei mutui;

4) stabilisce il tasso di interesse in relazione al costo medio della raccolta dell'anno precedente e comunque in misura non inferiore al 3 per cento;

5) fissa entro il limite di cui al secondo comma del precedente articolo, gli eventuali indici minimo e massimo di rivalutazione dei mutui;

6) determina i coefficienti di correlazione dei mutui ai piani di risparmio.

ART. 8.

(Vigilanza e controlli).

Il Ministro dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro del tesoro, determina:

1) le modalità per l'accertamento dei requisiti per la concessione dei mutui ed i relativi controlli, anche con specifico

riferimento alla particolare ipotesi di cui all'ultimo comma dell'articolo 3;

2) le norme per la erogazione dei mutui, anche in corso d'opera, e per la presentazione delle domande nei casi in cui più intestatari di libretti « risparmio-casa » siano interessati al medesimo programma costruttivo.

ART. 9.

(Agevolazioni fiscali).

Gli interessi, la rivalutazione dei depositi e il premio di cui al numero 4 del precedente articolo 2 sono esenti da imposte.

Le somme pagate in conto rivalutazione del capitale nei mutui indicizzati sono deducibili dagli imponibili IRPEF.

TITOLO II

ART. 10.

(Risparmio casa cooperativo).

Le cooperative a proprietà indivisa con un minimo di 30 soci e un capitale sociale di almeno 25 milioni possono essere autorizzate alla apertura di libretti di risparmio casa e alla emissione di certificati di credito garantiti dal proprio patrimonio, per i soli soci della cooperativa.

L'autorizzazione di cui sopra è concessa dal Ministro del tesoro entro sei mesi dalla domanda e previo accertamento della sussistenza dei requisiti richiesti dalla presente legge. A tale fine le cooperative devono presentare al Ministero del tesoro il proprio statuto e l'ultimo bilancio consuntivo corredato da apposita revisione del Ministero del lavoro e della previdenza sociale.

ART. 11.

(Requisiti delle cooperative).

Gli statuti delle cooperative di cui all'articolo precedente devono contenere norme:

1) di esclusione di qualsiasi restrizione all'ingresso di nuovi soci;

2) di divieto di cessione in proprietà individuale delle abitazioni di proprietà della cooperativa;

3) di obbligo, in caso di scioglimento o di liquidazione della cooperativa, di trasferimento del patrimonio immobiliare ad altra cooperativa a proprietà indivisa autorizzata al risparmio casa o ad un ente pubblico che svolga per fine istituzionale, attività nel campo della edilizia abitativa;

4) di garanzia di rispetto dei principi mutualistici.

ART. 12.

(Gestione del risparmio casa cooperativo).

Il risparmio raccolto con l'apertura dei libretti e la emissione dei certificati di credito di cui al primo comma dell'articolo 10, può essere gestito dalle cooperative singolarmente o riunite in consorzi oppure attraverso aziende di credito autorizzate al risparmio casa, appositamente convenzionate.

Completato il piano di risparmio secondo quanto stabilito all'articolo 2, il titolare del libretto di deposito può ritirare le somme versate con gli interessi e il premio dello Stato o richiedere alla cooperativa i certificati di credito di cui al successivo articolo per un uguale importo complessivo.

Alle cooperative previste dalla presente legge possono essere conferiti anche beni immobili. In tale caso sono rilasciati certificati di credito di valore nominale pari al valore locativo determinato ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392, degli immobili conferiti.

I predetti conferimenti di immobili sono esenti dall'INVIM e i relativi atti sono registrati a tassa fissa. Gli onorari notari sono ridotti alla metà.

ART. 13.

(Certificati di credito cooperativi).

I certificati di credito di cui all'articolo 10 danno diritto alla compartecipazione alla corrispondente quota del patrimonio immobiliare della cooperativa.

I predetti certificati sono titoli al portatore di durata da 5 a 20 anni. Essi possono essere rinnovati con sostituzione in altra serie e trasferiti senza oneri, sotto il controllo del Consiglio di amministrazione della cooperativa, solamente in favore di altro socio.

Il valore nominale dei certificati di credito è rivalutato ogni anno in misura corrispondente alla rivalutazione del valore locativo del patrimonio immobiliare determinato ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392, e risultante dal bilancio della cooperativa.

ART. 14.

(Diritto del socio all'abitazione).

Il Consiglio di amministrazione della cooperativa determina l'importo minimo del risparmio da convertire in certificati di credito che attribuisce al socio il diritto ad ottenere l'assegnazione di una abitazione di proprietà della cooperativa e regola ogni relativa modalità.

Lo stesso Consiglio di amministrazione fissa il tasso di remunerazione dei certificati di credito dei soci non assegnatari, in misura non inferiore al tasso legale e non superiore al tasso ufficiale di sconto. Uguale remunerazione deve essere stabilita per i certificati di credito dei soci assegnatari, eccedenti il valore locativo determinato a norma della legge 27 luglio 1978, n. 392, della abitazione assegnata.

ART. 15.

(Vigilanza sulle cooperative).

Le cooperative sono sottoposte per le operazioni di risparmio e credito di cui agli articoli precedenti, alla vigilanza della Banca d'Italia.

Il Ministro del tesoro, in caso di irregolarità gravi o, comunque, non sanabili, può sospendere o annullare l'autorizzazione prevista dall'articolo 10 comunicando i relativi provvedimenti al Ministro del lavoro e della previdenza sociale per quanto di competenza.

TITOLO III

ART. 16.

(Finanziamento).

Per garantire l'erogazione dei mutui agli aventi diritto è istituito presso una sezione autonoma della Cassa depositi e prestiti un Fondo denominato di « risparmio-casa », di lire 500 miliardi da iscrivere nello stato di previsione del Ministero del tesoro per gli anni 1982 e 1983.

I depositi cauzionali dei contratti di locazione e sub-locazione di immobili a qualsiasi uso adibiti, anche in corso alla data di entrata in vigore della presente legge, devono essere versati entro il termine di giorni sessanta, alla Sezione autonoma della Cassa depositi e prestiti di cui al comma precedente.

Il Ministro del tesoro di concerto con il Ministro dei lavori pubblici, sentito il Comitato interministeriale per il credito e il risparmio, determina il tasso di interesse sui depositi cauzionali versati alla Cassa e ne stabilisce le modalità di restituzione.

ART. 17.

(Sanzioni).

L'omesso versamento alla Cassa depositi e prestiti dei depositi cauzionali nel

termine previsto dall'articolo precedente comporta per gli inadempienti una sanzione amministrativa da devolvere al Fondo « risparmio-casa », pari al triplo dell'importo della cauzione stessa e costituisce legittima causa di risoluzione del contratto di locazione o sub-locazione.

La sanzione di cui sopra è irrogata con provvedimento dell'intendente di finanza.

ART. 18.

(Norme di attuazione).

Il regolamento per l'attuazione della presente legge è emanato dal Ministro del tesoro di concerto con il Ministro dei lavori pubblici entro sessanta giorni dalla entrata in vigore della legge stessa.

Entro il medesimo termine sono espressi i pareri e determinate le altre norme previste dai precedenti articoli 1, 2, 6, 7, 8 e 16.