

# CAMERA DEI DEPUTATI

N. 4003

## PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**ANIASI, QUERCI, FIANDROTTI, SANTI***Presentata il 14 marzo 1983*

**Modifiche alla legge 22 aprile 1982, n. 168, concernente misure fiscali per lo sviluppo dell'edilizia abitativa**

ONOREVOLI COLLEGHI! — L'unità proposta di legge che costituisce modifiche intese a colmare alcune lacune alla legge 22 aprile 1982, n. 168 (legge Formica), è intesa a maggiormente tutelare l'accesso alla proprietà della propria abitazione ai locatari di immobili, incrementando altresì la disponibilità di più alloggi ad equo canone e, conseguentemente, rilanciare l'industria edilizia.

Alcune esperienze concrete di attuazione della citata legge n. 168 del 1982 hanno messo a nudo la necessità che si specifichi con disposizione di legge la modalità di determinazione del prezzo degli alloggi da comunicarsi, da parte degli enti cedenti, ai locatari affinché questi ultimi possano, esercitare, ad un prezzo accessibile, il diritto di prelazione loro attribuito dalla legge Formica.

Il criterio di determinazione del prezzo, ancorato al valore della costruzione dell'edificio secondo le disposizioni della legge n. 392 del 1978 (equo canone), costituisce indubbiamente una base di valutazione obiettiva e certa dell'immobile che, da una parte scongiura definitivamente qualsiasi ipotesi di speculazione edilizia — sarebbe davvero inconcepibile che a fronte di rilevanti agevolazioni fiscali che la legge n. 168 determina a favore degli enti proprietari di immobili, questi ultimi potessero, in assenza di una determinazione legislativa, statuire un prezzo a loro piacimento — mentre dall'altra favorisce l'accesso alla proprietà dell'abitazione da parte del locatario con ciò realizzando le finalità che con la legge n. 168 si è proposta il legislatore (vedi relazione disegno di legge n. 168).

Vi è altresì da rilevare che con la ulteriore modifica della presente proposta di legge, prevista dalle lettere *b*), *c*) e *d*), che facilitano ancor più quelle esigenze espresse sempre dal legislatore con la citata legge n. 168 di « facilitare il recupero del patrimonio esistente e rilanciare l'industria edilizia », con ciò permettendo di incanalare risorse, attualmente immobilizzate, verso impieghi più produttivi e più rilevanti socialmente dal momento che con il reinvestimento delle plusvalenze in misura del 100 per cento realizzato dai corrispettivi delle cessioni (la legge n. 168 ne stabiliva il 50 per cento), si immettono nel mercato una quantità di alloggi da assegnare ai cittadini in occasione secondo le norme della legge sull'equo canone.

Con i successivi punti *c*) e *d*) si garantisce a coloro che non sono in grado

di accedere alla proprietà dell'abitazione, che i nuovi alloggi si costruiscano nello stesso comune di residenza e che a tali cittadini sia assolutamente assicurato il diritto di prelazione sui nuovi alloggi, indipendentemente dalla sua posizione nei confronti di colui che acquista l'immobile locato e ciò perché quanto stabilito dalla legge n. 168 non è sufficiente allorché subordina la prelazione alla condizione che il nuovo proprietario receda dai contratti.

Diversamente si potrebbe verificare che il nuovo acquirente non recedendo immediatamente dal contratto lo faccia successivamente, quando ormai la disponibilità dei nuovi alloggi costruiti con il reinvestimento si sia esaurita, in tal caso il cittadino risulterebbe definitivamente sfrattato e senza il diritto di un nuovo contratto di locazione.

## PROPOSTA DI LEGGE

## ART. 1.

Tutte le disposizioni agevolative previste dalla legge 22 aprile 1982, n. 168 si applicano a condizione che:

a) il prezzo da comunicarsi al locatario dai soggetti alienanti, ai sensi del terzo comma dell'articolo 1 della citata legge, sia determinato dal valore di costruzione dell'edificio e, quindi, dell'unità immobiliare, secondo i criteri stabiliti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392;

b) il reinvestimento da effettuarsi, ai sensi della citata legge, deve avere ad oggetto le plusvalenze realizzate mediante le cessioni in misura equivalente al 100 per cento dell'intero corrispettivo delle cessioni stesse;

c) tale reinvestimento deve avvenire in immobili ubicati nello stesso comune ove vengono effettuate le cessioni stesse, nella ipotesi di comuni superiori ai trecentomila abitanti secondo i dati ISTAT per l'anno 1980, mentre per i comuni inferiori ai trecentomila abitanti si applicano le disposizioni di cui alla lettera e) dell'articolo 2 della legge 22 aprile 1982, n. 168;

d) ai locatari degli immobili, indipendentemente dal recesso o meno del nuovo proprietario, sia offerto in locazione, da parte dell'ente cedente, ad equo canone identico alloggio tra i nuovi immobili realizzati con le plusvalenze.

## ART. 2.

Le presenti disposizioni di modifica ed integrazione della legge 22 aprile 1982, n. 168, abrogano espressamente tutte le precedenti disposizioni con esse incompatibili.