

CAMERA DEI DEPUTATI N. 834

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

FIORI, FAUSTI, ROCCHI, ANDREOLI, BALESTRACCI, BAMBI, BERNARDI GUIDO, BIANCHI, BONFERRONI, BROCCA, CACCIA, CARELLI, CARLOTTO, CASATI, CASINI CARLO, COLONI, FALCIER, FERRARI SILVESTRO, IANNIELLO, LA PENNA, MALVESTIO, MANCINI VINCENZO, MEMMI, MEROLLI, MICHELI, MONFREDI, NENNA D'ANTONIO, NICOTRA, ORSENIGO, PASQUALIN, PATRIA, PERUGINI, QUIETI, RABINO, RADI, RICCIUTI, RIGHI, RINALDI, ROCELLI, RUSSO FERDINANDO, RUSSO GIUSEPPE, RUSSO RAFFAELE, RUSSO VINCENZO, SARETTA, SAVIO, SCAIOLA, SENALDI, SILVESTRI, SINESIO, STEGAGNINI, SULLO, URSO, VINCENZI, VISCARDI, ZAMBON, ZOPPI, ZUECH

Presentata il 14 novembre 1983

Norme in materia di riscatto degli alloggi di edilizia residenziale pubblica

ONOREVOLI COLLEGHI! — L'articolo 27 della legge 8 agosto 1977, n. 513, ha abrogato, com'è noto, ogni normativa sulla cessione in proprietà di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

La mancanza di norme transitorie e di attuazione in sede di emanazione della citata legge n. 513, i ritardi e le inadempienze degli IACP nel dare corso alle procedure di riscatto giacenti da anni, il mancato aggiornamento delle quote di riserva, spesso l'illegittima costituzione della stessa con l'omissione della comunicazione agli interessati prevista dall'artico-

lo 7 della legge 27 aprile 1962, n. 231, sono elementi tutti che hanno comportato una lesione ingiusta ed indiscriminata dei diritti acquisiti di molti assegnatari.

Tale situazione fu, in parte, stigmatizzata nella relazione introduttiva della legge n. 457 del 1978, là dove il relatore evidenziò: « la necessità di tenere in migliore considerazione le esigenze degli assegnatari per il fatto che gli IACP, dopo l'emanazione della legge n. 865 del 1971, non hanno più dato corso alle procedure di riscatto per gli alloggi assegnati in locazione semplice avendo dato una inter-

pretazione errata, al riguardo, alla stessa legge n. 865 ».

Nonostante queste premesse, le modifiche che la legge n. 457 del 1978 ha apportato alla legge n. 513 del 1977 non sono riuscite che parzialmente allo scopo.

Per sanare tale ingiusta situazione si propone l'unita proposta di legge finalizzata alla tutela di diritti pregressi illecitamente violati.

Si è inteso così definire la questione dei diritti acquisiti da molti assegnatari in tema di riscatto sulla base della legislazione anteriore, rinviando ad una apposita legge organica la soluzione generale del problema riscatto.

In particolare, si considerano valide le domande presentate dagli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica anteriormente alla entrata in vigore della legge n. 513 del 1977 anche se non sia stato effettuato il versamento di lire 5.000 previsto dall'articolo 10 del decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2, nonché le domande degli assegnatari degli alloggi già in quota di riserva. Non si dimentichi che per questi ultimi era previsto un diritto di priorità nelle successive assegnazioni a riscatto e che l'eliminazione della possibilità di riscatto avrebbe già da tempo dovuto, per ragioni di equità e di giustizia, imporre l'accoglimento di tali domande.

Non di meno si prevede la possibilità di accogliere anche le domande presentate dagli assegnatari di alloggi patrimoniali per evitare spiacevoli divisioni in molti quartieri dove esistono sia alloggi costruiti con il contributo dello Stato sia alloggi costruiti direttamente dagli enti, sia IACP sia enti soppressi come l'INCIS, ecc.

La riapertura dei termini per la presentazione delle domande è prevista per quegli assegnatari che, pur non avendo fatto domanda, si trovino in complessi di alloggi dove almeno il 75 per cento degli altri assegnatari abbia presentato domanda nei termini prescritti o che si tro-

vino in complessi dove una parte di alloggi sia già stata riscattata con leggi precedenti alla legge 8 agosto 1977, n. 513.

La presente norma è tesa ad evitare discriminazioni tra gli assegnatari dello stesso complesso di alloggi, esistendo molte situazioni dove, pur avendo gli alloggi le medesime caratteristiche, vengono differenzialmente valutati. Per esempio, si possono citare gli alloggi ex GESCAL dove ci sono i « fortunati » che hanno riscattato l'alloggio con prezzi molto bassi e altri « meno fortunati » che per riscattarlo debbono pagare cifre molto più alte. È espressamente previsto, poi, il diritto al riscatto per gli aventi causa conviventi con gli assegnatari deceduti, considerato che l'abrogazione delle norme sulla cessione in proprietà ha impedito a molti di essi di rinnovare la domanda.

Per quanto riguarda il prezzo di cessione si è fatto riferimento al valore locativo come previsto dall'articolo 12 della legge n. 392 del 1978, ponendo dei limiti al coefficiente relativo alla tipologia ed a quello relativo allo stato di conservazione e manutenzione. Si è mantenuta la riduzione dell'1,5 per cento per ogni anno di effettiva occupazione.

Con tale sistema si è eliminata la stima UTE che provoca tanti ritardi nelle alienazioni e si è snellita la procedura di vendita con riferimento a dati di facile calcolo consentendo altresì agli istituti di poter definire più rapidamente i contratti di cessione.

I canoni di locazione corrisposti dopo l'entrata in vigore della legge n. 513 del 1977 e sino alla stipula del contratto di cessione dell'alloggio sono considerati anticipo del prezzo di cessione.

Quest'ultima norma è appunto posta a significare la sanatoria di una situazione che dall'entrata in vigore della legge 8 agosto 1977, n. 513, ha messo questi assegnatari in una condizione di ingiustizia che questa proposta di legge intende una volta per tutte eliminare.

PROPOSTA DI LEGGE

ARTICOLO UNICO.

Tutti gli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica in locazione semplice che, in forza delle disposizioni sul trasferimento in proprietà abrogate dalla legge 8 agosto 1977, n. 513, hanno fatto domanda di cessione in proprietà entro il 17 agosto 1977 e riconfermata secondo il disposto dell'articolo 27 della stessa legge e successive modificazioni, anche senza il versamento previsto dall'articolo 10 del decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2, e successive modificazioni, hanno diritto al riscatto.

Ai fini dell'applicazione del comma precedente debbono ritenersi valide le domande di riscatto presentate dagli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica già inseriti nella quota di riserva patrimoniale di cui all'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2, modificato dall'articolo 2 della legge 27 aprile 1962, n. 231, nonché quelle degli assegnatari di alloggi patrimoniali. Inoltre, gli assegnatari che non hanno fatto domanda nei termini prescritti, ma che si trovino in complessi di alloggi in cui la percentuale di domande presentate superi il 75 per cento, o che si trovino in complessi dove esistano alloggi già riscattati in base a precedenti alla legge 8 agosto 1977, n. 513, possono presentare domanda di cessione a riscatto entro 90 giorni dall'entrata in vigore della presente legge.

In caso di decesso dell'assegnatario, il diritto alla cessione in proprietà spetta, su domanda, al coniuge superstite, ai discendenti entro il terzo grado ed agli ascendenti, purché conviventi con l'assegnatario all'atto della morte.

Il prezzo di cessione è determinato sulla base del valore locativo dell'alloggio calcolato con i criteri previsti dall'articolo 12 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Nel calcolo del suddetto valore locativo il coefficiente relativo alla tipologia non deve essere superiore alla categoria catastale A-3 e quello relativo allo stato conservativo e manutentivo non può superare lo 0,80.

Sul prezzo così ottenuto si opera la riduzione dell'1,5 per cento per ogni anno di effettiva abitazione dell'alloggio fino ad un limite massimo di venti anni.

In caso di pagamento in contanti la cessione dell'alloggio ha luogo con lo sconto del 20 per cento sul prezzo determinato; in caso di pagamento rateale, per un periodo non superiore ad anni 20, è dovuta una quota in contanti pari al 20 per cento del prezzo stesso e sul residuo debito è corrisposto un interesse annuo del 7 per cento.

I canoni di locazione versati dopo l'entrata in vigore della legge 8 agosto 1977, n. 513, e sino alla data di stipula del contratto di cessione, vanno a scomputo del prezzo di acquisto.

Alle condizioni di cessione così determinate si applicano le disposizioni di cui ai commi quarto, sesto, settimo, ottavo e decimo dell'articolo 28 della legge 8 agosto 1977, n. 513, come modificato dall'articolo 52 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Le disposizioni della presente legge si applicano, se più favorevoli, anche a quei contratti di cessione non ancora perfezionati degli assegnatari per i quali ricorrano le condizioni di cui ai precedenti primo e secondo comma.