

CAMERA DEI DEPUTATI N. 2947

DISEGNO DI LEGGE

PRESENTATO DAL MINISTRO DEL TESORO

(GORIA)

DI CONCERTO COL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI

(NICOLAZZI)

Provvedimenti per agevolare l'acquisizione da parte dei lavoratori dipendenti della prima casa di abitazione

Presentato il 5 giugno 1985

ONOREVOLI DEPUTATI! — 1. Il presente provvedimento ha carattere assolutamente innovativo rispetto al quadro tradizionale delle agevolazioni statali per l'acquisizione della prima abitazione, tanto per la strumentazione finanziaria prefigurata, quanto per l'area dei destinatari, rappresentata dai lavoratori dipendenti aventi età media, così da consentire un minimo di disponibilità economiche ed un congruo intervallo di tempo prima del pensionamento.

Per quanto concerne i mezzi finanziari il provvedimento prevede la costituzione di un fondo, presso la Cassa depositi e prestiti, per la provvista agli Istituti di credito edilizio e fondiario convenzionati, di una disponibilità pari a 1.000 miliardi di lire da destinare alla concessione di mutui ad un tasso prefissato che, tuttavia, potrà essere adeguato in via amministrativa a seconda dell'andamento del mercato e della situazione del fondo.

La particolare novità che distingue il presente provvedimento è altresì data dall'estrema semplificazione di funzionamento, tenuto conto che i mezzi necessari all'alimentazione del fondo verranno forniti dal flusso dei depositi della Cassa depositi e prestiti; a valere sugli stessi, tale istituto concederà, per il tramite degli enti mutuatari, anticipazioni rimborsabili in venti anni, mentre il fondo potrà continuare la propria attività, nei limiti dei rientri annuali.

Il quadro delle anticipazioni comporterà la determinazione prestabilita di:

un piano di ammortamento teorico al tasso dell'11 per cento, al quale commisurare il rendimento del fondo;

un piano di ammortamento teorico al tasso del 14 per cento, che rappresenta il massimo di impegno finanziario a regime per il beneficiario;

una rata annuale di ammortamento, mai superiore ad un importo del 20 per cento della retribuzione annua complessiva del lavoratore (o del suo nucleo familiare), fino a quando tale importo non abbia raggiunto l'ammontare della rata di ammortamento teorico del fondo al richiamato tasso del 14 per cento.

L'equilibrio economico-finanziario del fondo va quindi ricercato nell'arco poliennale del suo funzionamento; l'andamento dei rientri del fondo potrà essere dunque non attivo per il primo periodo di funzionamento in quanto i beneficiari, a seconda delle retribuzioni, potranno rimborsare al fondo stesso importi anche sensibilmente inferiori, per un certo numero di anni, alla rata teorica dell'11 per cento, secondo un calcolo che tiene conto dell'esigenza di assicurare l'autosufficienza del fondo.

Tuttavia, nell'arco del previsto ventennio, è lecito prevedere che l'incremento fisiologico delle retribuzioni dovrà gradatamente ridurre e poi superare il « punto di equilibrio », collocabile sul limite più elevato, ricompreso tra il venti per cento della retribuzione e la rata di ammortamento all'11 per cento.

Infatti, i beneficiari non potranno non incrementare la rata annuale di ammortamento sino a raggiungere quella teorica per il piano finanziario al tasso del 14 per cento.

Il « punto di equilibrio » del fondo scaturirà, quindi, dalla compensazione annuale delle perdite di esercizio, con i rientri derivanti dall'elevazione dei tassi nell'ambito del limite massimo del 20 per cento della utilizzazione, che produrrà, d'altro canto, un incremento del fondo stesso.

I tre punti di interesse aggiuntivo introdurranno altresì un principio generale di mutualità tra chi è percettore di un reddito comparativamente più elevato e chi ha redditi medio bassi, con l'ulteriore conseguenza che alcuni beneficiari meno favoriti daranno luogo a restituzioni parziali.

Il lavoratore dipendente, inoltre, avrà la certezza che, quale che sia l'andamento della sua retribuzione, l'incidenza della rata non sarà mai superiore al 20 per cento del suo reddito.

2. L'ammontare massimo dei mutui concedibili, in parte dimensionato all'andamento dei costi di mercato di un appartamento di contenute dimensioni, ed in parte alla disponibilità economica del mutuatario o del suo nucleo familiare, che consenta lo svolgimento del meccanismo operativo del fondo, tiene conto altresì del livello di beneficio che la legislazione edilizia pubblica prevede nelle ipotesi di agevolazioni.

In ogni caso, il sistema è stato predisposto per sostenere la richiesta di abitazione da parte di chi ne è privo: conseguentemente i beneficiari non devono risultare proprietari di abitazioni adeguate alle proprie necessità.

3. Il meccanismo di concessione, fondato sulla rete degli istituti di credito fondiario ed edilizio, è ispirato a razionalità e semplicità.

4. La tutela dei lavoratori dipendenti beneficiari è perfezionata da una serie di misure, per le ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro o di decesso, prima che sia stato completato l'ammortamento del mutuo, nonché per i casi di difficoltà dipendenti da sopravvenuta eccessiva onerosità delle prestazioni del mutuatario.

Inoltre, è stata prevista la cessione dell'immobile alla direzione generale degli Istituti di previdenza, con il diritto di continuare ad abitare l'alloggio con contratto di locazione, ogni qualvolta si verificano eventi di particolare gravità, ovvero non prevedibili, dai quali risulti un eccessivo aggravio degli oneri derivanti dal mutuo, evitando così — come nell'ordinario sistema dei prestiti immobiliari garantiti da ipoteca — il ricorso a procedimenti esecutivi.

A fronte dell'alienazione dell'immobile, sono stati previsti, in tali casi, meccanismi compensativi in favore del mutuatario per il recupero delle somme da lui anticipate, salvi gli obblighi derivanti

dalla conversione della proprietà in contratto di locazione.

Altre norme sono state dettate per la tutela del nucleo familiare e per assicurare, nei limiti del possibile, l'unitarietà dell'appartenenza dell'immobile.

5. Sono state previste altresì forme di aggiornamento del sistema operativo del fondo, onde conferire duttilità al procedimento di concessione e di impiego delle anticipazioni.

L'articolo 1 disciplina condizioni e requisiti per la concessione del mutuo, prevedendo il limite massimo di quarantacinque anni di età, che appare appropriato tanto ai fini della capacità di risparmio, quanto per assicurare il consolidamento dei presupposti di solvibilità dei mutuatari.

Inoltre, la *ratio* del provvedimento impone la non cumulabilità con altri benefici e l'esclusione di chi sia già proprietario di altre abitazioni idonee, nell'intento di privilegiare — in un quadro di limitatezza delle risorse — i lavoratori privi di case di abitazioni adeguate.

L'articolo 2 determina le condizioni finanziarie di operatività, la durata ventennale ed i tassi di rimborso del mutuo, secondo valutazioni di tendenziale equilibrio tra erogazioni e rientri.

Vengono altresì dettati i limiti individuali di erogazione, oltreché i criteri volti ad evitare che i mutui stessi possano divenire eccessivamente onerosi, assicu-

rando le condizioni di mutualità del sistema.

L'articolo 3 istituisce il fondo speciale, alimentato con i depositi esistenti presso la Cassa depositi e prestiti, conferendo la maggiore aderenza del sistema nei confronti delle variazioni del mercato e della manovra delle somministrazioni.

L'articolo 4 realizza condizioni di maggiore capillarità al credito fondiario, abilitando alla concessione di mutui anche gli istituti e le sezioni del credito edilizio e dettando la disciplina delle garanzie e del concorso di più componenti dello stesso nucleo familiare, oltreché gli obblighi inderogabili degli enti mutuanti.

L'articolo 5 disciplina alcune situazioni che introducono nel rapporto di mutuo elementi anomali e che suggeriscono temperamenti onde evitare difficoltà per i mutuatari e prevenire la frammentazione della proprietà dell'immobile.

Nelle condizioni non rimediabili di impossibilità ad adempiere gli obblighi contrattuali, si prevede che l'alloggio possa essere acquisito da parte degli Istituti di previdenza, già titolari di un cospicuo compendio immobiliare.

L'articolo 6 regola le modalità d'adempimento da parte dei mutuatari, secondo quanto ivi previsto, da parte dei datori di lavoro, determinando il relativo sistema sanzionatorio.

PAGINA BIANCA

DISEGNO DI LEGGE

PAGINA BIANCA

DISEGNO DI LEGGE

ART. 1.

1. I lavoratori dipendenti in possesso dei requisiti di cui al comma 2 possono fruire di mutui per l'acquisto di un alloggio da adibire ad abitazione propria o del proprio nucleo familiare, erogati a carico del fondo di cui al successivo articolo 3, secondo le disposizioni contenute nella presente legge.

2. I lavoratori dipendenti possono beneficiare dei mutui di cui alla presente legge a condizione che:

a) non abbiano superato il quarantacinquesimo anno di età;

b) non abbiano fruito di agevolazioni, fatte salve quelle di natura tributaria ovvero previste da leggi statali o regionali o da provvedimenti di enti locali, dirette all'acquisizione dell'abitazione;

c) abbiano svolto continuativamente da almeno due anni attività di lavoro dipendente;

d) non siano proprietari di altra abitazione adeguata alle esigenze del nucleo familiare.

3. Ai fini della presente legge si intende per nucleo familiare quello costituito dal coniuge e dai figli conviventi.

4. Ai fini della presente legge si intende non adeguata alle esigenze del nucleo familiare l'abitazione che rientri nelle ipotesi previste dalle lettere a) e b) del numero 1) e lettere a) e b) del numero 4) del primo comma dell'articolo 7 del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1035.

ART. 2.

1. I mutui di cui al precedente articolo 1 possono essere concessi alle seguenti condizioni:

a) durata massima ventennale;

b) tasso di ammortamento minimo dell'11 per cento annuo, comprensivo del corrispettivo spettante agli istituti ed alle sezioni di credito fondiario ed edilizio, salvo quanto stabilito dalla successiva lettera c) e dal comma 3 del presente articolo;

c) rate di ammortamento costanti, comprensive di capitale ed interessi, comunque non superiori al 20 per cento della retribuzione annua cumulativamente percepita dai soggetti di cui al successivo comma 2, lettera a), durante il precedente anno solare, quale risulta dall'attestazione rilasciata, ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, dai datori di lavoro presso i quali l'attività lavorativa è stata prestata nello stesso anno.

2. L'importo dei mutui di cui al comma 1 deve essere contenuto entro il meno elevato dei seguenti limiti:

a) ammontare corrispondente a 2,5 volte la retribuzione annua, riferita al totale dei redditi di lavoro dipendente, al lordo delle imposte e dei contributi, percepiti dai componenti il nucleo familiare durante il precedente anno solare;

b) 75 per cento del prezzo d'acquisto ovvero della parte del prezzo di acquisto non assistita da finanziamenti concorrenti per lo stesso immobile;

c) importo di lire 60 milioni.

3. Quando la rata di ammortamento determinata ai sensi della lettera b) del comma 1 risulti superiore al limite previsto dalla lettera c) dello stesso comma, la relativa perdita è posta annualmente a

carico del fondo di cui al successivo articolo 3. Quando la rata di ammortamento risulti maggiore al predetto limite, essa deve essere egualmente versata a favore dello stesso fondo fino a concorrenza della rata annuale di un corrispondente mutuo calcolato con ammortamento costante al tasso del 14 per cento.

4. Gli immobili acquistati con mutui di cui alla presente legge non possono essere trasferiti prima di venti anni dalla data di concessione, salvo quanto previsto dal successivo articolo 5.

5. Sono esclusi dai benefici previsti dalla presente legge gli immobili acquistati da parenti ed affini entro il secondo grado.

ART 3

1. Per la concessione dei mutui disciplinati dalla presente legge e costituito presso la Cassa depositi e prestiti un fondo speciale con gestione autonoma e dotazione di lire 1.000 miliardi.

2. La Cassa depositi e prestiti, avvalendosi delle disponibilità esistenti sui propri conti correnti, e autorizzata ad effettuare, alle condizioni e modalità stabilite con decreto del Ministro del tesoro, anticipazioni al fondo speciale di cui al comma 1 fino alla concorrenza dell'importo di lire 1.000 miliardi.

3. Il fondo speciale di cui al comma 1 imputa annualmente alla Cassa depositi e prestiti i rimborsi in conto delle anticipazioni concesse, al netto delle spese di amministrazione e degli oneri derivanti dalle convenzioni di cui al comma 2 del successivo articolo 4.

4. I criteri per il funzionamento del fondo speciale e per l'erogazione dei flussi finanziari sono stabiliti con decreti del Ministro del tesoro.

5. Con decreti del Ministro del tesoro sono stabiliti i limiti degli importi annuali dei mutui erogabili a valere sul fondo speciale ai sensi della presente legge ed aggiornati i tassi dei mutui previsti dall'articolo 2, in dipendenza delle variazioni delle condizioni del mercato finanziario.

6. Con decreti del Ministro del tesoro, d'intesa con il Ministro dei lavori pubblici, è aggiornato l'importo massimo concedibile ai sensi della lettera c) del comma 2 dell'articolo 2, in dipendenza delle disponibilità del fondo speciale, nonché, quando occorra, sono stabilite le modalità di carattere generale per la destinazione dei finanziamenti.

ART. 4.

1. Gli istituti e le sezioni di credito edilizio sono abilitati ad effettuare anche operazioni di credito fondiario.

2. Gli istituti e le sezioni di credito fondiario ed edilizio, avvalendosi delle disponibilità del fondo di cui al precedente articolo 3, sono autorizzati a concedere mutui fondiari per l'acquisto di alloggi da adibire ad abitazioni, sulla base di apposite convenzioni stipulate con la Cassa depositi e prestiti e conformi allo schema generale approvato con decreto del Ministro del tesoro, sentito il Ministro dei lavori pubblici.

3. I mutui sono garantiti da ipoteca di primo grado sull'immobile. La garanzia può essere costituita anche da ipoteca di grado ulteriore, purché i diritti reali di garanzia risultino iscritti per un valore complessivamente non superiore al 75 per cento del prezzo di acquisto.

4. Quando il mutuo è concesso con riferimento ai redditi di lavoro dipendente di più appartenenti al nucleo familiare, l'immobile deve essere acquistato in comunione tra essi, indipendentemente dal regime patrimoniale familiare vigente tra le stesse persone, purché i requisiti previsti dalla presente legge siano posseduti da tutti i componenti.

5. Nel caso previsto dal precedente comma 4, il mutuo è concesso nei confronti di tutti gli appartenenti al nucleo familiare e l'ipoteca è iscritta per le quote spettanti a ciascuno di essi.

6. Gli enti mutuanti sono tenuti ad accertare la corrispondenza della rata versata alla retribuzione percepita, ai sensi del precedente articolo 2, ed a ver-

sare i ratei riscossi entro dieci giorni dalla riscossione. In caso di mancato o di ritardato versamento si applica l'interesse di mora pari al tasso ufficiale di sconto aumentato di otto punti.

ART 5

1 In caso di definitiva cessazione del rapporto di lavoro o di decesso dei beneficiari, i mutuatari e gli eredi hanno facoltà di optare per

a) l'estinzione anticipata del residuo debito ad un tasso attualizzato del 14 per cento,

b) la continuazione del pagamento delle rate residue al tasso costante del 14 per cento,

c) la cessione dell'immobile, entro sei mesi dal decesso del dante causa, a soggetti aventi i requisiti prescritti dalla presente legge, che subentrano nel contratto di mutuo fino alla scadenza da questo prevista.

2 Salvo che l'atto di concessione del mutuo disponga altrimenti, quando la rata prevista dalla lettera b) del comma 1 non trovi capienza nel trattamento pensionistico del mutuatario, ovvero in caso di impossibilità di adempiere alle residue obbligazioni derivanti dal mutuo, il mutuatario è tenuto ad alienare l'immobile o la quota di sua proprietà alla direzione generale degli istituti di previdenza del Ministero del tesoro. In tal caso il mutuatario può richiedere che l'immobile gli venga concesso in locazione ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392.

3 Il contratto di mutuo regola i criteri per la determinazione del valore dell'alloggio, nelle ipotesi di cui al comma 2, in base all'apporto di capitale proprio del mutuatario, maggiorato degli interessi legali e dell'importo delle rate versate, capitalizzate al tasso minimo di ammortamento annuo, nonché detratto il capitale eventualmente garantito con ipoteca di grado anteriore.

4 Il valore dell'alloggio, determinato ai sensi del comma 3, è accreditato allo stesso mutuatario previa compensazione con l'importo corrispondente all'equo canone di locazione per il periodo antecedente alla cessione

5 I partecipanti alla comunione ai sensi dei commi 4 e 5 del precedente articolo 4 hanno prelazione nei confronti dei soggetti previsti dalla lettera c) del comma 1 del presente articolo e della direzione generale degli istituti di previdenza del Ministero del tesoro Tale facoltà può essere esercitata entro tre mesi dalla formale notificazione dei fatti che hanno dato luogo alla richiesta di cessione

ART 6

1 I contratti di mutuo possono prevedere che il mutuatario deleghi irrevocabilmente il proprio datore di lavoro, con il consenso di questi, a corrispondere i ratei di mutuo o le quote di retribuzione previsti dall'articolo 2, mediante trattenuta diretta sugli emolumenti mensili spettanti

2 Le somme trattenute sono versate a cura del datore di lavoro, entro dieci giorni, direttamente agli enti mutuanti secondo le modalità dagli stessi stabilite

3 Il rilascio della delega non libera il mutuatario, ma l'ente mutuante ha l'obbligo di escutere preventivamente il datore di lavoro

Nei confronti del datore di lavoro inadempiente il credito dell'ente mutuante ha privilegio speciale nel grado previsto dal n 8) dell'articolo 2778 del codice civile

5 Il mutuatario ha l'obbligo di trasmettere all'ente mutuante le attestazioni di cui al comma 1 del precedente articolo 2

6 Se il mutuatario non adempie nei termini stabiliti all'obbligo di cui al precedente comma 5, si applica la rata di mutuo calcolata al tasso d'interesse previsto dall'ultimo periodo del comma 3 dell'articolo 2 per l'intero anno cui le atte-

stazioni si riferiscono, salvo che lo stesso mutuuario non dimostri che l'inadempimento non è a lui imputabile. In caso di mancato o ritardato versamento, si applica a carico dei datori di lavoro un interesse di mora pari al tasso ufficiale di sconto aumentato di 8 punti.