

COMMISSIONI RIUNITE

FINANZE E TESORO (VI) — LAVORI PUBBLICI (IX)

1.

SEDUTA DI GIOVEDÌ 27 FEBBRAIO 1986

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE DELLA IX COMMISSIONE
GIUSEPPE BOTTA

INDICE

	PAG.		PAG.
Missione:		MELEGA: Costituzione di un fondo di rotazione per l'erogazione di mutui per l'acquisto della prima casa (<i>Parere della I, della IV e della V Commissione</i>) (2553)	
BOTTA GIUSEPPE, <i>Presidente della IX Commissione</i>	3	BOTTA GIUSEPPE, <i>Presidente, Relatore per la IX Commissione</i>	3, 10
Disegno e proposte di legge (Discussione e rinvio):		BELLOCCHIO ANTONIO	10
Provvedimenti per agevolare l'acquisizione da parte dei lavoratori dipendenti della prima casa di abitazione (<i>Parere della I, della IV, della V e della XIII Commissione</i>) (2947);		FRACANZANI CARLO, <i>Sottosegretario di Stato per il tesoro</i>	11
ALBORGHETTI ed altri: Norme per l'istituzione del risparmio casa (<i>Parere della I, della IV, della V e della XIII Commissione</i>) (379);		MELEGA GIANLUIGI	11
BOTTA ed altri: Provvedimenti per agevolare l'acquisizione della prima casa da parte dei lavoratori dipendenti (<i>Parere della I, della IV, della V e della XIII Commissione</i>) (2453);		ROSINI GIACOMO, <i>Relatore per la VI Commissione</i>	8
		ROSSI DI MONTELERA LUIGI	11
		SERRENTINO PIETRO	11

PAGINA BIANCA

La seduta comincia alle 9,10.

Missione.

PRESIDENTE. Comunico che il deputato Amadei è in missione per incarico del suo ufficio.

Discussione del disegno di legge: Provvedimenti per agevolare l'acquisizione da parte dei lavoratori dipendenti della prima casa di abitazione (2947); e delle proposte di legge Alborghetti ed altri: Norme per l'istituzione del risparmio casa (379); Botta ed altri: Provvedimenti per agevolare l'acquisizione della prima casa da parte dei lavoratori dipendenti (2453); Melega: Costituzione di un fondo di rotazione per l'erogazione di mutui per l'acquisto della prima casa (2553).

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca la discussione abbinata del disegno di legge: « Provvedimenti per agevolare l'acquisizione da parte di lavoratori dipendenti della prima casa di abitazione » e delle proposte di legge d'iniziativa dei deputati Alborghetti, Ciofi degli Atti, Bellocchio, Antoni, Bonetti Mattinzoli, Bosselli, Bulleri, Brina, Chella, Fabbri Seroni, Geremicca, Iovannitti, Palmi Lattanzi, Pierino, Polesello, Sapio, Sarti Armando, Satanassi, Triva e Umidi Sala: « Norme per l'istituzione del risparmio casa »; Botta, Rocelli, Paganelli, Fornasari, Balzardi, Astone, Bosco Bruno, Cafarelli, Comis, Foti, Malvestio, Senaldi, Sorice, Tancredi, Ricciuti, Anselmi, Armato, Armel-

lin, Azzaro, Balestracci, Bambi, Becchetti, Bianchi, Bonetti, Borri, Briccola, Brocca, Carlotto, Casati, Coloni, Contu, Corsi, Cristofori, Dal Maso, D'Acquisto, Del Mese, Falcier, Ferrari Silvestro, Fiori, Garavaglia, Garocchio, Gitti, Grippo, Ianniello, Lattanzio, Lussignoli, Mancini Vincenzo, Meleleo, Memmi, Mensorio, Merloni, Merolli, Micheli, Mora, Napoli, Nenna D'Antonio, Nicotra, Orsenigo, Pasqualin, Patria, Perrone, Perugini, Picano, Pisanu, Pontello, Portatadino, Pujia, Quietì, Ravasio, Righi, Rosini, Rubini, Ruffini, Russo Ferdinando, Russo Giuseppe, Russo Raffaele, Russo Vincenzo, Sangalli, Santuz, Saretta, Scaiola, Sinesio, Sullo, Tedeschi, Vincenzi, Viscardi, Viti, Zamboni, Zampieri, Zolla, Zoppi e Zuech: « Provvedimenti per agevolare l'acquisizione da parte dei lavoratori dipendenti della prima casa di abitazione »; Melega: « Costituzione di un fondo di rotazione per l'erogazione di mutui per l'acquisto della prima casa ».

Sui provvedimenti in esame riferirò io stesso, per la mia Commissione.

Il disegno di legge n. 2947, recante « Provvedimenti per agevolare l'acquisizione da parte dei lavoratori dipendenti della prima casa di abitazione », che esaminiamo in sede legislativa in Commissioni riunite finanze e tesoro e lavori pubblici (abbinato alle proposte di legge nn. 379, 3453 e 2553), come ha dichiarato in varie occasioni il ministro Gorla che ne è promotore, « costituisce un tentativo di immaginare uno strumento di carattere finanziario tale da consentire ai lavoratori dipendenti l'acquisto di un'abitazione senza gravare sul bilancio dello Stato ».

In tal senso va senz'altro segnalata l'importanza del provvedimento per un finanziamento personalizzato rivolto ai giovani lavoratori dipendenti e collegato alla loro capacità di risparmio.

Come è noto nella situazione attuale è facilmente riscontrabile la scomparsa della cosiddetta domanda intermedia che aveva caratterizzato gli anni sessanta; si parla, cioè, di quella categoria di persone con un reddito troppo elevato per poter usufruire degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e tuttavia inadeguato all'acquisto di una casa in proprietà.

Il mercato immobiliare è, infatti, per molti inaccessibile senza ricorso all'indebitamento, peraltro ostacolato dall'onerosità dei mutui fondiari. Proprio in relazione a ciò deve essere apprezzato il disegno di legge in esame, in quanto appresta un modo di intervento idoneo a consentire l'accesso alla casa anche per questa fascia potenziale di domanda intermedia che non riesce più ad essere autonomamente solvibile.

Il meccanismo messo in moto dal provvedimento sembra in grado di rompere, almeno in parte, il pericoloso immobilismo che blocca il mercato edilizio e di aprire una prospettiva concreta ai lavoratori dipendenti che vogliano acquistare una abitazione.

Della validità del provvedimento sono sempre stato un tenace sostenitore, tanto che, per tentare di rompere gli indugi che avevano determinato il ritardo nella sua emanazione da parte del Consiglio dei ministri, unitamente a numerosi colleghi ho presentato, il 16 gennaio 1985, la proposta di legge n. 2453. Essa partiva proprio dalla considerazione dell'utilità del provvedimento e della necessità di una rapida approvazione per consentire l'accesso al bene casa ai lavoratori dipendenti con età superiore a quella media.

Poiché è intervenuto, nel frattempo, il testo del Governo, che nella nuova stesura è solo in parte diverso da quello da noi proposto, la nostra proposta di legge non ha più motivo di essere, essendo preferibile senza dubbio considerare come

testo-base il disegno di legge n. 2947, salvo alcune questioni sulle quali tornerò in seguito.

Un meccanismo molto vicino a quello indicato nel disegno di legge del Governo è previsto anche dalla proposta di legge n. 2453, che, ugualmente, attinge ai fondi della Cassa depositi e prestiti. Tuttavia, va sottolineato che fra i due provvedimenti sussistono sensibili differenze sulle quali ci soffermeremo nell'esame dei singoli articoli, essendone opportuna una attenta valutazione.

Va, invece, considerato che la proposta di legge n. 379, recante « Norme per l'istituzione del risparmio casa », prevede in verità un meccanismo ben diverso ed in una certa misura molto più complesso. L'iniziativa governativa, infatti, è esclusivamente diretta a mobilitare il risparmio esistente. Si stabilisce, cioè, un meccanismo che spinge alcuni lavoratori ad utilizzare il proprio risparmio, unitamente a quello avuto col mutuo con la Cassa depositi e prestiti, per acquisire la casa.

Ben diverso è, invece, voler suscitare risparmio in funzione dell'acquisizione della casa, come è intenzione della proposta comunista. D'altra parte va sottolineato che per suscitare risparmio è assolutamente necessario prevedere una qualche forma di agevolazione, come nella proposta in esame e, pertanto, si viene a pesare sui conti dello Stato.

Viceversa il disegno di legge n. 2947 si segnala, come si è detto, perché ha un carattere del tutto innovativo rispetto al quadro tradizionale delle agevolazioni concesse per l'acquisto della prima casa. In realtà, il provvedimento non prevede agevolazioni in senso proprio, in quanto esso stabilisce un meccanismo che, nel tempo, tende ad equilibrare le esigenze del lavoratore dipendente di avere il prestito con quelle della Cassa depositi e prestiti di rientrare nella somma spesa. Pertanto, tale tipo di iniziativa non sembra possa essere considerata una agevolazione proprio in quanto non richiede al bilancio dello Stato e, quindi, alla collettività, alcuno sforzo.

La profonda differenza esistente fra i due provvedimenti, anche in relazione alla stessa filosofia del loro operare, non sembra consentirne un esame abbinato e ciò senza entrare nel merito della proposta di legge n. 379 la cui importanza non si vuole affatto disconoscere in questa sede.

Il provvedimento n. 2947, come si è accennato, prevede la costituzione di un fondo, presso la Cassa depositi e prestiti, per la provvista agli istituti di credito edilizio e fondiario convenzionati, con una disponibilità pari a mille 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.

Va sottolineato che il meccanismo pensato si presenta particolarmente significativo nel funzionamento, in quanto i mezzi necessari all'alimentazione del fondo verranno forniti dal flusso dei depositi della Cassa depositi e prestiti; a valere su di essi saranno concesse, da parte dello stesso Istituto, tramite gli enti mutuatari, anticipazioni rimborsabili in venti anni, mentre, nei limiti dei rientri annuali, il fondo potrà continuare la propria attività.

Vengono prestabiliti 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. I parametri per la concessione del mutuo sono i seguenti: il beneficiario deve essere un lavoratore dipendente di età inferiore ai 45 anni; la durata massima è prevista in 20 anni; l'importo del mutuo ammonta ad un massimo di 2,5 volte il reddito netto (anche familiare) dipendente con un massimale di 60 milioni in valore assoluto e del 75 per cento della spesa per l'acquisto dell'alloggio; gli oneri di rimborso sono pari al 20 per cento del reddito lordo da lavoro dipendente familiare, con un massimo pari all'ammontare della

rata di ammortamento teorico del fondo al richiamato tasso del 14 per cento.

L'equilibrio economico-finanziario del fondo, come si è già evidenziato, va ricercato non già nel corso di un singolo anno, bensì nell'arco poliennale del suo ammortamento. In altri termini si è immaginato, a fronte di un sollievo nella parte iniziale — che nella maggior parte dei casi si rileva insopportabilmente onerosa — un maggior onere, a titolo quasi di contributo mutualistico all'interno di una stessa operazione, per la parte terminale ovvero per quella successiva. Infatti, l'andamento dei rientri del fondo, per il primo periodo, potrà essere non attivo, 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.

Tuttavia, nell'arco del previsto ventennio, questi non potranno non incrementare la rata annuale di ammortamento sino a raggiungere la rata annuale di quella teorica al tasso del 14 per cento.

Pertanto, da una parte, l'importo differenziale sotto il « punto di equilibrio » verrà addebitato annualmente al fondo come perdita di esercizio, dall'altra gli importi superiori al predetto punto andranno ad incrementare il fondo stesso.

Questi ultimi introdurranno, quindi, un altro principio generale di mutualità tra chi è percettore di un reddito comparativamente più elevato e chi ha redditi medio-bassi.

Come si vede, il meccanismo predisposto dal disegno di legge indica una nuova via, depurata sia dalle incidenze speculative che da gravose burocratizzazioni per permettere l'accesso alla prima casa da parte dei lavoratori dipendenti, che, tuttavia, dovranno necessariamente integrare con proprie disponibilità quelle reperite attraverso il fondo.

La stessa idea di avvalersi del sistema esistente degli istituti e delle sezioni di credito fondiario ed edilizio, che stipuleranno apposite convenzioni con la Cassa e provvederanno alle istruttorie e alla

erogazione dei mutui di queste alla cassa, è ispirata, come si legge anche nella relazione che accompagna il disegno di legge governativo, ad esigenze di razionalità e semplicità.

Per comprendere meglio l'utilità del meccanismo sembra opportuno aver presente alcuni dati.

Anzitutto l'importo dei mutui attivabili, che non potrà che essere pari alla dotazione prevista allo scopo, cioè 1.000 miliardi.

Questi potranno attivare 20 mila mutui nell'ipotesi di mutui unitari da 50 milioni, derivanti dalla distribuzione teorica delle famiglie con capofamiglia lavoratore dipendente, con meno di 45 anni, per classi di reddito.

Le transazioni immobiliari attivabili, nell'ipotesi di un prezzo medio di 80 milioni, saranno di circa 1.600 miliardi.

Questo nel primo anno di funzionamento del fondo.

Negli anni successivi le previsioni sono legate alle disponibilità derivanti dalle rate dei mutui erogati negli anni precedenti. Non è quindi possibile ipotizzarne l'ammontare perché queste sono condizionate, nel loro ammontare, dal limite del 20 per cento del reddito del mutuatario.

Altro dato da valutare è quello delle famiglie teoricamente interessate dal provvedimento.

Secondo i dati ISTAT il numero complessivo dei lavoratori dipendenti nel 1983 è ammontato a 14,8 milioni di unità.

I dipendenti con età inferiore a 45 anni sono circa 10 milioni 400 mila.

Se si tiene conto della composizione dei nuclei familiari per numero di percettori di reddito da lavoro dipendente si perviene ad una stima di 6 milioni 700 mila famiglie il cui capofamiglia ha meno di 45 anni.

Da questo dato può essere stimata l'effettiva utenza del provvedimento in oggetto, individuabile in famiglie occupanti alloggi in affitto e a titolo diverso dalla proprietà.

Si perviene così ad una stima di 3 milioni 800 mila famiglie che potrebbero essere quindi potenzialmente interessate a facilitazioni per l'acquisto della prima casa.

Valutazioni effettive sui risultati delle principali indagini sui bilanci familiari conducono a ritenere, con tutte le approssimazioni legate a stime così particolari, che i 3,8 milioni di famiglie, che potrebbero risultare interessate al provvedimento, possono distribuirsi, per ciascuna classe di reddito, come segue: fino a 5 milioni di reddito familiare netto, 11.400 famiglie, corrispondenti allo 0,3 per cento; da 5 a 10 milioni, 334.000 famiglie, corrispondenti all'8,8 per cento; da 10 a 15 milioni, 1 milione, 254 mila famiglie, corrispondenti al 33,0 per cento; da 15 a 20 milioni, 862.600 famiglie, corrispondenti al 22,7 per cento; da 20 a 25 milioni, 725.800 famiglie, corrispondenti al 19,1 per cento; da 25 a 30 milioni, 304 mila famiglie, corrispondenti all'8,0 per cento; da 30 a 35 milioni, 136.800 famiglie, corrispondenti al 3,6 per cento; da 35 a 40 milioni, 72.200 famiglie, corrispondenti all'1,9 per cento; oltre i 40 milioni di reddito familiare netto, 98.800 famiglie, corrispondenti al 2,6 per cento; per un totale complessivo di 3 milioni 800 mila famiglie corrispondenti al 100 per cento.

Da questa teorica distribuzione delle famiglie per fasce di reddito, risulta che circa il 70 per cento dei 3,8 milioni di famiglie potenzialmente interessate al provvedimento possiede i requisiti necessari per godere delle agevolazioni previste dal piano decennale.

Circa 2,6 milioni di famiglie, infatti, hanno i requisiti per accedere indifferentemente alle facilitazioni della proposta Goria e del piano decennale. Di queste circa 1 milione 600 mila rientrano nella fascia agevolativa più conveniente (tasso iniziale 5,5 per cento), mentre il rimanente milione si suddivide tra le altre fasce agevolative (9,5 per cento e 13,5 per cento).

Vi sono inoltre 1 milione 200 mila famiglie per le quali il disegno di legge Gorla costituisce l'unico strumento di facilitazione all'acquisto della prima casa.

Nel corso dell'ulteriore esame del provvedimento potremo verificare, per ogni singola ipotesi di mutuo per fascia di reddito, il confronto delle condizioni economiche tra un mutuo *ex piano* decennale ed uno concesso in base al presente provvedimento.

Per ora, in sintesi, è interessante notare come il rapporto tra le due alternative, a priorità di importo mutuato, indichi che per redditi lordi familiari fino a 20 milioni sono decisamente più convenienti le agevolazioni previste dal piano decennale, mentre per redditi di importo superiore la convenienza si sposta verso le facilitazioni del presente disegno di legge.

Questo aspetto del provvedimento è stato oggetto di critiche da parte del senatore Libertini (sulla base di anticipazioni ufficiose del provvedimento), ritenendo egli non interessante un provvedimento a favore di redditi ritenuti medi o medio-alti.

La realtà è che non è possibile, ed è anzi mistificante, pensare di concedere mutui a fasce di reddito così modeste da non consentire, senza l'assurda compressione di altri bisogni primari, l'accantonamento delle somme necessarie all'ammortamento del mutuo concesso sia pure a condizioni estremamente favorevoli.

Giustamente, quindi, il presente disegno di legge non esclude *a priori* dall'ammissibilità al mutuo gli aspiranti rientranti in quelle fasce di reddito, ma, nell'attuale combinazione agevolativa, ne limita l'appetibilità sotto l'aspetto della minore convenienza economica.

Altrettanto giustamente il disegno di legge si preoccupa di quelle fasce di reddito che sono invece escluse dai benefici del piano decennale e che, tuttavia, come si rilevava all'inizio della presente relazione, non riescono ad accedere al bene casa per l'eccessiva onerosità dei mutui fondiari ordinari.

D'altro canto, se le condizioni economiche a favore dei redditi più bassi fossero concorrenziali con quelle del piano decennale, si creerebbe immediatamente uno squilibrio nel sistema ipotizzato, perché le rate di ammortamento, limitate al 20 per cento del reddito familiare, sarebbero di troppo inferiori al tasso teorico dell'11 per cento e le relative perdite d'esercizio brucerebbero nel primo anno la dotazione iniziale compromettendo, per gli anni successivi, le capacità di autoalimentazione di questo originale canale finanziario.

Canale che, va ribadito in chiusura, non ha costi per lo Stato e le cui agevolazioni per l'utenza si rinvergono nel meccanismo di mutualità interna che lo sorregge. Circostanza, questa, che consente di non gravare il procedimento con la bardatura burocratica tipica degli attuali sistemi di agevolazione, che costringono gli aspiranti acquirenti a soggiacere a scelte urbanistiche e tipologiche eccessivamente invadenti, e le amministrazioni concedenti a complicati, farraginosi, e non sempre limpidi meccanismi di assegnazione.

L'unica critica che mi permetterei di avanzare ad un meccanismo così innovativo sulla strada della *deregulation*, che pure dovremo affrontare anche per altri temi, è quella della destinazione dei mutui concessi all'acquisto di immobili o di nuova produzione o totalmente recuperati e/o restaurati.

Si tratta in sostanza di usare questa leva finanziaria non per un acquisto qualsiasi nel settore dell'usato, peraltro già possibile con le agevolazioni fiscali e con i buoni-casa da ultimo concessi con la legge n. 118, ma per pilotare nuove risorse alla ripresa dell'industria edilizia, cui da troppo tempo mancano incentivi specifici, per i noti effetti trainanti che la sua espansione produce sul complesso dell'economia.

È, infine, appena il caso di ricordare che il provvedimento merita un esame attento, diretto anche ad indicare gli opportuni correttivi idonei a fare in modo

che il meccanismo proposto sia effettivamente snello e funzionale. A tal fine sembra opportuna la nomina di un Comitato ristretto, e una serie di audizioni degli operatori interessati e delle organizzazioni dell'utenza.

GIACOMO ROSINI, *Relatore per la VI Commissione*. Signor presidente, onorevole rappresentante del Governo, onorevoli colleghi, non penso né limitandomi ad una frazione minima di tempo, né ricorrendo a forme espositive tra le più accattivanti o facendo appello alla cortesia di questa assemblea, di poter dare spazio ad alcuna considerazione in ordine alla necessità, opportunità, urgenza, indifferibilità, e quante altre aggettivazioni possono risultare pertinenti al disegno di legge ed alle proposte parlamentari oggi sottoposte al nostro esame. Il tema « casa » è troppo presente nella vita politica italiana perché una qualsiasi rivisitazione della relativa problematica non possa indurre sensazioni di tedio, se non proprio di fastidio. E ciò è anche più vero dopo che abbiamo udito l'ampia ed esauriente relazione del collega Botta.

Entrerò quindi subito nel merito dei provvedimenti all'ordine del giorno osservando in via preliminare la dubitabile omogeneità degli stessi e la loro problematica associabilità.

Infatti, a mio avviso, una cosa sono il disegno di legge del Governo, e le proposte di legge nn. 2453 e 2553, e altra cosa è la proposta di legge n. 379. Ciò per considerazioni che non attengono unicamente alla diversità dei titoli. Nel primo caso la semplificazione radicale delle procedure non fa venir meno l'identità nella finalità con i provvedimenti governativo e democristiano, per i quali la ricerca delle diversità può valere quanto un piacevole esercizio di ginnastica mentale, mentre la proposta comunista ha finalità che possono trovare composizione solo che si convenga di porre in essere due iniziative distinte in unico testo di legge.

Nella prima, verrebbero ordinate le disposizioni attinenti all'acquisizione della

prima casa da parte dei lavoratori dipendenti, mentre nella seconda si collocherebbe l'iniziativa intesa a tutelare il « risparmio-casa », cioè il risparmio finalizzato all'acquisto, costruzione o risanamento degli alloggi.

Due leggi diverse o un'unica legge articolata in due corpi? È interrogativo che al relatore compete unicamente di porre e al dibattito o alla discussione generale di sciogliere.

Per tutto ciò articolerò in due momenti successivi la mia relazione dando priorità di trattazione ai provvedimenti proposti per agevolare l'acquisizione da parte dei lavoratori dipendenti della prima casa di abitazione.

Il discorso è certamente nuovo sia nella concezione della strumentazione finanziaria sia per quanto attiene ai destinatari.

Considero prioritario, fra i canoni della prima, il dato che la rata annuale di ammortamento del finanziamento ottenuto non sia mai superiore ad un importo del 20 per cento della retribuzione annua complessiva del lavoratore dipendente (o del suo nucleo familiare) fino a quando tale importo non abbia raggiunto l'ammontare teorico della rata di ammortamento.

In conseguenza di ciò l'equilibrio economico finanziario del fondo costituito per le finalità della legge viene ricercato in un arco di tempo poliennale, così che, a un periodo iniziale nel quale i beneficiari potranno rimborsare importi anche sensibilmente inferiori alla rata teorica, farà seguito un periodo nel quale per il crescere naturale delle retribuzioni i beneficiari potranno rimborsare gli importi necessari a raggiungere il punto di equilibrio per sé e per il fondo. Per quanto attiene ai destinatari della legge è certamente innovativo che siano identificabili in lavoratori dipendenti aventi età media, così da realizzare da un lato un impatto con un minimo di disponibilità economiche e, dall'altro, di realizzare l'intero processo economico finanziario nell'arco di tempo che precede il pensionamento.

In conseguenza di ciò i mutui sono previsti di durata massima ventennale e i beneficiari non possono aver superato il quarantacinquesimo anno di età.

A reggere siffatta impostazione d'intervento il disegno di legge colloca un fondo di mille miliardi da costituirsi presso la Cassa depositi e prestiti e da erogarsi a un tasso prefissato agli istituti di credito edilizio e fondiario convenzionati.

Questa abilitazione agli istituti e alle sezioni del credito edilizio è un'altra novità che s'inserisce in una iniziativa che comunque disegna una procedura agile che, senza soffrire in razionalità, si completa in soli sei articoli, il primo dei quali detta le condizioni complessive che il lavoratore dipendente deve possedere per poter accedere ai mutui per l'acquisto di un alloggio da adibire ad abitazione propria o del proprio nucleo familiare.

L'articolo 2 disegna invece i canoni distintivi dei mutui, la peculiarità delle rate e dell'importo che dovrà essere contenuto entro il meno elevato fra i tre limiti seguenti: ammontare corrispondente a 2,5 volte la retribuzione annua lorda di imposte e contributi del lavoratore o del suo nucleo familiare; 75 per cento del prezzo d'acquisto; limite complessivo di 60 milioni.

All'articolo 3 il disegno di legge governativo regola la costituzione del fondo speciale prefissando l'obiettivo della massima aderenza del sistema nei confronti delle condizioni verificatesi nel mercato, mentre all'articolo 4 si dettano le norme di garanzia e la disciplina del concorso di più componenti il nucleo familiare quando ciò avvenga.

Negli ultimi due articoli il disegno di legge contempla e regola tutte le causalità che possono registrarsi in difformità all'*iter* normale del rapporto fra i mutuatari e gli enti erogatori o mutuanti. A questo punto, richiamata la sostanziale conformità della proposta di legge n. 2453 e del disegno di legge n. 2947, quale contemplato dalla prima fase della relazione, rimane d'introdurre all'esame della proposta di legge n. 2553 che a mio avviso può apportare alcuni non rigetta-

bili suggerimenti o emendamenti al testo di legge precedentemente esaminato.

Pur in presenza di un sistema ricco di garanzia per evitare furbizia, abusi e ingiustizie il disegno di legge n. 2947 potrebbe assorbire alcune fattispecie contemplate all'articolo 1 della proposta n. 2553, ed ancora potrebbe non essere rigettata l'ipotesi di prevedere con maggiore puntualità la tipologia degli immobili ai quali sono finalizzabili fondi stanziati con il progetto legislativo in discussione. Per il resto, a mio avviso, la normativa della proposta di legge n. 2553 evidenzia una concezione meno affinata e quindi non suscettibile di ulteriori e utili « pescaggi », anche se un esame più approfondito potrà essere condotto dal Comitato ristretto, per la cui costituzione mi associo alla proposta già avanzata dal presidente Botta.

Le Commissioni decideranno se procedere nell'esame congiunto e complessivo delle proposte legislative poste all'ordine del giorno ovvero se operare lo stralcio della proposta di legge n. 379.

La proposta n. 379, muovendo dalla constatazione che l'effetto devastante dell'inflazione ha reso inattuabili alcuni dei più noti ed efficaci tramiti fra i risparmi privati e gli investimenti, propone di introdurre anche in Italia uno strumento finanziario nuovo normalmente definito « risparmio-casa ».

Il meccanismo ideato e previsto poggia su tre fasi: una prima definibile del risparmio programmato con durata variabile ma con effetti graduati a seconda della sua durata minima; una seconda definibile di completamento del piano di risparmio e diritto al mutuo, durante la quale scatta l'intervento dello Stato con un premio in capitale agli interessi maturati e al termine della quale il cittadino può decidere di estinguere il libretto di risparmio-casa o esercitare il proprio diritto alla concessione di un mutuo edilizio, in tale caso scatta la terza fase del meccanismo. A differenza delle proposte legislative prima esaminate, la facoltà di attivare speciali libretti di deposito, con i connessi effetti finanziari, è riconosciuta a

tutti i cittadini italiani anche residenti all'estero che abbiano raggiunto la maggiore età, che non siano già destinatari di mutui edilizi agevolati dallo Stato, che non posseggano altro alloggio idoneo alle proprie esigenze familiari nel comune di residenza o nel comune nel quale prestano lavoro o nei comuni limitrofi.

L'utilizzo del mutuo e l'entità dello stesso sono previsti e definiti in modalità articolate, così da prevenire ogni forma di speculazione e graduare l'intervento dello Stato alle variabili e molteplici esigenze dei cittadini.

Quanto alle caratteristiche del mutuo, si può dire che le stesse sono riconducibili alle esperienze già maturate, con una specificazione di rilievo riferita a mutui indicizzati che possono essere ottenuti da quanti abbiano, in precedenza, attivato un libretto di risparmio-casa indicizzato.

Con una forte accentuazione ideologica la proposta di legge n. 379, in un titolo apposito, prevede e regola il risparmio-casa cooperativo che, per quanto attiene alla struttura finanziaria del meccanismo, si rifà completamente a quello sopra ricordato con un dato innovativo degno di nota costituito dal certificato di credito cooperativo.

Per definizione titolo al portatore, di durata minima di cinque anni e massima di venti, il certificato di credito cooperativo, quando raggiunge un certo importo minimo, dà diritto al socio di ottenere in uso un alloggio di proprietà della cooperativa che, per legge, deve essere a proprietà indivisa.

I diritti connessi al certificato di credito, quando il socio non sia assegnatario di un alloggio, sono duplici, essendo remunerabile, sul piano del tasso di interesse, in misura non inferiore al tasso legale e non superiore al tasso ufficiale di sconto, ed essendo rivalutabile annualmente nel suo valore nominale al momento della presentazione del bilancio della cooperativa sulla base della corrispondente rivalutazione del valore locativo del patrimonio immobiliare calcolato in conformità alle norme di cui alla legge 27 luglio 1978, n. 392.

Onorevoli colleghi, da questi panoramici cenni sulla proposta di legge n. 379 risulta evidente che il confronto politico su di essa è da prevedersi più complesso e quindi bisognoso di tempi certamente più lunghi rispetto a quelli ipotizzabili per il disegno di legge n. 2947 e le proposte di legge Botta ed altri e dell'onorevole Melega. Anche per queste ragioni ritengo sia necessario in via preliminare sciogliere il nodo di quale indirizzo seguire per il prosieguo dei nostri lavori.

Ritengo di aver fatto trasparire in modo abbastanza evidente la mia opinione, sono comunque totalmente a disposizione della Commissione e mi rimetto alle decisioni che essa riterrà di adottare.

PRESIDENTE. Dalla mia relazione e da quella del collega Rosini è emersa in modo abbastanza evidente la necessità di costituire un Comitato ristretto per l'esame del disegno di legge governativo e delle proposte di legge n. 2453, 2553 e 379 (anche se quest'ultima presenta una impostazione un po' differente dalle precedenti) che possa in breve tempo riferire alle Commissioni riunite in merito al proprio lavoro.

Propongo pertanto la costituzione di un Comitato ristretto e chiedo ai rappresentanti dei gruppi di pronunciarsi in proposito.

ANTONIO BELLOCCHIO. Il gruppo comunista è favorevole alla proposta del presidente. Desidero tuttavia fare presente il nodo politico che, come il presidente ha rilevato, deriva dall'abbinamento della proposta di legge Alborghetti ed altri che tratta materia diversa dagli altri provvedimenti in esame. Non vorrei che, surrettiziamente, con la scelta di un testo-base che il Comitato ristretto effettuerà, si arrivasse all'assorbimento di quella proposta di legge. Nessun problema si pone se vi è la volontà politica, da parte dei gruppi e del Governo, di dar vita ad una legge con due titoli: il primo comprendente le norme per l'acquisizione della prima casa, il secondo relativo specifi-

camente al risparmio-casa. Se, viceversa, si riterrà di dare esclusiva precedenza al testo-base del Governo, sarà necessario procedere al disabbinamento della proposta di legge n. 379.

LUIGI ROSSI DI MONTELERA. Il gruppo della democrazia cristiana è favorevole alla costituzione di un Comitato ristretto. In quella sede potrà essere risolto il problema che ha sollevato l'onorevole Bellocchio, nel senso di studiare l'opportunità di un *iter* congiunto dei provvedimenti o di uno stralcio della proposta di legge 379, da sottoporre poi alle Commissioni riunite.

PIETRO SERRENTINO. Il gruppo liberale si dichiara favorevole alla costituzione di un Comitato ristretto.

GIANLUIGI MELEGA. Anche io sono favorevole alla proposta del presidente di istituire un Comitato ristretto.

CARLO FRACANZANI, *Sottosegretario di Stato per il tesoro*. Il Governo si dichiara d'accordo sulla costituzione di un Comitato ristretto che ritiene un passaggio obbligato per la definizione di una materia

così complessa. Per quanto riguarda le audizioni prospettate, in linea di principio il Governo non è contrario; esse, però, dovrebbero svolgersi in tempi molto rapidi per non costituire, anche se involontariamente, un elemento di carattere dilatorio che potrebbe annullare i vantaggi che derivano dalla proposta del presidente.

PRESIDENTE. Pongo in votazione la mia proposta di costituire un Comitato ristretto per l'esame dei provvedimenti all'ordine del giorno.

(È approvata).

Invito i gruppi a far pervenire le proprie designazioni per il Comitato testè istituito.

Il seguito della discussione è rinviato ad altra seduta.

La seduta termina alle 9,45.

IL CONSIGLIERE CAPO SERVIZIO
DELLE COMMISSIONI PARLAMENTARI
DOTT. TEODOSIO ZOTTA

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO