

CAMERA DEI DEPUTATI N. 330

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**BOTTA, MANFREDI, FERRARINI, CERUTTI, PAGANELLI,
LUSETTI, ANGELINI PIERO, PIERMARTINI, REBULLA,
MARTUSCELLI, BONSIGNORE, GALLI, D'ADDARIO,
MILANI, FORNASARI**

Presentata il 2 luglio 1987

**Norme per lo snellimento delle procedure d'intervento per
l'edilizia residenziale e per l'erogazione dei relativi flussi
finanziari**

ONOREVOLI COLLEGHI! — La presente proposta di legge ha un'origine abbastanza complessa.

Essa rappresenta, infatti, un chiaro indice della costante attenzione che la Commissione lavori pubblici della Camera, da me presieduta, ha riservato nella scorsa legislatura ai problemi della « casa ».

Mi pare opportuna, al fine di ricordare il complesso lavoro svolto dalla Commissione lavori pubblici nella scorsa legislatura, una breve cronistoria circa l'origine della proposta di legge la cui presentazione vuole essere un mio personale contributo alla nostra opera con l'augurio che il lavoro già svolto possa essere, almeno in parte, utilizzato per una rapida approvazione del provvedimento.

Sul finire della ottava legislatura presentai una proposta di legge col numero

4109, avente ad oggetto alcuni snellimenti procedurali e modifiche legislative alla legge 5 agosto 1978, n. 457.

Voglio per inciso ricordare che l'originaria formulazione della proposta di legge n. 4109 ebbe ampio consenso e raccolse l'adesione di molte forze politiche, compreso il gruppo comunista.

Nella nona legislatura ho ripresentato l'identica proposta col n. 204.

Molte delle modifiche normative e delle innovazioni procedurali contenute nella proposta di legge sono state via via assorbite in provvedimenti — normalmente decreti-legge poi convertiti — emanati nel frattempo. Anzi, ad uno di questi fu abbinata la proposta di legge n. 204 (esattamente il decreto-legge 12 settembre 1983, n. 462 recante ulteriori dilazioni nell'esecuzione dei provvedimenti di sfratto). In quell'occasione non ritenemmo di

assorbire la proposta di legge, proprio perché pensavamo che le misure in essa contenute, e quelle che vi si sarebbero potute aggiungere, avrebbero trovato più idonea collocazione in un provvedimento autonomo.

Di questa proposta fu nominato relatore, onorevole Gianfranco Rocelli, e per il suo esame fu costituito un comitato ristretto che ha lavorato attivamente alla materia, proponendo, nella seduta del 20 settembre 1984, un nuovo testo sul quale, nella stessa seduta, decidemmo di chiedere il passaggio alla sede legislativa. Esso ci fu concesso il 29 gennaio 1985.

Nondimeno, il testo sul quale è stata ottenuta la legislativa necessitava di ulteriori ritocchi, modifiche e riaggiustamenti per il continuo evolversi, in questi anni, della situazione normativa dell'edilizia residenziale e per il fatto stesso che il trascorrere del tempo rendeva sempre più prossima la scadenza del piano decennale.

Nella seduta del 5 febbraio 1987, la Commissione ha ripreso l'esame della proposta su di un testo che era frutto sia delle fatiche del relatore per cercare di rendere sempre attuale l'idea originale che ci ha spinto a fare la proposta di legge, sia di mie personali proposte, che ho ritenuto di apportarvi negli ultimi tempi.

Proprio in occasione della formazione della finanziaria 1987, infatti, mi ero fatto promotore, in piena sintonia con l'Ufficio di Presidenza e con tutta la Commissione, di una iniziativa volta a prevedere l'inserimento, in tabella C, degli accantonamenti necessari per la positiva conclusione dell'esame di molte iniziative presso la nostra Commissione e, tra queste, ho pensato che la 204 potesse costituire il veicolo per un provvedimento « ponte » per il futuro piano decennale.

Tale accantonamento è stato posto in tabella C della finanziaria 1987 e, pertanto, ho ritenuto che quel testo potesse costituire un utile base di lavoro per un provvedimento che unisse agli snellimenti procedurali della 457, anche un quadrien-

nio « ponte », con natura sperimentale delle stesse innovazioni e modifiche procedurali previste nell'articolato.

Su di esso ha lavorato con un notevole impegno un nuovo comitato ristretto guidato dal nuovo relatore, onorevole Ferrarini, che condivise le intenzioni di fondo che vi ho sopra ricordato e che ha anticipato l'esigenza di apportare ulteriori stimoli ed innovazioni.

In particolare l'onorevole Ferrarini sostenne la necessità di introdurre la previsione di finanziamenti per gli enti locali, finalizzati alla progettazione di nuovi programmi ed alla incentivazione delle innovazioni tecnologiche. Ha sostenuto, inoltre, che il provvedimento dovesse essere collegato con quello della riforma degli IACP e della fiscalità immobiliare nonché più in generale del canale finanziario costituito dalla contribuzione ex GESCAL.

Nell'ultima discussione prima dello scioglimento anticipato delle Camere sono state abbinate alla proposta di legge n. 204 numerose proposte di legge nel frattempo presentate e, prima della fine anticipata della legislatura, il comitato stava intensamente lavorando per il varo del provvedimento ponte verso il futuro piano decennale.

Ho voluto fare la ricostruzione della storia parlamentare di questa proposta di legge per sottolineare come essa non sia originata dall'esigenza di pensare ad un nuovo piano decennale, ma si sia piuttosto andata evolvendo in tal senso sia per la costante attenzione che il Parlamento ha sempre riservato ai problemi dell'edilizia, sia, soprattutto, in quest'ultimo scorcio di tempo, per evitare che la scadenza del piano decennale si verificasse in assenza di qualsiasi intervento diretto a garantire continuità, sia all'intervento pubblico nel settore della casa, che alla produzione edilizia.

Con le medesime finalità intendo ora ripresentare la proposta di legge in questione la quale riproduce in buona sostanza il testo del comitato ristretto che si era occupato della proposta di legge n. 204 con alcune ulteriori integrazioni

che ritengo necessarie in relazione alle procedure per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, le quali hanno una propria organicità e pertanto vanno a formare un autonomo capo III della proposta di legge.

Con riferimento al testo della proposta di legge n. 204 risultano assenti da questa nuova proposta quelle disposizioni che sono da ritenere superate in quanto contenute in provvedimenti, soprattutto decreti-legge, che sono stati presentati nel corso degli ultimi mesi.

Passando quindi ad illustrare sinteticamente i contenuti della proposta di legge, si rileva in primo luogo che il capo I del provvedimento reca una serie di disposizioni essenzialmente rivolte a ritoccare gli aspetti procedurali che nel corso della attuazione del piano decennale, cioè dal 1978 ad oggi, hanno dimostrato maggiori vischiosità ritardando in vario modo l'attuazione dei programmi.

In considerazione dello spirito complessivo della proposta di legge non si tratta di radicali modifiche all'impianto normativo dell'edilizia pubblica quanto soprattutto di una razionalizzazione del quadro procedurale che ha la finalità di accelerare l'attuazione dei programmi.

Le innovazioni procedurali sono quindi correlate alle previsioni del capo II della proposta di legge con il quale, come si vedrà, si propongono le disposizioni necessarie per la realizzazione di un programma quadriennale di interventi per il periodo 1988-1991 in funzione di saldatura tra il piano decennale in scadenza ed un nuovo programma definitivo di durata pluriennale che dovrebbe essere impostato successivamente, in base agli esiti del quadriennio-ponte e delle relative norme procedurali ed attuative.

In particolare l'articolo 1 della proposta di legge prevede l'obbligo di aggiornamento annuale dei parametri economici della edilizia agevolata-convenzionata (limiti massimi di mutuo; limiti di reddito; tassi di interesse) in modo da garantire un adeguamento più costante dei valori

alla realtà e mirate sulle necessità dell'utenza e del mercato.

L'ultima parte dell'articolo 1 prevede la possibilità di diversificare le agevolazioni concedendole non più soltanto in conto interessi ma anche in conto capitale. Ciò per soddisfare la diffusa esigenza di articolare la gamma delle agevolazioni secondo un ventaglio più ampio e differenziato che non nel sistema attuale.

L'articolo 2 della proposta di legge fissa in sede di prima applicazione del provvedimento nuovi limiti massimi di mutuo. L'aggiornamento dell'attuale limite di 60 milioni viene operato in misura differenziata. Il massimale è elevato infatti a 70 milioni per le nuove costruzioni da assegnare o cedere in proprietà, mentre per gli alloggi da utilizzare per la locazione, e per il recupero del patrimonio edilizio in genere, il massimale previsto è di 80 milioni, in considerazione delle priorità che i settori dell'affitto e del recupero sono destinati ad assumere nella nuova articolazione dell'intervento pubblico nella edilizia abitativa.

L'articolo 3 conferma sostanzialmente le attuali previsioni dell'articolo 18 della legge n. 457 per quanto riguarda le procedure dell'edilizia agevolata. Innovando al regime attuale è però consentito in maniera più ampia di localizzare gli interventi costruttivi su aree convenzionate ai sensi della legge « Bucalossi » per consentire un inserimento più flessibile delle nuove realizzazioni all'interno dei tessuti urbani. Inoltre si precisa, in collegamento alle altre disposizioni della proposta di legge, che i mutui agevolati saranno concessi anche per la costruzione di alloggi da dare in locazione. Nell'ambito dell'ultimo comma dell'articolo 3, infine, si precisa che per gli alloggi fruitori di mutuo agevolato che non siano ceduti o assegnati entro i termini previsti, la concessione dei contributi pubblici sarà sospesa fino all'avvenuta assegnazione o acquisto.

L'articolo 4 prevede, innovando le attuali previsioni dell'articolo 19 della legge n. 457, la corresponsione dei contributi per la durata di dieci anni, in tal modo consentendo sia di predeterminare l'ap-

porto pubblico sia di mantenere meno elevati gli oneri per i mutuatari nei primi anni, limitando l'impegno finanziario più gravoso nel periodo successivo al decimo anno allorché cesserà l'agevolazione pubblica.

È consentito, secondo il penultimo comma dell'articolo di optare per contribuzioni decennali in conto capitale in alternativa ai contributi in conto interessi, salva l'equivalenza finanziaria delle due contribuzioni.

L'articolo 4 conferma anche la corresponsione di contributi di preammortamento, la cui durata massima è determinata in quattro annualità, per agevolare la fase di costruzione degli alloggi contandone gli oneri finanziari e quindi i costi di costruzione.

L'articolo 5 della proposta di legge stabilisce in sede di prima applicazione nuovi limiti di reddito e nuovi tassi di interesse agevolati. Rispetto all'attuale testo dell'articolo 20 della legge n. 457 vi è una sostanziale innovazione nel senso che si è ritenuto opportuno eliminare le tre fasce di reddito in cui si articolano le agevolazioni riaccorpandole in una fascia unica per semplificare procedure e modalità attuative degli interventi. Ciò si rende possibile anche in considerazione della diminuzione dei tassi di interesse rilevata nell'ultimo periodo che, al momento e salvo ulteriori verifiche, rende non impellente la diversificazione del livello dei tassi agevolati in rapporto alle diverse classi di reddito dei potenziali utenti della edilizia agevolata.

L'articolo 6 della proposta di legge modificando l'articolo 12 della legge n. 457 prevede un nuovo limite di 12 milioni per l'assegnazione degli alloggi di edilizia sovvenzionata. Inoltre gli ultimi tre capoversi della disposizione inseriscono, per motivazioni di equità, l'obbligo di versare contribuzioni analoghe a quelle ex-GESCAL, per una durata non inferiore a cinque anni, per quei lavoratori autonomi che intendono conseguire l'assegnazione in locazione degli alloggi pubblici. Ciò per limitare l'attuale disparità di trattamento determinata dalla circostanza

che il finanziamento dell'edilizia pubblica è a carico soltanto dei lavoratori dipendenti e dei datori di lavoro che versano le ritenute di legge, mentre invece il godimento delle abitazioni pubbliche è poi assicurato alla generalità dei cittadini in possesso dei requisiti necessari. Le modalità di versamento dei contributi a carico dei lavoratori autonomi respinti alla assegnazione saranno determinate dall'INPS.

L'articolo 7, stanti le persistenti difficoltà del mercato dell'affitto, amplia la possibilità per i comuni in cui vi siano particolari difficoltà abitative di acquisire alloggi disponibili sul mercato per affittarli a sfrattati, elevando al 20 per cento l'aliquota dei fondi destinati ai programmi di edilizia sovvenzionata che le Regioni possono utilizzare a tale scopo.

L'articolo 8 della proposta di legge, sostituendo l'ultimo comma dell'articolo 1 della legge n. 94, elimina l'obbligo per gli operatori di pervenire entro 10 mesi dalla data di esecutività della delibera regionale di localizzazione, oltreché all'inizio dei lavori ed alla concessione del contributo, anche alla stipula del contratto condizionato di mutuo, in quanto si è rilevata la difficoltà di una contestuale presenza di tutte e tre le condizioni necessarie all'inizio dei programmi nei termini prescritti.

L'articolo 9 alleggerisce il pesante vincolo imposto dall'articolo 35 della legge n. 865 all'acquirente o assegnatario di alloggio, costruito su area ceduta dal comune in proprietà all'operatore, che trovandosi in situazioni di particolare rilevanza e gravità abbia la necessità di ritrasferire l'alloggio stesso. La norma proposta, infatti, consente che entro i dieci anni previsti dalla legge sia consentito alienare o locare l'alloggio su autorizzazione della Regione, previa dimostrazione dei gravi e sopravvenuti motivi.

Con l'articolo 10 della proposta di legge si consente di cedere in proprietà agli operatori anche le aree individuate con delibera comunale, in base al meccanismo previsto dall'articolo 51 della legge n. 865 del 1971, e destinate alla realizzazione di interventi di edilizia agevolata-convenzionata.

L'articolo 11 sancisce l'abrogazione di alcune norme per esigenze di raccordo con le nuove disposizioni della iniziativa di legge.

L'articolo 12 prevede un'accelerazione dell'*iter* per il rilascio della concessione edilizia per gli interventi convenzionati che consente, tra l'altro, un potere del sindaco di ottemperare all'adempimento in via di sostituzione della commissione edilizia ed in assenza dei pareri degli organismi competenti.

L'articolo 13 stabilisce l'ambito di applicazione delle disposizioni previste dal capo I della proposta di legge, estendendole in quanto applicabili anche a tutti i programmi in corso.

Il capo II (articoli 14-21), come si è rilevato in precedenza, è composto da una serie di norme per il finanziamento di un quadriennio-ponte di interventi di edilizia residenziale pubblica nel quale vengono introdotte alcune rilevanti novità procedurali a carattere sperimentale.

L'articolo 14 indica le finalità e gli obiettivi generali del programma-ponte che sono: privilegiare gli interventi globali di recupero edilizio e di riqualificazione urbana; creare un patrimonio di abitazioni da offrire in affitto; incrementare il patrimonio abitativo pubblico; ampliare e diversificare la possibilità di acquistare un alloggio; mantenere costanti i livelli occupazionali del settore.

L'articolo 15 riguarda il finanziamento agli interventi del quadriennio, prevedendo, tra l'altro, la proroga fino al 31 dicembre 1991 della contribuzione ex-GE-SCAL che scadrà alla fine del 1987. Inoltre, per accelerare i tempi di intervento è previsto che la utilizzazione dell'intero finanziamento assegnato alle singole Regioni potrà essere da queste programmato con un unico provvedimento globale.

L'articolo 16 della proposta di legge attribuisce al CER un termine entro il quale deve provvedere al riparto dei fondi tra le Regioni ed alla formulazione degli indirizzi attuativi dei programmi.

Nell'effettuare il riparto si è previsto che il CER debba aggiornare i parametri di assegnazione dei fondi alle varie Re-

gioni fondandosi su indicatori appropriati, quali il punteggio medio delle assegnazioni di edilizia sovvenzionata, il che consente di valutare la gravità dei fabbisogni abitativi. È confermato, inoltre, che il CER stabilisca la ripartizione dei fondi per categoria di operatori (imprese, cooperative, enti pubblici) ed il valore massimo di costo degli interventi prendendo a riferimento le variazioni dell'indice dei costi di costruzione dei fabbricati residenziali comunicate dall'ISTAT.

Con l'articolo 17 si prevede un meccanismo innovativo per consentire un rapido avvio delle iniziative costruttive. Difatti, qualora decorso un certo periodo di tempo dalla ripartizione dei fondi le Regioni non abbiano provveduto a trasmettere al CER il programma regionale di intervento, il CER può intervenire affidando il compito ad un commissario *ad acta*, oppure, in mancanza di decisioni del CER entro un breve termine, gli operatori possono presentare le proprie proposte di intervento direttamente al CER medesimo per le necessarie determinazioni. I programmi regionali dovranno raccogliere in modo coordinato le proposte degli operatori definendo le quote dei fondi da assegnare a ciascuna categoria di intervento (recupero, nuove costruzioni e programmi organici).

L'articolo 18 prevede il finanziamento con 500 miliardi di un programma di acquisto ed urbanizzazione di aree edificabili improntato ai criteri procedurali per una rapida utilizzazione dei fondi previsti dall'articolo 3 della legge n. 94 del 1982.

Con l'articolo 19 si prevede la possibilità che le Regioni, nell'ambito delle disponibilità finanziarie loro assegnate, finanzino nei comuni ad alta tensione abitativa programmi organici di intervento da affidare ad imprese di costruzione, singole o in consorzio, a società operative costituite anche con gli Enti locali territoriali, e a raggruppamenti temporanei di imprese. La previsione di questa norma è tra quelle di più incisivo carattere sperimentale, in quanto con essa si tende a privilegiare interventi di più marcate fi-

nalità di recupero urbano complessivo introducendo sul piano nazionale meccanismi già in via di positiva sperimentazione negli ambiti regionali.

L'articolo 20 tende ad introdurre in maniera diffusa interventi di edilizia agevolata finalizzati ad accrescere gli alloggi offerti in locazione sia da parte degli operatori che realizzeranno gli interventi (imprese e cooperative) sia da parte di enti, pubblici e privati, o singoli che acquireranno gli alloggi. È previsto un periodo di dieci anni di durata delle locazioni, dopo di che i contratti saranno automaticamente sciolti, con possibilità di acquisire in proprietà gli immobili da parte degli occupanti stessi.

Per agevolare gli interventi in locazione è previsto sia un tasso di interesse minore rispetto ai programmi per la costruzione di alloggi in proprietà sia incisive agevolazioni fiscali (incidenza ai fini tributari del reddito derivato dalle locazioni solo per il 20 per cento dell'ammontare; imposte ridotte per i trasferimenti) per rendere più competitivi gli investimenti in questo settore.

L'articolo 21 introduce forme innovative di finanziamento per gli interventi di recupero edilizio in modo da favorirne la diffusione anche oltre i ristretti limiti in cui ciò è stato possibile nel piano decennale 1978-1987. In particolare, si propone di articolare le agevolazioni per il recupero prevedendo in primo luogo la concessione di contributi in conto capitale per il risanamento delle parti comuni degli immobili, sulla base di piani complessivi predisposti dai comuni. Si è inteso in questo modo favorire gli interventi di scala più elevata e significativi in modo da rendere più incisiva l'attività di riqualificazione, sia in funzione di soddisfacimento dei fabbisogni abitativi, sia nel più ampio ambito del miglioramento degli *habitat* autonomi. Oltre ai contributi in conto capitale per il restauro di base, sarà possibile concedere ai singoli che ne hanno i requisiti contributi *ad personam*, in conto capitale o interesse, analoghi a quelli previsti per le nuove costruzioni.

L'articolo 21 reca infine uno stanziamento *ad hoc* per avviare da parte dei comuni i primi piani di adeguamento infrastrutturali che dovranno essere coordinati con l'impegno dei finanziamenti per il recupero edilizio di cui alla prima parte dello stesso articolo 21.

Il capo III della proposta di legge si propone di inserire alcune norme di accelerazione procedurale relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. A questo riguardo, l'intendimento è quello di inserire talune modifiche al titolo IV della legge n. 457 del 1978. Come si ricorderà, le norme della 457 hanno costituito il primo organico tentativo di regolamentare l'attività di recupero dell'edificato sul piano delle procedure urbanistiche ed edilizio e per quanto concerne le agevolazioni creditizie.

Con la proposta di legge che si propone il versante finanziario del recupero viene disciplinato in maniera più analitica e mirata al fabbisogno effettivo del settore, come si è già evidenziato illustrando gli articoli 19 e 21 della proposta di legge. Così come le norme da ultimo ricordate anche le disposizioni del capo III tengono conto delle esigenze del decennio trascorso e mutuano in modo particolare alcune soluzioni innovative sul piano delle procedure e delle agevolazioni fiscali per il recupero, delle norme proposte nella scorsa legislatura con la proposta di legge n. 2348 della camera che recava norme organiche per la promozione di interventi di recupero del patrimonio edilizio.

In particolare, l'articolo 22 della proposta di legge si propone in primo luogo di prevedere l'automatica coincidenza tra zone A (centri storici) dei piani regolatori e zone di recupero ai sensi del titolo IV della legge n. 457. Vi sarà quindi uno snellimento sostanziale nel senso di eliminare delibere, perimetrazioni ed adempimenti vari connessi alla individuazione delle zone di recupero. In secondo luogo viene stabilito, per garantire la compatibilità ambientale degli interventi sull'edificato, che ogni intervento che necessiti di

concessione edilizia in zone di recupero debba essere munito del nulla-osta della Soprintendenza competente. Le Soprintendenze però dovranno garantire un sollecito esame delle istanze di nulla-osta. A tale riguardo, infatti, viene utilizzato l'istituto del silenzio-assenso con la conseguente formazione automatica del provvedimento positivo. Con l'articolo 23 si prevede la partecipazione delle autorità competenti alla tutela ambientale e culturale nella fase di formazione dei piani di recupero per garantire e delimitare temporalmente l'apposizione di vincoli e modalità attuative per gli interventi di recupero. L'articolo 24 modifica l'articolo 27 della legge n. 457 consentendo in assenza di piani particolareggiati e di recupero anche interventi di ristrutturazione polifunzionale per articolare le tipologie in funzione delle necessità che oggi sono prevalentemente orientate verso immobili di superficie più contenuta.

L'articolo 25, integrando l'articolo 28 della legge n. 457, amplia la possibilità di intervento delle cooperative e delle imprese di costruzione nel recupero, a prescindere dalla condizione della proprietà degli immobili da risanare. L'articolo 26 semplifica le procedure per le deliberazioni condominiali in materia di approvazione dei piani di recupero per limitare uno dei più grossi ostacoli attualmente

riscontrati negli interventi sul patrimonio edilizio esistente. L'articolo 27 configura come interventi di manutenzione straordinaria, agevolandone la realizzazione, quelli rivolti ad utilizzare gli spazi disponibili adattandoli a sosta di autoveicoli, stante l'attuale rilevanza del problema per il riequilibrio urbano.

L'articolo 28 del provvedimento proposto infine introduce sensibili agevolazioni fiscali per promuovere e diffondere gli interventi sul patrimonio esistente, nella convinzione della priorità centrale del pubblico interesse connesso al risanamento edilizio urbano.

Per concludere si ricorda che per la copertura finanziaria delle misure previste dalla proposta di legge si fa riferimento alle disponibilità della legge finanziaria 1987, ferma rimanendo la possibilità di successive integrazioni sulla base della emananda legge finanziaria per il 1988.

Onorevoli colleghi, l'urgenza legata alla scadenza del piano decennale per l'edilizia ed il conseguente esaurimento di ogni possibilità di ulteriori investimenti per il settore dell'abitazione a partire dal 1° gennaio 1988, rendono indifferibile la rapida approvazione del provvedimento che viene proposto, affinché le nuove misure procedurali e finanziarie possano divenire operative al più presto.

PROPOSTA DI LEGGE

CAPO I

SNELLIMENTI PROCEDURALI
PER I PROGRAMMI DI EDILIZIA
AGEVOLATA IN BASE ALLA LEGGE
5 AGOSTO 1978, N. 457,
E SUE SUCCESSIVE MODIFICHE
ED INTEGRAZIONI

ART. 1.

(Aggiornamento dei limiti di reddito, tassi agevolati e limite massimo di mutuo per l'edilizia agevolata).

1. La lettera o) dell'articolo 3, della legge 5 agosto 1978, n. 457, è sostituita dalla seguente:

« o) propone al CIPE l'aggiornamento annuale del limite massimo di mutuo, della misura dei tassi agevolati e dei limiti di reddito per tutti gli interventi di edilizia residenziale assistiti da contributo dello Stato, sulla base dell'andamento dei costi di costruzione, dei costi finanziari e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati quale risulta dalle determinazioni ISTAT, rispettando, nell'insieme dei regimi agevolati, il massimo di equilibrio tra costo degli interventi, oneri a carico dello Stato ed a carico dei beneficiari; propone, altresì, al CIPE l'entità e le modalità di erogazione dei contributi dello Stato, finanziariamente equivalenti ai contributi in conto interessi, che, in alternativa a questi, possono essere concessi ai beneficiari anche in assenza di mutuo bancario ».

ART. 2.

(Mutui agevolati).

1. L'articolo 16 della legge 5 agosto 1978, n. 457, è sostituito dal seguente:

« ART. 16. — *(Mutui agevolati).* — 1. Ai sensi del secondo comma del precedente

articolo 14, sono concessi dagli istituti e dalle sezioni di credito fondiario ed edilizio, mutui agevolati assistiti da contributo dello Stato per la realizzazione di nuove abitazioni anche in deroga alle vigenti disposizioni legislative e statutarie, nella misura del cento per cento della spesa sostenuta per l'acquisizione dell'area e per la costruzione, con il limite massimo di lire 70 milioni per ogni abitazione.

2. Tale limite è fissato in lire 80 milioni per la costruzione di abitazioni da assegnare in locazione, nonché per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

3. L'ammontare massimo del mutuo previsto dal comma precedente è soggetto ai sensi del precedente articolo 2, secondo comma, n. 1 a revisione annuale a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge. Per la determinazione del mutuo concedibile si fa riferimento al limite massimo vigente al momento della deliberazione del provvedimento regionale di concessione del contributo dello Stato.

4. La superficie massima delle nuove abitazioni di cui al presente articolo, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non può superare, pena la decadenza dai benefici previsti dalla legge, metri quadrati 95 oltre a metri quadrati 18 per autorimessa o posto macchina ».

ART. 3.

*(Beneficiari dei mutui agevolati,
termine per la vendita o l'assegnazione
degli alloggi).*

1. L'articolo 18 della legge 5 agosto 1978, n. 457, è sostituito dal seguente:

« ART. 18. — 1. I mutui previsti dall'articolo 16 sono destinati alla realizzazione di programmi di edilizia residenziale in aree comprese nei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, ovvero comprese all'interno delle perimetra-

zioni di cui all'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni ed integrazioni.

2. I programmi possono essere anche realizzati in aree esterne purché convenzionate ai sensi degli articoli 7 e 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, ovvero inserite in piani esecutivi convenzionati ai sensi dell'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, nonché comprese nei piani di recupero di cui al titolo IV della presente legge.

3. I contributi sono concessi ad enti pubblici a cooperative edilizie, a proprietà individuali, ad imprese di costruzione che intendano acquistare, costruire o recuperare abitazioni da assegnare in proprietà ed a privati che intendano acquistare, costruire o recuperare la propria abitazione.

I mutui di cui al primo comma possono essere concessi altresì a comuni ed a istituti autonomi per le case popolari, a cooperative e ad imprese di costruzione che intendano costruire abitazioni da assegnare in locazione. Salva l'ipotesi del comma precedente l'assegnazione e l'acquisto ed il relativo frazionamento dei mutui ovvero l'atto di liquidazione finale, nel caso di alloggi costruiti da privati, devono essere effettuati, rispettivamente, entro 2 anni e 6 mesi dalla data di utilizzazione dei lavori a pena di sospensione del beneficio dei contributi sugli interessi di preammortamento fino all'avvenuta assegnazione o acquisto ».

ART. 4.

(Contributo dello Stato).

1. L'articolo 19 della legge 5 agosto 1978, n. 457, è sostituito dal seguente:

« ART. 19. — 1. Al fine di contenere l'onere a carico del mutuatario nella misura indicata dal successivo articolo 20, è corrisposto per 10 anni agli Istituti di credito mutuanti un contributo pari alla differenza tra il costo del denaro, determinato ai sensi del titolo II del decreto-legge 6 settembre 1965, n. 1022, così

come convertito, con modificazioni, nella legge 1° novembre 1965, n. 1179, e successive modificazioni ed integrazioni, e l'onere a carico del mutuatario stesso.

2. I contributi di cui al primo comma sono destinati altresì alla corresponsione agli istituti di credito mutuantanti di contributi in misura tale che gli interessi di preammortamento sulle erogazioni effettuate in corso d'opera non gravino sul mutuatario in misura superiore a quella dovuta in base al tasso agevolato di preammortamento vigente al momento del contratto condizionato di mutuo.

3. I contributi di preammortamento sono erogati per un numero massimo di quattro annualità, a decorrere dalla prima erogazione di contributo comunque fino al frazionamento del mutuo ed alla individuazione del beneficiario singolo acquirente od assegnatario e del relativo tasso agevolato.

4. Nel caso di programmi destinati alla locazione il tasso agevolato resta indifferenziato per il periodo di preammortamento e per quello di ammortamento.

5. In alternativa al contributo in conto interessi di cui ai commi precedenti il beneficiario può optare per un contributo in 10 annualità finanziariamente equivalente.

6. L'entità di tale contributo sarà definita periodicamente dal CIPE, su proposta del CER, insieme con gli aggiornamenti degli altri valori economici dell'edilizia agevolata ».

ART. 5.

(Limite di reddito e tasso agevolato).

1. L'articolo 20 della legge 5 agosto 1978, n. 457, è sostituito dal seguente:

« ART. 20. — 1. Il limite massimo di reddito per l'accesso ai mutui agevolati, di cui alla presente legge, da destinare all'acquisto, alla costruzione, all'ampliamento o al riattamento di un'abitazione e quelli per l'assegnazione di un'abitazione fruente di mutuo agevolato è fissato in lire 25 milioni con un tasso di ammortamento al 6 per cento.

2. Per i programmi destinati alla locazione il tasso di ammortamento è fissato al 4 per cento.

3. I tassi agevolati di preammortamento sono comunque pari al 4 per cento.

4. Il limite di reddito ed i tassi anzidetti sono soggetti a revisione annuale ai sensi della lettera o) dell'articolo 3.

5. Il limite di cui al precedente primo comma è riferito al reddito complessivo familiare quale risulta dall'ultima dichiarazione dei redditi presentata da ciascun componente del nucleo familiare prima dell'assegnazione o dell'acquisto dell'alloggio, ovvero, nel caso di alloggi costruiti da privati, prima dell'atto di liquidazione finale del mutuo ».

ART. 6.

(Limiti di reddito per l'assegnazione di abitazioni degli alloggi degli IACP).

1. L'articolo 22 della legge 5 agosto 1978, n. 457, è sostituito dal seguente:

« ART. 22. — 1. Il limite di reddito per l'assegnazione in locazione delle abitazioni realizzate dagli istituti autonomi per le case popolari ai sensi del precedente articolo 1, lettera a), nonché ai sensi dell'articolo 2, lettera e), del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1035, e successive modificazioni e integrazioni, è fissato in lire 12.000.000.

2. Al limite di cui al comma precedente si applicano le disposizioni del primo comma del precedente articolo 21.

3. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle assegnazioni da effettuare ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1035, relativamente a bandi di concorso pubblicati dopo la data di entrata in vigore della presente legge.

4. I lavoratori autonomi in possesso dei requisiti prescritti, possono conseguire l'assegnazione di abitazione di cui al precedente comma 1, a condizione che abbiano versato, nel quinquennio precedente

l'assegnazione, contributi volontari di importo pari a quello dovuto cumulativamente dai lavoratori dipendenti e dai datori di lavoro ai sensi della legge 14 febbraio 1963, n. 60, e successive leggi di proroga.

5. In sede di prima applicazione la condizione di cui al precedente comma si considera avverata anche con versamenti in unica soluzione relativa ai redditi dichiarati nel quinquennio precedente l'assegnazione ».

2. L'Istituto nazionale della previdenza sociale determina, entro 30 giorni dall'entrata in vigore della presente legge le modalità di versamento dei contributi di cui ai capoversi quarto e quinto del comma 1.

ART. 7.

(Acquisto alloggi).

1. L'aliquota del 10 per cento di cui al secondo comma dell'articolo 7 della legge 15 febbraio 1980, n. 25, è elevata al 20 per cento.

ART. 8.

(Termine di avvio dei programmi di edilizia agevolata).

1. L'ultimo comma dell'articolo 1 della legge 25 marzo 1982, n. 94, è sostituito dal seguente:

« I programmi di edilizia agevolata-convenzionata devono pervenire alla fase di inizio dei lavori e alla concessione dei contributi entro dieci mesi dalla data di esecutività della delibera regionale di localizzazione ».

ART. 9.

(Autorizzazioni alla vendita e alla locazione da parte dell'assegnatario di alloggi agevolati).

1. Dopo il quindicesimo comma dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, è aggiunto il seguente:

« La locazione o l'alienazione dell'alloggio nel primo decennio possono avvenire quando sussistano gravi o sopravvenuti motivi e siano autorizzate dalla Regione ».

ART. 10.

(Cessione in proprietà delle aree).

1. Le aree, nell'ambito delle zone edificate negli strumenti urbanistici, localizzate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, sono cedute in proprietà, ai soggetti attuatori, ai sensi dell'articolo 35 della stessa legge 22 ottobre 1971, n. 865.

ART. 11.

(Abrogazione di norme).

1. È abrogato l'articolo 3 della legge 29 settembre 1964, n. 847, sostituito dall'articolo 43 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

2. È abrogato l'articolo 25 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

3. È abrogato il secondo comma dell'articolo 36 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

ART. 12.

(Accelerazioni procedurali).

1. Per il rilascio della concessione edilizia, si applicano le norme di cui all'articolo 11 del decreto-legge 2 maggio 1974, n. 115, convertito, con modificazioni, nella legge 27 giugno 1974, n. 247.

2. Qualora la commissione edilizia, non risulti totalmente integrata, ai sensi del predetto articolo 11 del decreto-legge 2 maggio 1974, n. 115, convertito con modificazioni, nella legge 27 giugno 1974, n. 247, per assenza di alcuni componenti regolarmente convocati, il Sindaco provvede al rilascio della concessione edilizia, anche in assenza dei pareri di competenza degli organismi indicati nella medesima disposizione.

ART. 13.

(Ambito di applicazione).

1. Le disposizioni del presente capo si applicano anche ai programmi costruttivi in corso, di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni ed integrazioni.

CAPO II

FINANZIAMENTO DI UN PROGRAMMA QUADRIENNALE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

ART. 14.

(Progetto quadriennale).

1. Per contribuire al rilancio della attività edilizia e per l'immediato avvio di un programma finalizzato al miglioramento della situazione abitativa del Paese, è prevista la realizzazione di un ulteriore progetto quadriennale, di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modifiche e integrazioni, di natura sperimentale, finalizzato allo snellimento delle procedure di intervento ed alla sollecita erogazione dei flussi finanziari, nonché al perseguimento dei seguenti obiettivi:

a) avviare concrete iniziative per la realizzazione generalizzata di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;

b) promuovere la riqualificazione del tessuto urbano nelle aree di alta tensione abitativa attraverso la previsione di programmi organici;

c) consentire la realizzazione di abitazioni destinate alla locazione semplice;

d) aumentare il patrimonio di abitazioni pubbliche al fine, anche, di temperare le tensioni conseguenti ai provvedimenti esecutivi di rilascio di immobili ad uso abitativo;

e) migliorare le condizioni di accesso alla proprietà della casa;

f) sostenere i livelli occupazionali del settore.

ART. 15.

(Finanziamento del programma).

1. Ai fini della realizzazione di un ulteriore programma quadriennale ai sensi dell'articolo 1 della legge 5 agosto 1978, n. 457, è previsto uno stanziamento di 10.000 miliardi di lire alla cui copertura si provvede mediante:

a) i proventi relativi ai contributi di cui al primo comma, lettere b) e c) dell'articolo 10 della legge 14 febbraio 1963, n. 60, degli anni 1988, 1989, 1990 e 1991, che a tale fine sono prorogati fino al 31 dicembre 1991 nonché quelli dell'articolo 22, quarto e quinto comma, della legge 5 agosto 1978, n. 457, così come modificato dalla presente legge;

b) i rientri e le altre entrate previste dall'articolo 13 della legge 5 agosto 1978, n. 457;

c) l'apporto dallo Stato di 1.600 miliardi di lire a decorrere dall'anno 1988. Per l'anno 1988 lo stanziamento è determinato in 300 miliardi di lire.

2. Tale finanziamento è destinato all'attuazione degli interventi previsti ai successivi commi 3 e 4.

3. Per gli interventi di edilizia sovvenzionata, di cui all'articolo 1, primo comma, lettere a) e c), della legge 5 ago-

sto 1978, n. 457, è autorizzata, per il quadriennio 1988-1991, l'assegnazione di 8.000 miliardi di lire agli Istituti autonomi per le case popolari e loro consorzi, nonché ai comuni per interventi di recupero del patrimonio edilizio ed urbano.

4. Per interventi di edilizia agevolata, di cui all'articolo 1, primo comma, lettera *b*) della legge 5 agosto 1978, n. 457, è autorizzato il limite di impegno di 300 miliardi di lire per il 1988, di 500 miliardi di lire per il 1989, di 500 miliardi di lire per il 1990 e di 700 miliardi di lire per il 1991, a favore delle imprese edilizie, cooperative e relativi consorzi.

5. Sulla base degli indirizzi formulati dal CER, le regioni sono autorizzate a programmare con un unico provvedimento l'impegno per l'intera somma loro attribuita per il quadriennio 1988-1991.

ART. 16.

(Competenze del CER).

1. Il Comitato per l'Edilizia Residenziale (CER) ripartisce gli stanziamenti tra le Regioni entro 60 giorni dall'entrata in vigore della presente legge e contestualmente determina gli obiettivi tipologici dei programmi di edilizia abitativa quantificando gli obiettivi fisici in relazione alle assegnazioni finanziarie ed alla rilevazione dei costi.

2. Il CER, nel riparto di cui al comma 1, tiene conto prioritariamente del parametro relativo al punteggio medio di assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica nell'ambito regionale e conseguentemente riduce o incrementa gli stanziamenti destinati all'edilizia sovvenzionata attribuibili ad ogni Regione, compensando tali operazioni con gli stanziamenti destinati all'edilizia convenzionata e agevolata.

3. Il CER provvede altresì a determinare le quote percentuali per la ripartizione dei fondi tra le categorie di operatori e fissa i costi massimi ammissibili con riferimento alle variazioni dell'indice dei costi di costruzione dei fabbricati residenziali rilevate dall'ISTAT.

4. In sede di prima applicazione la variazione è calcolata con riferimento agli indici relativi al mese precedente a quello in cui si procede all'aggiornamento rispetto a quello rilevato nel maggio 1984.

ART. 17.

(Competenza delle regioni).

1. Le regioni, entro centottanta giorni dalla ripartizione dei fondi da parte del CER, provvedono ad approvare e trasmettere al CER il programma regionale di intervento per il quadriennio 1988-1991.

2. Ad integrazione delle competenze di cui all'articolo 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457, le Regioni determinano le aliquote di risorse finanziarie da destinare ad interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e nuove costruzioni, ovvero alla realizzazione dei programmi organici di cui all'articolo 19, nonché alla misura delle agevolazioni finanziarie ammissibili a favore dei soggetti beneficiari nel rispetto dei limiti di cui all'articolo 4.

3. Le Regioni coordinano, per quanto attiene i programmi di edilizia convenzionata agevolata ed i programmi organici di intervento e di recupero urbano, le proposte presentate dagli operatori.

4. Qualora la regione non provveda nei termini di cui al comma 3, il CER nomina nei trenta giorni successivi un Commissario *ad acta* incaricato della predisposizione del programma quadriennale. Decorsi ulteriori trenta giorni, in assenza delle deliberazioni del CER, gli operatori presentano direttamente le proprie proposte di interventi al CER il quale delibera con le modalità di cui all'articolo 3, comma 7-bis della legge 5 aprile 1985, n. 118.

ART. 18.

*(Programma di acquisto
e di urbanizzazione di aree edificabili).*

1. Per la corresponsione di contributi ai comuni per l'acquisizione e la urbaniz-

zazione di aree edificabili è autorizzata la spesa di lire 500 miliardi nel quinquennio 1988-1991.

2. Le Regioni, entro 30 giorni dall'entrata in vigore della presente legge, indicano al CER le necessità finanziarie per programmi urbanizzativi in relazione alle aree ed alle opere già disponibili, nonché alle previsioni di nuovi insediamenti.

3. Il Comitato esecutivo del CER ripartisce i contributi di cui al comma 1 entro i successivi trenta giorni localizzando i programmi urbanizzativi contestualmente all'avvio delle iniziative costruttive del quadriennio 1988-1991.

4. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 3 della legge 25 marzo 1982, n. 94, commi 4, 5, 12, 13, 14 e 15.

5. Per far fronte alle necessità finanziarie del presente articolo si fa ricorso al capitolo 9001 del bilancio di previsione del Ministero del tesoro, all'uopo utilizzando in parte l'apposito accantonamento « opere infrastrutturali nelle aree metropolitane e recupero di aree urbane degradate ».

ART. 19.

(Programmi organici).

1. Al fine di promuovere interventi destinati alla riqualificazione del tessuto urbano esistente nonché alla razionale espansione delle città, nell'ambito dei comuni individuati ai sensi dell'articolo 5 del decreto-legge 7 febbraio 1985, n. 12, convertito, con modificazioni, nella legge 5 aprile 1985, n. 118, i finanziamenti di cui ai precedenti articoli 18 e 21, possono essere affidati dalla regione, per la realizzazione di programmi organici, ad imprese edilizie singole o riunite in consorzio, a società operative all'uopo costituite tra le stesse, o con gli enti locali territoriali, nonché a raggruppamenti temporanei di imprese, attraverso la stipula di apposite convenzioni.

2. Le convenzioni predette fissano le modalità di attuazione dei programmi, i

tempi ed i modi di esecuzione dei lavori, i controlli, gli aspetti tecnici, economici e finanziari degli interventi ed in particolare le quote di finanziamento pubblico impegnate per la realizzazione dei programmi costruttivi.

3. A tale fine gli operatori sono autorizzati a presentare alla regione, ai sensi dell'articolo 20, programmi relativi sia ad aree libere, sia ad aree edificate.

4. Costituisce titolo preferenziale, agli effetti della ammissione al finanziamento, che in relazione alle disponibilità finanziarie o ai contenuti della proposta potrà essere anche parziale, la previsione degli interventi di recupero di cui alla lettera e) dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, o di nuove costruzioni finalizzate al recupero, nonché la previsione di interventi destinati alla locazione ai sensi dell'articolo 23.

5. Qualora necessario, il provvedimento della regione di assegnazione del finanziamento al programma costruttivo, equivale a variante allo strumento urbanistico ai fini della realizzazione dell'intervento.

ART. 20.

(Abitazioni in locazione).

1. Nell'ambito dei comuni individuati ai sensi dell'articolo 5 del decreto-legge 7 febbraio 1985, n. 12, convertito, con modificazioni, nella legge 5 aprile 1985, n. 118, un'aliquota non superiore al 20 per cento dei finanziamenti agevolati di cui all'articolo 18, è riservata dalle regioni, alla realizzazione di abitazioni vincolate alla locazione per un periodo non inferiore a 10 anni ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392. I mutui agevolati sono concessi a imprese di costruzione e cooperative costituite per le finalità di cui al presente articolo ai sensi del comma 4 dell'articolo 18, e del comma 4 dell'articolo 20, della legge 5 agosto 1978, n. 457, così come modificati, dalla presente legge.

2. Per tutta la durata della locazione, in deroga al disposto dell'articolo 2 della legge 27 luglio 1978, n. 392, il conduttore non può sub-locare, neppure parzialmente, l'immobile ottenuto, pena la risoluzione automatica del contratto.

3. Alla scadenza del decimo anno il contratto, qualunque sia la durata intercorsa anche in deroga all'articolo 1 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è risolto di diritto e l'immobile deve essere lasciato libero dal conduttore. Il contratto munito della suddetta clausola di risoluzione espressa, debitamente sottoscritta agli effetti degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, costituisce titolo esecutivo per il rilascio dell'immobile.

4. Il reddito relativo agli immobili di cui al presente articolo, per tutto il periodo in cui è concesso in locazione anche oltre il termine del vincolo previsto al comma 1, concorre alla formazione del reddito complessivo ai fini delle imposte sui redditi delle persone fisiche e delle persone giuridiche nella misura del 20 per cento; per la stessa durata è esente dalle imposte locali sui redditi.

5. Le abitazioni realizzate ai sensi del presente articolo, possono essere cedute purché ultimate e purché la vendita riguardi immobili costituenti complessi unitari, nel seguente ordine di priorità:

a) ad enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia pubblica residenziale;

b) ad enti e società tenuti per legge, per statuto o disposizione dell'autorità di vigilanza ad effettuare investimenti immobiliari;

c) a società e a singoli privati.

6. Ove non si raggiungano i necessari accordi contrattuali dopo un anno dall'inizio delle operazioni di vendita, gli immobili possono essere venduti anche per singole unità immobiliari con priorità ai soggetti che occupano l'abitazione in qualità di conduttori.

7. Nel caso di vendita, con la sola esclusione del comma 6, al conduttore sarà comunque garantita l'intera durata

della locazione determinata ai sensi del precedente primo comma.

8. Gli atti di vendita delle abitazioni realizzate ai sensi del presente articolo, sono soggetti all'imposta di registro nella misura del 2 per cento e alla imposta di trascrizione ipotecaria e di voltura catastale in misura fissa.

ART. 21.

(Interventi di recupero).

1. Al fine di avviare concrete iniziative nel settore del recupero del patrimonio edilizio esistente, la regione, nell'ambito dei comuni capoluogo di provincia, concede finanziamenti in conto capitale nella misura di 30 milioni per unità immobiliare con il limite massimo del 30 per cento del costo documentato delle opere di risanamento relative alle parti comuni degli immobili, ai sottoindicati soggetti beneficiari:

a) cooperative edilizie a proprietà indivisa ed a proprietà divisa o rispettivi consorzi;

b) imprese edilizie singole o riunite in consorzio;

c) privati proprietari anche riuniti in consorzio nelle forme di legge;

d) cooperative edilizie a proprietà divisa, formate dai soci proprietari delle unità immobiliari da risanare, che agiscano in nome e per conto dei propri soci.

2. Per la individuazione dei soggetti da ammettere ai benefici finanziari di cui al precedente comma, i comuni sono tenuti alla formazione di un programma complessivo di intervento il quale deve indicare:

a) consistenza e stato di conservazione del patrimonio edilizio esistente, pubblico o privato, sul quale il comune considera prioritario intervenire;

b) dotazione di strumentazione urbanistica attuativa;

c) eventuale necessità di alloggi di temporaneo trasferimento o di rotazione per consentire lo spostamento degli occupanti.

3. Per ciascun immobile indicato nel programma deve essere precisato:

a) grado di occupazione ed indice di affollamento con specificazione della tipologia degli alloggi e dotazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici;

b) titolo di godimento degli occupanti;

c) categoria di intervento di recupero secondo le definizioni di cui all'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, con l'esclusione delle lettere a) e b), nonché il conseguente miglioramento del bilancio termico dell'immobile.

4. I comuni, entro il 31 dicembre 1987, trasmettono alla regione i programmi complessivi di intervento deliberando, sulla base della fattibilità, della incidenza sui fabbisogni e dei più significativi effetti sulla riqualificazione urbana, il relativo ordine di priorità ai fini della ammissione a finanziamento.

5. I soggetti beneficiari dei finanziamenti in conto capitale, di cui al presente articolo, hanno la priorità nella assegnazione dei mutui agevolati disposti ai sensi dell'articolo 18.

6. L'ammontare complessivo del finanziamento pubblico non deve comunque essere superiore al cento per cento del costo complessivo di intervento periodicamente definito ai sensi della lettera n) dell'articolo 3 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

7. Alla copertura delle esigenze finanziarie per la concessione dei finanziamenti in conto capitale di cui al presente articolo, si fa fronte con l'utilizzo delle disponibilità residue a valere sull'articolo 4-bis del decreto-legge 12 settembre 1983, n. 462, convertito, con modificazioni, nella legge 10 novembre 1983, n. 637, al netto delle somme impegnate per la realizzazione dei programmi di edilizia agevolata finanziati ai sensi della legge 5 agosto 1978, n. 457.

8. Per l'adeguamento delle infrastrutture urbane delle aree nelle quali sono concessi i contributi del presente articolo, sono concessi ai comuni i contributi per un ammontare complessivo di lire 500 miliardi, da attribuire ed utilizzare con le modalità di cui all'articolo 21.

9. Per far fronte alle necessità finanziarie di cui al comma precedente, si fa ricorso al capitolo 9001 del bilancio di previsione per il triennio 1987-1989, del Ministero del tesoro, all'uopo utilizzando l'apposito accantonamento « opere infrastrutturali nelle aree metropolitane e recupero di aree urbane degradate inserito nella tabella C della legge ».

CAPO III

SNELLIMENTO PROCEDURALE DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE. MODIFICHE ED INTEGRAZIONI AL TITOLO IV DELLA LEGGE 5 AGOSTO 1978, N. 457

ART. 22.

1. Ai fini e per gli effetti dell'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457, sono considerate zone di recupero del patrimonio edilizio esistente tutte le zone A) di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 97 del 16 aprile 1968, indicate negli strumenti urbanistici approvati alla data di entrata in vigore della presente legge.

2. Dalla data di entrata in vigore della presente legge, per tutti gli interventi soggetti a concessione relativi ad immobili compresi nelle suddette zone A), e non vincolati ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089, trovano applicazione il primo e il secondo comma dell'articolo 7 della legge 29 giugno 1939, n. 1497.

3. All'istanza da presentarsi ai sensi del comma 2, si applica quanto disposto al terzo comma dell'articolo 8 del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, conver-

tito in legge, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94, derogandosi dal limite temporale di cui al primo comma del medesimo articolo 8.

ART. 23.

1. Prima dell'adozione del piano di recupero, copia del piano, se relativo alle zone A) di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, deve essere inviata alla competente soprintendenza la quale, entro novanta giorni dalla ricezione, indica criteri e modalità esecutive cui debbono attenersi gli interventi da effettuarsi sugli immobili compresi in tali zone e non vincolati ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089.

2. Trascorso il termine di cui al comma 1, senza che la adita Soprintendenza abbia provveduto a quanto di sua competenza, il piano di recupero si intende da essa approvato.

3. Criteri e modalità esecutive diverse da quelle contenute nel piano debbono essere specificamente motivati.

4. I criteri e le modalità esecutive indicate dalla Soprintendenza sono recepiti dal piano di recupero e dai suoi elaborati all'atto della definitiva approvazione di questo.

5. Per gli interventi relativi ad immobili di cui al comma 1, compresi nel piano di recupero, formato ai sensi dei precedenti commi e relativo alle suddette zone A), non si applica il comma 2 dell'articolo 1.

ART. 24.

1. Il quarto e il quinto comma dell'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457, sono sostituiti dai seguenti:

« Per le aree e gli immobili non assoggettati al piano di recupero e comunque non compresi in questo si attuano gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici generali.

Ove gli strumenti urbanistici generali subordinino il rilascio della concessione alla formazione del piano particolareggiato o del piano di recupero, sono sempre consentiti, in assenza di questi, gli interventi previsti dalle lettere *a)*, *b)*, *c)* e *d)* dell'articolo 31 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse; inoltre, in assenza di piano particolareggiato o di piano di recupero, sono consentiti gli interventi di cui alla lettera *d)* dell'articolo 31, che riguardino globalmente uno o più edifici con il mantenimento del 50 per cento delle superfici residenziali, purché il concessionario si impegni, con atto trascritto a cura del comune e a spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale suindicata mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10 ».

ART. 25.

1. Il quinto e il sesto comma dell'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457, sono sostituiti dai seguenti:

« I piani di recupero sono attuati:

a) dai proprietari singoli o riuniti in consorzio;

b) da imprese di costruzione e loro consorzi, e cooperative o loro consorzi, mediante apposite convenzioni con il comune, nell'ipotesi di cui alla lettera *c)*, numeri 1), 2) e 3);

c) dai comuni nei seguenti casi:

1) per gli interventi che essi intendono eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 1, lettera *a)*, nonché, limitatamente agli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico, con interventi diretti o mediante le apposite convenzioni di cui alla lettera *b)*;

2) per l'adeguamento delle urbanizzazioni;

3) per gli interventi da attuare, mediante esproprio od occupazione temporanea, previa diffida, nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi, o in sostituzione dei medesimi nell'ipotesi di interventi assistiti da contributi in conto capitale.

La diffida di cui al numero 3) del comma precedente può essere effettuata anche prima della decorrenza del termine di scadenza del programma pluriennale di attuazione nel quale il piano di recupero sia stato eventualmente incluso ».

ART. 26.

1. Dopo il primo comma dell'articolo 30 della legge 5 agosto 1978, n. 457, è inserito il seguente:

« In deroga agli articoli 1120 e 1121 del codice civile i piani di recupero relativi ad un unico immobile composto da più unità immobiliari, possono essere proposti dai condomini che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio ».

ART. 27.

1. Alla lettera *b*) dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, sono aggiunte, in fine, le parole: « interventi diretti alla trasformazione dei locali e delle superfici ubicati a livello stradale e nel sottosuolo in spazi per la sosta ed il parcheggio di autovetture ».

ART. 28.

(Benefici fiscali).

1. I proprietari di edifici siti nelle zone A) di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, e non vincolati ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089, sui quali siano effettuati, ai sensi dell'articolo precedente gli interventi di cui alle lettere *c*), *d*) ed *e*) dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, beneficiano delle

agevolazioni fiscali di cui agli articoli 1, 2, 3 e 5 della legge 2 agosto 1982, n. 512, per un periodo di venti anni a decorrere dalla data di ultimazione degli interventi.

2. Alla copertura delle minori entrate derivanti dall'applicazione del presente articolo e previste in complessive lire 400 miliardi per il quadriennio 1988-1991, si fa fronte per i primi due anni mediante riduzione dello stanziamento iscritto ai fini del bilancio triennale al capitolo 9001 dello stato di previsione del Ministero del tesoro per il 1987, utilizzando parte dello specifico accantonamento « Iniziative per la tutela, la valorizzazione e il restauro di beni culturali », compreso il rifinanziamento dell'articolo 15 della legge 18 febbraio 1986, n. 41.