

CAMERA DEI DEPUTATI N. 1371

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**BULLERI, BOSELLI, BONFATTI PAINI, CICONTE,
LORENZETTI, SAPIO**

Presentata il 5 agosto 1987

Finanziamenti e agevolazioni per programmi di edilizia convenzionata

ONOREVOLI COLLEGHI! — La presente proposta di legge riproduce un'altra di identico contenuto presentata nella scorsa legislatura (A.C. 3936) ma non esaminata per lo scioglimento anticipato del Parlamento.

I programmi di edilizia residenziale pubblica realizzati in attuazione dei programmi pluriennali disciplinati dalla legge 5 agosto 1978, n. 457, si esauriranno con il completamento del progetto biennale 1986-1987.

Tale esaurimento, peraltro, non riguarda tanto l'afflusso delle risorse finanziarie, che, del resto, non sono state autorizzate dalla legge n. 457 ma dalle leggi di carattere straordinario che si sono succedute dal 1980 al 1985, bensì, soprattutto, i meccanismi di agevolazione degli interventi ed alcune delle norme procedurali, che non appaiono più adeguati all'attuale situazione del settore.

La forte riduzione della produzione edilizia, la saturazione, alle attuali condizioni di costo e finanziamento (anche agevolato), della domanda di abitazioni in proprietà, le persistenti tensioni presenti nel mercato delle abitazioni in locazione nei maggiori centri urbani, la progressiva perdita di importanza dei piani di zona (anche, ma non solo, a causa dell'attuale mancanza di una specifica disciplina per l'esproprio delle aree), il progressivo degrado del patrimonio edilizio di più vecchia edificazione e la terziarizzazione di interi comparti dei centri storici sono solo alcuni degli aspetti che richiedono una sostanziale revisione degli obiettivi e degli strumenti di intervento dell'edilizia residenziale pubblica.

In particolare, l'analisi dei risultati, non sempre positivi, conseguiti attraverso la realizzazione dei programmi di edilizia agevolata rende evidente la necessità di

modificare la disciplina del finanziamento e dell'agevolazione di tali interventi, orientandoli prioritariamente verso il recupero e la valorizzazione del patrimonio esistente e l'aumento dell'offerta di abitazioni in locazione.

Relativamente al finanziamento degli interventi, il monopolio di fatto attribuito dalla legge n. 457 del 1978 agli istituti ed alle sezioni di credito fondiario ed edilizio si è tradotto in un maggior costo del denaro, nell'ordine di oltre 2,5 punti percentuali, rispetto alle normali condizioni del mercato, con la duplice negativa conseguenza dell'aumento del costo degli interventi per lo Stato e della diminuzione degli obiettivi fisici che si sarebbero potuti conseguire.

Tale situazione, già di per sé grave, è stata ulteriormente peggiorata dall'inspiegabile disapplicazione, da parte del Comitato per l'edilizia residenziale (CER), delle disposizioni che la legge n. 457, prima, e la legge n. 94 del 1982, successivamente, hanno impartito per l'impiego nel settore, e proprio al fine di contenere il costo dei finanziamenti, di parte dell'incremento annuale delle riserve assicurative e previdenziali, per un importo complessivo di alcune migliaia di miliardi.

Il nuovo assetto istituzionale assunto dalla Cassa depositi e prestiti ed il ruolo che lo stesso Governo ha inteso assegnarle nel settore abitativo con il disegno di legge presentato alla Camera dei deputati il 5 giugno 1985, con il n. 2947 (Provvedimenti per agevolare l'acquisizione da parte dei lavoratori dipendenti della prima casa di abitazione), successivamente approvato, in un testo unificato con analoghe proposte, e divenuto la legge 18 dicembre 1986, n. 891, consentono di utilizzare la medesima Cassa per una gestione delle riserve assicurative e previdenziali, per la quota destinata al finanziamento dei programmi di edilizia convenzionata, che ne assicuri l'impiego ottimale, abbattendo drasticamente il costo di intermediazione e di gestione richiesto dagli istituti e sezioni di credito fondiario ed edilizio.

Le risorse in tal modo acquisite dalla Cassa depositi e prestiti verrebbero utiliz-

zate per la creazione di un Fondo di rotazione per il finanziamento dell'edilizia convenzionata, le cui disponibilità potranno essere impiegate sia per il prefianziamento degli interventi di edilizia agevolata diretti a soddisfare la domanda di abitazioni in proprietà, che per il finanziamento degli interventi di edilizia convenzionata diretti a soddisfare la domanda di abitazioni in locazione, con i particolari meccanismi che di seguito verranno illustrati.

Per la realizzazione di questi ultimi interventi, la stessa Cassa depositi e prestiti dovrebbe provvedere all'emissione di speciali obbligazioni, con tasso di interesse reale reso costante attraverso la rivalutazione annuale del capitale, la cui collocazione verrebbe assicurata, in larga misura, dagli stessi destinatari delle abitazioni finanziate.

L'organico inserimento delle risorse, rese in tal modo disponibili per il prefianziamento degli interventi di edilizia convenzionata, negli strumenti di programmazione dei programmi di edilizia abitativa consentirà di realizzare effettivamente quella sovrapposizione fra programmi quadriennali successivi che, pur essendo prevista dalla legge n. 457, non si è realizzata, fatte salve limitate eccezioni verificatesi in alcune regioni, consentendo l'ottimale impiego dei contributi e concorsi statali, in larga misura oggi immobilizzati presso la Cassa depositi e prestiti.

Per l'ulteriore valorizzazione degli stessi concorsi e contributi, il presente provvedimento si propone di rendere meglio adeguate le agevolazioni alle capacità di spesa dei singoli beneficiari e di rompere il monopolio nella concessione dei finanziamenti oggi esistente.

Il primo obiettivo è conseguito sostituendo la concessione di mutui agevolati a tasso differenziato per fasce di reddito, prevista dalla legge n. 457 del 1978, con la diretta concessione agli operatori di concorsi in capitale, che consentano l'abbattimento del diaframma all'accesso alla proprietà oggi rappresentato dalla parte del costo che deve essere finanziata dall'acquirente contestualmente all'asigna-

zione o all'acquisto dell'abitazione, e la diretta concessione agli stessi operatori di contributi in annualità, decrescenti nel tempo e per un numero di anni non superiore a dieci, destinati a contenere l'onere iniziale relativo all'ammortamento del mutuo.

Quest'ultimo, per conseguire il secondo obiettivo, potrà essere concesso non solo dagli istituti e sezioni di credito fondiario ed edilizio, ma anche dalle Casse di risparmio e dai Monti di credito su pegno di prima categoria, come già previsto per l'edilizia agevolata dalla legge 1° novembre 1965, n. 1179, nonché dagli istituti ed enti previdenziali e dalle imprese di assicurazione, come già previsto per gli interventi di edilizia economica e popolare (gli attuali interventi di edilizia convenzionata) dal testo unico approvato con regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165.

Per la concessione ed erogazione dei prefinanziamenti, la cui rapida disponibilità è condizione essenziale per il contenimento del tempo complessivo oggi necessario per la completa realizzazione di un intervento, in gran parte a causa di ostacoli e rallentamenti di natura burocratica ed amministrativa, è previsto un meccanismo particolarmente snello, mutuato dal settore agricolo, che prevede la sostituzione del contratto di finanziamento e della relativa fase istruttoria con l'impiego di cambiali edilizie, garantite da ipoteca iscritta sull'area e sulla costruzione al cui recupero o alla cui realizzazione il prefinanziamento è destinato.

Gli effetti cambiari verranno estinti, alla loro scadenza, utilizzando il mutuo che dovrà finanziare, in via definitiva, la costruzione.

All'ampliamento dei canali di finanziamento del settore ed al miglior impiego delle risorse finanziarie, private e pubbliche, allo stesso riservate, devono accompagnarsi forme di incentivo e tutela del risparmio familiare destinato all'acquisto dell'abitazione, da tempo sollecitate e per la cui disciplina sono state presentate numerose proposte di legge.

I presentatori della presente proposta, tenuto conto delle rilevanti modifiche che

si sono verificate negli strumenti finanziari oggi disponibili per l'investimento del risparmio familiare e della notevole dinamica presente in questo settore non ritengono di dover proporre una specifica disciplina che regolamenti rigidamente le modalità di formazione del risparmio destinato all'acquisto dell'abitazione, considerando sufficiente l'individuazione, attraverso atti amministrativi, delle forme di accumulazione proposte al pubblico dagli operatori bancari ed assicurativi, che, se rispondenti alle caratteristiche ed ai requisiti stabiliti da un apposito regolamento, potranno essere inserite nell'elenco dei programmi di risparmio ai cui sottoscrittori verrà riconosciuta la preferenza nella concessione dei prefinanziamenti e delle agevolazioni disciplinate dal provvedimento.

Ai predetti programmi di risparmio sono equiparati gli analoghi programmi di accumulazione gestiti dalle cooperative di abitazione, che da tempo costituiscono l'unica forma di risparmio-casa effettivamente operante, di cui il provvedimento stabilisce le caratteristiche minimali.

La nuova regolamentazione degli aspetti finanziari degli interventi edilizi non sarebbe, tuttavia, completa se non prendesse in considerazione anche la rilevante diversità del trattamento fiscale degli stessi in dipendenza della natura dei redditi percepiti dai mutuatari.

È noto, infatti, che mentre i percettori di reddito da lavoro autonomo possono trasformare la detrazione degli interessi passivi in effettivo beneficio nello stesso anno di corresponsione dei suddetti interessi, i percettori di reddito da lavoro dipendente possono solamente usufruire di un credito d'imposta, che si trasformerà in una effettiva disponibilità finanziaria dopo un'attesa generalmente non inferiore ai tre o quattro anni.

La medesima situazione si ripete anche per le detrazioni relative ai premi corrisposti per i contratti di assicurazione sulla vita, che è prevedibile possano rivestire un ruolo di crescente importanza sia nei programmi di risparmio che il presente provvedimento intende incentivare, sia nella stessa realizzazione degli interventi.

Per eliminare o attenuare tale ingiustificata disparità di trattamento, il provvedimento prevede la possibilità di trasformare i suddetti oneri deducibili in effettivi risparmi di imposta anche per i lavoratori dipendenti, attraverso una specifica regolamentazione da adottarsi con decreto predisposto dal Ministro delle finanze di concerto con quello dei lavori pubblici.

In merito, poi, agli obiettivi che prioritariamente dovranno essere assegnati ai futuri programmi di edilizia residenziale, le integrazioni apportate all'attuale disciplina dei meccanismi finanziari sono intese a facilitare l'impiego dei nuovi flussi finanziari per la realizzazione di interventi di recupero del patrimonio esistente e ciò al fine della massima valorizzazione delle aree già edificate, onde contenerne l'ulteriore indiscriminata estensione.

Una consistente porzione degli stessi flussi finanziari dovrebbe, poi, essere riservata agli interventi diretti a soddisfare la domanda di abitazioni in locazione da parte dei nuclei familiari che, pur essendo intenzionati ad acquistare l'abitazione, non hanno ancora potuto accumulare i necessari risparmi e che, d'altra parte, devono urgentemente superare l'attuale precaria condizione abitativa (coabitazione, sovraffollamento, eccessiva distanza dal luogo di lavoro, ed altre simili situazioni).

Per questa fascia della domanda, il presente provvedimento prevede la realizzazione di interventi, gestiti da cooperative di abitazione, che consentano l'assegnazione in uso delle abitazioni per il periodo di tempo (non superiore a dieci anni) ritenuto sufficiente per la costituzione, da parte del socio, del risparmio necessario per il successivo acquisto dell'abitazione assegnata.

Per questo nuovo settore di intervento, che potrà anche usufruire delle agevolazioni limitatamente ai soci in possesso dei necessari requisiti di reddito, è previsto un particolare meccanismo di finanziamento, gestito dalla Cassa depositi e prestiti, che in parte utilizzerà le disponibilità del Fondo di rotazione presso la

stessa costituito ed in parte si autofinanzierà attraverso la emissione di obbligazioni che verranno acquistate dai soci prenotatari ed assegnatari delle abitazioni programmate e realizzate.

Passando all'illustrazione delle singole disposizioni, l'articolo 1 disciplina la costituzione, presso la Cassa depositi e prestiti, di un fondo di rotazione per il finanziamento dell'edilizia convenzionata, per la cui costituzione la medesima Cassa emetterà titoli, secondo le condizioni stabilite dal Comitato interministeriale per il credito ed il risparmio, su proposta del Comitato per l'edilizia residenziale, che dovranno essere obbligatoriamente acquistati dagli istituti ed enti previdenziali e dalle imprese di assicurazione fino alla concorrenza dell'importo delle riserve che annualmente deve essere destinato al finanziamento dell'edilizia convenzionata.

Al fondo affluiranno, altresì, le disponibilità corrispondenti ai titoli emessi per la realizzazione dei programmi finalizzati alla locazione, finanziati dallo stesso fondo.

Per assicurare l'equilibrio economico del fondo, il Comitato per l'edilizia residenziale potrà utilizzare parte dei contributi statali destinati all'edilizia agevolata, ivi comprese le economie ed i residui relativi ai programmi realizzati ai sensi della legge n. 457 del 1978.

L'articolo 2 disciplina l'impiego della parte delle disponibilità del fondo di rotazione destinata al prefinanziamento di interventi di edilizia convenzionata, finalizzati al recupero di abitazioni esistenti o alla realizzazione di nuove abitazioni, inserendo anche questo flusso finanziario nei meccanismi di programmazione in vigore per i programmi di edilizia residenziale pubblica.

Gli operatori che beneficeranno dei prefinanziamenti, qualora, essendo in possesso dei necessari requisiti, ne facciano richiesta, avranno la priorità nella concessione delle agevolazioni previste per i programmi di edilizia residenziale pubblica.

L'articolo 3 disciplina la concessione, erogazione e rimborso dei prefinanzia-

menti concessi a valere sulle disponibilità del fondo di rotazione, prevedendo, in particolare, che la erogazione avvenga attraverso lo sconto di speciali effetti cambiari edilizi, garantiti da ipoteca, da parte degli istituti di credito che si convenzioneranno con la Cassa depositi e prestiti, la quale, a sua volta, provvederà al risconto dei medesimi effetti.

Il tasso applicato per lo sconto degli effetti deve essere determinato ed aggiornato annualmente dal Comitato per l'edilizia residenziale, differenziandolo in relazione alla destinazione delle abitazioni realizzate ed alla presenza o meno di agevolazioni pubbliche; il tasso per gli interventi assistiti da agevolazione potrà essere riconosciuto anche successivamente, purché l'agevolazione venga concessa prima della scadenza degli effetti cambiari.

I mutui concessi per il finanziamento definitivo dei programmi prefinanziati dal Fondo dovranno essere prioritariamente impiegati per l'estinzione degli effetti cambiari.

L'articolo 4 sostituisce, ampliandola, l'attuale carente disciplina dell'investimento nel settore abitativo della parte delle riserve assicurative e previdenziali che ad esso sono destinate.

Tenendo conto della pratica impossibilità di applicazione delle disposizioni attualmente in vigore, a causa principalmente della reticenza degli enti ed imprese interessate a fornire i dati necessari al controllo degli investimenti, la disposizione subordina il riconoscimento della cauzionabilità delle riserve, per la parte che deve essere destinata all'edilizia convenzionata, al rilascio, da parte del Comitato per l'edilizia residenziale, di un apposito attestato di avvenuta comunicazione dei dati relativi a ciascun esercizio.

In considerazione, poi, della pratica assenza di controlli per gli anni passati, è previsto l'obbligo della comunicazione dei dati relativi al periodo compreso fra il 1978 ed il 1986.

L'articolo 5 disciplina le modalità di riconoscimento dei programmi di risparmio, bancari, assicurativi o misti, che,

avendo rispettato le caratteristiche previste dall'apposito regolamento, verranno ritenuti idonei a favorire l'accumulazione del risparmio diretto all'acquisto dell'abitazione.

A tali programmi sono equiparati quelli da tempo realizzati all'interno delle cooperative di abitazione, purché impegnino il socio interessato alla costituzione, in un arco di tempo compreso fra 24 e 48 mesi, di un capitale non inferiore al 25 per cento del costo convenzionale di un'abitazione della superficie complessiva di cento metri quadrati. Vengono, conseguentemente, modificati i limiti previsti dal decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, non più adeguati agli attuali valori immobiliari.

Per garantire la conservazione del potere di acquisto dei risparmi accumulati, vengono esonerate da ogni imposta le rivalutazioni riconosciute sugli stessi, entro il limite dell'aumento dell'indice ISTAT del costo delle costruzioni residenziali, limite che ne esclude la reale natura di reddito.

L'articolo 6 sostituisce l'attuale disciplina delle agevolazioni per gli interventi di edilizia convenzionata, prevedendo che le stesse vengano concesse, contemporaneamente, sotto forma di concorsi in capitale e di contributi in annualità, in misura differenziata in relazione alla natura dell'operatore, alla destinazione, in proprietà o in locazione, delle abitazioni da realizzare, nonché al reddito del destinatario di ciascuna di esse.

Per la fascia di reddito più bassa, il concorso in capitale deve essere tale da contenere l'apporto finanziario dell'acquirente, commisurato al 25 per cento del costo convenzionale dell'abitazione, entro una annualità di reddito, commisurata al limite della fascia: in tal modo, verrà attenuata, se non eliminata, una delle cause principali dell'attuale anomalo funzionamento dell'edilizia agevolata, in larga misura utilizzata dalle fasce di reddito più elevate.

Analogamente, per quanto riguarda il contributo in conto interessi, l'importo della prima annualità, sempre relativa-

mente alla fascia di reddito più bassa, deve essere tale che l'onere finanziario residuo, riferito ad un mutuo convenzionale (di importo pari al massimale di costo, con un tasso uguale a quello di riferimento e da ammortizzare in non oltre venti anni), non sia superiore al 25 per cento del limite di reddito della fascia.

L'importo delle annualità verrà annualmente diminuito in relazione all'andamento dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, supponendo che, in linea generale, il reddito familiare aumenti almeno nella stessa misura; qualora dovessero verificarsi imprevedibili flessioni nel reddito familiare, il beneficiario del contributo potrà inserire la differenza fra l'onere finanziario a proprio carico ed il 25 per cento del reddito familiare complessivo fra gli oneri deducibili ai fini della determinazione del reddito imponibile.

Le nuove forme di agevolazione potranno essere utilizzate, dietro richiesta, anche dagli operatori che realizzano gli interventi compresi nel biennio 1986-1987 della legge n. 457 del 1978.

L'articolo 7 è diretto ad eliminare la disparità di trattamento oggi esistente fra redditi di lavoro autonomo e redditi di lavoro dipendente relativamente ai riflessi fiscali della detrazione degli interessi passivi corrisposti su mutui ipotecari e dei premi relativi ai contratti di assicurazione sulla vita.

A tal fine, il Ministro delle finanze, di concerto con quello dei lavori pubblici, dovrà disciplinare l'inserimento dei predetti oneri deducibili fra quelli considerati dal datore di lavoro nella determinazione del reddito imponibile.

L'articolo 8 disciplina un nuovo settore di intervento, attraverso il quale le cooperative di abitazione potranno realizzare abitazioni da assegnare in uso, per un periodo non superiore a dieci anni, a soci che si impegnino ad acquistarle alla scadenza di tale periodo.

I suddetti programmi sono diretti a soddisfare quella fascia della domanda, in larga misura costituita da nuclei familiari

di nuova formazione, che, pur essendo intenzionata ad acquistare l'abitazione, non ha ancora accumulato il necessario risparmio e che, d'altra parte, è costretta a ricercare una idonea sistemazione abitativa.

Ai soci prenotati verrà richiesto un versamento iniziale di importo pari al 10 per cento del costo dell'abitazione, da effettuarsi mediante il deposito presso la cooperativa delle speciali obbligazioni emesse dalla Cassa depositi e prestiti per il finanziamento di questo settore di intervento.

Nel corso dell'assegnazione in uso, il medesimo socio dovrà provvedere all'acquisto e deposito di ulteriori obbligazioni, per un importo complessivo non inferiore al 30 per cento del costo aggiornato dell'abitazione, in modo tale che al momento della assegnazione in proprietà il 40 per cento dello stesso costo sia coperto dai risparmi accumulati attraverso i titoli acquistati, mentre il restante 60 per cento (o il minore importo, in presenza di risparmi superiori al minimo) verrà coperto con un mutuo concesso dalla Cassa depositi e prestiti, a valere sulle disponibilità del fondo di rotazione.

Utilizzando le medesime disponibilità, la Cassa depositi e prestiti finanzia l'intero costo della costruzione, entro il limite dei massimali in vigore; la cooperativa, nei dieci anni di durata dell'assegnazione in uso delle abitazioni realizzate, verserà alla Cassa i soli interessi, calcolati al tasso annuo del 2,5 per cento, facendosi corrispondere dal socio un canone annuo d'uso pari al 3,5 per cento del costo finale dell'abitazione, comprensivo anche dei costi di amministrazione, gestione e manutenzione della stessa.

Sia i titoli emessi dalla Cassa, che i mutui dalla medesima concessi, che il costo delle abitazioni vengono annualmente rivalutati in misura uguale all'aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, rivalutazioni che, limitandosi a conservare il potere di acquisto delle risorse utilizzate per alimentare il circuito finanziario, sono esentate da qualunque imposta.

PROPOSTA DI LEGGE

PAGINA BIANCA

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

(Costituzione di un Fondo di rotazione presso la Cassa depositi e prestiti).

1. La lettera *c)* dell'articolo 2, primo comma, della legge 5 agosto 1978, n. 457, è sostituita dalla seguente:

« *c)* determina, su proposta del Comitato per l'edilizia residenziale (CER), la quota minima degli incrementi delle riserve tecniche degli istituti ed enti di previdenza e delle imprese di assicurazione da destinare al finanziamento dell'edilizia convenzionata attraverso la sottoscrizione di titoli emessi dalla Cassa depositi e prestiti; ».

2. Le condizioni di tasso e di durata dei titoli emessi dalla Cassa depositi e prestiti ai sensi del comma 1 sono stabilite dal Comitato interministeriale per il credito ed il risparmio, su proposta del Comitato per l'edilizia residenziale.

3. Il netto ricavo dei titoli emessi dalla Cassa depositi e prestiti ai sensi del comma 1 è utilizzato per la costituzione, presso la sezione autonoma per l'edilizia della medesima Cassa, di un Fondo di rotazione per il finanziamento dell'edilizia convenzionata, le cui disponibilità sono impiegate secondo le direttive impartite dal Comitato interministeriale per la programmazione economica, su proposta del Comitato per l'edilizia residenziale, e con l'osservanza delle disposizioni della presente legge.

4. Le disponibilità del Fondo di rotazione sono altresì destinate al finanziamento dei programmi di cui all'articolo 8, alle condizioni e con le modalità dallo stesso indicate; a tal fine, la Cassa depositi e prestiti è autorizzata ad emettere obbligazioni al tasso annuo del 2,5 per cento, con rivalutazione del capitale alla fine di ciascun anno, in misura uguale alla variazione, accertata dall'ISTAT per il medesimo anno, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed

impiegati, e con rimborso, in unica soluzione o con estrazioni annuali, entro un termine compreso fra 10 e 20 anni dalla data di emissione.

5. Le disponibilità della sezione autonoma per l'edilizia della Cassa depositi e prestiti di cui all'articolo 12, primo comma, della legge 5 agosto 1978, n. 457, come modificato dall'articolo 12 del decreto-legge 15 dicembre 1979, n. 629, convertito, con modificazioni, dall'articolo 1 della legge 15 febbraio 1980, n. 25, sono portate ad incremento del Fondo di rotazione di cui al comma 3.

6. La lettera *c)* dell'articolo 3 della legge 5 agosto 1978, n. 457, aggiunta dal comma secondo dell'articolo 5 del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94, è abrogata.

7. Il Comitato per l'edilizia residenziale può utilizzare gli stanziamenti ed i contributi destinati ai programmi di edilizia agevolata di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modifiche ed integrazioni, per la copertura della eventuale differenza, accertata alla fine di ciascun anno, fra gli interessi maturati sui titoli emessi dalla Cassa depositi e prestiti ai sensi del comma 1 e quelli dovuti dai beneficiari dei finanziamenti concessi a valere sul Fondo di rotazione di cui al comma 3.

8. Allo stesso fine possono essere utilizzate le disponibilità di contributo, relative ai medesimi programmi, corrispondenti alle annualità, o frazioni di esse, maturate prima della emissione dei corrispondenti decreti regionali di concessione ed impegno, ovvero conseguenti ai decreti regionali di parziale disimpegno emessi in attuazione dell'articolo 19 della legge 5 agosto 1978, n. 457, o ai recuperi di contributo di cui all'articolo 13, lettera *f)*, della medesima legge n. 457 del 1978, come aggiunta dall'articolo 5 del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94.

ART. 2.

*(Destinazione delle disponibilità
del Fondo di rotazione).*

1. Nella predisposizione dei programmi quadriennali di cui all'articolo 3, lettera *a*), della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modifiche ed integrazioni, il Comitato per l'edilizia residenziale propone al Comitato interministeriale per la programmazione economica la ripartizione fra le regioni dei finanziamenti che si prevede potranno rendersi disponibili, nel quadriennio cui il programma si riferisce, nel Fondo di rotazione di cui all'articolo 1, nonché i criteri generali per la scelta delle categorie di operatori di cui all'articolo 3, lettera *c*), della medesima legge n. 457 del 1978.

2. Le disponibilità del Fondo di rotazione sono destinate al prefinanziamento degli interventi di recupero di cui all'articolo 31, lettere *c*), *d*) ed *e*) della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modifiche ed integrazioni, relativi ad immobili ad uso abitativo compresi nelle zone di recupero di cui all'articolo 27 della medesima legge, convenzionati con il comune, o di programmi di edilizia convenzionata, localizzati su aree comprese nei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni, ovvero su aree esterne ai medesimi piani purché comprese nei programmi pluriennali di attuazione di cui all'articolo 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modifiche ed integrazioni, realizzati da cooperative di abitazione e da imprese di costruzione; la dimensione minima degli interventi e dei programmi è stabilita dal Comitato per l'edilizia residenziale. Nella individuazione delle localizzazioni, le regioni devono preferire i programmi organici e di recupero di cui all'articolo 4, primo comma, del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94.

3. Fra i programmi prefinanziati dal Fondo di rotazione, hanno la priorità quelli realizzati da cooperative di abita-

zione per i soci che abbiano avviato un programma di risparmio di cui all'articolo 5.

4. I programmi prefinanziati dal Fondo, qualora gli operatori ne facciano richiesta, hanno la priorità nella concessione delle agevolazioni di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 3.

(Disciplina dei prefinanziamenti erogati dal Fondo di rotazione).

1. I prefinanziamenti di cui all'articolo 2 sono concessi per un importo pari al 75 per cento del costo convenzionale dell'intervento, determinato in base al massimale di costo in vigore ai sensi dell'articolo 3, lettera n), della legge 5 agosto 1978, n. 457, aggiornato, alla data della concessione, in misura uguale alla variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice del costo delle costruzioni, e sono garantiti da ipoteca di primo grado sull'area e sulla costruzione, da recuperare o da realizzare, garanzia alla quale è estesa l'applicazione dell'articolo 5, comma dodicesimo, del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94, come modificato dall'articolo 10 della legge 26 aprile 1983, n. 130.

2. Per gli interventi di recupero, la percentuale di cui al comma 1 è elevata al 90 per cento del relativo costo convenzionale, comprensivo del costo di acquisto dell'immobile.

3. I prefinanziamenti sono erogati, dopo l'inizio dei lavori, agli operatori individuati dalla regione e per gli importi dalla stessa indicati, mediante lo sconto di effetti cambiari edilizi garantiti ai sensi del comma 1 e con scadenza a ventiquattro mesi dalla data di inizio dei lavori riportata sul certificato rilasciato dal comune; il netto ricavo degli effetti scontati non può superare la spesa sostenuta per l'acquisizione dell'area o della costruzione e per i lavori eseguiti e contabilizzati alla data di presentazione degli

stessi, certificata, sotto la propria personale responsabilità, dal direttore dei lavori.

4. Gli effetti cambiari edilizi sono scontati, al tasso indicato dalla regione nel provvedimento di assegnazione del prefinanziamento, dalle aziende di credito, autorizzate dalla Banca d'Italia, che si convenzionano con la Cassa depositi e prestiti, la quale provvede al risconto degli effetti stessi ad un tasso pari a quello di sconto ridotto della commissione riconosciuta dalla convenzione.

5. Il Comitato per l'edilizia residenziale approva lo schema della convenzione di cui al comma 4 e stabilisce ed aggiorna, almeno all'inizio di ogni anno, il tasso di interesse da applicare ai prefinanziamenti di cui al comma 1, in misura differenziata per i programmi assistiti da concorsi o contributi pubblici e per i programmi privi di agevolazioni, nonché in relazione alla destinazione alla proprietà o alla locazione delle abitazioni da recuperare o realizzare.

6. Per le abitazioni da assegnare in uso o in locazione, assistite da agevolazioni, il tasso non può superare la misura stabilita ai sensi dell'articolo 7, comma 6; per le abitazioni da cedere o assegnare in proprietà prive di agevolazioni, il tasso non può essere inferiore alla variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nei dodici mesi precedenti alla data della determinazione del Comitato per l'edilizia residenziale, aumentata di tre punti percentuali.

7. Salvo che l'assegnazione dei prefinanziamenti e la concessione delle agevolazioni di cui al successivo articolo 6 non avvengano contemporaneamente, i prefinanziamenti sono assegnati dalla regione al tasso di interesse in vigore per i programmi privi di agevolazione; qualora il programma venga successivamente assistito da concorsi o contributi pubblici, purché prima della scadenza degli effetti cambiari di cui al comma 3, il tasso di interesse è corrispondentemente modificato, con decorrenza dall'inizio dell'operazione, provvedendosi ai conseguenti conguagli al momento dell'estinzione degli effetti cambiari.

8. I mutui concessi dagli istituti e sezioni di credito fondiario ed edilizio, dalle Casse di risparmio, dai Monti di credito su pegno di prima categoria, dagli istituti ed enti di previdenza e dalle imprese di assicurazione sono considerati, anche in deroga a disposizioni di legge o statutarie, come garantiti da ipoteca di primo grado se destinati al rimborso dei prefinanziamenti concessi dal Fondo di rotazione, quando, per effetto del rimborso, le operazioni vengano ad essere assistite da tale garanzia. I mutui devono essere erogati, per l'importo del prefinanziamento, alla Cassa depositi e prestiti alla scadenza degli effetti ipotecari di cui al comma 3.

ART. 4.

(Obblighi delle imprese di assicurazione e degli istituti ed enti previdenziali).

1. La determinazione adottata dal Comitato interministeriale per la programmazione economica ai sensi della lettera c) dell'articolo 2, primo comma, della legge 5 agosto 1978, n. 457, come sostituito dall'articolo 1, comma 1, della presente legge, si applica, relativamente alle imprese di assicurazione, alle riserve matematiche ed alle riserve premi, per il ramo vita, ed alle riserve premi e riserve sinistri, per i rami danni, compresa la responsabilità civile auto.

2. Le imprese di assicurazione e gli istituti ed enti previdenziali sono tenuti a comunicare al Ministero vigilante ed al Comitato per l'edilizia residenziale, che ne rilascia apposito attestato, entro quindici giorni dalla data di approvazione del bilancio, ovvero, se precedente, dalla data statutariamente prevista per tale adempimento, l'incremento verificatosi, nel corso dell'esercizio al quale il bilancio si riferisce, nelle riserve soggette alla disciplina di cui alla lettera c) dell'articolo 2, primo comma, della citata legge n. 457 del 1978, come sostituito dall'articolo 1, comma 1, della presente legge, l'importo complessivo delle stesse al termine dell'esercizio e l'importo complessivo degli investimenti effettuati in applicazione della

medesima lettera. L'inosservanza della presente disposizione comporta l'inefficacia, ai fini della costituzione delle riserve di legge, degli accantonamenti effettuati nell'esercizio per il quale non è stato rilasciato, da parte del Comitato per l'edilizia residenziale, l'attestato di avvenuta comunicazione dei dati relativi all'esercizio stesso.

3. In sede di prima applicazione del presente articolo, la comunicazione di cui al comma 2 deve essere effettuata entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge e deve riguardare i dati relativi agli esercizi compresi fra il 1978 ed il 1986 nonché, per ciascun esercizio, l'importo e la natura degli investimenti effettuati in attuazione della delibera approvata dal Comitato interministeriale per la programmazione economica il 26 ottobre 1978.

4. Le imprese di assicurazione e gli enti di previdenza che, alla data di entrata in vigore della presente legge, non abbiano completato gli investimenti previsti dalla medesima delibera e nella misura dalla stessa indicata devono provvedervi entro trenta giorni dalla data di emissione dei titoli di cui al precedente articolo 1 ed esclusivamente mediante l'acquisizione dei titoli stessi; dell'avvenuto acquisto deve essere data immediata comunicazione al Comitato per l'edilizia residenziale per il rilascio dell'attestato di cui al comma 2, al cui possesso è subordinata l'efficacia, ai fini della costituzione delle riserve di legge, degli accantonamenti di cui al presente comma.

ART. 5.

(Programmi di risparmio finalizzati all'acquisto della prima abitazione).

1. Il Comitato per l'edilizia residenziale, su richiesta degli organismi promotori e previa verifica del rispetto delle caratteristiche e dei requisiti stabiliti dal regolamento approvato con decreto del Ministro del tesoro, previa deliberazione del Comitato interministeriale per la programmazione economica su proposta del Comitato per l'edilizia residenziale, predi-

sponde ed aggiorna, con le modalità di cui al comma 3, l'elenco dei programmi finalizzati all'acquisto della prima abitazione, che possono essere effettuati in forma bancaria, assicurativa o mista.

2. Ai sottoscrittori dei programmi di risparmio di cui al comma 2 è riconosciuta la preferenza, se costituiti in cooperativa, nella concessione dei prefinanziamenti erogati dal Fondo di rotazione di cui all'articolo 1, ovvero, ai sensi dell'articolo 5, comma 7, nell'acquisto e nell'assegnazione delle abitazioni prefinanziate dal Fondo stesso.

3. Le delibere di riconoscimento adottate dal Comitato per l'edilizia residenziale ai sensi del comma 1 sono pubblicate, con l'indicazione delle principali caratteristiche del programma, nella *Gazzetta ufficiale* e, a cura dell'organismo promotore, su almeno cinque quotidiani a diffusione nazionale.

4. Ai programmi di risparmio di cui al comma 1 sono equiparati i versamenti effettuati dai soci delle cooperative di abitazione a titolo di finanziamento, a condizione che i medesimi siano finalizzati all'assegnazione dell'abitazione e che i soci stessi si siano impegnati ad effettuare versamenti periodici per un minimo di ventiquattro mesi ed un massimo di quarantotto mesi e per un importo complessivo non inferiore al 25 per cento del costo di costruzione convenzionale di un'abitazione della superficie complessiva di 100 metri quadrati, determinato con l'applicazione del massimale di cui all'articolo 3, lettera *n*), della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modifiche ed integrazioni, in vigore alla data del primo versamento. I limiti di dieci milioni e diciassette milioni previsti dall'articolo 13, lettera *a*), del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, e successive modificazioni, sono elevati a quaranta milioni.

5. Ai programmi di risparmio di cui al comma 1 sono altresì equiparati i programmi di acquisto delle obbligazioni emesse dalla Cassa depositi e prestiti ai sensi dell'articolo 1, comma 4, discipli-

nati dalla medesima Cassa con apposito regolamento ed attuati attraverso gli uffici postali; i programmi devono prevedere l'acquisto graduale di obbligazioni per un importo complessivo non inferiore a quello indicato dal comma 4.

6. Le rivalutazioni dei capitali versati riconosciute ai sottoscrittori dei programmi di risparmio di cui al presente articolo sono esenti dall'imposta sul reddito delle persone fisiche per la parte non eccedente la variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice del costo di costruzione dei fabbricati residenziali.

ART. 6.

(Disciplina delle agevolazioni per i programmi di edilizia convenzionata).

1. A partire dal biennio 1988-1989, le agevolazioni per la realizzazione degli interventi di cui all'articolo 1, comma primo, lettera *b*), della legge 5 agosto 1978, n. 457, sono concesse sotto forma di contributi in annualità, variabili nel tempo e per una durata non superiore a dieci anni, e di contributi in capitale, nella misura stabilita, per ciascun biennio, dal Comitato interministeriale per la programmazione economica su proposta del Comitato per l'edilizia residenziale contestualmente all'approvazione dei programmi quadriennali e delle relative revisioni biennali di cui all'articolo 2, comma secondo, della medesima legge n. 457 del 1978.

2. Ai programmi di cui al comma 1, trasmessi per l'approvazione al Comitato interministeriale per la programmazione economica, il Comitato per l'edilizia residenziale deve allegare il provvedimento di aggiornamento dei limiti massimi di costo di cui all'articolo 3, lettera *n*), della legge 5 agosto 1978, n. 457, accompagnato da una relazione illustrativa dei criteri adottati e dal confronto fra i valori aggiornati e quelli rilevati per gli appalti aggiudicati per interventi di edilizia sovvenzionata nei dodici mesi precedenti, tenuto conto delle variazioni intervenute nell'indice ISTAT del costo di costruzione degli edifici residenziali.

3. L'importo dei contributi in capitale è differenziato in relazione alla natura dell'operatore che realizza il programma ed alla destinazione, in proprietà, in uso o in locazione, delle abitazioni nello stesso comprese, nonché, per le abitazioni cedute o assegnate in proprietà, in relazione al reddito complessivo familiare dell'acquirente o assegnatario.

4. Il contributo in annualità è differenziato per fasce di reddito ed è determinato con riferimento all'ammontare della rata di ammortamento di un mutuo di importo pari al 75 per cento del costo convenzionale della abitazione assegnata o acquistata, calcolato in base al massimale di costo in vigore alla data della concessione, considerando una durata non superiore a venti anni ed un tasso pari al costo del denaro di cui all'articolo 19, comma primo, della legge 5 agosto 1978, n. 457, in vigore alla stessa data. Il contributo è annualmente diminuito in relazione all'andamento dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, quale risulta dalle rilevazioni dell'ISTAT, verificatosi nei dodici mesi precedenti.

5. Relativamente alle abitazioni assegnate in proprietà e per la fascia di reddito più bassa, il contributo in capitale non può essere inferiore alla differenza fra il limite di reddito della fascia ed il 25 per cento del costo convenzionale della abitazione assegnata o acquistata, determinato con le modalità di cui al comma 4, e l'importo della prima annualità del contributo, determinato ai sensi del medesimo comma, deve essere tale che l'onere finanziario residuo a carico dell'assegnatario o acquirente non sia superiore al 25 per cento del limite di reddito della fascia.

6. Le agevolazioni deliberate dal Comitato interministeriale per la programmazione economica per le abitazioni destinate ad essere assegnate in uso o in locazione non possono essere meno favorevoli per i destinatari di quelle determinate ai sensi del comma 5.

7. Per un numero di anni uguale a quello delle annualità di contributo con-

cesse, l'assegnatario o acquirente, qualora le rate di ammortamento scadute e pagate nell'anno per il mutuo acceso per la realizzazione dell'abitazione, purché l'importo originario dello stesso ed il tasso di ammortamento applicato non siano superiori a quelli di cui al comma 4 in vigore alla data della concessione, al netto della annualità di contributo scaduta nel medesimo anno, superino il 25 per cento del reddito imponibile complessivo familiare dichiarato, può inserire l'eccedenza fra gli oneri deducibili di cui all'articolo 10 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 597, e successive modifiche ed integrazioni, allegando alla dichiarazione la documentazione stabilita con decreto del Ministro delle finanze.

8. Qualora la detrazione apportata al reddito dichiarato sia superiore a quella determinata ai sensi del comma 7, l'assegnatario o acquirente, oltre all'applicazione delle sanzioni previste dalle disposizioni relative all'imposta sul reddito delle persone fisiche, decade dal beneficio del contributo, con decorrenza dall'anno al quale la dichiarazione dei redditi si riferisce e per tutte le successive annualità. Le annualità eventualmente già incassate devono essere riversate, con le modalità stabilite dal Comitato per l'edilizia residenziale, maggiorate dell'interesse calcolato ad un tasso pari a quello ufficiale di sconto aumentato di cinque punti percentuali.

9. I contributi in capitale ed in annualità sono concessi ed erogati dopo l'avvenuta individuazione dell'assegnatario o acquirente di ciascuna delle abitazioni comprese nell'intervento attraverso la delibera di assegnazione della cooperativa, ovvero il contratto preliminare di vendita stipulato a norma dell'articolo 1351 del codice civile.

10. I contributi in annualità possono essere ceduti dal concessionario all'ente mutuante.

11. I mutui destinati alla realizzazione degli interventi di cui al comma 1 sono assistiti dalla garanzia dello Stato, ai sensi dell'articolo 17 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modifiche ed

integrazioni, e possono essere concessi fino alla misura del cento per cento della spesa sostenuta per l'acquisizione dell'area e per la costruzione, ovvero per la realizzazione dell'intervento di recupero, ivi compresa la spesa per l'acquisizione dell'immobile oggetto dell'intervento, al netto del contributo in capitale, senza richiedere le garanzie supplementari all'ipoteca di cui all'articolo 23, comma terzo, del decreto del Presidente della Repubblica 21 gennaio 1976, n. 7.

12. Le disponibilità di contributo di cui al comma 8 dell'articolo 1, non utilizzate ai sensi dello stesso comma, sono destinate alla concessione dei contributi in capitale di cui al comma 1 unitamente agli stanziamenti annualmente autorizzati con la legge finanziaria. Analoga destinazione hanno, nella predisposizione dei programmi quadriennali, le disponibilità di contributo di cui è prevedibile il conseguimento, in ciascun quadriennio, in dipendenza dell'attuazione delle disposizioni di cui agli articoli 18, 19 e 20 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modifiche ed integrazioni.

13. I soggetti che realizzano gli interventi di edilizia agevolata per il biennio 1986-1987 possono richiedere, in sostituzione delle agevolazioni previste dagli articoli 18, 19 e 20 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modifiche ed integrazioni, quelle disciplinate dal presente articolo, nella misura che il Comitato interministeriale per la programmazione economica deve determinare, su proposta del Comitato per l'edilizia residenziale, entro trenta giorni dall'entrata in vigore della presente legge.

14. I programmi realizzati da cooperative di abitazione con l'osservanza delle disposizioni previste dal successivo articolo 9, qualora non finanziati dal Fondo di rotazione di cui all'articolo 1, hanno la priorità nella concessione delle agevolazioni disciplinate dal presente articolo.

ART. 7.

(Disposizioni integrative per i programmi di edilizia convenzionata ed agevolata).

1. Ai fini dell'accertamento dei requisiti soggettivi per i programmi di edilizia convenzionata assistiti dalle agevolazioni di cui all'articolo 6, il nucleo familiare è costituito dall'acquirente o assegnatario, dal coniuge e dai conviventi a carico.

2. Con decreto del Ministro delle finanze, emanato di concerto con il Ministro dei lavori pubblici, sono stabilite le modalità per l'erogazione dei contributi in annualità di cui al comma 4 dell'articolo 6 sotto forma di bonifici di imposta.

3. Per i lavoratori dipendenti, i bonifici di imposta di cui al comma 2 vengono operati dal datore di lavoro in dodicesimi all'atto della corresponsione della retribuzione mensile, entro l'importo indicato dal provvedimento regionale di concessione del contributo ed i successivi aggiornamenti annuali.

4. Per i lavoratori dipendenti acquirenti o assegnatari in proprietà di un'abitazione di edilizia convenzionata, assistita o non assistita da agevolazioni pubbliche, direttamente utilizzata quale stabile residenza, gli oneri deducibili di cui alla lettera c) dell'articolo 10 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 597, e successive modifiche ed integrazioni, relativi alla medesima abitazione ed entro il limite stabilito dal suddetto articolo, possono essere detratti in dodicesimi dal datore di lavoro ai fini del calcolo della retribuzione mensile imponibile, a richiesta degli interessati e previa documentazione degli oneri stessi, in luogo dell'importo indicato dall'articolo 16 dello stesso decreto.

5. La disciplina di cui al comma 4 si applica anche ai premi di assicurazione sulla vita relativi a polizze stipulate dal dipendente per la realizzazione dei programmi di risparmio di cui al precedente articolo 5 o per la partecipazione ai pro-

grammi di cui al successivo articolo 8, qualora non siano finanziati a valere sulle disponibilità del Fondo di rotazione di cui all'articolo 1.

ART. 8.

*(Abitazioni assegnate in uso
con acquisto differito).*

1. Alle cooperative di abitazione che realizzino programmi destinati, in tutto o in parte, alla costruzione di alloggi da assegnare temporaneamente in uso con successivo trasferimento della proprietà al socio, sono concessi, a valere sulle disponibilità del Fondo di rotazione di cui all'articolo 1, finanziamenti per un importo pari al costo di acquisizione dell'area ed al costo di costruzione di tali alloggi, ovvero al costo di acquisizione dell'immobile ed al costo degli interventi di recupero, purché complessivamente non superiori a quello determinato in base al massimale di costo in vigore ai sensi dell'articolo 3, lettera n), della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modifiche ed integrazioni, da rimborsare in unica soluzione, entro dodici anni dalla data di inizio dell'erogazione, al tasso annuo del 2,5 per cento, con rivalutazione del capitale alla fine di ciascun anno in misura uguale alla variazione, accertata dall'ISTAT per il medesimo anno, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, e versamento mensile degli interessi maturati.

2. Per ottenere l'assegnazione delle abitazioni di cui al comma 1, i soci non devono possedere altra abitazione idonea nel comune sede dell'intervento e devono impegnarsi ad acquistare l'abitazione assegnata entro dieci anni dalla data del relativo provvedimento; a tal fine, devono depositare presso la cooperativa, prima della consegna dell'abitazione, titoli emessi dalla Cassa depositi e prestiti, con le medesime caratteristiche del finanziamento di cui al comma 1, per un importo pari al 10 per cento del costo finale dell'abitazione prenotata, accertato al momento della sua ultimazione e consegna,

e devono impegnarsi a sottoscrivere annualmente e depositare presso la cooperativa, nel corso dei dieci anni di durata massima dell'assegnazione in uso, titoli con le medesime caratteristiche per un importo complessivo non inferiore al trenta per cento del costo finale dell'abitazione assegnata, rivalutato al termine di ciascun anno in misura uguale alla variazione, accertata dall'ISTAT per il medesimo anno, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati. A garanzia dell'impegno assunto, il socio assegnatario, il coniuge o altro componente del nucleo familiare devono cedere, anche congiuntamente, alla cooperativa un'aliquota annua dei redditi da lavoro dipendente percepiti per un importo corrispondente a quello dei titoli da sottoscrivere.

3. Per l'intero periodo dell'assegnazione in uso, il socio deve corrispondere alla cooperativa, in rate mensili, un canone di importo corrispondente al 3,5 per cento annuo del costo finale dell'abitazione, annualmente rivalutato ai sensi del comma 2, destinato al pagamento degli interessi maturati sul finanziamento concesso ai sensi del comma 1 e, per la parte residua, alla amministrazione e manutenzione della costruzione.

4. I comuni sono autorizzati ad utilizzare i residui del fondo sociale di cui all'articolo 75 della legge 27 luglio 1978, n. 392, istituito presso il Ministero del tesoro, nonché altre somme aggiuntive stanziata per la stessa finalità, per abbattere gli oneri di cui al presente articolo per i soci i cui limiti di reddito non superino quelli vigenti per l'assegnazione di alloggi di edilizia sovvenzionata.

5. Entro il decimo anno dalla data dell'atto di assegnazione, il socio deve provvedere all'acquisto dell'abitazione per un valore complessivo pari al costo finale annualmente rivalutato ai sensi del comma 2, con contestuale estinzione, da parte della cooperativa, del finanziamento di cui al comma 1 mediante il trasferimento alla Cassa depositi e prestiti dei titoli sottoscritti dal socio, ai sensi del comma 2 e, per un ammontare non supe-

riore all'importo residuo, mediante concessione allo stesso socio, a valere sulle disponibilità del Fondo di rotazione di cui all'articolo 1, di un finanziamento con le caratteristiche previste dal comma 1, da estinguere, mediante il versamento di rate mensili, in un periodo non superiore a quindici anni.

6. Le rivalutazioni annualmente operate sui finanziamenti concessi a valere sulle disponibilità del Fondo di rotazione, sui titoli emessi dalla Cassa depositi e prestiti e sui valori delle abitazioni assegnate ai sensi del presente articolo sono esenti da ogni imposta e tassa presente e futura; gli interessi corrisposti dalle cooperative sui finanziamenti di cui al comma 1 sono integralmente deducibili dal reddito annuo delle stesse cooperative.

7. La disciplina di cui al comma 6 si applica anche ai programmi realizzati ai sensi del presente articolo che non usufruiscano dei finanziamenti concessi a valere sulle disponibilità del Fondo di rotazione.