

# CAMERA DEI DEPUTATI N. 2273

## PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**FERRARINI, BOTTA, CERUTTI, de LORENZO, MANFREDI,  
CRISTONI, MILANI, PRINCIPE, PIERMARTINI, D'ADDARIO**

*Presentata il 29 gennaio 1988*

**Norme a favore delle cooperative di abitazione e per la  
trasformazione delle cooperative a proprietà indivisa**

ONOREVOLI COLLEGHI! — Il movimento cooperativo, attraverso la forma della proprietà individuale e della proprietà indivisa, ha indubbiamente contribuito, nella sua lunga attività, a risolvere il problema abitativo di molte famiglie italiane. Ancora oggi, a fronte di una rinnovata tensione abitativa che si manifesta sia nella forma del bisogno primario di chi cerca una casa che non ha, sia del bisogno secondario di chi tende a migliorare la propria situazione per soddisfare nuove e mutate esigenze, il movimento cooperativo può continuare a svolgere un ruolo importante. Con la presente proposta di legge si vuole affrontare e risolvere alcuni problemi tendenti per un verso a semplificare procedure o a fare chiarezza

su norme riguardanti le cooperative di abitazione in genere e quelle a proprietà indivisa in particolare e per un altro verso a favorire il passaggio dalla proprietà indivisa alla proprietà individuale per quelle cooperative che lo ritenessero opportuno al fine di soddisfare bisogni ed esigenze dei soci o per risolvere, come spesso accade, situazioni di difficoltà o addirittura di crisi economica e finanziaria.

Con l'approvazione della legge 22 ottobre 1971, n. 865, si sono create le condizioni per un forte sviluppo della cooperazione a proprietà indivisa che pure esisteva fin dalla fine del secolo scorso. La questione, risentendo anche del clima di quegli anni, è stata spesso eccessivamente

caricata di valore ideologico e in molti casi si è forzata la situazione spingendo i soci a scegliere la forma « indivisa » anche dove non ve ne erano le condizioni. Con la legge 5 agosto 1978, n. 457, si sono poi stabiliti vincoli e condizionamenti particolarmente restrittivi rispetto alla proprietà divisa e condizioni finanziarie sproporzionate rispetto alle forme di disponibilità del bene acquisito.

Nel semplificare alcune procedure e norme di carattere generale e nel facilitare il passaggio dalla proprietà indivisa a divisa si vogliono raggiungere gli obiettivi di continuare a sostenere l'impegno del movimento cooperativo nel settore dell'abitazione; di andare incontro ad esigenze fortemente diffuse tra i soci di molte cooperative a proprietà divisa e indivisa; di favorire la risoluzione di situazioni di crisi con forti tensioni sociali, che se affrontate in modo diverso, come si è fatto nel passato, costerebbero di più alla collettività e, infine, a far sì che la scelta tra proprietà indivisa e divisa nella cooperazione di abitazione debba essere una scelta il più possibile libera e consapevole.

L'articolo 1 della proposta di legge intende correggere la formulazione dell'articolo 71 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, nelle parti che si sono rivelate non adeguate alla realtà del settore o che hanno dato luogo a difficoltà di applicazione; in particolare, viene superata la prescrizione del possesso dei requisiti da parte di tutti i soci della cooperativa, che è risultata e risulta in contrasto con l'opportunità di favorire, e non ostacolare, la formazione indivisa o mista, che possono meglio soddisfare la domanda che ad esse si rivolge, rispetto alle cooperative costituite esclusivamente per la realizzazione del singolo intervento.

L'articolo 2 interpreta la formulazione dell'articolo 24 della legge 5 agosto 1978, n. 457, come modificato dal decreto-legge 15 dicembre 1979, n. 629, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 25 del 1980, al fine di consentire l'effettiva applicazione agli interventi non ancora conclusi con l'assegnazione degli alloggi, supe-

rando la possibile interpretazione restrittiva che porterebbe a congelare i valori dei limiti massimi di reddito a quelli in vigore nel 1980, ampiamente superati dalla sensibile diminuzione del potere di acquisto della moneta nel frattempo intervenuta.

La medesima disposizione, poi, completa la disciplina della materia relativamente alle cooperative a proprietà indivisa, che, pur essendo interessate alla sua applicazione, non sono, attualmente, dalla stessa considerate.

L'articolo 3 modifica la formulazione dell'articolo 114 del testo unico delle disposizioni sull'edilizia economica e popolare, approvato con regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165, tuttora in vigore, per adeguarlo alle reali caratteristiche dei rapporti sociali presenti nelle cooperative a proprietà indivisa, anche e soprattutto a causa dell'insufficiente differenziazione delle agevolazioni finanziarie previste dalle disposizioni in vigore rispetto alle cooperative a proprietà individuale, al fine di valorizzare uno strumento di interventi nel settore la cui importanza cresce con l'aumentare della domanda sul mercato delle locazioni piuttosto che verso l'acquisto dell'abitazione.

L'articolo 4 integra le disposizioni in vigore, che non tengono in considerazione la natura necessariamente dinamica delle assegnazioni in uso delle abitazioni realizzate dalle cooperative a proprietà indivisa, regolamentando la verifica dei requisiti per gli interventi assistiti da agevolazioni pubbliche.

L'articolo 5 intende superare le difficoltà finanziarie e di gestione che si sono venute a creare, in particolare nelle cooperative a proprietà indivisa costituite dai soli soci assegnatari delle abitazioni realizzate attraverso programmi di edilizia agevolata, a causa della pressoché inesistente differenza di condizioni finanziarie rispetto ai soci delle cooperative a proprietà individuale che hanno operato nell'ambito dei medesimi programmi.

Il rilevante esborso finanziario che le cooperative si sono viste costrette a ri-

chiedere agli assegnatari, praticamente uguale a quello sostenuto dai soci che hanno acquisito la proprietà dell'alloggio, pur in presenza di benefici patrimoniali sensibilmente inferiori, ha annullato le motivazioni che, originariamente, avevano fatto scegliere ai soci la forma indivisa, rendendo necessario regolamentare in modo uniforme, per tutto il territorio nazionale e per tutti gli interventi comunque assistiti da agevolazioni pubbliche, le modalità di trasformazione delle cooperative che decidano di trasferire la proprietà delle abitazioni ai rispettivi assegnatari.

L'articolo 6 è diretto a superare una carenza presente nelle disposizioni in vigore che mentre, da un lato, impongono agli IACP (Istituti autonomi per le case popolari), al verificarsi di determinate condizioni, l'acquisizione del patrimonio realizzato da cooperative a proprietà indivisa poste in liquidazione coatta amministrativa, dall'altro non consentono l'attribuzione ai medesimi istituti dei mezzi finanziari necessari per realizzare tale forma di intervento, attraverso il quale si realizza, per di più, la garanzia che lo Stato ha assunto nei confronti degli enti mutuanti.

## PROPOSTA DI LEGGE

## ART. 1.

*(Modifica dell'articolo 71 della legge  
22 ottobre 1971, n. 865).*

1. Il primo comma dell'articolo 71 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, è sostituito dal seguente:

« Le cooperative edilizie che beneficiano dei contributi previsti dalla presente legge devono essere rette e disciplinate dai principi della mutualità, senza fini di speculazione privata ed i soci assegnatari delle abitazioni assistite dai medesimi contributi devono possedere i requisiti previsti, per gli alloggi economici e popolari, dalle disposizioni vigenti in materia e non devono fruire di un reddito annuo complessivo per il nucleo familiare superiore al limite in vigore alla data del provvedimento di assegnazione. I redditi degli assegnatari sono quelli dichiarati nell'anno antecedente a quello dell'assegnazione dell'alloggio ».

## ART. 2.

*(Interpretazione autentica dell'articolo 24  
della legge 5 agosto 1978, n. 457).*

1. Per nuovi limiti massimi di reddito di cui al secondo comma dell'articolo 24 della legge 5 agosto 1978, n. 457, come sostituito dall'articolo 15-bis del decreto-legge 15 dicembre 1979, n. 629, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 febbraio 1980, n. 25, si intendono i limiti in vigore, ai sensi dell'articolo 20 della medesima legge n. 457 del 1978, alla data del provvedimento di assegnazione o dell'atto di vendita.

2. Per le cooperative a proprietà indivisa, agli assegnatari il cui reddito non superi i limiti di cui al comma 1 si applica il tasso di interesse previsto dalla legge di finanziamento, non soggetto a revisione biennale.

## ART. 3.

*(Sostituzione dell'articolo 114 del regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165).*

1. L'articolo 114 del testo unico delle disposizioni sull'edilizia economica e popolare approvato con regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165, è sostituito dal seguente:

« ART. 114. — 1. Nelle cooperative per costruzione di case popolari ed economiche a proprietà indivisa, anche non fruenti di contributo erariale, al socio che muoia dopo l'assegnazione dell'alloggio si sostituiscono, nella qualità di socio e di assegnatario, il coniuge superstite contro il quale non sussista sentenza di separazione personale per sua colpa passata in giudicato, ovvero, in sua mancanza, i figli minorenni del socio defunto.

2. In mancanza del coniuge e dei figli minorenni, uguale diritto è riservato ai figli maggiorenni del socio defunto in possesso dei requisiti in vigore per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata purché, se non conviventi, dichiarino alla cooperativa, entro 60 giorni dal decesso, di voler occupare personalmente l'alloggio e vi si trasferiscano entro 120 giorni dal decesso.

3. Il regolamento per le assegnazioni adottato dalla cooperativa può estendere il diritto al subentro ad altri componenti del nucleo familiare, purché conviventi all'atto del decesso del socio, e può rendere applicabili le disposizioni di cui al presente articolo anche in caso di recesso del socio assegnatario ».

## ART. 4.

*(Cooperative edilizie a proprietà indivisa).*

1. Gli alloggi di edilizia agevolata realizzati da cooperative a proprietà indivisa che, per qualunque motivo, si rendano disponibili dopo l'assegnazione iniziale sono riassegnati dalla cooperativa, nel rispetto della disciplina al riguardo previ-

sta dallo statuto o dall'apposito regolamento dalla medesima adottato, a soci in possesso, alla data del relativo provvedimento di assegnazione, dei requisiti in vigore per l'edilizia agevolata, applicando il limite di reddito vigente, alla stessa data, ai sensi dell'articolo 20, lettera a), numero 3), della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modifiche ed integrazioni.

2. Per l'accertamento dei requisiti, la cooperativa deve trasmettere, entro 30 giorni dal provvedimento di assegnazione, la relativa documentazione all'organo competente ai sensi delle disposizioni al riguardo adottate dalla regione.

3. Il difetto, nel socio subentrante, dei requisiti o il mancato rispetto del termine per la trasmissione della documentazione comportano la decadenza dalle residue annualità di contributo, con decorrenza dalla data del provvedimento di riassegnazione.

4. Per le riassegnazioni di cui al comma 1 effettuate prima della data di entrata in vigore della presente legge, qualora non siano già stati verificati i requisiti del socio subentrante, la cooperativa deve trasmettere la documentazione, ai sensi del comma 2, entro 60 giorni dalla medesima data, pena la decadenza delle residue annualità di contributo con decorrenza dalla data del provvedimento di riassegnazione.

#### ART. 5.

##### *(Trasformazione delle cooperative indivise).*

1. Le cooperative a proprietà indivisa ammesse a contributo o agevolazione statale o regionale possono richiedere alla regione la modifica dell'agevolazione, da quella già autorizzata con il provvedimento di liquidazione definitiva del contributo a quella prevista, dalla legge di finanziamento, per le cooperative a proprietà individuale.

2. La modifica dell'agevolazione è subordinata alla modifica dello statuto e dell'atto costitutivo della cooperativa, qualora non prevedano la possibilità di realizzare anche costruzioni da assegnare in proprietà individuale, alla modifica della convenzione comunale di cessione o concessione dell'area, qualora non preveda l'assegnazione in proprietà delle abitazioni realizzate, nonché al versamento alla regione della differenza tra i residui contributi previsti per le cooperative a proprietà indivisa e quelli previsti per le cooperative a proprietà individuale, tenuto anche conto dell'eventuale diverso importo del mutuo ammissibile a contributo.

3. La regione, dietro richiesta dei soci interessati, può autorizzare il versamento dell'importo di cui al comma 2 in sei rate semestrali di uguale importo, comprensive dell'interesse di rateazione calcolato al tasso legale.

4. Le somme introitate dalla regione sono destinate alla realizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica di cui all'articolo 1 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

5. Nelle trasformazioni di cui al presente articolo, la modifica dell'assegnazione in uso in assegnazione in proprietà deve essere effettuata, dopo l'adozione del provvedimento regionale di modifica dell'agevolazione, nei confronti dei soci che risultino assegnatari alla data della domanda di trasformazione; per i soli soci eventualmente subentrati agli originali assegnatari, la verifica dei requisiti deve essere effettuata ai sensi del precedente articolo 4.

#### ART. 6.

*(Acquisizione del patrimonio immobiliare di cooperative a proprietà indivisa).*

1. Per l'acquisizione, ai sensi dell'articolo 72 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, come da ultimo modificato dall'articolo 6-bis del decreto-legge 13 agosto 1975, n. 376, convertito, con modifica-

zioni, dalla legge 16 ottobre 1975, n. 492, dell'articolo 15 della legge 27 maggio 1975, n. 166, come sostituito dall'articolo 3 della legge 8 agosto 1977, n. 513, e dell'articolo 17 della legge 5 agosto 1978, n. 457, da parte degli istituti autonomi per le case popolari territorialmente competenti degli immobili delle cooperative a proprietà indivisa poste in liquidazione coatta amministrativa, le regioni sono autorizzate a concedere ai medesimi istituti contributi pluriennali, utilizzando i contributi statali ad esse attribuiti per la realizzazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica.

2. La concessione dei contributi è disposta a seguito della presentazione dei contratti preliminari di vendita sottoscritti dai liquidatori, dagli istituti autonomi per le case popolari e dai creditori ipotecari; l'erogazione ha luogo dopo l'effettivo trasferimento in proprietà degli immobili agli istituti.

3. Con la concessione dei finanziamenti di cui al comma 1 decadono i contributi concessi alla cooperativa posta in liquidazione coatta amministrativa, fatte salve le erogazioni già effettuate.

4. Gli immobili acquisiti dagli istituti autonomi per le case popolari entrano a far parte del patrimonio di edilizia sovvenzionata. I commissari liquidatori trasmettono agli istituti l'elenco dei soci assegnatari degli alloggi trasferiti, unitamente agli attestati relativi all'avvenuto accertamento del possesso dei prescritti requisiti; nei confronti dei soggetti per i quali non si sia proceduto all'accertamento, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 4, sostituendosi l'istituto alla cooperativa.