

CAMERA DEI DEPUTATI N. 3097

DISEGNO DI LEGGE

PRESENTATO DAL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI

(FERRI)

DI CONCERTO COL MINISTRO DEL BILANCIO E DELLA PROGRAMMAZIONE ECONOMICA

(FANFANI)

COL MINISTRO DEL TESORO

(AMATO)

COL MINISTRO PER I PROBLEMI DELLE AREE URBANE

(TOGNOLI)

E COL MINISTRO PER GLI AFFARI REGIONALI ED I PROBLEMI ISTITUZIONALI

(MACCANICO)

Norme per un nuovo piano di edilizia residenziale pubblica

Presentato il 4 agosto 1988

ONOREVOLI DEPUTATI! — Il disegno di legge muove da una rilevazione di fondo che consente di identificarne le finalità, affermando l'esigenza di una sua tempestiva approvazione.

Il piano decennale 1978-1987 deve essere considerato come un piano di transizione in quanto relativo ad un periodo in cui si sono registrate intense modificazioni della struttura socio-economica italiana, con importanti riflessi nel settore abitativo, che dovranno essere necessaria-

mente riconsiderate in vista della normativa da adottare.

Il calo di movimenti naturali della popolazione e l'intensa attività edilizia hanno comportato una tendenziale riduzione della richiesta di abitazioni in termini quantitativi, mentre si è andata progressivamente espandendo una domanda sempre più estesa di qualità direttamente connessa con l'esigenza di migliori condizioni abitative nel quadro di una diffusa aspirazione ad una più alta qualità della vita.

In questa prospettiva si sono posti al centro dell'attenzione significativi problemi relativi ad una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio, al recupero edilizio ed urbano, ai processi di sostituzione e rinnovamento degli insediamenti.

La transitorietà del piano, inoltre, scaturiva da due emergenze che vanno sia pur sinteticamente ricordate: la prima connessa alla situazione abitativa determinatasi in alcune aree per la difficoltà di reperire sul mercato alloggi in locazione; la seconda, solo in parte considerata dal CER, riconducibile alla ricostruzione delle zone colpite da calamità naturali. Impegnati per alcuni decenni a dare una risposta alla crescente domanda di alloggi, non è stato mai affrontato con un'organica azione preventiva il problema delle vulnerabilità degli edifici, intervenendo, purtroppo solo *a posteriori*, a danni arrecati, con ingenti finanziamenti e notevoli oneri per lo Stato.

Nella fase attuale in cui la domanda di alloggi in termini quantitativi tende a ridursi, salvo che in alcune particolari aree, il problema è quello di passare da una situazione di emergenza ad una condizione di normalità.

Prima di entrare nell'analisi illustrativa dei singoli punti del disegno di legge, va innanzitutto ricordato che il 31 dicembre 1987 si è concluso l'arco temporale di attuazione del piano decennale di edilizia residenziale pubblica previsto dalla legge 5 agosto 1978, n. 457.

La definizione dei programmi quadriennali e dei progetti biennali, avviati all'inizio con notevole ritardo a causa non solo dei nuovi meccanismi procedurali ma anche dei tempi tecnici richiesti dall'*iter* approvativo della legge del 1978, entrata in vigore a biennio 1978-79 inoltrato, si è conclusa con una tempestiva programmazione dell'ultimo biennio avvenuta nel 1985.

La definizione delle successive iniziative, sia di carattere amministrativo che legislativo, ha dovuto necessariamente attendere l'approvazione della legge finanziaria relativa all'anno 1988, la quale, com'è noto, ha innanzitutto prorogato la

contribuzione Gescal dei lavoratori dipendenti fino al 1992 ed ha individuato l'apporto dello Stato nel settore dell'edilizia residenziale pubblica.

Nel complesso le disponibilità, riferite al biennio 1988-90, ammontano a 450 miliardi di limite di impegno da destinare all'edilizia in ragione di 150 miliardi per ciascuno degli anni dal 1988 al 1990; 700 miliardi, in relazione di lire 150 miliardi nel 1988, 200 miliardi per il 1989 e 350 miliardi per il 1990 per l'anticipazione del nuovo programma di edilizia residenziale pubblica (tabella C allegata alla legge finanziaria: Ministero del tesoro - fondo speciale di conto capitale); Oltre le quote residue della contribuzione Gescal, al netto delle quote destinata dall'articolo 22, comma 2, all'entrata del bilancio dello Stato, che ammontano a lire 1.250 miliardi per il 1988 e a lire 1.000 miliardi per ognuno degli esercizi dal 1987 al 1992 per la detta entrata statale.

Secondo previsione operata sul dato relativo alla entrata Gescal del 1987, pari a 1.911 miliardi, determinato nell'ipotesi di un incremento costante del 5 per cento annuo (corrispondente alla prevedibile inflazione aumentata di un punto) si dovrebbero registrare nel settore dell'edilizia residenziale entrate pari a 757 miliardi nel 1988, 1.107 nel 1989, 1.212 nel 1990 e 1.263 nel 1991.

Nel frattempo e per non interrompere la continuità dell'intervento pubblico nel settore, il CER, fin dall'ottobre del 1987, ha avviato la formazione di un programma di intervento, fattibile una volta note le risorse finanziarie.

Conseguentemente, tenuto conto delle disponibilità sopra richiamate, il CER ha ora definito i criteri da porre a base della programmazione del biennio 1988-89 e si prevede che la procedura possa concludersi al CIPE in tempi ristretti.

Tale biennio, se assicura la continuità amministrativa ai diversi livelli di competenza, si colloca ancora nella logica della legge 5 agosto 1978, n. 457, anche se si sono introdotti alcuni fattori condizionanti le programmazioni regionali inno-

vate sul piano concettuale ed operativo, ma, nel contempo, compatibili col sistema legislativo vigente.

Il disegno di legge che affronta i problemi dell'edilizia residenziale pubblica nel successivo biennio 1990-91 assume significativa rilevanza in quanto si colloca tra il vecchio piano decennale e il biennio 1988-89 ed un futuro nuovo piano poliennale, consentendo così di programmare il biennio 1990-91 con il dovuto anticipo rispetto ai tempi di attuazione, garantendo a un tempo la continuità dell'intervento pubblico e l'utilizzazione delle disponibilità assentite (evitando il perpetuarsi del fenomeno degli immobiliismi di cassa).

Il provvedimento contiene inoltre alcune fondamentali improcrastinabili novità che, tenendo conto di alcune pressanti esigenze emerse dalla domanda e dal mercato, consentiranno di acquisire nuovi elementi di esperienza che potranno costituire presupposto fondamentale per una nuova disciplina quadro.

Il primo dei problemi cui si è accennato è costituito dal recupero.

Un secondo problema riguarda l'articolazione della spesa pubblica.

Per quanto riguarda il recupero, la tendenza si sviluppa nel segno di assegnare maggiore significatività a interventi che si realizzano nell'ambito delle strutture urbane. Le più ampie possibilità di intervento offerte dal disegno di legge implicano che più finanziamenti interessino organicamente complessi edilizi ed immo-

bili di diversa proprietà, diverso titolo e diversa destinazione d'uso.

Il finanziamento pubblico, incentivando tali interventi, può costituire il volano per l'attivazione di programmi con consistenti investimenti privati.

A livello dei singoli insediamenti si identifica un modello diretto a consentire operazioni di riqualificazione urbana: nuove edificazioni, sostituzioni, diversi livelli di intervento di recupero, riqualificazione delle reti tecniche; riorganizzazione dei servizi e delle piccole attività produttive; riorganizzazione e qualificazione degli spazi aperti.

All'interno di questa strategia complessiva l'intervento deve essere articolato in modo da dare una serie di risposte e principalmente quella di soddisfare una domanda sociale ancora in continua fase di evoluzione.

In questa prospettiva i temi da affrontare riguardano: la necessità, innanzitutto, di avviare un programma di edilizia agevolata mediante locazioni, per soddisfare alcune esigenze emergenti ma anche la domanda futura; la definizione dei potenziali beneficiari dell'intervento pubblico, per selezionare i segmenti di domanda abitativa prioritaria; la definizione del tipo di agevolazione, che non può essere rigida ma deve tener conto dei piani di spesa delle famiglie; l'esigenza di predisporre un quadro normativo non rigido ma flessibile facilmente modificabile nel tempo, in relazione all'evoluzione del quadro sociale ed economico.

RELAZIONE TECNICA

(Articolo 2, comma 2, legge 11 marzo 1988, n. 67 –
Legge finanziaria 1988)

Con il 1987 si è concluso il piano decennale per l'edilizia residenziale previsto dalla legge 5 agosto 1978, n. 457.

Il complesso delle disponibilità finanziarie di tale piano ammonta a 22.690 miliardi a cui si aggiungono 6.073,5 miliardi di annualità cumulate per un totale di 28.763,5 miliardi.

L'articolazione di tali finanziamenti è riportata nella tabella che segue la cui disaggregazione per « tipo di intervento », sottolinea come il quadro legislativo, nell'arco del decennio, è stato via via integrato attraverso la previsione dei cosiddetti programmi straordinari di edilizia sovvenzionata e agevolata e del programma sperimentale previsto dalla legge 25 marzo 1982, n. 94, articolo 4.

STANZIAMENTI DI LEGGE ED EROGAZIONI (1978-1987)

TIPI DI INTERVENTO	Stanziamen- ti (in miliardi)	Annualità cumulate	Utilizza- zione (in miliardi)	%
EDILIZIA SOVVENZIONATA:				
programmi ordinari (IACP-comuni)	14.440,000	—	9.278,372	64,2
programmi straordinari (comuni)	4.200,000	—	2.973,460	70,8
EDILIZIA AGEVOLATA	1.265,000	6.073,500	1.704,893	28,0
BUONI CASA	1.040,000	—	572,903	55,0
EDILIZIA SPERIMENTALE	565,000	—	2,483	0,4
AREE ED URBANIZZAZIONE	1.180,000	—	379,000	32,1
TOTALI ...	22.690,000	6.073,500	14.911,111	65,7

Dati aggiornati al 31 dicembre 1987.

Al 31 dicembre 1987 le erogazioni effettuate ammontavano a 14.911 miliardi con una percentuale media di utilizzo pari al 65,7 per cento. Diversa è la situazione se si considerano i diversi tipi di intervento: tali percentuali vanno infatti dal 70,8 per cento per i programmi straordinari al 28,00 per cento per l'edilizia agevolata fino a scendere allo 0,4 per cento per gli interventi sperimentali.

Le disponibilità di cassa, alla stessa data, ammontavano a complessivi 11.580 miliardi con una disaggregazione riportata nella tabella che segue.

DISPONIBILITÀ PRESSO LA CASSA DEPOSITI E PRESTITI PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE

(Situazione al 31 dicembre 1987 in milioni)

EDILIZIA SOVVENZIONATA	5.373.212
EDILIZIA AGEVOLATA	4.629.914
EDILIZIA SPERIMENTALE	572.841
Rientri articolo 14, legge n. 25 del 1980 e articolo 13, lettera f) legge n. 457 del 1978	4.145
	4.145
TOTALE	10.580.112

Trattasi, come è noto, non di somme non impegnate e quindi di residui passivi, ma di fondi già programmati dal CIPE, dal CER e dalle regioni i cui interventi sono in fase di attuazione e, solo in alcuni casi, in una fase di avvio dei lavori.

A questo riguardo va differenziata la situazione inerente l'edilizia sovvenzionata da quella agevolata. Nel primo caso è prevedibile che in un arco di tempo ristretto gli interventi saranno completati e le relative giacenze andranno così ad esaurirsi. Nel provvedimento che si propone è peraltro previsto che per quegli interventi le cui procedure non siano state attivate entro il 30 aprile 1990, da parte degli organi nazionali di programmazione si provvederà ad un diverso utilizzo delle disponibilità stesse.

Nel secondo caso, quello relativo all'edilizia agevolata, il problema è più complesso. Le disponibilità di cassa dipendono da motivi fisiologici e patologici. Tra i motivi fisiologici va ricordato come a fronte di annualità immediatamente disponibili le attuali procedure che collegano l'agevolazione all'accensione del mutuo edilizio comportano un «ritardo» di 2-3 anni nell'utilizzo delle disponibilità finanziarie.

Nell'attuale disegno di legge sono state previste modifiche ai sistemi agevolativi nel senso che il contributo è concesso direttamente all'operatore indipendentemente dal fatto che questo accenda

o meno un mutuo edilizio per la realizzazione del programma costruttivo.

Nel caso di accensione di mutui l'agevolazione può essere ceduta all'istituto mutuante a garanzia pro-solvendo dell'operazione finanziaria.

Scendendo ad una analisi ancor più dettagliata della situazione dell'utilizzo dei fondi si rileva come per gli interventi di edilizia sovvenzionata, a fronte di regioni che hanno utilizzato il 100 per cento dei finanziamenti, ve ne sono altre nei cui confronti, malgrado si sia in una fase di chiusura del piano decennale, è stato erogato solo il 50 per cento della totalità dei fondi loro assegnati.

Lo stesso dicasi per gli interventi inerenti l'edilizia agevolata: considerando i limiti di impegno e tenuto conto dei « ritardi » fisiologici di cui sopra, è significativo sottolineare come a fronte di una percentuale di utilizzo dei fondi superiori al 60 per cento in alcuni casi, tale percentuale scende ad oltre l'8 per cento in altri. Va peraltro detto che in alcune regioni lo stato di attuazione dei programmi è molto più avanzato di quanto la situazione finanziaria indichi e ciò deriva dal fatto che, in relazione all'accelerato andamento dei cantieri, sono stati anticipati fondi regionali con riserva di attivare in un momento successivo le procedure di reintegro con i fondi messi a disposizione dal CER. Più sollecito è stato l'utilizzo dei fondi dei programmi straordinari anche perché, come è noto, non si è proceduto solo a realizzare programmi costruttivi ma anche l'acquisto di alloggi già costruiti.

Il sovrapporsi di programmi regionali a iniziative centrali, anche se giustificate queste ultime per ridurre la tensione abitativa, non ha consentito però una programmazione complessiva capace di incidere sui processi di rinnovamento del settore. È per questo che con il provvedimento in corso si propone di mantenere una quota del complessivo finanziamento per programmi nazionali mirati (articolo 1, comma 6) facendo però in modo che questi si raccordino alla programmazione regionale (articolo 6).

Per una completa analisi della situazione si riportano anche i dati inerenti le agevolazioni individuali in conto capitale e in conto interessi e, ancora, lo stato della spesa relativa ai fondi per l'acquisizione e l'urbanizzazione delle aree.

L'utilizzo delle agevolazioni individuali non solo varia tra le varie leggi ma anche, ancora una volta, tra regioni e regioni. Va detto però che dopo le prime esperienze connesse con l'attuazione della legge 15 febbraio 1980, n. 25, l'utilizzo di tale forma di contribuzione è stato più spedito specialmente nel caso in cui si è fatto ricorso al cosiddetto « sistema a sportello ».

Preoccupante è invece la situazione dei fondi destinati alla acquisizione di aree ed alle urbanizzazioni che registra una percentuale di utilizzo del 32 per cento anche se, come è noto, tra le cause ricorrenti nel ritardato inizio dei lavori vi è l'indisponibilità dell'area anche per l'attuale incertezza nei procedimenti espropriativi, mentre la mancata presenza delle opere di urbanizzazioni primarie ritarda, in alcuni casi, l'utilizzo degli alloggi costruiti.

Per quanto attiene la fase successiva al decennio 1978/87 va preliminarmente precisato che il CER ha adottato il programma relativo al biennio 1988-89 già trasmesso al CIPE, tenuto conto delle disponibilità finanziarie di cui all'articolo 22 della legge 11 marzo 1988, n. 67, che assegna all'edilizia residenziale pubblica (commi 1 e 2) una parte dei contributi di cui al comma 1, lettere *b*) e *c*) dell'articolo 10 della legge 14 febbraio 1963, n. 60, che sono dovuti dal 1° gennaio 1988 al 31 dicembre 1992. Lo stesso articolo 22, comma 3, autorizza limiti di impegno di lire 150 miliardi per ciascuno degli anni 1988-90 per la concessione dei contributi di cui all'articolo 16 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Ricordato che le entrate GESCAL al 1987 sono risultate pari a 1.912 miliardi, nell'ipotesi di un loro incremento annuo del 5 per cento in relazione alle contrattazioni in corso in materia di retribuzioni, i valori per gli anni successivi sono i seguenti:

1987	1.912 miliardi
1988	2.008 miliardi
1989	2.109 miliardi
1990	2.210 miliardi
1991	2.320 miliardi

Per il biennio 1988-89 possono pertanto essere previste risorse finanziarie pari a lire 1.867 miliardi in conto capitale — tenuto conto che per legge 2.250 miliardi sono riservati per detti due anni al bilancio dello Stato — e 300 miliardi di limite di impegno.

Come precisato la programmazione di tale biennio, e conseguente apertura dei cantieri, è in corso di attuazione in via amministrativa con le procedure della legge n. 457 del 1978: così operando si ritiene di non creare situazione di stallo nel delicato settore dell'edilizia residenziale, consentendo la realizzazione di circa 90.000 alloggi tra interventi di sovvenzionata e agevolata.

Con il disegno che ora si propone si è previsto di programmare le risorse finanziarie del biennio 1990-91 apportando alle procedure della legge n. 457 del 1978 quelle modifiche ritenute più urgenti e necessarie in relazione alle osservazioni sopra formulate.

Per il biennio 1990-91 l'intera copertura finanziaria ascendente a lire 3.380 miliardi viene assicurata:

a) con le entrate previste dall'articolo 13, lettere *b*) e *c*), della legge 5 agosto 1978, n. 457, per gli anni 1990 e 1991;

b) con il limite di impegno di lire 150 miliardi di cui all'articolo 22 della legge 11 marzo 1988, n. 67, da iscrivere a partire dall'anno 1990;

c) dall'apporto dello Stato in ragione di lire 150 miliardi per il 1988, 200 per il 1989 e 350 per il 1990 mediante corrispondente riduzione dello stanziamento iscritto al capitolo 9001 dello stato di previsione del Ministero del tesoro.

Relativamente al punto *a*), come sopra precisato, la previsione delle entrate ammonta a lire 4.530 miliardi di cui 2.530 da utilizzare per l'edilizia residenziale.

Ulteriori disponibilità finanziarie per il biennio 1990-91 potranno derivare, come precisato nell'articolo 1, comma 4, da:

a) le eventuali maggiori entrate derivanti dai contributi di cui al precedente comma 1, punto a);

b) le economie di contributo accertate, per ciascun biennio e per ciascun intervento, alla data di emissione del provvedimento di concessione del contributo agli operatori;

c) le economie accertate relativamente ai programmi di cui alla legge 15 febbraio 1980, n. 25, articoli 7 e 9; legge 25 marzo 1982, n. 94, articoli 2 e 5-ter; legge 5 aprile 1985, n. 118, articolo 4; legge 23 dicembre 1986, n. 899, articolo 5, fondi in conto capitale, comprese le economie di contributo ai singoli;

d) i rientri connessi alla attuazione del disposto di cui al comma 5 del successivo articolo 12.

Con tali finanziamenti, non solo si provvede alla realizzazione di interventi già normati dall'articolo 1 della legge n. 457 del 1978, ma si prevedono nuove forme di utilizzazione dei fondi quali:

l'acquisto di immobili degradati e relativo intervento di recupero;

programmi di edilizia agevolata in locazione anche con patto di futura vendita;

programmi integrati di recupero;

recupero urbano di base.

Per il recupero urbano di base, che tende a riqualificare spazi esterni agli edifici, le relative disponibilità finanziarie saranno utilizzate solo nell'ambito delle aree strettamente collegate a interventi di edilizia sovvenzionata realizzati da parte di IACP e comuni (articolo 1, comma 6).

Al di fuori di tali aree le necessarie risorse finanziarie dovranno essere reperite dai comuni interessati nell'ambito dei normali canali di finanziamento.

In relazione a quanto sopra va precisato che le situazioni che richiedono interventi di recupero urbano si registrano nell'ambito di quei comuni di grandi dimensione dove negli ultimi decenni sono stati realizzati consistenti interventi di edilizia sovvenzionata spesso prive delle necessarie opere primarie (verde, parcheggi, eccetera).

Attraverso i programmi integrati di intervento (articolo 2) si intende attribuire un significato nuovo all'intervento pubblico. Questo può infatti diventare volano di una serie di iniziative, anche private, avviando così il recupero di parti di città.

Per raggiungere tale scopo il programma integrato può avere anche contenuti di carattere urbanistico.

Peraltro la previsione della competenza comunale insieme a quella della variazione automatica della strumentazione urbanistica vigente non si pone in contrasto con i principi delle attribuzioni regionali nelle materie dell'urbanistica e dell'edilizia pubblica, bensì

risponde all'esigenza primaria di disporre di procedure semplificate per il raggiungimento di preminenti obiettivi sociali.

Comunque la regione resta protagonista della materia, non solo a livello legislativo ma soprattutto nella valutazione della « fattibilità » dei programmi, ai fini della concessione dei finanziamenti, sia per la loro formazione (comma 6) che per la loro attuazione (comma 3).

Inoltre la previsione in esame appare in linea con la tradizione legislativa, sia nel settore dell'edilizia residenziale pubblica che nel medesimo settore dell'urbanistica. Non è escluso, fra l'altro, che in materia trovino applicazione le apposite norme regionali attuative di quanto previsto nell'articolo 25, della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Con le disponibilità finanziarie sopra individuate potranno essere avviate programmazioni regionali attuate in base alla ripartizione che sarà stabilita con delibera del CIPE su proposta del CER ed in base ai criteri di massima che saranno definiti per individuare le quote da destinare ai diversi tipi di intervento e alle diverse categorie di operatori.

Anche in questo caso è evidente che i programmi integrati interesseranno quei comuni che, per entità dei finanziamenti pubblici concessi dalle regioni nel settore specifico dell'edilizia residenziale pubblica e in altri settori di intervento e ancora in relazione alle iniziative che potranno essere attivate con capitali privati, potranno realizzarsi interventi di dimensioni tali da incidere sulle realtà urbane.

È prevedibile comunque che i programmi integrati interesseranno via via quote sempre più consistenti di finanziamento ma che fin dalla fase iniziale quote significative presumibilmente pari al 30-50 per cento potranno essere utilizzate per tali operazioni in rapporto alle disponibilità di aree e di edifici che, come è noto, si presenta in maniera differenziata nell'ambito non solo regionale ma anche comunale.

Tale differenziazione è connessa ai noti fenomeni che nel passato hanno determinato la concentrazione o lo svuotamento di significative realtà urbane. Non appare opportuno stabilire in questa sede vincoli di spesa per i vari tipi di intervento, tenuto conto delle diverse realtà ed esigenze regionali.

Premesso quanto sopra, per quanto riguarda gli obiettivi fisici del biennio 1990-1991, non si può che anticipare una ipotesi di larga massima atteso da un lato la non certezza delle risorse finanziarie, che all'atto della loro corretta individuazione daranno luogo ad una integrazione della stessa programmazione, e dall'altro la variazione della natura degli interventi.

Si deve poi tener conto che, per quanto riguarda le forme di agevolazioni nel settore per l'edilizia residenziale, è rinviata al CER ed al CIPE ed alle stesse regioni la possibilità di quantificare l'entità dei contributi.

Ciò premesso ed in relazione alle sole risorse accertate è possibile pervenire ad una quantificazione di massima dei programmi

realizzabili nell'ipotesi che il 20 per cento dei finanziamenti in conto capitale vengano destinati alle urbanizzazioni come sopra indicate.

Con i fondi in conto capitale disponibili (circa 2.580 miliardi) nell'ipotesi di un utilizzo pari al 40 per cento per nuove costruzioni, 50 per cento per il recupero e il 10 per cento di contributi per l'agevolata in locazione, gli obiettivi fisici possono quantificarsi in 45.000-50.000 alloggi.

Con i limiti di impegno è ipotizzabile un programma di 25.000 alloggi.

Nel complesso pertanto nel biennio 1990-91 si può prevedere la realizzazione o il recupero di 70-75.000 alloggi da aggiungere a quelli del biennio 1988-89, pari a 90.000 alloggi, per un totale complessivo di 160-165.000 alloggi.

Va comunque precisato che l'azione del CER e delle Regioni deve far sì, in relazione alle specifiche situazioni comunali, che quote consistenti di finanziamento agevolato siano indirizzate per la realizzazione di programmi da dare in locazione, anche con proprietà differita. Tale ultimo tipo di intervento è prevedibile che assorbirà circa il 15 per cento dei finanziamenti disponibili con una cessione successiva di circa 3.750 alloggi.

Elemento di garanzia della spendibilità delle risorse dinanzi descritte è dato dal sistema di verifica della spesa, cui è connesso un sistema di norme comportanti l'accertamento della fattibilità degli interventi.

Si può inoltre affermare che il disegno di legge non comporta eccessivo impatto sulle strutture amministrative a livello regionale e di enti locali.

Si precisa infine che, attraverso il meccanismo del giro fondi, e quindi utilizzando le ampie giacenze di cassa oggi esistenti impegnate per programmi in corso, non dovrebbero destare alcuna preoccupazione eventuali momentanee deficienze di cassa. Peraltro, ipotizzando di poter programmare il biennio agli inizi del 1989, non solo sarà possibile realizzare gli interventi edilizi entro il biennio di riferimento, ma avviare tempestivamente alcune opere connesse con i programmi integrati di intervento e con il recupero urbano di base. A tali operazioni non si dovrebbero frapporre ostacoli di sorta tenuto conto dei 700 miliardi previsti nella tabella c) della legge finanziaria per il 1988.

Si precisa infine che la prevista istituzione di un « Osservatorio permanente della condizione abitativa » non comporta nuovi oneri in quanto si avvarrà delle strutture e del personale del Segretariato Generale del CER così come previsto dalla legge n. 457 del 1978.

X LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

- Stato della spesa dei programmi regionali: 1978 - 1987.
Edilizia Sovvenzionata. (in milioni)

REGIONI	TOTALE FINANZIAMENTI ASSEGNATI ALLE REGIONI	TOTALE EROGAZIONI	%
PIEMONTE	791.511,6	565.548,9	71,4
VALLE D'AOSTA	21.067,1	10.592,3	50,3
LOMBARDIA	1.437.765,0	1.278.406,5	88,9
TRENTINO A. ADIGE	405.380,5	221.204,3	54,0
VENETO	717.388,9	521.497,1	72,6
FRIULI V. GIULIA	290.088,5	245.074,7	84,5
LIGURIA	333.973,9	240.835,6	72,1
EMILIA ROMAGNA	606.019,1	610.100,4	100,7
TOSCANA	597.559,7	497.937,1	83,3
UMBRIA	141.385,5	124.700,8	88,2
MARCHE	236.517,3	211.567,2	89,5
LAZIO	1.469.532,1	971.470,5	6,1
ABRUZZO	331.313,9	227.351,3	68,6
MOLISE	109.876,4	54.944,2	50,0
CAMPANIA	1.516.699,2	716.669,4	47,3
PUGLIA	1.143.577,6	704.071,3	61,6
BASILICATA	230.851,7	172.406,1	74,7
CALABRIA	850.428,9	460.019,0	54,1
SICILIA	1.543.022,8	823.831,5	53,4
SARDEGNA	480.842,3	425.825,6	88,5
TOTALE	13.254.800,0	9.084.053,8 **	68,5

* • 225 miliardi assegnati ai sensi dell'art. 3 lett. q) legge 457.

** • 194.319,0 milioni di finanziamenti erogati allo stesso fine.

Dati aggiornati al 31-12-87

- Stato della spesa dei programmi regionali - 1978-1987
Edilizia agevolata (in milioni)

- B

REGIONI	TOTALE FINANZ. ASSEGNATI (annualità)	LIMITI D'IMPEGNO DEPOSITATI Cassa DD.PP.	TOTALI FINANZIARI EROGATI	%
PIEMONTE	95.991,1	474.413,0	290.604,8*	61,25
VALLE D'AOSTA	2.400,0	12.166,0	4.711,2	38,72
LOMBARDIA	148.010,3	689.242,6	170.410,4*	24,72
TRENTINO A. ADIGE	36.721,3	183.001,1	80.535,0	44,00
VENETO	62.119,8	294.211,2	86.004,1	29,23
FRIULI V. GIULIA	25.686,8	130.702,1	33.525,1	25,65
LIGURIA	31.632,7	157.691,5	44.378,9	28,14
EMILIA ROMAGNA	99.205,2	510.611,0	105.115,8	20,58
TOSCANA	77.348,7	392.262,7	128.323,2*	32,71
UMBRIA	35.639,2	177.339,6	76.343,6	43,04
MARCHE	31.557,2	142.613,7	37.232,2	26,10
LAZIO	138.120,2	651.858,7	83.489,3	12,80
ABRUZZO	26.037,9	134.214,7	41.625,4	31,01
MOLISE	8.670,0	43.610,6	14.686,6	33,67
CAMPANIA	114.784,4	561.558,5	38.659,3	6,88
PUGLIA	76.485,3	375.270,4	34.985,7	9,32
BASILICATA	17.829,5	93.735,0	17.796,0	18,98
CALABRIA	45.081,3	225.488,5	49.371,1	21,89
SICILIA	120.539,6	600.578,1	52.082,3	8,67
SARDEGNA	35.316,5	180.921,2	24.033,9	13,28
ITALIA	1.229.257,0	6.031.490,0	1.413.914,1**	26,53

* Comprensivo dei maggiori oneri 78/81.

** Esclusi: fondi erogati relativi all'art.9 della legge 25/80 e quelli dell'art.3 lett. q) in c/interessi, pari rispettivamente a 207.906 milioni e 3.071 milioni.

X LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

- Stato della spesa dei programmi straordinari dei comuni.
(in milioni)

LEGGE	STANZIAMENTO DI LEGGE	EROGAZIONI	%
LEGGE 25/80 art. 7	400.000	376.570	94,1
art. 8	1.000.000	1.104.230*	110,4
LEGGE 94/82 art. 2	1.400.000	886.608	63,3
LEGGE 118/85 art. 4	800.000	571.513	71,4
LEGGE 899/86 art. 5 lett. a)	600.000	17.768	3,0
TOTALE	4.200.000	2.956.689	70,4

* Compresi fondi di diversa provenienza per maggiori oneri e, tra questi, 85 miliardi dell'art. 7.

Dati aggiornati al 31-12-87

- C

X LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

Agevolazioni individuali in c/interessi e in c/capitale

LEGGE	STANZIAMENTO DI LEGGE	LIMITI DI IMPEGNO	EROGAZIONI	%
LEGGE 28/1980 art. 9	120.000	910.000	278.703*	30,6
LEGGE 94/1982 art. 2 c. 12	30.000	180.000	9.203**	5,1
LEGGE 94/1982 art. 2 c. 10	440.000	440.000	266.138	60,4
LEGGE 118/1985	400.000	400.000	176.489	44,1
LEGGE 899/1986	200.000	200.000	128.276	64,1

* Di cui 123.370,4 milioni trasferiti da c/interessi in c/capitale in base alla L. 112/1985 art. 5 bis.

** Di cui 6.006,9 milioni trasferiti da c/interessi in c/capitale in base alla L. 112/1985 art. 5 bis.

Dati aggiornati al 31-12-87

X LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

- Stato della spesa dei fondi per acquisizione e urbanizzazione delle aree.

LEGGE	STANZIAMENTO DI LEGGE	EROGAZIONI	%
LEGGE 457/78	180.000	165.000	91,6
LEGGE 94/82	600.000	200.837	33,5
LEGGE 118/85 art. 3 comma 10	250.000	9.333	3,7
LEGGE 118/85 art. 3 comma 12	150.000	4.698	3,1
TOTALE	1.180.000	379.863	32,2

- E

Dati aggiornati al 31-12-87

X LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

Sintesi nazionale alloggi dei programmi straordinari
edilizia sovvenzionata .

	Programmati	Ultimati	In costruz.	Da iniziare
Legge 25/1980 art. 7	5.529	3.082	1.647	-
Legge 25/1980 art. 8	25.000	22.000	3.000	-
Legge 94/1982 art. 2	21.360	16.000	5.360	-
Legge 118/1985 art. 4	7.937	5.329	2.608	-
Legge 899/1986 art. 5	4.915	-	-	4.915
TOTALE	64.741	47.211	12.615	4.915

* Alloggi acquistati, costruiti o recuperati.

- Sintesi alloggi dei programmi ordinari di edilizia sovvenzionata ed agevolata.

		Programmati	Ultimati	In costruz.	Da iniziare
CONVENZIONATA	N	151.047	85.083	35.303	30.661
	R	200.992	127.441	46.957	26.554
AGEVOLATA	N	128.244	69.135	44.734	55.375
	R	36.397	13.322	3.299	19.716
TOTALI	N	339.291	174.218	80.037	86.036
	R	237.349	140.823	50.256	46.270
TOTALE		576.640	315.041	130.293	132.306

(Basilicata, Trentino, Bolzano e Veneto).

DISEGNO DI LEGGE

ART. 1.

(Interventi di recupero).

1. I fondi destinati al recupero sono utilizzati per:

a) il recupero edilizio primario e secondario come definito dai decreti ministeriali 23 maggio 1984, pubblicati nella *Gazzetta Ufficiale* n. 184 del 5 luglio 1984;

b) il recupero urbano di base degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica;

c) l'acquisizione di immobili urbani degradati da recuperare;

d) il recupero di volumi non residenziali strettamente connessi con la residenza.

2. Le regioni, anche su proposta dei comuni, nell'ambito degli strumenti urbanistici finalizzati al recupero, concedono i contributi di cui all'articolo 6 per gli interventi di cui alle lettere a) e c) del comma 1. Agli edifici così recuperati si applica l'articolo 7 di cui alla legge 28 gennaio 1977, n. 10.

3. Nel caso di accertata vulnerabilità degli edifici localizzati in zone sottoposte agli strumenti urbanistici di cui sopra ed ai fini del ripristino dei requisiti di sicurezza statica, i contributi di cui al comma 2 sono concessi, per il recupero primario, anche a soggetti privi dei requisiti per l'accesso all'edilizia agevolata, secondo i criteri e modalità stabiliti dal CIPE, su proposta del Comitato per l'edilizia residenziale (CER).

4. Il CER stabilisce criteri e condizioni per procedere all'attuazione degli interventi ed agli accertamenti inerenti la vulnerabilità degli edifici.

5. Per recupero urbano di base si intendono gli interventi rivolti ad integrare

e/o modificare, anche attraverso un insieme sistematico di opere, le urbanizzazioni connesse con gli insediamenti di edilizia residenziale al fine di migliorarne la qualità complessiva garantendo nel contempo la stabilità degli edifici. Tra tali opere si intendono anche quelle inerenti le strutture per il parcheggio degli automezzi dei residenti.

6. Per il recupero urbano di base sono concessi ai comuni finanziamenti da utilizzare nell'ambito degli strumenti finalizzati al recupero per gli insediamenti di edilizia residenziale sovvenzionata, con esclusione delle opere di competenza degli enti territoriali.

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

« I condomini che rappresentino almeno i tre quarti del valore di un edificio composto di più unità abitative possono presentare la proposta per il recupero relativo a tutto l'edificio ».

8. Ove la proposta di cui al comma 7 venga approvata ed ammessa ai benefici di legge, tutti i proprietari sono obbligati a concorrere alle spese necessarie in importo pari ai millesimi di immobile loro attribuiti.

ART. 2.

(Programmi integrati di intervento).

1. Al fine di promuovere la riqualificazione del tessuto urbanistico-edilizio ed ambientale, i comuni, sulla base di disposizioni regionali, provvedono alla formazione dei programmi integrati volti al coordinamento degli interventi di edilizia residenziale pubblica e privata, inerenti diverse tipologie di intervento, di quelli relativi alle opere infrastrutturali, di urbanizzazioni primarie e secondarie, nonché delle attività produttive fisicamente e funzionalmente connesse con la residenza. Il programma integrato deve avere caratteristiche tali da incidere sulla riorganizzazione urbana, anche ai fini di una ra-

zionale utilizzazione del patrimonio edilizio, e comprende interventi di dimostrata fattibilità.

2. Il programma, sempre in base a disposizioni regionali, è approvato dal comune ed equivale a piano particolareggiato o a piano di recupero e, in via definitiva, a variante, anche integrativa, della strumentazione urbanistica vigente, compresi i programmi pluriennali di attuazione.

3. Le regioni possono concedere i finanziamenti di loro competenza, compresi quelli inerenti il settore dell'edilizia residenziale, prioritariamente a quei comuni che provvedono alla formazione di detti programmi.

4. I proprietari, anche riuniti in consorzio, possono presentare al comune il progetto di programma integrato relativo ai propri immobili.

5. I comuni possono affidare in concessione la formazione dei programmi integrati ed anche l'esecuzione degli interventi di loro competenza agli Istituti autonomi case popolari (IACP), a cooperative e imprese di costruzione, anche associate o consorziate, nel rispetto della normativa vigente in materia di opere pubbliche. La concessione è accompagnata da apposita convenzione nella quale sono, tra l'altro, precisati i contenuti economici e finanziari degli interventi.

6. Le regioni possono destinare parte delle somme loro attribuite, ai sensi della presente legge, alla formazione di detti programmi integrati.

7. Il CER, in sede di proposta di ripartizione delle disponibilità finanziarie, definisce criteri e modalità inerenti la formazione e l'attuazione dei programmi integrati, nonché lo schema di convenzione tipo di cui al comma 5.

ART. 3.

(Programmi nazionali).

1. Il CER, a partire dal biennio 1990-91, utilizza i finanziamenti destinati ai

programmi nazionali di cui al comma 6 dell'articolo 11, definendo:

a) la quota destinata a interventi finalizzati a far fronte a particolari straordinarie emergenze abitative, ivi comprese quelle di cui all'articolo 3, lettera q), della legge 5 agosto 1978, n. 457;

b) la quota destinata a un programma finalizzato all'innalzamento della qualità degli insediamenti residenziali pubblici e privati, con particolare riguardo ai requisiti di sicurezza, di risparmio energetico e gestionale.

2. Le quote di cui alla lettera a) del comma 1, compatibilmente con la programmazione regionale dei finanziamenti, sono attribuite dal CER qualora sia dimostrata la particolare straordinarietà dell'emergenza e l'immediata fattibilità degli interventi.

3. Per l'utilizzo delle quote di cui alle lettere a) e b) del comma 1 il CER definisce le specifiche finalità dei programmi, indica le caratteristiche dei soggetti attuatori e stabilisce le procedure per la presentazione delle domande di finanziamento.

4. Per la realizzazione dei programmi di cui sopra si applicano le norme di cui all'articolo 3, secondo comma, della legge 5 agosto 1978, n. 457.

ART. 4.

*(Abitazioni in locazione
con vincolo di durata predeterminata).*

1. Le regioni possono prevedere la concessione dei contributi di cui all'articolo 6 per la realizzazione o il recupero di alloggi con il vincolo temporaneo alla locazione ad un canone stabilito ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392.

2. Le agevolazioni, di cui al comma 1, sono concesse a imprese anche di costruzione o loro consorzi, a cooperative edilizie o loro consorzi per gli alloggi assegnati in uso, ad enti pubblici anche economici. I conduttori degli alloggi così realizzati devono possedere, al momento

dell'assegnazione in locazione, i requisiti soggettivi per l'accesso all'edilizia agevolata. Il requisito del reddito non è richiesto ai precedenti detentori a qualsiasi titolo.

3. Per 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 di diritto del contratto.

4. Trascorsi dieci anni dall'ultimazione dei lavori, gli alloggi che siano stati locati ai sensi del presente articolo per almeno otto anni possono essere trasferiti a titolo oneroso con diritto di prelazione per il conduttore. All'atto del trasferimento vengono meno le agevolazioni di cui la comma 1.

5. In deroga al disposto di cui all'articolo 3 della legge 27 luglio 1978, n. 392, il contratto di locazione di cui al comma 4, da stipularsi in forma scritta, cessa alla scadenza senza necessità di preventiva disdetta. Al provvedimento che dispone il rilascio non si applica l'articolo 56 della legge stessa.

6. Gli obblighi previsti dal presente articolo integrano quelli della convenzione comunale ove prevista o sono recepiti in apposito atto d'obbligo il cui schema è approvato dalla regione, da trasciversi alla conservatoria dei registri immobiliari a cura del comune e a spese dei beneficiari.

7. Fermo restando quanto stabilito nel comma 4, le abitazioni realizzate ai sensi del presente articolo possono essere cedute purché le vendite 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.

8. Nel caso di vendita ai sensi del comma 7 al conduttore sarà comunque garantita l'intera durata della locazione, determinata ai sensi del comma 4.

ART. 5.

*(Abitazioni in locazione
con proprietà differita).*

1. Le regioni possono prevedere la concessione dei contributi di cui all'articolo 6 per la realizzazione di programmi finalizzati al recupero o alla costruzione di alloggi destinati alla locazione per uso abitativo per un periodo non inferiore a 10 anni e con successivo trasferimento della proprietà degli stessi ai relativi conduttori in possesso dei requisiti soggettivi di legge al momento dell'assegnazione in locazione.

2. Le agevolazioni sono concesse ai soggetti di cui al comma 2 dell'articolo 4.

3. Il CIPE, su proposta del CER, stabilisce i contenuti integrativi della convenzione comunale relativamente alla disciplina dell'impegno di acquisto del conduttore ed alla determinazione del prezzo di cessione allo scadere della locazione.

4. Gli alloggi di cui al presente articolo e quelli di cui all'articolo 4 realizzati da comuni e Istituti autonomi case popolari sono destinati prioritariamente ai soggetti i quali, ricorrendo le condizioni di cui al punto 3, capoverso 5, della delibera CIPE 19 novembre 1981, siano considerati decaduti dall'assegnazione.

ART. 6.

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

1. A partire dal biennio 1990-1991 le agevolazioni per la realizzazione degli interventi di cui all'articolo 1, primo comma, lettera *b*), della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modifiche ed integrazioni, sono concesse sotto forma di contributi, per un massimo di 18 annualità comprensive del periodo di preammortamento non superiore a tre anni, erogati direttamente all'operatore, nella misura e con le modalità stabilite, per ciascun biennio, dal CIPE su proposta del

CER, contestualmente all'approvazione dei programmi quadriennali e delle relative revisioni biennali di cui all'articolo 2, secondo comma, della medesima legge n. 457.

2. Ai programmi di cui al comma 1, trasmessi per l'approvazione al CIPE, il CER allega il provvedimento di aggiornamento dei limiti massimi di costo di cui all'articolo 3, lettera n), della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modifiche ed integrazioni.

3. L'entità del contributo annuale è differenziato per fasce di reddito e tipo e destinazione dell'intervento, anche in relazione alla eventuale durata della locazione, della assegnazione in uso o della locazione con patto di futura vendita, ed è determinato con riferimento all'ammontare della rata dell'ammortamento di un mutuo di importo compreso fra il 50 per cento ed il 100 per cento del costo convenzionale dell'intervento stesso, calcolato in base al massimale di costo in vigore alla data della concessione, da ammortizzare in 15 anni ad un tasso pari al costo del denaro di cui all'articolo 19, primo comma, della legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni, in vigore alla stessa data.

4. I programmi ammessi ad agevolazione possono usufruire di finanziamenti concessi dagli istituti e sezioni di credito fondiario ed edilizio e dalle aziende ed istituti di credito abilitati alla concessione di finanziamenti a medio e lungo termine, a tasso sia costante che variabile. In tal caso il contributo concesso all'operatore può essere dallo stesso ceduto *pro-solvendo* all'ente mutuante.

5. I programmi di cui al comma 1 possono prevedere anche la concessione di contributi in conto capitale in unica soluzione di importo differenziato ai sensi del comma 3 ed equivalente a quello ottenibile con il procedimento di attualizzazione calcolato ad un tasso pari al costo medio della provvista determinato dalla Banca d'Italia per la definizione del costo del denaro di cui al comma 3.

6. Agli interventi di edilizia agevolata-convenzionata disciplinati ai sensi della

legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modifiche e integrazioni, non pervenuti alla concessione del contributo, possono applicarsi le disposizioni di cui al presente articolo.

7. A parziale integrazione dell'articolo 18 della legge 5 agosto 1978, n. 457, i programmi di edilizia residenziale pubblica agevolata sono localizzati:

a) nell'ambito dei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni;

b) in aree delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni ed integrazioni;

c) nell'ambito delle zone e dei piani di recupero di cui al titolo IV della legge 5 agosto 1978, n. 457.

8. Tali programmi possono essere realizzati anche in aree esterne agli ambiti di cui al comma 7 purché i relativi interventi siano convenzionati ai sensi dell'articolo 7 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, sulla base della convenzione tipo stabilita dal CER.

ART. 7.

*(Fondo di rotazione
per acquisizione aree e urbanizzazioni).*

1. Il secondo comma dell'articolo 3 del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94, è abrogato. A decorrere dal 1° gennaio 1990, è costituito presso la sezione autonoma della Cassa depositi e prestiti, istituita dall'articolo 10 della legge 5 agosto 1978, n. 457, un fondo speciale di rotazione per la concessione di mutui decennali, senza interessi, finalizzati alla acquisizione ed urbanizzazione di aree edificabili ad uso residenziale, nonché al potenziamento ed al rinnovamento di quelle già edificate.

2. Al finanziamento del fondo si provvede:

a) con l'apporto, a favore della sezione autonoma della Cassa depositi e prestiti, delle somme che vengono ripartite fra le regioni con le modalità di cui al comma 1 dell'articolo 11, utilizzando le disponibilità dei diversi bienni;

b) con i rientri dei mutui concessi ai sensi dell'articolo 3 del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94, e dell'articolo 3, comma 10, del decreto-legge 7 febbraio 1985, n. 12, convertito, con modificazioni, dalla legge 5 aprile 1985, n. 118;

c) con le somme provenienti dai fondi già assegnati ai sensi dell'articolo 45 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modifiche ed integrazioni, la cui concessione sia dichiarata decaduta per la mancata utilizzazione degli stessi, in base a criteri e modalità che verranno stabilite dal CER.

3. I fondi disponibili sul fondo speciale di cui al comma 1 sono ogni biennio assegnate dal CER alle regioni, le quali, entro i successivi sei mesi, provvedono, a pena di revoca, alla loro ripartizione tra i comuni e/o consorzi di comuni che ne facciano motivata richiesta e che abbiano interamente impegnato quelli eventualmente loro già assegnati, con utilizzo non inferiore al 50 per cento di ogni singolo finanziamento.

4. La sezione autonoma, entro i limiti delle attribuzioni dei fondi propri di ciascuna regione, provvede alla concessione dei mutui secondo le modalità e le condizioni da stabilirsi con apposito decreto del Ministro del tesoro, di concerto col Ministro dei lavori pubblici. Sono considerati decaduti i beneficiari che non abbiano prodotto domanda di concessione del mutuo entro 4 mesi dal provvedimento regionale di ripartizione. Trascorso un anno dal provvedimento di concessione del mutuo, la Sezione autonoma provvede alla revoca nei confronti dei beneficiari che non abbiano utilizzato nep-

pure parzialmente il finanziamento, escluse le spese tecniche. Le somme resesi disponibili per effetto della avvenuta decadenza e del provvedimento di revoca riaffluiscono nel fondo speciale per successive assegnazioni a cura del CER.

5. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 3, commi dodicesimo, tredicesimo, quattordicesimo e quindicesimo, del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94.

ART. 8.

*(Norme quadro
in materia di alienazione degli alloggi).*

1. La regione può disciplinare con propria legge la cessione in proprietà degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà degli istituti autonomi per le case popolari, nel rispetto dei seguenti principi:

a) razionalizzazione della gestione del patrimonio pubblico di abitazioni;

b) cessione per interi complessi organici con salvaguardia degli assegnatari che intendono rimanere nel regime locativo;

c) prezzo di cessione non inferiore al costo base, determinato ai sensi degli articoli da 12 a 24 della legge 27 luglio 1978, n. 392, vigente al momento della sottoscrizione del contratto di cessione, con esclusione di riduzioni di carattere soggettivo o di altre non previste dalla normativa in materia;

d) in caso di pagamento dilazionato, equivalenza del valore attuale dei versamenti dilazionati calcolato al tasso pari al costo medio della provvista, determinato a norma dell'articolo 6, comma 5, diminuito di due punti percentuali rispetto al prezzo determinato secondo quanto stabilito alla lettera c);

e) reinvestimento del ricavo delle cessioni per la realizzazione di nuove costruzioni, di interventi di recupero del

patrimonio pubblico, nonché di urbanizzazioni e servizi.

2. In sede di prima applicazione la cessione deve avvenire nel limite del 30 per cento del patrimonio esistente, al netto degli alloggi in corso di cessione in proprietà. Nelle fasi successive la cessione può effettuarsi in misura pari all'incremento del patrimonio.

3. La cessione degli alloggi può essere prevista:

a) per trasferimento immediato della proprietà, con garanzia ipotecaria nel caso di pagamento rateale del prezzo;

b) mediante locazione con patto di futura vendita e facoltà di riscatto anticipato;

c) graduale cessione di carature, a valore aggiornato e con proporzionale riduzione del canone;

d) altre forme consentite dalla legislazione vigente.

4. L'amministrazione degli stabili ceduti è affidata, anche in caso di cessione non immediata della proprietà, ai cessionari, da considerarsi a tal fine quali condomini ad ogni effetto.

5. Sino all'entrata in vigore della legge regionale di cui al comma 1 continua ad applicarsi l'articolo 29 della legge 8 agosto 1977, n. 513, e successive modificazioni. Per le proposte di trasferimento ancora non autorizzate dalla regione alla data di entrata in vigore della presente legge, il corrispettivo della cessione è determinato in misura pari al costo base di cui al comma 1, lettera c).

ART. 9.

*(Definizione di edilizia residenziale pubblica
— Relazione al CIPE).*

1. Sono alloggi di edilizia residenziale pubblica quelli acquisiti, realizzati o recuperati da enti pubblici territoriali o dagli Istituti autonomi delle case popolari a totale carico o con il concorso o contri-

buto dello Stato o delle regioni e destinati alla locazione.

2. Il Comitato per l'edilizia residenziale, ogni biennio a decorrere da quello successivo all'entrata in vigore della presente legge, presenta al CIPE entro il 31 marzo una relazione sulla applicazione della normativa inerente la gestione delle abitazioni di edilizia residenziale pubblica.

3. Il Ministro dei lavori pubblici riferisce al Parlamento, nell'ambito della relazione di cui all'articolo 83 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sui più significativi risultati acquisiti, anche al fine di un razionale coordinamento del complessivo mercato delle locazioni.

4. Per assicurare una periodica documentata conoscenza dei processi di trasformazione economica e sociale del mercato abitativo, anche in relazione a quanto disposto dall'articolo 83 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è istituito nell'ambito del segretariato generale del CER « l'osservatorio permanente della condizione abitativa ».

ART. 10.

(Progetto per il biennio 1990-1991).

1. In attesa della predisposizione di un nuovo piano poliennale di edilizia residenziale, è disposto l'immediato avvio di un progetto biennale 1990-1991 con un finanziamento di 3.380 miliardi, alla cui copertura si provvede mediante:

a) i proventi, i rientri e le altre entrate previste dall'articolo 13, lettere b) e c), della legge 5 agosto 1978, n. 457, per gli anni 1990 e 1991;

b) il limite di impegno di lire 150 miliardi di cui all'articolo 22 della legge 11 marzo 1988, n. 67, da iscrivere a partire dall'anno 1990;

c) l'apporto dello Stato di lire 700 miliardi, in ragione di 150 miliardi nel 1988, 200 nel 1989 e 350 nel 1990.

2. All'onere di cui al comma 1, lettera c), si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento iscritto, ai fini del bilancio triennale 1988-1990, al capitolo 9001 dello stato di previsione del Ministero del tesoro per l'anno finanziario 1988, all'uopo utilizzando l'accantonamento « Anticipazioni del nuovo programma decennale di edilizia residenziale pubblica ».

3. Il Ministro del tesoro può autorizzare, con propri decreti, la sezione autonoma per l'edilizia residenziale per la Cassa depositi e prestiti ad effettuare giro-fondi fra gli stessi conti correnti, salvo successivo reintegro, al fine di fronteggiare eventuali insufficienze di cassa.

4. All'attuazione del progetto biennale come sopra definito si provvede inoltre con:

a) le eventuali maggiori entrate derivanti dai contributi di cui al comma 1, lettera a);

b) le economie di contributo accertate, per ciascun biennio e per ciascun intervento, alla data di emissione del provvedimento di concessione del contributo agli operatori;

c) le economie accertate relative ai programmi di cui agli articoli 7 e 9 del decreto-legge 15 dicembre 1979, n. 629, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 febbraio 1980, n. 25, agli articoli 2 e 5-ter del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94, ed all'articolo 4 del decreto-legge 7 febbraio 1985, n. 12, convertito, con modificazioni, dalla legge 5 aprile 1985, n. 118, nonché i fondi in conto capitale, comprese le economie di contributo ai singoli;

d) i rientri connessi all'attuazione del disposto di cui al comma 5 dell'articolo 12.

5. I finanziamenti di cui sopra sono destinati:

a) al recupero primario e secondario di cui all'articolo 1, comma 1, lettera a);

b) al recupero urbano di base di cui all'articolo 1, comma 1, lettera b);

c) all'acquisto di immobili degradati ed al relativo recupero, dando la priorità a quelli inclusi in programmi finalizzati alla riqualificazione urbana;

d) agli interventi di edilizia agevolata in proprietà, in locazione, in locazione con vincolo di durata predeterminata e in locazione con proprietà differita;

e) agli interventi di edilizia sovvenzionata;

f) all'avvio immediato della acquisizione e urbanizzazione delle aree destinate agli interventi di edilizia sovvenzionata, agevolata, convenzionata;

g) all'avvio immediato della formazione dei programmi integrati di intervento di cui all'articolo 2.

6. Sulla disponibilità di cui al comma 1 è riservata la quota del:

a) 15 per cento per i programmi nazionali di cui all'articolo 3;

b) 1,5 per cento per le attività di cui all'articolo 2, lettera f), della legge 5 agosto 1978, n. 457.

7. Il Ministro del tesoro è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.

ART. 11.

(Programmazione di fondi).

1. Fatte salve le riserve di cui all'articolo 10, il CIPE, su proposta del CER, approva la ripartizione tra le regioni delle disponibilità finanziarie di cui all'articolo 10 entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge e contestualmente definisce i criteri che devono essere tenuti a base per individuare le quote da destinare ai diversi tipi di intervento e alle diverse categorie di operatori. Il 70 per cento della predetta disponibilità finanziaria è riservato ai terri-

tori del Mezzogiorno indicati nell'articolo 1 del testo unico delle leggi sugli interventi nel Mezzogiorno, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 marzo 1978, n. 218.

2. Le regioni, entro 150 giorni dalla ripartizione dei fondi di cui al comma 1, provvedono ad approvare ed a trasmettere al CER il programma regionale di intervento.

3. Ciascuna regione, tenuto conto dei criteri di cui al comma 1, definisce le quote di finanziamento da destinare ai diversi tipi di intervento ed i soggetti attuatori.

4. Al fine di conseguire la massima produttività sociale nell'uso tempestivo delle risorse pubbliche, le regioni localizzano gli interventi nei comuni in cui si registrano maggiori difficoltà abitative e che assicurano, fin dalla fase di programmazione regionale delle disponibilità finanziarie, l'individuazione di aree ed edifici di cui sia garantita la piena disponibilità per l'attuazione degli interventi.

5. L'incremento del patrimonio pubblico è realizzato con nuove costruzioni, recupero di immobili degradati e acquisto di immobili da recuperare.

6. Gli interventi di edilizia agevolata riguardano nuove costruzioni, acquisto e recupero di immobili degradati e acquisto di immobili anche non soggetti a recupero.

7. I fondi destinati agli interventi edilizi possono essere utilizzati anche per la costruzione, l'acquisto e il recupero di volumi non residenziali se funzionalmente o strutturalmente connessi con la residenza. Per tali interventi, i cui fondi sono utilizzati come anticipazioni, il CIPE stabilisce modalità e criteri per la loro erogazione e restituzione.

8. I finanziamenti sono erogati alle regioni, nell'ambito delle disponibilità loro assegnate e con le modalità fissate dal CER, all'atto della presentazione di documentazione comprovante la cantierabilità.

9. Il CER, ai sensi dell'articolo 3, lettera d), della legge 5 agosto 1978, n. 457, definisce i criteri per l'accertamento della cantierabilità degli interventi.

10. Qualora entro venti mesi dalla data di comunicazione della delibera CIPE non sia pervenuta al Segretario Generale del CER la suddetta documentazione, il CER, sulla base di criteri stabiliti dal CIPE, delibera l'utilizzo delle disponibilità finanziarie così create a copertura di programmi già avviati anche in altre regioni, o per l'avvio di programmi di bienni successivi. Le disponibilità finanziarie non utilizzate dalle regioni saranno reintegrate, come non aggiuntive, in termini di competenza nelle programmazioni successive.

ART. 12.

(Norme varie).

1. Alle aree individuate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e dell'articolo 3 del decreto-legge 2 maggio 1974, n. 115, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 giugno 1974, n. 247, e successive modifiche ed integrazioni, si applica il regime fissato nell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modifiche e integrazioni.

2. L'articolo 3 della legge 29 settembre 1964, n. 847, come modificato dall'articolo 43 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, è abrogato.

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

4. Nei comuni capoluogo di provincia ed in quelli superiori a 50.000 abitanti, in sede di rilascio della concessione edilizia relativa ad interventi anche in corso di attuazione, di edilizia sovvenzionata, agevolata e convenzionata e relativi servizi, il sindaco deve acquisire tutti i permessi, pareri e nulla-osta richiesti dalla legislazione statale e regionale per la realizzazione dell'intervento, promuovendo, se del caso, apposita conferenza di servizio tra le amministrazioni interessate. Qualora tali atti non siano rilasciati o motivatamente negati nel termine di 40 giorni dalla richiesta, il sindaco è tenuto a

provvedere nei successivi 20 giorni. La concessione edilizia, in questo caso, sostituisce gli atti medesimi.

5. I finanziamenti attribuiti alle regioni ed inerenti gli interventi relativi al piano decennale di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457, ed al biennio 1988-89, i cui lavori non siano iniziati entro il 30 aprile 1990, decadono. Entro i successivi 60 giorni, le regioni comunicano al CER l'ammontare delle decadenze. Il CIPE, su proposta del CER, approva la ripartizione dei fondi resi così disponibili.

6. Il comma 1 dell'articolo 13 del decreto-legge 29 dicembre 1987, n. 534, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 febbraio 1988, n. 47, è sostituito dal seguente:

« 1. Il termine indicato nell'articolo 6, quarto comma, del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94, già prorogato con decreto-legge 22 dicembre 1984, n. 901, convertito, con modificazioni, dalla legge 1° marzo 1985, n. 42, contenente norme per la formazione di programmi pluriennali di attuazione ai sensi dell'articolo 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, è differito al 31 dicembre 1989 ».

7. I fondi di cui al comma 15-bis dell'articolo 5 del decreto-legge 29 ottobre 1986, n. 708, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 dicembre 1986, n. 899, che non risultino utilizzati da parte dei comuni con popolazione superiore ai 100.000 abitanti per carenza o non accoglimento delle richieste da essi formulate al CER, sono ulteriormente ripartiti dal comitato esecutivo del CER tra i comuni con popolazione superiore a 300.000 abitanti, di cui all'articolo 1 del medesimo decreto-legge. Lo stesso comitato, su motivata richiesta dei comuni interessati, autorizza l'utilizzazione dei fondi per le operazioni di acquisto o di recupero ovvero per la corresponsione di contributi in conto capitale. Qualora il prezzo di acquisto degli alloggi superi il limite stabilito dal comma 8 dell'articolo 5 del medesimo decreto, il comitato ese-

cutivo può autorizzarne l'acquisto ove l'UTE accerti che gli stessi, in relazione alle loro caratteristiche e ubicazioni, hanno un valore di mercato non inferiore al prezzo richiesto.

8. All'articolo 5, primo comma, della legge 5 agosto 1978, n. 457, dopo il numero 13) è aggiunto il seguente:

« 13-bis) due rappresentanti del Ministro per i problemi delle aree urbane; ».

9. Il primo comma dell'articolo 6 della legge 5 agosto 1978, n. 457, è sostituito dal seguente:

« Nell'ambito del Comitato per l'edilizia residenziale è costituito un comitato esecutivo, presieduto dal Ministro dei lavori pubblici o da un Sottosegretario di Stato da lui delegato e composto da otto membri, dei quali quattro rappresentanti dei Ministri e quattro rappresentanti delle regioni. Dei quattro rappresentanti ministeriali, da designare a cura del Ministro dei lavori pubblici, non più di due sono scelti fra i rappresentanti dello stesso Ministro nel Comitato per l'edilizia residenziale, uno tra i rappresentanti del Ministro per i problemi delle aree urbane ed uno tra i rappresentanti del Ministro del tesoro. I quattro rappresentanti delle regioni sono eletti dai rappresentanti regionali nel Comitato per l'edilizia residenziale ».

10. Per quanto non diversamente disciplinato dalla presente legge si applica la legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modifiche ed integrazioni.