

# CAMERA DEI DEPUTATI N. 4171

## PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**D'ADDARIO, CRISTONI**

*Presentata il 3 agosto 1989*

Programma di interventi edilizi per il rinnovo urbano da parte degli istituti di cui alla legge 20 marzo 1975, n. 70

ONOREVOLI COLLEGHI! — La presente proposta di legge disciplina i programmi di intervento edilizio finalizzati al rinnovo urbano, attuati dagli enti pubblici che gestiscono forme obbligatorie di previdenza ed assistenza.

Oltre che a detti enti, la proposta si rivolge in generale alle imprese assicuratrici, affinché uniformino la loro attività di gestione patrimoniale alle finalità previste per gli enti pubblici.

Essa intende consentire un incremento dell'attività edilizia pubblica e privata attraverso una più veloce rotazione dei capitali gestiti sia dagli enti in oggetto sia dalla pubblica amministrazione dei fondi per il trattamento di fine lavoro.

Tali risorse vengono indirizzate verso gli interventi edilizi di rinnovo urbano e

dunque finalizzate a mitigare la crisi abitativa nelle aree metropolitane, con particolare attenzione al recupero dei centri storici, allo sviluppo del terziario ed all'edilizia residenziale in generale.

Accanto alle finalità ora esposte, le norme consentono agli enti in oggetto di migliorare la propria efficienza gestionale, rivedendo il grado di redditività degli investimenti immobiliari in essere, elevandone complessivamente la qualità.

Nel contempo gli enti sviluppano anche l'attività creditizia a favore degli acquirenti-locatari.

Riguardo gli aspetti sociali, la proposta oltre che favorire la realizzazione di immobili ad uso abitativo, favorisce l'acquisizione in proprietà dell'alloggio da parte dei locatari, assecondando ed incen-

tivando, con specifiche agevolazioni, una tendenza particolarmente diffusa e sentita.

Il processo di trasferimento delle proprietà immobiliari dagli enti ai successivi proprietari viene regolamentato attraverso un sistema di garanzie per il locatario-acquirente inerenti la valutazione oggettiva del prezzo di mercato dell'immobile o sua porzione, la facilità nell'acquisto, la permanenza del locatario in caso di rinuncia all'acquisto.

A tale riguardo si può certamente dire che la proposta in oggetto favorisce, allentando la tensione sociale che è insita nella carenza di alloggi, nelle grandi città in particolare, la razionalizzazione del problema abitativo, determinando anche la possibilità per le categorie più disagiate di acquisire alloggi in proprietà.

Si tratta di una prima normativa che intende razionalizzare questo complesso sistema, per cui si ritiene possa incontrare il favore degli onorevoli colleghi.

## PROPOSTA DI LEGGE

## ART. 1.

1. Gli enti pubblici di cui al quadro I della tabella allegata alla legge 20 marzo 1975, n. 70, che gestiscono forme obbligatorie di previdenza ed assistenza sono autorizzati ad alienare immobili ultimati da almeno 15 anni e la cui destinazione d'uso sia di civile abitazione.

2. Il consiglio di amministrazione di ciascun ente delibera il programma annuale delle alienazioni redatto secondo principi di convenienza delle cessioni valutate riguardo alla vetustà e redditività degli immobili.

3. Le società assicuratrici uniformano i loro programmi di alienazione degli immobili, o le loro porzioni, ai principi della presente legge.

## ART. 2.

1. Il prezzo di alienazione di ciascuna porzione abitativa dell'immobile è fissato dal consiglio di amministrazione di ciascun ente sulla base della stima effettuata dei propri organi tecnici. La valutazione tecnica tiene conto del valore di mercato dell'immobile, dell'incidenza della situazione di fatto e delle norme fissate dalla presente legge circa la disponibilità da parte dell'acquirente della porzione dell'immobile.

2. Il prezzo di alienazione delle porzioni di immobile con destinazione d'uso diversa dalla civile abitazione è stabilito dal consiglio di amministrazione di ciascun ente in base alle valutazioni di mercato effettuate dagli organi tecnici.

## ART. 3.

1. All'atto di trasferimento della proprietà immobiliare, gli acquirenti devono obbligarsi, in caso di successive vendite

frazionate e comunque prima dell'adozione di provvedimenti di disdetta dei contratti di locazione non fondati su morosità del conduttore, ad offrire ai singoli locatari, già titolari del contratto di locazione con gli enti pubblici venditori, l'appartamento e rispettive pertinenze ad un prezzo — comprensivo delle spese conseguenti all'atto — non superiore a quello di acquisto maggiorato dalla variazione ISTAT costo costruzioni-costi vita intervenuta nel frattempo.

2. Gli acquirenti devono garantire ai locatari che non hanno esercitato il diritto di opzione il rinnovo del contratto di locazione per un ulteriore quadriennio dalla data della scadenza.

3. Le condizioni di cui ai commi 1 e 2 devono essere osservate anche nel caso di successive vendite non frazionate; le relative clausole devono essere inserite nei contratti di trasferimento.

#### ART. 4.

1. Il pagamento del prezzo convenuto può essere effettuato, su richiesta del locatario-acquirente, con le seguenti modalità:

a) versamento non inferiore al 20 per cento;

b) versamento della somma residua in un numero di rate semestrali anticipate, non superiore a 50, al tasso di riferimento vigente per le operazioni di credito edilizio, regolate a tasso fisso, ma ridotto al 30 per cento per tenere conto delle agevolazioni previste dall'articolo 6, comma 3.

#### ART. 5.

1. I titolari dei contratti di locazione, ove dipendenti di pubbliche amministrazioni da almeno 15 anni, hanno diritto, qualora usufruiscano delle disposizioni della presente legge, di ottenere dalle amministrazioni dalle quali dipendono un'anticipazione, per l'acquisto dell'im-

mobile, non superiore all'80 per cento del trattamento di fine lavoro da detrarre dal trattamento finale.

#### ART. 6.

1. Gli atti di alienazione di cui alla presente legge non rientrano nel campo di applicazione dell'IVA e sono assoggettati al pagamento, in misura fissa, dell'imposta di registro e di quelle per trascrizione ipotecaria e catastale.

2. Gli incrementi di valore derivanti dalle alienazioni di cui alla presente legge sono esenti dall'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili.

3. Non concorrono alla formazione del reddito agli effetti dell'imposta sul reddito delle persone giuridiche e dell'imposta locale sui redditi le plusvalenze realizzate a seguito dei trasferimenti immobiliari di cui alla presente legge.

4. Gli interessi derivanti dalle dilazioni di pagamento concesse ai sensi dell'articolo 4 sono integralmente esenti dall'imposta sul reddito delle persone giuridiche.

#### ART. 7.

1. Le somme che gli enti pubblici di cui all'articolo 1 ricaveranno dall'alienazione degli immobili ai sensi della presente legge, saranno destinate per una quota pari al:

a) 20 per cento all'acquisto o alla costruzione, nelle zone ad alta tensione abitativa, di immobili a prevalente destinazione residenziale;

b) 20 per cento alla partecipazione a programmi di recupero edilizio dei centri storici ed altre aree da bonificare, d'intesa con gli enti locali;

c) 20 per cento all'acquisto o alla costruzione di immobili per civile abitazione;

d) 40 per cento ad impieghi nel settore immobiliare secondo logiche di mer-

cato, compreso l'acquisto o la costruzione di immobili con destinazione diversa da quella abitativa.

2. Le somme ricavate dalle alienazioni, in attesa dei tempi tecnici per l'impiego di cui al comma 1 saranno utilizzate per l'acquisto di titoli di Stato a breve o per la costituzione di depositi fruttiferi presso istituti di credito.