

CAMERA DEI DEPUTATI N. 4369

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

SAPIO, PICCHETTI, COLOMBINI, NICOLINI, PINTO, VELTRONI, CIOCCI LORENZO, MAMMONE, TRABACCHINI, RECCHIA, ROMANI

Presentata il 22 novembre 1989

**Programma di alienazione degli alloggi degli enti pubblici
e gestione del patrimonio**

ONOREVOLI COLLEGHI! — La presente proposta di legge scaturisce dalla necessità di definire modalità e condizioni di un programma di alienazione del patrimonio degli enti che gestiscono forme obbligatorie di previdenza e di assistenza, non solo al fine di razionalizzare la gestione e l'uso del patrimonio, ma anche per assicurare attraverso un graduale svecchiamento « i caratteri dell'economicità e dell'efficienza ».

Sono d'altronde questi gli obiettivi posti dal recente disegno di legge del Governo collegato funzionalmente agli obiettivi della legge finanziaria per l'anno 1990 e relativi alla gestione produttiva dei beni immobili dello Stato.

Nel criticato provvedimento che introduce nuove norme in materia di edilizia

residenziale, l'attuale Ministro dei lavori pubblici, Prandini, prevede che i nuovi complessi immobiliari da realizzare siano acquistati dagli enti previdenziali nel limite non inferiore al 15 per cento dell'importo delle riserve destinate agli investimenti immobiliari relativi agli esercizi dal 1990 al 1995.

Questo significa che l'attuale patrimonio abitativo degli investitori istituzionali, che attualmente supera le 180.000 unità, sarà incrementato di altre 20 o 30 mila unità. Tale patrimonio ha avuto ed ha un ruolo determinante per la regolazione delle tensioni abitative in quelle aree dove più acuta è più drammatica era ed è l'emergenza abitativa.

E certamente ogni ipotesi di alienazione degli alloggi non può che essere

collegata ad un piano di ricostruzione del mercato della locazione, sia attraverso la definizione di programmi integrati, che attraverso piani di riqualificazione e recupero.

L'VIII Commissione della Camera nel luglio del 1988 aveva approvato all'unanimità una risoluzione che impegnava il Governo ad intervenire per una immediata sospensione delle procedure di vendita da parte degli enti e delle compagnie di assicurazione e l'apertura di una trattativa nazionale per meglio definire prezzi, tempi e modalità per l'acquisto degli alloggi da parte degli inquilini.

Si era allora in presenza di una massiccia operazione di dismissioni che vedeva in prima fila l'INA e le Generali.

Il Governo avrebbe dovuto disciplinare il diritto di prelazione degli inquilini e l'accesso a mutui con istituti di credito convenzionati, tutelando, inoltre, il diritto alla casa di chi non poteva comprare. Niente è stato finora fatto.

Questa proposta di legge, atteso l'impegno del Governo di dare indicazioni ed indirizzi sia in ordine alle forme di tutela degli inquilini, sia in ordine alle forme di tali investimenti delle compagnie di assicurazione, definisce un programma di alienazione degli alloggi dei soli enti pubblici di cui al quadro I della tabella allegata alla legge 20 marzo 1975, n. 70, — e cioè di quelli che gestiscono forme obbligatorie di previdenza e assistenza — i quali presentassero un piano di smobilizzo di parte del proprio patrimonio immobiliare.

L'operazione dovrà essere finalizzata al miglioramento del reddito del patrimonio immobiliare abitativo dell'ente.

Il programma di cessione annuale non può superare il 20 per cento del totale del patrimonio disponibile costruito da almeno dieci anni.

Il consiglio di amministrazione di ciascun ente, consultati i comuni interessati sui programmi di cessione e su quelli di investimento, trasmette ai Ministri competenti il quadro delle condizioni tecnico-economiche degli stabili ed il quadro delle condizioni economiche degli inquilini.

Ovviamente il prezzo di cessione non dovrà essere speculativo e per questo il prezzo di cessione dato dall'attuale valore venale degli alloggi è abbattuto di una percentuale complessiva del 40 per cento, tenuto conto di parametri come la vetustà, la localizzazione, la tipologia o le migliorie apportate dall'inquilino.

Possono richiedere l'acquisto entro novanta giorni dalla comunicazione dell'ente sia i legittimi locatari o loro ascendenti o discendenti diretti, anche riuniti in cooperative, sia inquilini senza titoli purché residenti nell'immobile da almeno due anni dalla data di annuncio di vendita.

È prevista una sanatoria per gli occupanti da almeno due anni senza contratto purché in regola con il pagamento dei canoni di affitto.

Tra i criteri e le condizioni di vendita particolare attenzione è posta alle forme di rateizzazione prevedendo tra l'altro l'anticipazione fino all'80 per cento del trattamento di fine lavoro per i dipendenti di pubbliche amministrazioni.

Al fine di evitare forme di proprietà anomale, gli enti procederanno alla stipula dei contratti di cessione a condizione che l'insieme delle unità immobiliari poste in vendita costituisca il 60 per cento per ciascun fabbricato.

Viene garantita la stabilità del rapporto di locazione per gli inquilini che non possono o non vogliono acquistare l'alloggio attraverso il rinnovo del contratto e l'abolizione della finita locazione.

Il mercato delle locazioni viene integrato con l'acquisto di altri alloggi da parte degli enti pubblici, che utilizzeranno il ricavo della cessione anche per programmi integrati sia nei nuovi piani di edilizia sia in interventi per il recupero edilizio ed urbano.

Sono previste particolari forme di agevolazioni fiscali e il divieto di vendita per dieci anni degli alloggi acquistati dagli assegnatari per i quali, in caso di vendita, i comuni e gli enti possono esercitare il diritto di prelazione.

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 e assistenza, sono autorizzati ad alienare gli immobili di proprietà.

2. Gli enti di cui al comma 1, contestualmente alla presentazione al Ministero competente del piano di investimenti sugli immobili, possono presentare un progetto di smobilizzo di parte del proprio patrimonio immobiliare; sono esclusi, da tale cessione, le unità immobiliari accatastate A/1 e A/7 e gli edifici di interesse storico-artistico-architettonico.

ART. 2.

1. Le operazioni di cui al comma 2 dell'articolo 1 debbono avere motivazioni finanziarie inerenti agli scopi istituzionali dell'ente e, comunque, rappresentare un miglioramento del reddito del patrimonio immobiliare abitativo.

ART. 3.

1. Le singole unità immobiliari e le annesse pertinenze possono essere cedute in proprietà con le modalità ed alle condizioni di cui alla presente legge, ai titolari dei contratti di locazione o ai loro diretti discendenti e ascendenti.

2. Il diritto di prelazione non spetta se il locatore o il coniuge non legalmente separato siano proprietari di altro alloggio idoneo alle esigenze abitative della famiglia nell'ambito del comune in cui è ubicato l'immobile offerto in vendita.

3. È vietata la vendita a terzi, a società finanziarie o banche.

ART. 4.

1. Il consiglio di amministrazione di ciascun ente delibera annualmente il programma di cessione, che non può superare il 20 per cento del totale del patrimonio disponibile costruito da almeno dieci anni.

ART. 5.

1. Il consiglio di amministrazione di ciascun ente è tenuto a consultare i comuni interessati e le organizzazioni dell'inquilinato maggiormente rappresentative sul piano nazionale in merito ai programmi di cessione e a quelli di investimento

2. Il consiglio di amministrazione di ciascun ente presenta ai Ministeri competenti il quadro delle condizioni tecnico-economiche degli stabili e delle condizioni economiche degli inquilini.

ART. 6.

1. Il prezzo di cessione è dato dal valore venale degli alloggi al momento della data di entrata in vigore della presente legge, tenendo conto:

a) delle caratteristiche tipologiche degli alloggi quali risultanti dal progetto realizzato;

b) dallo stato di conservazione attuale dell'edificio.

2. Sul valore determinato secondo i parametri di cui al comma 1 vanno applicate le seguenti riduzioni:

a) in misura del 30 per cento come alloggio occupato;

b) in misura del 10 per cento in relazione allo stato di vetustà, manutenzione o migliorie apportate dall'inquilino.

3. Si considera come anticipo sul prezzo di acquisto l'ammontare di una mensilità dell'ultimo canone per ogni anno di durata del contratto di locazione.

4. Il prezzo, determinato ai sensi del presente articolo, è comunicato ai locatori.

ART. 7.

1. Le richieste di acquisto debbono essere presentate alla Direzione generale della previdenza e dell'assistenza sociale entro novanta giorni dalla data di comunicazione del prezzo dell'alloggio, determinato ai sensi dell'articolo 6.

2. Le richieste di cessione in proprietà possono essere avanzate dai legittimi locatori o loro ascendenti e discendenti diretti, anche riuniti in cooperative, aventi i requisiti indicati nell'articolo 3 con le modalità di cui agli articoli 6, 9 e 10.

3. La regolarizzazione del rapporto locatario determina l'applicazione del presente articolo.

ART. 8.

1. Il consiglio di amministrazione di ciascun ente procede alla sanatoria degli occupanti di alloggi da almeno due anni senza contratto che sono in regola con il pagamento dei canoni di affitto e delle quote di servizio.

ART. 9.

1. Il pagamento del prezzo convenuto può essere effettuato in contanti con una riduzione del 15 per cento.

2. Il pagamento rateale può essere effettuato previo versamento di un anticipo pari al 10 per cento del prezzo pattuito e con rate mensili, al tasso di interesse annuo del 4 per cento, da pagarsi fino ad un massimo di trenta anni con iscrizione ipotecaria.

ART. 10.

1. I titolari dei contratti di locazione, ove dipendenti di pubbliche amministrazioni da almeno 15 anni, hanno diritto, qualora usufruiscano dei benefici della presente legge, di ottenere dalle amministrazioni dalle quali dipendono una anticipazione non superiore all'80 per cento del trattamento di fine lavoro da detrarre dal trattamento finale.

ART. 11.

1. Gli enti interessati procedono alla stipula dei contratti di cessione in proprietà ai sensi dei precedenti articoli a condizione che l'insieme delle unità immobiliari richieste in cessione rappresenti il 60 per cento delle unità immobiliari poste in vendita per ciascun fabbricato.

ART. 12.

1. È garantita, per gli inquilini che non possano o non vogliano acquistare l'immobile la stabilità del rapporto di locazione attraverso la rinnovazione del contratto di affitto e l'abolizione della finita locazione.

ART. 13.

1. Le somme che gli enti pubblici ricavano dalla cessione degli immobili ai sensi della presente legge, eccedenti il fabbisogno di gestione, sono impiegate nell'acquisto di altri alloggi da destinare alla locazione.

ART. 14.

1. Le somme ricavate dalla vendita degli alloggi di cui alla presente legge, unitamente alle somme comprese nei fondi disponibili, sono utilizzate per l'acquisto di altri alloggi da destinare alla

locazione, in misura proporzionale alle unità immobiliari cedute nelle singole regioni. Si deve tenere conto dei comuni a più alta tensione abitativa.

2. Sono stipulati protocolli d'intesa con i comuni interessati, tesi a privilegiare programmi di intervento integrativi nei piani edilizi e interventi per il recupero edilizio urbano.

ART. 15.

1. Le alienazioni degli immobili di cui alla presente legge sono esenti dall'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili

2. Gli atti e i contratti necessari per l'applicazione delle norme di cui alla presente legge sono esenti dalle imposte di bollo e non sono soggetti all'imposta fissa di registro ipotecaria e catastale.

ART. 16.

1. Gli enti sono tenuti a presentare entro 120 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge i regolamenti che prevedano la gestione della manutenzione ordinaria e dei servizi da parte degli inquilini con una gestione autonoma dell'ente.

ART. 17.

1. È fatto divieto agli acquirenti di alienare a qualsiasi titolo gli alloggi acquistati per un periodo di dieci anni a decorrere dalla data di stipulazione del contratto.

2. I comuni e gli enti di cui alla presente legge, scaduto il termine di cui al comma 1, possono esercitare, entro sessanta giorni dalla avvenuta comunicazione da parte dei proprietari della messa in vendita degli alloggi, il diritto di prelazione, per un prezzo pari a quello di cessione rivalutata sulla base delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice generale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

ART. 18.

1. Qualora gli inquilini che hanno acquistato il proprio alloggio siano costretti a trasferirsi in altre città, possono locare l'immobile.

ART. 19.

1. Gli oneri finanziari derivanti dalla attuazione del comma 2 dell'articolo 9 debbono essere assunti dal fondo *ex* GESCAL appositamente costituito presso la Cassa depositi e prestiti.

ART. 20.

1. È fatto obbligo agli inquilini che hanno acquistato l'immobile, di procedere alla ristrutturazione dello stesso entro i successivi dieci anni.

ART. 21.

1. È istituito presso il Comitato per l'edilizia residenziale (CER) un fondo di rotazione per la concessione di mutui agevolati in conto interesse agli inquilini interessati da vendite frazionate di immobili di enti assistenziali ed assicurativi, previo accertamento dei requisiti previsti dalla legge 5 agosto, 1978, n. 457, e successive modifiche e integrazioni.