

CAMERA DEI DEPUTATI N. 5191

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**ALTISSIMO, BATTISTUZZI, SERRENTINO,
BIONDI, COSTA RAFFAELE**

Presentata il 30 ottobre 1990

Nuove norme per la vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica

ONOREVOLI COLLEGHI! — 1. Il patrimonio complessivo degli Istituti autonomi case popolari ammonta a circa 800 mila unità, per un valore commerciale che si aggira sui 50-60 mila miliardi di lire.

Questo patrimonio, accumulato negli anni utilizzando sia i contributi dei lavoratori, sia erogazioni statali, è gestito in modo assai carente, spesso con metodi inefficienti e di tipo clientelare, e genera un forte *deficit* di gestione causato dalla enorme morosità nel pagamento degli affitti.

Sovente gli assegnatari non hanno più di fatto i requisiti di reddito che danno diritto all'alloggio in locazione, oppure cedono illegalmente l'alloggio stesso ad altro soggetto ovviamente dietro compenso. Siamo di fronte pertanto a vasti fenomeni di illegalità legati anche ai

modi di accesso all'assegnazione dell'alloggio, che spesso fanno seguito a occupazioni, oggetto poi di sanatorie che inevitabilmente portano a scavalcare le graduatorie di chi ha richiesto per vie normali l'assegnazione di un alloggio popolare.

Esiste, come già ricordato, un gravissimo fenomeno di morosità soprattutto nelle grandi città del centro-sud che non è combattuto dagli Istituti e che comporta l'inammissibile *deficit* di gestione di molti IACP.

Va ricordato inoltre il pessimo stato di manutenzione di molti alloggi degli IACP ed il conseguente degrado di tale grande patrimonio, che meriterebbe ben altra cura ed attenzione.

Infine giova ricordare che anche gli IACP sono, analogamente alle USL, un grosso centro di potere clientelare e que-

sto spiega le fortissime resistenze in Parlamento, al di là delle dichiarazioni verbali, alle iniziative politiche e legislative che il PLI porta avanti da oltre un decennio per reintrodurre la riscattabilità delle case popolari, praticamente eliminata con la legge 8 agosto 1977, n. 513, che, non a caso, è uno dei tanti frutti amari della stagione della solidarietà nazionale.

Una notazione che va infine fatta è che la legge suddetta e quelle conseguenti che hanno eliminato praticamente la possibilità per gli assegnatari di riscattare una casa popolare hanno così impedito a molti cittadini di conseguire, per l'unica via alla portata delle loro possibilità, l'obiettivo di divenire proprietari di una casa.

2. La presente proposta di legge supera le precedenti iniziative liberali dirette semplicemente a reintrodurre il riscatto delle case popolari e delinea al suo posto un programma radicale di alienazione in due fasi distinte: la prima diretta a consentire agli assegnatari di riscattare un alloggio di proprietà dello IACP e non necessariamente il proprio; la seconda diretta a mettere sul mercato una quota consistente di alloggi non oggetto del riscatto in modo da conseguire l'obiettivo complessivo di far vendere il 50 per cento delle case di proprietà degli IACP e di reperire così risorse da destinare ad alleviare il *deficit* pubblico o da destinare a finalità urgenti, come il potenziamento delle strutture giudiziarie, della dotazione organica di magistrati e forze dell'ordine, al fine di combattere più efficacemente la malavita organizzata.

Naturalmente gli alloggi alienati agli assegnatari avranno un prezzo contenuto e che tiene conto in parte anche del numero degli anni in cui gli assegnatari hanno versato il canone allo IACP, mentre gli altri alloggi venduti ad altri soggetti avranno un prezzo fissato dall'ufficio tecnico erariale su parametri di mercato.

Effetti secondari di questa manovra saranno una più efficiente gestione del patrimonio residuo degli IACP, quindi la riduzione o anche l'eliminazione del loro

deficit, e la diminuzione del controllo politico sul bene-casa.

3. Illustriamo qui di seguito i singoli articoli che compongono la proposta.

Articolo 1. — Pone il principio generale della riscattabilità delle case popolari e di conseguenza prevede l'abrogazione degli articoli 27, 28 e 29 della legge 8 agosto 1977, n. 513 e successive modificazioni e integrazioni previste dalla legge 5 agosto 1978, n. 457, ovvero degli articoli che hanno eliminato la possibilità di trasferimento in proprietà agli assegnatari degli alloggi di edilizia residenziale pubblica già assegnati in locazione.

Viene altresì fissata una riserva pari al 50 per cento degli alloggi che deve rimanere a disposizione dei singoli IACP per la copertura delle esigenze sociali nel territorio di competenza.

Articolo 2. — Impone agli IACP di individuare la parte del proprio patrimonio immobiliare che deve costituire una riserva inalienabile da destinare esclusivamente a locazione. Tale riserva deve essere pari al 50 per cento del patrimonio amministrato e deve coprire tutto il territorio di competenza dell'Istituto.

Qualora entro novanta giorni uno o più IACP non provvedessero, è previsto il potere sostitutivo della regione e, in caso di inadempienza anche regionale, subentra il potere sostitutivo del Ministro dei lavori pubblici.

Articolo 3. — Disciplina il prezzo di cessione in proprietà agli assegnatari degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Il prezzo viene determinato dall'ufficio tecnico erariale sulla base dello stato di conservazione dell'immobile e prescindendo dalla localizzazione.

È inoltre previsto un abbattimento per ogni anno in cui l'assegnatario abbia occupato regolarmente un alloggio di edilizia residenziale pubblica pagando regolarmente il canone.

Le condizioni di pagamento prevedono la possibilità di una rateizzazione a tassi simili a quelli previsti per i mutui per l'edilizia convenzionata ed agevolata. Gli assegnatari il cui reddito abbia superato

il livello per l'assegnazione di case popolari potranno acquistare solo a prezzo di mercato, con diritto di prelazione.

Articolo 4. — Pone limiti alla possibilità di alienazione degli alloggi riscattati.

Articolo 5. — Stabilisce che le somme ricavate con l'alienazione dagli IACP siano devolute al Tesoro dello Stato al fine di ridurre il disavanzo.

Articolo 6. — Stabilisce che gli assegnatari il cui alloggio rientri nella parte alienabile possano chiedere la cessione in vendita solo dell'alloggio da loro occupato, mentre gli assegnatari che rientrano nella parte inalienabile possono chiedere un alloggio collocato nella parte vendibile.

Articolo 7. — Prevede forme di completa tutela per gli assegnatari che abbiano in locazione un alloggio che ricada nella parte del patrimonio che lo IACP ha individuato per l'alienazione. Tali assegnatari hanno diritto di subentrare negli alloggi della quota del patrimonio di riserva, lasciati liberi da coloro che hanno acquistato alloggi nella quota di patrimonio alienabile. Inoltre tali assegnatari hanno priorità assoluta nell'assegnazione di nuove case popolari.

Resta comunque il vincolo che un alloggio è alienabile a favore di terzi solo quando è disponibile uno alternativo per l'assegnatario che lo occupa.

Ovviamente queste garanzie vanno riservate solo a quegli assegnatari che abbiano ottenuto l'alloggio in modo legale,

che rientrino nei requisiti di reddito per conservare l'alloggio medesimo e che siano in regola con il pagamento del canone.

Articolo 8. — Prevede che qualora con i riscatti degli alloggi da parte degli assegnatari non si raggiunga nell'arco di due anni la quota di alienazione pari al 50 per cento cui i vari IACP sono tenuti, gli stessi Istituti debbano mettere sul mercato a prezzi correnti la parte del loro patrimonio necessaria a conseguire tale tetto percentuale di alienazioni.

Ovviamente, trattandosi di vendita a prezzo di mercato, qualunque soggetto può essere acquirente con l'unico limite di un solo acquisto per ogni persona fisica e giuridica al fine di evitare speculazioni.

Anche questi introiti, come quelli dei riscatti da parte degli assegnatari, saranno devoluti dagli IACP al Tesoro dello Stato che potrà utilizzarli per ridurre il disavanzo.

Articolo 9. — Prevede l'applicazione della legge anche agli alloggi di nuova costruzione degli IACP che per la parte non alienabile dovranno essere assegnati solo in locazione semplice, mentre per la parte alienabile dovranno essere esclusivamente ceduti in proprietà a soggetti che abbiano i requisiti di legge, ad un prezzo pari al costo complessivo sostenuto dall'Istituto autonomo case popolari per la realizzazione dell'unità abitativa.

PROPOSTA DI LEGGE

CAPO I.

RISCATTO DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DA PARTE DEGLI ASSEGNATARI

ART. 1.

1. Gli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono riscattabili salvo una riserva pari al 50 per cento delle unità abitative di proprietà dei singoli istituti ed enti.

2. Gli articoli 27, 28 e 29 della legge 8 agosto 1977, n. 513, come modificati dall'articolo 52 della legge 5 agosto 1978, n. 457, sono abrogati.

ART. 2.

1. Entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge ogni singolo Istituto autonomo case popolari è tenuto ad individuare la parte del proprio patrimonio abitativo che deve essere alienata e che deve essere pari al 50 per cento degli alloggi posseduti.

2. L'individuazione, che deve essere comunicata entro il termine di cui al comma 1 alla regione competente per territorio, deve essere effettuata tenendo conto dell'esigenza di una migliore ed efficiente gestione del patrimonio residuo e della necessità di coprire la domanda sociale di abitazioni in locazione in tutto il territorio in cui opera ogni singolo Istituto autonomo case popolari.

3. In caso di inadempienza degli IACP, l'individuazione del patrimonio da alienare viene effettuata dalla regione nel termine di sessanta giorni. Trascorso inutilmente detto termine, provvede il Ministro dei lavori pubblici.

ART. 3.

1. Il prezzo di cessione in proprietà agli assegnatari in locazione semplice di alloggi di edilizia residenziale pubblica è fissato dall'ufficio tecnico erariale sulla base dello stato di conservazione della costruzione, eccettuate le migliorie apportate dagli assegnatari a proprie spese, del valore dell'area, considerata inedificata, su cui essa insiste, determinati ai sensi della legislazione vigente sugli espropri per i piani di edilizia economica e popolare, e degli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

2. Il prezzo è ridotto dell'1,5 per cento per ogni anno di occupazione legittima e senza morosità dell'immobile da parte del richiedente l'alloggio da cedere, fino ad un limite massimo di venti anni.

3. Hanno diritto alla cessione in proprietà al prezzo determinato ai sensi del comma 2 gli assegnatari che godono di un reddito non superiore del 20 per cento al limite massimo previsto dall'articolo 20 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni e integrazioni rivalutata dal CIPE con le procedure previste dalla lettera o) del primo comma dell'articolo 3 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

4. Gli assegnatari il cui reddito ecceda il limite di cui al comma 3 possono acquistare l'alloggio al prezzo di mercato determinato ai sensi dell'articolo 8, con diritto di prelazione.

5. È consentito il pagamento rateale da effettuarsi entro il termine massimo di 15 anni.

6. Nel caso di pagamento rateale è dovuta una quota in contanti pari ad almeno il 30 per cento del prezzo dell'alloggio.

7. Per gli assegnatari di cui al comma 3 il residuo debito è ammortizzato ponendo a carico dell'assegnatario che riscatta l'alloggio un tasso pari a quanto previsto per le diverse fasce di reddito degli articoli 20 e 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457, determinato con le procedure di cui alla lettera o) del primo comma dell'articolo 3 della predetta legge.

8. I tassi di cui al comma 7 sono aumentati o diminuiti all'inizio di ogni biennio in relazione all'andamento dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati, quali risultano dalle rilevazioni ISTAT, verificatosi nel biennio precedente e considerato nella misura del 75 per cento.

9. I tassi sono applicati al debito residuo calcolato all'inizio di ogni biennio.

10. Per gli assegnatari di cui al comma 4 i tassi di ammortamento del residuo debito sono quelli correnti del credito fondiario.

11. Se il pagamento avviene interamente all'atto d'acquisto ha luogo uno sconto del 30 per cento sul prezzo, come determinato ai commi 1 e 2.

ART. 4.

1. Il trasferimento della proprietà ha luogo all'atto della stipulazione del contratto; a garanzia del pagamento delle rate del prezzo di cessione l'ente cedente iscrive ipoteca sull'alloggio ceduto.

2. È stabilito il divieto di alienare a qualsiasi titolo, anche parzialmente, l'alloggio acquistato al prezzo agevolato di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 3 per un periodo di tre anni dalla data di acquisto. Tali alloggi possono essere venduti solo ai soggetti aventi i requisiti di reddito per il riscatto a prezzo agevolato.

ART. 5.

1. Le somme ricavate dalle alienazioni di cui alla presente legge sono devolute integralmente al Tesoro dello Stato.

ART. 6.

1. Gli assegnatari in locazione semplice il cui alloggio rientra nella parte di patrimonio degli IACP da alienare, possono chiedere la cessione in proprietà del solo alloggio a loro assegnato.

2. Gli assegnatari in locazione semplice il cui alloggio rientra nella quota inalienabile del patrimonio degli IACP, possono chiedere la cessione in proprietà di altro alloggio facente parte della quota del patrimonio degli IACP da alienare.

ART. 7.

1. Gli assegnatari in locazione semplice che non intendano acquistare l'alloggio e la cui unità abitativa rientra nella parte del patrimonio degli Istituti autonomi case popolari da alienare, hanno diritto all'assegnazione in locazione di un altro alloggio in locazione semplice fra quelli rientranti nella quota residua del patrimonio dello IACP, che si liberano per effetto del riscatto da parte dei precedenti assegnatari di altro alloggio popolare incluso nella parte alienabile.

2. In ogni caso gli assegnatari in locazione semplice il cui alloggio viene alienato hanno diritto di precedenza assoluta nell'assegnazione di case di nuova acquisizione da parte degli IACP e la vendita del loro alloggio può essere effettuata solo quando è disponibile un altro alloggio di edilizia residenziale pubblica. Tali garanzie sono attribuite esclusivamente a quegli assegnatari che abbiano ottenuto l'assegnazione in modo legale, che abbiano tuttora i requisiti di reddito per l'assegnazione e che siano in regola con il pagamento del canone di locazione.

CAPO II.

VENDITA A PREZZI DI MERCATO DEGLI ALLOGGI NON RISCATTATI

ART. 8.

1. Qualora entro due anni dalla data di entrata in vigore della presente legge il volume dei riscatti da parte degli assegnatari degli alloggi in locazione semplice

non abbia raggiunto il limite del 50 per cento, di cui al comma 1 dell'articolo 2, del patrimonio degli Istituti autonomi case popolari, gli alloggi residui dei singoli IACP rientranti nella parte del patrimonio da alienare sono posti in libera vendita, al prezzo di mercato stabilito dall'ufficio tecnico erariale, anche a soggetti privi dei requisiti per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

2. Qualunque persona fisica o giuridica può effettuare l'acquisto di una singola unità abitativa di proprietà degli IACP in tutto il territorio nazionale.

3. Le somme ricavate dalle alienazioni sono devolute integralmente al tesoro dello Stato.

CAPO III.

NORME PER LE NUOVE COSTRUZIONI

ART. 9.

1. I nuovi alloggi che entrano a far parte del patrimonio degli IACP sono ripartiti entro il 31 dicembre di ciascun anno fra la parte da alienare e la parte inalienabile del patrimonio dei singoli istituti rispettando la medesima percentuale di cui all'articolo 2.

2. Gli alloggi che rientrano nella parte inalienabile sono assegnati in locazione semplice ai soggetti in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente.

3. Gli alloggi che rientrano nella parte da alienare devono essere ceduti in proprietà ai soggetti in possesso dei requisiti per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica al prezzo pari al costo complessivo dell'alloggio sostenuto dall'Istituto autonomo case popolari.