

# CAMERA DEI DEPUTATI N. 1298

## PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**SAVIO, CACCIA, MELELEO, CAROLI, TASSONE, BOTTA**

Programma decennale per l'edilizia residenziale

*Presentata il 15 luglio 1992*

ONOREVOLI COLLEGGHI! — Il problema dell'edilizia residenziale e sociale, nonostante le numerosissime iniziative parlamentari ed il sostegno della stampa, non è stato affrontato con l'urgenza che il caso richiede.

I fatti, purtroppo, hanno dimostrato il completo fallimento dell'intervento pubblico in questo settore di fondamentale importanza sociale, mentre coloro che sono sottoposti alle ritenute per la gestione case lavoratori (GESCAL) cominciano a dare chiari segni di insofferenza e hanno manifestato l'intenzione di non voler sopportare ulteriormente queste trattenute definite « vessatorie e clientelari » i cui fondi, peraltro, sono destinati ad altre iniziative che nulla hanno a che fare con la casa.

Per risalire la china è indispensabile invertire la marcia e dettare nuove norme, chiare e precise, che non diano spazio ad interpretazioni e gestioni devianti.

Desideriamo anche mettere in evidenza che, con la fine dell'anno, scadono le norme che prevedono l'effettuazione delle ritenute a favore della GESCAL e che occorre prorogare i termini per la raccolta dei fondi da destinare alla edilizia residenziale e sociale introducendo, però, regole nuove: l'osservanza della legge 7 agosto 1990, n. 241 per una gestione trasparente, che permetta al cittadino di poter controllare, in qualsiasi momento, l'operato della pubblica amministrazione.

La nostra proposta vuole creare le premesse per una realistica e concreta soluzione del problema relativo alla casa e alla terza età.

L'esigenza del rilancio dell'edilizia e delle altre attività connesse è vivamente sentita nel Paese il quale attende, dal Parlamento, un segnale chiaro di rinnovamento e di soluzione dei problemi.

La necessità di agevolare il cittadino nell'acquisto della casa è vivamente sentita e sollecitata, come non mai, così come vivamente è sentita e sollecitata la soluzione dei problemi della terza età.

Questa proposta di legge, se approvata, può portare alla soluzione di importanti e fondamentali problemi della collettività, e può costituire un elemento trainante per la nostra economia in crisi.

In sostanza, si prevede la costituzione di un Fondo di rotazione (articolo 1) la cui gestione, affidata alla Cassa depositi e prestiti, all'Ente nazionale di previdenza ed assistenza per i dipendenti statali (ENPAS), alla Cassa per le pensioni ai dipendenti degli enti locali (CPDEL) e ad altri istituti di credito fondiario che saranno indicati nelle norme di attuazione da emanare ai sensi dell'articolo 14, è regolata dagli articoli 3, 4, 5, e 6.

In particolare:

1) l'articolo 3 detta precise norme per la concessione dei mutui alle cooperative rette e disciplinate dai principi di mutualità e introduce il concetto della applicazione del tasso di interesse in funzione del reddito, ed altre norme innovative;

2) l'articolo 4 precisa i requisiti per aver diritto al mutuo agevolato;

3) l'articolo 5 prevede la concessione dei mutui agevolati per interventi di carattere sociale per realizzare case di riposo, centri sociali e di recupero, eccetera, il che costituirà la pietra miliare per portare a soluzione i problemi che assillano gli uomini della terza età, gli handicappati, i drogati, i bisognosi, eccetera. Le cooperative potrebbero avvalersi della specifica capacità professionale dei soci, pensionati o volontari, per gestire attività amministrative, culturali, sportive, di assistenza, eccetera;

4) l'articolo 7 prevede la trasformazione delle cooperative da proprietà indivisa a proprietà individuale, la cessione in proprietà degli alloggi costruiti per i profughi, e offre alle cooperative, di cui al decreto-legge 13 agosto 1975, n. 376, con-

vertito, con modificazioni, dalla legge 16 ottobre 1975, n. 492, che non hanno potuto ottenere il mutuo trentacinquennale, la possibilità di optare per la nuova normativa. La trasformazione delle cooperative da proprietà indivisa a proprietà individuale, dopo cinque anni dalla data di assegnazione e consegna degli alloggi, obbedisce ad un'esigenza morale e materiale di sentirsi proprietario dell'alloggio, senza tener conto che l'individuo proprietario è molto più attento nella manutenzione e conservazione del manufatto. Desideriamo mettere in evidenza che il tenere in vita una cooperativa comporta una notevole spesa gestionale derivante:

a) dal mantenimento del consiglio di amministrazione, del collegio sindacale e del collegio dei probiviri;

b) dal mantenimento ed aggiornamento dei registri contabili, che devono essere sottoposti alla vidimazione annuale;

c) dalla convocazione delle assemblee;

d) dalla presentazione dei bilanci annuali e dalle relative segnalazioni;

e) dalle ispezioni ordinarie e straordinarie;

5) l'articolo 8 prevede l'acquisto diretto delle aree, necessarie per realizzare il programma, nel caso di indisponibilità di aree nel piano di edilizia economica e popolare (PEEP) del comune, e la cessione di aree, da parte del Ministero della difesa, non necessarie alla originaria destinazione. L'acquisto di aree al di fuori del PEEP, per realizzare il programma, ha lo scopo di rimuovere l'inerzia, spesso colpevole, dei comuni che, in parecchie occasioni, ha fatto decadere i contributi, difficilmente ottenuti, per mancanza di aree nei PEEP;

6) l'articolo 9 prevede il decentramento parziale della gestione del Fondo di rotazione all'ENPAS, alla CPDEL e ad altri istituti di credito fondiario col preciso scopo di snellire la gestione. Il controllo

della gestione, oltre che al Ministero del lavoro e della previdenza sociale, è demandato anche al Parlamento;

7) l'articolo 10 prevede l'ampliamento della superficie non residenziale, la realizzazione di un secondo posto macchina e dei locali di uso comune. La realizzazione di locali comuni, palestre e piscine rientra nel quadro di una realistica interpretazione dei bisogni della collettività, per permettere al cittadino di uscire dall'agglomerato di cemento armato costituito dagli alloggi realizzati dall'edilizia pubblica, privi di locali decorosi da adibire alle attività socio-culturali dove trascorrere il tempo libero;

8) l'articolo 11 prevede l'esenzione dalle imposte e tasse e l'esenzione, per 10 anni, dall'imposta sui fabbricati;

9) l'articolo 12 prevede il decentramento per quanto riguarda l'approvazione

dei progetti, degli appalti, delle spese, nonché il controllo amministrativo, eccetera, con il preciso scopo di evitare conflitti e sovrapposizioni di competenze, com'è avvenuto nel recente passato;

10) l'articolo 13 detta norme circa la detrazione degli interessi passivi;

11) l'articolo 14 impone di emanare le norme attuative entro novanta giorni dall'entrata in vigore della legge.

La nostra proposta, onorevoli colleghi, non comporta alcun aggravio di spesa mentre, se approvata, risolverà il problema della casa e il connesso problema sociale, come la collettività ansiosamente attende.

Desideriamo sottolineare che questo nuovo sistema permetterà una gestione snella e trasparente dei fondi GESCAL, che dovranno essere destinati alla soluzione di tali problemi.

## PROPOSTA DI LEGGE

## ART. 1.

1. Al fine di risolvere il problema della casa e il conseguente problema sociale, è istituito un Fondo di rotazione per la concessione di mutui agevolati, di seguito denominato « Fondo », avente gestione autonoma, alimentato da:

*a)* un contributo pari allo 0,35 per cento della retribuzione mensile, a carico dei dipendenti di aziende, amministrazioni, enti pubblici e privati;

*b)* un contributo pari allo 0,75 per cento delle retribuzioni mensili corrisposte ai propri dipendenti, a carico delle aziende, enti e amministrazioni di cui alla lettera *a)*, escluse le amministrazioni dello Stato, le regioni, le province, i comuni e le istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza;

*c)* un contributo pari a 15 mila lire trimestrali a carico di commercianti, artigiani e liberi professionisti;

*d)* il residuo dei fondi per la gestione case lavoratori (GESCAL), giacenti presso la Cassa depositi e prestiti;

*e)* un contributo a carico dello Stato da determinarsi annualmente dalla legge finanziaria;

*f)* il rientro dei mutui.

## ART. 2.

1. I contributi di cui all'articolo 1, comma 1, lettera *a)*, a partire dal 1° gennaio 1993 e fino al 31 dicembre 2002, sono trattenuti sulle retribuzioni dovute ai propri dipendenti e versati dai datori di lavoro unitamente a quelli di cui alla lettera *b)* del medesimo comma 1, su ap-

posito conto corrente della Cassa depositi e prestiti - Fondo di rotazione per la concessione di mutui agevolati.

2. I contributi di cui alle lettere *c)*, *d)*, ed *e)* del medesimo comma 1 sono versati sul conto corrente della Cassa depositi e prestiti - Fondo di rotazione per la concessione di mutui agevolati.

### ART. 3.

1. Il 25 per cento del Fondo di cui all'articolo 1 è destinato alla concessione di mutui agevolati alle cooperative rette e disciplinate da principi di mutualità.

2. Il mutuo, da estinguere in 20 anni, è concesso per l'acquisto dell'area, per le spese di urbanizzazione e per la realizzazione degli alloggi effettuati con le modalità previste dalla presente legge, al tasso del 3 per cento annuo comprensivo degli interessi di preammortamento. Gli alloggi non devono avere caratteristiche di lusso.

3. Gli enti mutuanti provvedono, in deroga alle vigenti disposizioni, alla immediata anticipazione alle cooperative di cui al comma 1 dell'importo necessario per l'acquisto delle aree, per le spese di urbanizzazione, e per gli stati di avanzamento e per le altre spese fino al completamento del programma edilizio.

4. I mutui sono garantiti da ipoteca di primo grado e usufruiscono della garanzia integrativa dello Stato per il rimborso del capitale ed il pagamento degli interessi.

5. L'ammortamento decorre dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello della consegna degli alloggi.

6. Entro cinque anni dall'inizio dell'ammortamento le cooperative possono, previa delibera dell'assemblea dei soci adottata a maggioranza assoluta, procedere alla cessione in proprietà individuale degli alloggi, tenendo presente il reddito netto imponibile dei singoli assegnatari ed i millesimi approvati dalla commissione di collaudo ed accettati dai soci.

7. La rata di ammortamento, da calcolare sul residuo del mutuo, da porre a carico degli assegnatari in proprietà, è determinata applicando il seguente tasso di interesse:

a) 2 per cento per redditi fino a 20 milioni;

b) 2,5 per cento per redditi da 20 a 30 milioni;

c) 3 per cento per redditi da 30 a 40 milioni;

d) 4 per cento per redditi da 40 a 50 milioni;

e) 5 per cento per redditi da 50 a 60 milioni;

f) 6 per cento per redditi oltre 60 milioni.

8. Dal computo del reddito per l'accesso al mutuo agevolato individuale sono escluse tutte le indennità di istituto, di impiego operativo, di rischio, ed altre attribuite agli appartenenti alle Forze armate ed ai Corpi speciali dello Stato.

9. Il limite di reddito è sottoposto a revisione triennale da parte dell'ente mutuante, con il conseguente adeguamento del tasso di interesse da applicare sul residuo del mutuo.

10. Il fatto di aver contribuito alla alimentazione dei fondi Gescal o INA-Casa, attribuisce, a parità di condizioni, diritto di precedenza nella assegnazione degli alloggi.

11. Tutte le spese, comunque sostenute, per la cessione degli alloggi in proprietà sono a carico degli assegnatari.

12. A garanzia del mutuo individuale i destinatari degli alloggi, oltre alla garanzia di cui al comma 4 che dovrà essere frazionata tenendo presente i millesimi di proprietà, rilasciano la delega prevista dall'articolo 58 del decreto del Presidente della Repubblica 5 gennaio 1950, n. 180.

## ART. 4.

1. Per avere diritto al mutuo gli interessati devono:

a) non essere proprietari o assegnatari, nel comune di residenza, di altra abitazione adeguata alle necessità del nucleo familiare;

b) non aver fruito in precedenza di provvidenze dello Stato o di altri enti pubblici per la costruzione o l'acquisto di abitazione, a meno che l'alloggio non sia adeguato alle esigenze del nucleo familiare o che l'assegnatario non si sia trasferito in altro comune.

## ART. 5.

1. Il 25 per cento del Fondo di cui all'articolo 1 è destinato alla concessione di mutui a favore delle istituzioni, società, associazioni e cooperative per realizzare:

a) case di riposo, centri di recupero, circoli e centri sociali, culturali e ricreativi per anziani, con giardini, orti, parcheggi, laboratori, teatri, relativi arredi, attrezzature, infermeria, mensa e quant'altro necessario per un corretto funzionamento di tali strutture;

b) miniappartamenti con annessi eventuale infermeria, mensa e relative attrezzature e arredi, da cedere in locazione agli anziani o a giovani coppie;

c) locali ad uso comune, campi da gioco, palestre, piscine, con relative attrezzature per attività culturali e ricreative;

d) ristrutturazione, ampliamento e ammodernamento di case di riposo, ricoveri, centri sociali e di recupero, centri culturali;

e) pertinenze utili o necessarie per assicurare efficienza e funzionalità alle realizzazioni di cui al presente comma;

f) ristrutturazione di edifici già esistenti per destinarli alle attività di cui alle lettere a), b), c), d) ed e).

2. A carico degli enti e delle società che realizzano i programmi di cui al comma 1 grava un interesse non superiore al 2 per cento annuo per mutuo ed interessi di preammortamento da ammortizzare in venti anni.

3. L'ammortamento decorre dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello dell'inizio dell'attività. Il fatto di aver contribuito alla alimentazione dei fondi GESCAL o INA - Casa, attribuisce, a parità di condizioni, diritto di precedenza per usufruire delle realizzazioni effettuate con i mutui di cui al comma 1.

4. Le realizzazioni non devono avere caratteristiche di lusso.

#### ART. 6.

1. Il 50 cento del Fondo di cui all'articolo 1 può essere destinato alla concessione di mutui agevolati ai comuni per l'acquisto del terreno, l'urbanizzazione primaria e secondaria e la realizzazione di alloggi di edilizia economica e popolare.

#### ART. 7.

1. Le cooperative a proprietà indivisa di cui all'articolo 7, terzo comma, del decreto-legge 13 agosto 1975, n. 376 convertito, con modificazioni, dalla legge 16 ottobre 1975, n. 492, che hanno ottenuto il contributo trentacinquennale da parte del Ministero dei lavori pubblici, si trasformano, previa delibera, adottata a maggioranza assoluta dall'assemblea dei soci assegnatari, in cooperative a proprietà individuale con le modalità previste dal comma 6 dell'articolo 3.

2. Per la trasformazione della proprietà da indivisa a individuale le cooperative versano al Fondo di cui all'articolo 1 l'1 per cento del residuo debito, relativo alla quota capitale del mutuo da estinguere, riferito alla fine dell'anno precedente a quello in cui è stata presentata richiesta di trasformazione, certificato dall'ente mutuante.



3. Gli alloggi di cui al comma 1, ottenuti in proprietà, non possono essere venduti né ceduti in qualsiasi forma a terzi per almeno dieci anni dalla loro assegnazione. La cessione degli alloggi per successione è regolata dal codice civile. È ammessa tra i soci della stessa cooperativa o di altre analoghe cooperative la cessione diretta delle quote, delle assegnazioni e delle prenotazioni, nonché la permuta dell'alloggio prenotato o assegnato.

4. Le cooperative, costituite fra gli appartenenti alle Forze armate ed ai Corpi speciali dello Stato, che hanno ottenuto il contributo di cui all'articolo 7, terzo comma, del decreto-legge 13 agosto 1975, n. 376, convertito, con modificazioni, dalla legge 16 ottobre 1975, n. 492, che non hanno potuto ottenere il mutuo per trentacinque anni, possono chiedere di essere ammesse al mutuo agevolato di cui alla presente legge previa rinuncia al contributo concedibile o concesso dal Ministero dei lavori pubblici. Gli eventuali stati di avanzamento ed altri pagamenti comunque erogati, maggiorati degli interessi maturati, saranno rimborsati dal nuovo ente mutuante, dietro presentazione, da parte delle cooperative, di idonea documentazione.

#### ART. 8.

1. Le istituzioni, le società, le associazioni e le cooperative, in caso d'indisponibilità di aree comprese nei piani di edilizia economica e popolare (PEEP), possono realizzare il loro programma edilizio in aree non comprese nei piani stessi. Le aree necessarie possono essere acquisite mediante trattativa privata o mediante esproprio per pubblica utilità. L'indennità di esproprio può essere definita e accettata dalle parti. In assenza di accordo l'indennità è determinata in misura pari al valore delle aree dichiarato ed accertato ai fini fiscali riferito all'anno precedente la data dell'esproprio.

2. Alla richiesta del mutuo deve essere allegata una dichiarazione del comune attestante l'indisponibilità di aree nel piano

di edilizia economica e popolare ed il preliminare di acquisto del terreno o dell'immobile.

3. Gli enti di cui al comma 1 possono beneficiare dei mutui previsti dalla presente legge per il recupero del patrimonio edilizio esistente previsto dalla legge 5 agosto 1978, n. 457, dal decreto legge 7 febbraio 1985, n. 12, convertito, con modificazioni, dalla legge 5 aprile 1985, n. 118, e da leggi regionali, e per realizzare lavori di urbanizzazione primaria e secondaria. Alla richiesta di mutuo gli enti devono allegare il preliminare di acquisto ed il progetto, approvato dagli organi competenti, dei lavori da eseguire.

4. I mutui di cui alla presente legge sono concessi entro trenta giorni dalla data della richiesta.

5. Nel caso di indisponibilità di fondi il mutuo è concesso entro il 31 gennaio dell'anno successivo.

6. Il Ministro della difesa può vendere, alle cooperative o agli enti di cui alla presente legge, aree ed infrastrutture non più necessarie o non più idonee alla originaria destinazione, per realizzare quanto previsto dalla presente legge.

7. Il prezzo di cessione dei beni di cui al comma 6 è determinato secondo le norme in vigore. I proventi sono fatti affluire nello stato di previsione dell'entrata per essere assegnati al capitolo 8001 dello stato di previsione del Ministero della difesa per la costruzione di infrastrutture, circoli, soggiorni e alloggi di servizio in aree più idonee.

#### ART. 9.

1. Per snellire le procedure burocratiche e per accelerare i tempi di attuazione delle norme di cui alla presente legge, l'Ente nazionale di previdenza ed assistenza per i dipendenti statali (ENPAS) e la Cassa pensioni dipendenti enti locali (CPDEL) sono autorizzati a gestire il 10 per cento del fondo di rotazione di cui all'articolo 3 ed il 10 per cento del fondo di rotazione di cui all'articolo 5. Il rima-

nente 15 per cento di cui agli articoli 3 e 5 sarà gestito dagli istituti di credito fondiario che saranno indicati nelle norme di attuazione della presente legge.

2. La Cassa depositi e prestiti accredita sia all'ENPAS sia alla CPDEL il 10 per cento dei fondi disponibili al 1° gennaio 1993. La quota rimanente sarà ripartita secondo le norme del regolamento di attuazione della presente legge.

3. Successivamente la Cassa depositi e prestiti accredita trimestralmente, a ciascuno degli enti di cui al comma 1 e nelle percentuali stabilite dal comma 2, le somme affluite al fondo di rotazione.

4. Alla fine di ogni anno la Cassa depositi e prestiti, l'ENPAS, la CPDEL e gli istituti di credito assegnatari dei fondi trasmettono una dettagliata relazione al Parlamento.

#### ART. 10.

1. Le cooperative e gli enti di cui alla presente legge possono beneficiare del mutuo agevolato per realizzare, nell'ambito dell'area assegnata o acquistata, oltre agli alloggi:

a) un secondo posto macchina o *garage* per ogni appartamento;

b) locali di uso comune da destinare ad attività culturali, sociali e ricreative;

c) palestre e piscine da gestire direttamente;

d) pertinenze per assicurare efficienza e funzionalità alle strutture realizzate.

2. Alla superficie complessiva non residenziale (cantine, scale, muri, *garages*, cabine) ammessa a contributo dalla vigente normativa per l'*edilizia popolare*, deve essere aggiunta quella eventualmente prevista dal cosiddetto « piano *piloté* », quella dei porticati o di altri particolari previsti dai singoli piani regolatori, il secondo posto macchina nonché tutte le pertinenze ed accessori previsti dalla presente legge.

## ART. 11.

1. I materiali comunque impiegati nelle opere di urbanizzazione e di costruzione da parte delle cooperative e degli enti di cui alla presente legge, sono esenti da ogni imposta e tassa. Le stesse cooperative ed enti godono dell'esenzione dall'imposta di bollo, gli atti sono soggetti all'imposta di registro in misura fissa e sono esenti dall'imposta ipotecaria e catastale. Gli immobili di cui alla presente legge sono altresì esenti, per dieci anni, dall'ordinaria imposizione fiscale.

## ART. 12.

1. L'approvazione dei progetti, degli appalti, delle spese, delle varianti in corso d'opera, il collaudo, la nomina della commissione di collaudo, il controllo amministrativo e i ricorsi, sono disciplinati dalle norme in vigore presso le singole regioni.

## ART. 13.

1. Gli assegnatari degli alloggi già realizzati con il contributo statale o che saranno realizzati con i mutui previsti dalla presente legge, possono portare in detrazione dal reddito gli interessi passivi dei mutui ipotecari, allegando alla denuncia dei redditi una dichiarazione a firma del presidente della cooperativa dalla quale risulti:

a) che trattasi di alloggio realizzato con contributo o sovvenzione dello Stato o di altri enti, o con il mutuo agevolato;

b) che il mutuo è garantito da ipoteca di primo grado;

c) che il socio ha eseguito regolarmente i pagamenti e che la cooperativa ha regolarmente pagato le rate di mutuo;

d) che l'ammontare della quota parte degli interessi passivi è stato attribuito a ciascun socio con il computo dei millesimi spettanti allo stesso;

e) i millesimi e l'ammontare degli interessi passivi attribuiti.

ART. 14.

1. Entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge è emanato il regolamento di attuazione della stessa, tenendo conto di quanto previsto dalla legge 7 agosto 1990, n. 241.

ART. 15.

1. Le disposizioni della presente legge si applicano anche nelle regioni a statuto speciale e nelle province autonome di Trento e di Bolzano in quanto compatibili con le norme dei rispettivi statuti.

2. La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana.