

# CAMERA DEI DEPUTATI N. 2149

## PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**WIDMANN, EBNER, THALER AUSSERHOFER,  
CAVERI, ACCIARO, RIGO**

Istituzione del « risparmio casa »

*Presentata il 21 gennaio 1993*

ONOREVOLI COLLEGHI! — Il « risparmio-casa », da tempo ormai divenuto rilevante fattore sociale e importante elemento della politica economica di molti Paesi europei ed extraeuropei, in Italia è un istituto ancora assente. È opportuno che questa lacuna venga colmata almeno entro la piena realizzazione del mercato europeo.

Il risparmio-casa è una forma di accantonamento, ottenuto mediante i contributi di un determinato numero di risparmiatori, dal quale in un secondo tempo singoli risparmiatori possono attingere prestiti per l'acquisto o la ristrutturazione di case o appartamenti.

Il singolo può dunque realizzare, mediante l'integrazione della sua capacità di risparmio con quella della società, un importante risultato personale che gli sa-

rebbe precluso se affidato alle sue sole forze.

Il risparmio-casa stimola dunque il cittadino risparmiatore ad agire per il proprio vantaggio, animato tuttavia da una « coscienza comunitaria », elemento in cui risiede la funzione sociale primaria del risparmio-casa. A questa componente sociale si aggiungono altri fattori di grande portata quali l'acquisizione della proprietà come fine istituzionale dell'intera iniziativa, nonché il suo effetto previdenziale per le famiglie e gli anziani.

Dal punto di vista della politica economica la funzione del risparmio-casa emerge nel caso dell'erogazione di prestiti per l'edilizia abitativa: l'iniziativa della popolazione risparmiatrice permette inoltre di alleggerire l'apporto finanziario dello Stato per l'edilizia abitativa sociale.

Per il suo alto valore sociale ed economico la maggior parte degli Stati sostengono il risparmio-casa con diverse agevolazioni fiscali o con la concessione di premi di risparmio. In un primo momento quindi la « mano pubblica » concede agevolazioni in un secondo tempo ampiamente compensate dal rifluire degli introiti fiscali supplementari.

Anche la presente proposta di legge prevede un consistente sostegno statale sotto forma di sgravi fiscali. Questa agevolazione statale è indispensabile per l'introduzione del risparmio-casa in Italia giacché solo un intervento di questo tipo permette di abbassare gli interessi ad un livello tale che, nonostante un tasso d'interesse relativamente basso, il risparmio sia allettante e sostenibile. Dalla combinazione equilibrata di questi due fattori dipende, in sostanza, l'intero successo del risparmio-casa.

Una decisa innovazione della presente proposta di legge rispetto a precedenti proposte presentate da più parti consiste nella prevista costituzione di appositi istituti di risparmio-casa su base regionale che, per quanto riguarda le province autonome, saranno organizzati su base provinciale. Questo principio è di grande importanza in quanto garantisce che il denaro risparmiato in una provincia o in una regione venga riutilizzato sotto forma di mutui in quella stessa provincia o regione. Agli istituti di risparmio-casa è affidata l'amministrazione del denaro risparmiato, la concessione dei prestiti e la gestione globale dei mezzi.

Un ruolo essenziale è infine assegnato anche agli istituti di credito, il cui compito sarà quello di fungere da centri per la consulenza, per il versamento dei risparmi destinati a questo fine, per l'erogazione dei prestiti per la casa e per la riscossione delle rate di ammortamento.

Si fornisce di seguito una analisi dei punti essenziali dei singoli articoli della proposta di legge, sottolineandone gli aspetti più importanti.

Articolo 1. Contiene le norme fondamentali che rendono possibile il rispar-

mio-casa, e con ciò, indirettamente, la definizione di tale concetto.

La cerchia di soggetti che possono beneficiare del risparmio-casa è data da tutti i cittadini italiani, anche se residenti all'estero; è prevista la cessione e la partecipazione nell'ambito familiare, limitata tuttavia al coniuge, ai figli e ai soggetti ad essi assimilati.

Articolo 2. Fondamentale è l'affermazione che l'esecuzione del risparmio-casa è affidata alle regioni e alle province autonome, le quali, a tal fine, costituiscono propri istituti di risparmio-casa e stipulano le convenzioni necessarie con gli istituti di credito interessati.

In queste convenzioni deve essere determinato soprattutto il livello base degli interessi per i depositi (e precisamente: l'interesse agevolato per i depositi destinati al risparmio-casa, secondo quanto previsto dai commi 1 e 2 dell'articolo 7, e l'interesse minimo per depositi con destinazione diversa, ai sensi del comma 3 dell'articolo 7).

Inoltre le convenzioni contengono le condizioni generali ed i limiti dei singoli piani di risparmio-casa e l'importo massimo del prestito per la casa.

Articolo 3. Il piano di risparmio, volendo assumere la stessa funzione del risparmio-casa vigente in Germania, dovrebbe essere puntualizzato esattamente, considerato che dalla sua regolamentazione dipende il successo di tutta l'operazione.

Importante è la determinazione degli elementi (durata, importo, periodicità) i cui limiti inferiori sono da determinare mediante le convenzioni anzidette. I piani di risparmio devono essere concordati tra il risparmiatore e l'istituto di risparmio-casa. Essi hanno quindi carattere contrattuale. Ciò è importante per ottenere la necessaria continuità del risparmio-casa e del flusso regolare dei mezzi. Si debbono prevedere modifiche ai singoli piani di risparmio e deve essere possibile il trasferimento del risparmio-casa da un istituto di credito ad un altro, in modo da permettere sufficiente libertà di manovra al risparmiatore.

Articolo 4. Prevede agevolazioni ed esenzioni fiscali, essenziali poiché solo per loro tramite si assicura l'adesione all'operazione da parte dei risparmiatori. Solo la diffusione del risparmio-casa intesa come attività di risparmio garantisce i mezzi sufficienti per una concessione di prestiti rapida ed adeguata alla domanda.

I provvedimenti fiscali permetteranno soprattutto un sensibile abbattimento degli interessi per i mutui di risparmio-casa, che si risolve poi in un minor costo dei prestiti medesimi e in un minor onere per i mutuatari.

Articolo 5. Viene espresso il principio che gli istituti di credito convenzionati devono versare i depositi ottenuti, subito e senza eccezioni, all'istituto di risparmio-casa della regione o della provincia. Con ciò viene chiarito che l'amministrazione dei mezzi rimane esclusivamente compito degli istituti di risparmio-casa; le banche fungono soltanto da organi di raccolta e di erogazione.

Articolo 6. Si ripete il principio che l'amministrazione dei mezzi e la concessione dei prestiti è compito degli istituti di risparmio-casa.

Gli istituti di risparmio-casa sono enti di diritto pubblico; tuttavia deve essere possibile la compartecipazione degli istituti di credito convenzionati e interessati aventi sportelli nell'ambito delle regioni o delle province autonome.

I futuri istituti di risparmio-casa sono istituti di credito secondo la legge bancaria (regio decreto-legge 12 marzo 1936, n. 375, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 marzo 1938, n. 141, e successive modifiche). Essi sono quindi sottoposti al controllo degli organi di vigilanza bancari (attualmente la Banca d'Italia). Perciò è da prevedere che l'organizzazione degli istituti di risparmio-casa sia regolata con decreto del Ministro del tesoro.

Articolo 7. Il deposito risparmio-casa viene di regola svincolato quando il risparmiatore ha raggiunto lo scopo contrattuale del risparmio-casa e fa domanda per ottenere un prestito per costruire o acquistare un'abitazione.

Importante e decisiva per il successo dell'operazione è la possibilità di poter accedere al risparmio-casa, anche se il risparmiatore, sin dall'inizio o durante il periodo di costituzione del risparmio, per varie ragioni, preesistenti o sopravvenienti, non intende chiedere il prestito per l'acquisto o la costruzione dell'abitazione. Perciò, in caso di rinuncia al prestito per costruire, è assolutamente necessario prevedere lo svincolo del deposito costituito.

Soltanto se il risparmiatore rinuncia prima di aver raggiunto il piano di risparmio contrattuale è sottoposto a una penale che consiste nella perdita dell'interesse di favore. In luogo di esso gli deve essere corrisposto, con effetto retroattivo, quell'interesse minimo che viene previsto per tali casi dalle convenzioni.

Articolo 8. Le condizioni di primaria importanza per conseguire un mutuo debbono essere le consuete condizioni per l'acquisto, la costruzione o il risanamento di una abitazione in conformità alle norme di legge. Condizione essenziale è pure il principio che l'importo risparmiato deve avere raggiunto almeno un terzo del mutuo.

Applicando questa condizione deriva la seguente relazione minima fra quota risparmiata e prestito, in rapporto al costo complessivo dell'operazione:

mutuo lire 150 milioni: 75 per cento;

quota risparmio (un terzo) lire 50 milioni: 25 per cento;

costo complessivo dell'operazione lire 200 milioni: 100 per cento.

Articolo 9. Gli importi massimi per la concessione dei mutui devono essere adeguati alle disponibilità e alla situazione generale dei piani di risparmio; essi sono quindi determinati dagli istituti di risparmio-casa e ciò secondo un procedimento prestabilito che deve essere recepito nelle convenzioni con i singoli istituti di credito.

In ogni caso il mutuo non può superare il 75 per cento del costo totale dell'operazione.

Articolo 10. Il tasso d'interesse del mutuo deve essere al minimo due punti ed al

massimo quattro punti superiore all'interesse dei depositi « risparmio-casa »; la differenza è destinata agli istituti di risparmio-casa per il finanziamento della loro attività.

Articolo 11. Gli interessi dei mutui sono detraibili dal reddito tassabile. Le rate di ammortamento devono essere del tutto esenti da ogni tassa presente e futura; in special modo non viene applicata l'imposta sostitutiva per i prestiti a medio e lungo termine.

Articolo 12. È da prevedersi una dotazione iniziale degli istituti di risparmio-casa, al fine di poter iniziare subito la loro attività. Inoltre è previsto che le regioni o le province autonome diano dei contributi, nel caso che se ne presenti la necessità.

Articolo 13. La regione Trentino-Alto Adige, in base alla sua competenza in materia creditizia, può regolare direttamente il risparmio-casa mediante l'emana-zione di proprie norme.

## PROPOSTA DI LEGGE

## CAPO I

## ISTITUZIONE DEL « RISPARMIO-CASA »

## ART. 1.

(*Deposito di « risparmio-casa »*).

1. I cittadini italiani, anche residenti all'estero, possono costituire uno speciale deposito, denominato « risparmio-casa », presso le casse di risparmio postali o presso le aziende di credito operanti con propri sportelli nelle regioni o nelle province autonome di Trento e di Bolzano in cui è situato il comune di residenza del richiedente, ovvero, se si tratta di soggetto residente all'estero presso qualsiasi azienda di credito convenzionata ai sensi dell'articolo 2.

2. Il deposito risparmio-casa è nominativo e può essere cointestato o ceduto, in esenzione di ogni imposta, solo al coniuge nonché ai discendenti in linea diretta del titolare.

3. Gli eredi del titolare del deposito risparmio-casa hanno facoltà di chiedere la continuazione del rapporto già esistente al nome del loro dante causa.

4. Le aziende di credito possono essere autorizzate a ricevere depositi risparmio-casa anche in deroga alle proprie norme statutarie.

## ART. 2.

(*Convenzioni*).

1. Al fine di consentire la realizzazione del risparmio-casa le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano istituiscono gli istituti di risparmio-casa di cui all'articolo 6 e stipulano convenzioni con le casse di risparmio postali e le aziende di credito operanti con propri sportelli

nelle regioni o nelle province autonome di Trento e di Bolzano.

2. Le convenzioni di cui al comma 1 contengono:

a) le modalità di determinazione dell'interesse sul deposito risparmio-casa;

b) gli elementi minimi dei piani di risparmio di cui all'articolo 3;

c) le modalità di determinazione dell'importo massimo dei mutui di cui all'articolo 9;

d) l'indicazione delle commissioni spettanti all'istituto di credito;

e) la definizione dei rapporti tra l'istituto di credito convenzionato e l'istituto di risparmio-casa di cui all'articolo 6.

#### ART. 3.

*(Piano di risparmio).*

1. All'atto dell'istituzione del deposito risparmio-casa il titolare comunica all'istituto di credito prescelto il proprio piano di risparmio.

2. Il piano di risparmio deve avere una durata minima di trentasei mesi e contenere le seguenti indicazioni:

a) durata minima del contratto;

b) importo minimo dei singoli versamenti;

c) periodicità dei versamenti;

d) importo minimo finale al quale il titolare intende pervenire.

3. Il piano di risparmio stipulato ai sensi del comma 1, si intende completato quando sono perfezionati tutti gli elementi in esso contenuti.

4. I piani di risparmio stipulati con gli istituti di credito convenzionati devono essere comunicati per l'approvazione all'istituto di risparmio-casa, di cui all'articolo 6, regionale o provinciale e possono essere modificati soltanto con il consenso dell'istituto di risparmio-casa.

5. Il cambiamento dell'istituto di credito prescelto per le operazioni di depo-

sito « risparmio-casa » è possibile soltanto con il consenso dell'istituto di risparmio-casa al quale affluiscono i relativi depositi. Nel caso di trasferimento della residenza in altra regione o provincia autonoma il titolare di un deposito risparmio-casa ha diritto di trasferire il deposito già costituito presso l'istituto di risparmio-casa della regione o della provincia autonoma in cui si trova il nuovo comune di residenza.

ART. 4.

*(Agevolazioni ed esenzioni fiscali).*

1. Al risparmio-casa si applicano le seguenti agevolazioni ed esenzioni fiscali:

a) i versamenti sui depositi risparmio-casa sono deducibili dal reddito complessivo ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) fino ad un ammontare massimo uguale a quello stabilito dalla lettera d) del comma 1 dell'articolo 10 del testo unico delle imposte sui redditi approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917;

b) gli interessi sui depositi risparmio-casa sono esenti dalla ritenuta alla fonte e da ogni altra forma di imposizione fiscale;

c) tutti gli atti di compravendita e di registrazione ipotecaria connessi al trasferimento degli immobili sono sottoposti ad una tassa fissa sostitutiva di ogni imposta e tassa vigente per atti analoghi;

d) i notai sono tenuti a compiere tutti gli atti connessi con il perfezionamento della operazione di mutuo e di compravendita dell'immobile per un quarto dell'onorario loro spettante.

ART. 5.

*(Versamento delle disponibilità).*

1. Gli istituti di credito convenzionati versano le disponibilità derivanti dai depositi risparmio-casa agli istituti di rispar-

mio-casa, di cui all'articolo 6, della regione o della provincia autonoma in cui hanno sede.

## CAPO II

### ISTITUTI DI « RISPARMIO-CASA »

#### ART. 6.

*(Attività degli istituti di risparmio-casa).*

1. La raccolta dei depositi risparmio-casa e l'erogazione dei mutui di cui al capo III della presente legge è effettuata dagli istituti di risparmio-casa.

2. Con decreto del Ministro del tesoro, adottato entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, di concerto col Ministro del bilancio e della programmazione economica, sono disciplinate l'organizzazione degli istituti di risparmio-casa e le modalità per la gestione delle risorse amministrare ai sensi della presente legge.

3. Agli istituti di risparmio-casa possono partecipare le aziende di credito convenzionate ai sensi dell'articolo 2.

4. Gli istituti di risparmio-casa possono emettere obbligazioni di durata massima venticinquennale. A tali obbligazioni si applica il trattamento fiscale previsto dall'articolo 57 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e possono essere sottoscritte dagli istituti di previdenza e dalle imprese di assicurazione a fronte degli obblighi di finanziamento dell'edilizia imposti dalla lettera c) del primo comma dell'articolo 2 della legge 5 agosto 1978, n. 457, dall'articolo 32 della legge 10 giugno 1978, n. 295, nonché dall'articolo 7 del decreto-legge 23 dicembre 1976, n. 857, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1977, n. 39, e successive modificazioni.

5. Al fine di assicurare l'equilibrio dei flussi finanziari gli istituti di risparmio-



casa possono compiere anche le seguenti operazioni:

a) acquisto e vendita di obbligazioni e cartelle;

b) acquisto e vendita di titoli di Stato a breve termine;

c) depositi presso aziende di credito convenzionate;

d) emissione di titoli a breve termine.

### CAPO III

#### SVINCOLO DEL DEPOSITO ED ACCENSIONE DEL MUTUO

##### ART. 7.

*(Svincolo del deposito).*

1. Il titolare di un deposito risparmio-casa che abbia completato il proprio piano di risparmio, stipulato con l'istituto di credito prescelto ai sensi dell'articolo 3, può richiedere all'istituto di risparmio-casa un mutuo ai sensi dell'articolo 9 e alle condizioni di cui all'articolo 8. In questo caso il titolare ottiene lo svincolo del proprio deposito anche prima dell'erogazione del mutuo.

2. Il titolare di un deposito risparmio-casa ha facoltà di non richiedere un mutuo ai sensi degli articoli seguenti. In questo caso egli ha diritto di ottenere lo svincolo del proprio deposito dopo il completamento del proprio piano di risparmio così come stipulato con l'istituto di credito prescelto.

3. Il titolare di un deposito risparmio-casa può chiedere all'istituto di risparmio-casa la risoluzione anticipata del piano di risparmio stipulato e lo svincolo del deposito anche prima del completamento del piano di risparmio. In questo caso egli decade dal diritto di ottenere un mutuo ai sensi degli articoli seguenti, non percepisce l'interesse di favore di cui all'articolo 2 ed ha soltanto diritto al tasso minimo fissato nelle convenzioni di cui al medesimo articolo 2.

## ART. 8.

*(Condizioni per l'accensione del mutuo).*

1. Completato il piano di risparmio ed a condizione che il deposito risparmio-casa abbia raggiunto un importo equivalente ad un terzo dell'importo del mutuo di cui all'articolo 9, i titolari di un deposito risparmio-casa acquistano il diritto ad ottenere un mutuo alle condizioni stabilite dalla presente legge ed allo svincolo del deposito risparmio-casa quando ricorrono le seguenti condizioni:

a) non siano proprietari di una abitazione adeguata nel loro comune di residenza ovvero in località agevolmente raggiungibili dal posto di lavoro;

b) non siano proprietari di una abitazione suscettibile degli interventi previsti dal titolo quarto della legge 5 agosto 1978, n. 457;

c) intendono costruire o acquistare una abitazione della superficie massima stabilita dall'articolo 49 del regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165, oltre al quaranta per cento di superficie non residenziale ed a metri quadrati 18 per autorimessa o posto macchina;

d) intendono procedere al recupero o restauro dell'abitazione posseduta nei limiti previsti dal titolo quarto della legge 5 agosto 1978, n. 457, sempreché non siano richiesti i benefici concessi dalla legge medesima; in tale caso non si applicano i limiti di superficie stabiliti dalla lettera c).

## ART. 9.

*(Caratteristiche dei mutui).*

1. I mutui sono concessi dagli istituti di risparmio-casa per la durata massima di venticinque anni.

2. L'importo massimo dei mutui è stabilito con le modalità previste dalla con-

venzione di cui all'articolo 2 ed è correlato:

a) alla giacenza media dei depositi risparmio-casa versati all'istituto di risparmio-casa che concede il mutuo;

b) al volume medio dei piani di risparmio stipulati ai sensi dell'articolo 3, approvati dall'istituto di risparmio-casa.

3. In ogni caso il mutuo non può superare il 75 per cento del costo dell'abitazione da costruire o del valore dell'abitazione da acquistare ovvero della spesa necessaria per la realizzazione degli interventi di recupero, di risanamento o di restauro di cui all'articolo 8, comma 1, lettera d).

4. I mutui sono garantiti da ipoteca di primo grado sugli immobili da costruire, da acquistare, da risanare o da restaurare.

#### ART. 10.

*(Tasso di interesse dei mutui).*

1. Il tasso di interesse dei mutui di cui all'articolo 9 deve essere fissato in relazione al costo medio della raccolta costituita dai depositi risparmio-casa. Esso deve essere maggiore del tasso di interesse della media dei depositi risparmio-casa di almeno due punti e di non più di quattro punti.

#### ART. 11.

*(Regime fiscale dei mutui).*

1. Ai fini della determinazione del reddito imponibile è detraibile l'ammontare totale degli interessi del mutuo risparmio-casa corrisposti dal mutuatario nel corso dell'anno cui si riferisce la dichiarazione dei redditi delle persone fisiche.

2. Le operazioni di accensione dei mutui ed il rimborso delle relative rate di ammortamento sono esenti da qualsiasi imposta e tassa.

3. I mutui sono esenti dall'imposta sostitutiva di cui agli articoli da 15 a 20 del

decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601.

ART. 12.

*(Anticipazioni di dotazione).*

1. Al fine di consentire un avvio immediato dell'attività di risparmio-casa lo Stato anticipa una dotazione di lire 1.000 miliardi che affluisce agli istituti di risparmio-casa regionali e provinciali. Tali dotazioni possono essere integrate con fondi o contributi regionali e provinciali.

CAPO IV

COMPETENZE DELLA REGIONE  
TRENTINO-ALTO ADIGE

ART. 13.

1. La regione Trentino-Alto Adige provvede, nei limiti delle proprie competenze in materia di ordinamento delle aziende di credito a carattere regionale, alla disciplina del risparmio-casa nell'ambito dei principi fissati dalla presente legge.