CAMERA DEI DEPUTATI N. 2491

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

MILANI, GIANNI, MAGRI, CAFIERO, CATALANO, CRUCIANELLI

Presentata il 31 marzo 1981

Legge-quadro per lo scioglimento degli IACP e dei loro consorzi, per il passaggio del patrimonio alle regioni e ai comuni, per l'attuazione del canone sociale e per la riforma delle assegnazioni degli alloggi

ONOREVOLI COLLEGHI ! — È ormai evidente la necessità di un radicale intervento riformatore del Parlamento sulla questione dell'edilizia residenziale pubblica.

In base al decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, il Parlamento avrebbe infatti dovuto procedere entro il 1° gennaio 1979 (data poi prorogata al 31 marzo 1979) al varo di una legge-quadro che definisse i criteri e le modalità del passaggio della titolarità del patrimonio degli IACP dagli istituti stessi alle regioni, nonché i criteri generali di riferimento per l'attuazione di quel canone sociale legato al reddito, previsto già dalla « riforma della casa » del 1971. Questa scadenza non è stata rispettata e, in mancanza della legge-quadro, le regioni hanno dato corso alle disposizioni del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616 in modo autonomo e differenziato. In alcune regioni si è proceduto ad un più stretto controllo dell'attività degli IACP, in altre gli istituti agiscono tutt'ora in piena autonomia, con tutte le conseguenze di arbitrarietà, ma anche di impropria responsabilità politica, che da ciò conseguono.

Ma non si tratta solo di un pur importante rispetto di impegni formalmente assunti, quanto di una reale necessità di intervento legislativo di riforma che ci induce a presentare questa proposta di legge. Quasi tutti gli IACP, e in particolar modo quelli delle grandi città, registrano infatti pesantissimi *deficit* di gestione, che in alcuni casi superano i cento miliardi. A fronte di questi cospicui disavanzi, gli Istituti registrano enormi difficoltà ad esercitare i propri compiti istituzionali. La

amministrazione del patrimonio esistente è decisamente inefficiente, e ciò principalmente per la non conoscenza della realtà effettiva del patrimonio, del suo stato manutentivo e dei criteri di utilizzo, e per il cattivo rapporto realizzato con l'utenza. Quantomai inadeguati sono poi gli istituti rispetto all'attuazione dei nuovi programmi di edilizia residenziale pubblica previsti dalla legge n. 457 del 1978. Non pare quindi più rinviabile una riforma del settore dell'edilizia residenziale pubblica, tale da renderlo adeguato ai compiti di una più avanzata programmazione, con lo obiettivo di una maggiore estensione della presenza pubblica nel settore dell'edilizia abitativa.

Il problema della casa sta diventando sempre più drammatico e sempre più si evidenzia la necessità di portare l'intervento pubblico nel settore ai livelli europei. Ma perché questo obiettivo sia realizzabile occorre che la gestione del settore sia efficiente e tale da costituire un elemento guida per tutto il mercato delle abitazioni. Occorre dunque che il Parlamento superi i propri ritardi, avviando una riforma che, a nostro avviso, deve essere caratterizzata dalla diretta responsabilità politica e gestionale delle regioni e dei comuni, dalla definizione di un piano completo e aggiornato di informazioni sull'entità del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sul suo stato di condizioni di utilizzo, dall'applicazione di un canone effettivamente legato al reddito, dalla riforma dei criteri di assegnazione. Da ultimo ci sembra necessario affrontare coraggiosamente la questione dei riscatti: noi ribadiamo la nostra contrarietà alla pratica della cessione a riscatto degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, perché le case costruite con i soldi di tutta la collettività non possono essere privatizzate a condizioni di favore, perché la politica di smobilizzo del patrimonio pubblico contraddice evidentemente l'obiettivo di raggiungere una estesa presenza della proprietà pubblica nel settore dell'edilizia abitativa e perché crediamo che la cessione a riscatto, lungi dal risolvere i problemi dell'inquilino-assegnatario, gliene creerà di nuovi e di maggiori, legati alla gestione e all'amministrazione di stabili spesso decrepiti, e comunque immensi e in cattivo stato di manutenzione. Proponiamo quindi di proseguire sulla linea del blocco dei riscatti, iniziata con la legge 8 agosto 1977, n. 513, andando alla sola risoluzione dei casi pregressi.

Così come siamo per il blocco dei riscatti, siamo anche per la revoca dell'assegnazione agli assegnatari che risultino percettori di redditi estremamente elevati: l'utilizzo del parco alloggi di proprietà pubblica deve infatti essere amministrato con i criteri propri del servizio sociale, e con indispensabili scale di priorità.

Questa nostra proposta di legge si inserisce quindi, a pieno titolo, nella battaglia più generale che andiamo conducendo perché la casa diventi, conformemente allo spirito e alla lettera della Costituzione, un servizio sociale garantito a tutti i cittadini.

PROPOSTA DI LEGGE

—

ART. 1.

(*Ambito di applicazione*).

I criteri di cui alla presente legge si applicano a tutti gli alloggi realizzati o recuperati a totale carico o concorso con il contributo dello Stato e delle regioni nonché a quelli acquisiti realizzati o recuperati da Enti pubblici per le finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica.

Sono esclusi da tale applicazione gli alloggi:

a) realizzati dalle cooperative edilizie per i propri soci;

b) realizzati o recuperati con programmi di edilizia agevolata e convenzionata, non attuata da enti pubblici;

c) di servizio, e cioè quelli per i quali la legge prevede la semplice concessione amministrativa conseguente regolamentazione e senza contratto di locazione.

ART. 2.

(*Scioglimento degli IACP e dei loro consorzi*).

Entro e non oltre 12 mesi dall'entrata in vigore della presente legge, gli IACP e i loro consorzi sono sciolti e sostituiti nella titolarità del patrimonio e nella loro funzione dalle regioni e dai comuni.

ART. 3.

(*Sul trasferimento del personale*).

Il personale attualmente alle dipendenze degli IACP con il passaggio alle regioni e ai comuni conserva i diritti normativi e di trattamento acquisiti, salvo equipararsi alle eventuali condizioni di maggiore favore relative ai nuovi enti di appartenen-

za. Le modalità di trasferimento e di riqualificazione professionale verranno decise d'intesa con le organizzazioni sindacali ed attivate per delibera regionale.

ART. 4.

(*Sulle competenze tecnico-progettuali*).

Le competenze tecnico-progettuali ora in onere agli IACP vengono demandate alle regioni e coordinate a livello regionale da un apposito dipartimento facente capo all'assessorato ai lavori pubblici. I dipartimenti costituiscono struttura di servizio per i comuni e i comprensori comunali per quanto attiene a:

a) progettazione urbanistica di PEEP comunali e comprensoriali sulla base dell'analisi del fabbisogno;

b) progettazione edilizia e sperimentazione tecnologica;

c) predisposizione di piani volumetrici di zona;

d) progettazioni di ristrutturazione, risanamenti e manutenzione straordinaria del patrimonio pubblico, secondo piani predisposti a livello comunale;

e) controllo delle imprese e dell'esecuzione dei programmi;

f) procedure per gare ed appalti secondo nuovi criteri da stabilire per delibera regionale.

La composizione e i criteri di gestione dei dipartimenti sono materia di delibera regionale.

ART. 5.

(*Sulle competenze gestionali*).

Sono demandate alle regioni le competenze in materia di:

1) fissazione dei criteri di assegnazione e revoca;

2) determinazione del canone sociale;

3) coordinamento dell'anagrafe della utenza e del fabbisogno abitativo demandata ai comuni.

Sono demandate ai comuni, le competenze in materia di:

a) gestione amministrativa;

b) assegnazione degli alloggi e controllo dei requisiti;

c) approntamento ed aggiornamento annuale dell'anagrafe dell'utenza e del fabbisogno abitativo;

d) applicazione delle nuove norme sui cambi degli alloggi.

I comuni provvederanno alle competenze suddette tramite apposita Azienda comunale per l'edilizia residenziale pubblica, ACERP, il cui consiglio d'amministrazione è nominato dal consiglio comunale.

Nei comuni facenti parte di comprensorio l'azienda avrà carattere comprensoriale. Nei comuni in cui è previsto decentramento amministrativo l'azienda si articolerà in unità amministrative locali insediate nelle circoscrizioni e rette da un proprio consiglio di gestione nominato dalla circoscrizione. Tali unità sono affiancate da commissioni di gestione formate da rappresentanti dell'amministrazione, dei sindacati e degli organismi locali dell'utenza. Formazione e criteri di gestione ACERP e delle Unità amministrative locali sono materia di delibera comunale.

ART. 6.

(*Sul canone sociale*).

Le regioni sono tenute entro e non oltre sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge ad istituire il canone sociale. L'istituzione del canone sociale dovrà essere preceduta da ampia consultazione degli utenti. Nell'istituire il canone sociale le regioni dovranno basarsi sui seguenti criteri generali:

a) il canone annuo viene determinato come valore medio di fasce di reddito;

b) il canone è comprensivo delle quote *a*), *b*) *c*), *d*), previste dall'articolo 19 del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1035, escluse la voce « spese di riscaldamento »;

c) il numero delle fasce e le percentuali di incidenza debbono:

1) realizzare un equo rapporto reddito-fitto;

2) non essere eccessivamente numerose per non individualizzare il rapporto utente-comune, né troppo poche per non falsare la proporzionalità al reddito;

3) considerare quali parametri fondamentali le consistenze delle retribuzioni da lavoro dipendente e da pensioni;

4) prevedere nello stabilire i canoni, una minore percentuale per i percettori di redditi medio-bassi e viceversa per i percettori di redditi alti;

d) il canone così stabilito sulla base della lettera *c*), è riferito ad una famiglia di 4 componenti che risieda in un alloggio idoneo di 3 vani oppure di 60-80 metri quadrati;

e) il fitto massimo stabilito per ogni fascia è soggetto all'applicazione di coefficienti correttivi relativi a:

1) vetustà del fabbricato;

2) stato di manutenzione;

3) dotazione di servizi interni;

4) sovra e sotto affollamento;

5) dotazione di servizi ed infrastrutture di quartiere;

f) il fitto non potrà in ogni caso essere superiore ai valori locativi derivanti dall'applicazione degli articoli dal 12 al 24 della legge 27 luglio 1978, n. 392;

g) per la determinazione del reddito dell'assegnatario si deve tenere conto del reddito stabilizzato così come risulta dalla media degli ultimi 3 anni;

h) il reddito complessivo del nucleo familiare dell'assegnatario è determinato secondo i seguenti princìpi:

1) i redditi dei conviventi sono calcolati a partire dal secondo anno di convivenza continuativa;

2) il reddito dei figli conviventi è calcolato al 30 per cento;

3) i redditi derivanti da pensione minima INPS non contribuiscono alla determinazione del reddito del nucleo familiare;

4) nel caso di due o più nuclei coabitanti con conseguente sovraffollamento si calcola solo il reddito maggiore fra i nuclei;

5) i percettori di redditi pari o inferiori ad una pensione minima INPS pagano un canone pari al 5 per cento del loro reddito;

6) gli assegnatari risultanti disoccupati o percettori di redditi saltuari e precari vengono inseriti nella prima fascia in caso di disoccupazione prolungata e nella seconda in caso di lavoro saltuario;

i) in caso di omessa denuncia è automatica l'immissione nella fascia più alta;

l) gli assegnatari possono richiedere in qualsiasi momento una diversa collocazione di fascia presentando idonea documentazione;

m) la revisione generale dei canoni ha periodicità triennale.

ART. 7.

(*Sull'anagrafe dell'utenza e del fabbisogno*).

Entro e non oltre novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge le regioni debbono dare mandato ai comuni per l'effettuazione dell'anagrafe dell'utenza e del fabbisogno. L'anagrafe dovrà permettere la conoscenza completa ed aggiornata del patrimonio, del suo stato manutentivo, del suo utilizzo. Deve altresì permettere la conoscenza aggiornata dei redditi percepiti dagli assegnatari precisandone la composizione con la segnalazione di convivenze, coabitazioni, redditi derivanti

da lavori saltuari, o da pensioni minime INPS.

L'anagrafe deve essere effettuata in collaborazione con le organizzazioni sindacali e di base degli utenti al fine di costituire una forma di rapporto democratico tra gli utenti e gli istituti regionali e comunali preposti alla gestione del patrimonio.

ART. 8.

(*Sui requisiti per l'assegnazione*).

Le regioni sono tenute entro e non oltre novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge ad emanare disposizioni sui requisiti necessari a concorrere all'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica. Nell'emanare tali disposizioni le regioni devono attenersi ai seguenti criteri generali, per i quali può conseguire l'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica chi:

a) abbia la cittadinanza italiana;

b) abbia la residenza, ovvero presti la propria attività lavorativa, nel comune o in uno dei comuni del comprensorio in cui si trovano gli alloggi;

c) non sia titolare di diritto di proprietà, di usufrutto o di uso, di alloggio adeguato alle proprie esigenze abitative e di lavoro nella stessa provincia del bando, ovvero non sia titolare di diritto di proprietà o di usufrutto o di uso, nelle restanti province del territorio nazionale, di uno o più alloggi con un valore locativo annuo complessivo ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392, superiore a lire 1 milione;

d) non abbia ottenuto l'assegnazione in locazione con patto di futura vendita di un alloggio costruito a totale carico o con il contributo o con il finanziamento agevolato, in qualunque forma concessi, dello Stato o di altro ente pubblico, salva esplicita rinuncia e riconsegna dell'alloggio, libero da persone e cose, all'ente di gestione competente per territorio;

e) fruisca di reddito annuo complessivo per nucleo familiare non superiore alla capacità economica media degli assegnatari della provincia (CEMA) maggiorata del 50 per cento; il limite di reddito per l'assegnazione va aggiornato rapportandolo al variare della CEMA con periodicità biennale, al fine di determinare nel modo più corrispondente alle reali capacità economiche del nucleo familiare il reddito del richiedente, il calcolo del reddito va effettuato:

1) calcolando al 30 per cento il reddito dei figli conviventi;

2) sottraendo dal reddito complessivo lire 500.000, per ogni figlio o per ogni altra unità stabilmente convivente, da almeno due anni, a carico;

3) calcolando al 75 per cento i redditi provenienti da lavoro dipendente;

4) non calcolando redditi derivanti da pensioni minime INPS.

La quota di lire 500.000, di cui al numero 2) va ogni due anni automaticamente rivalutata in relazione agli indici ISTAT per i prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

ART. 9.

(*Assegnazione degli alloggi*).

All'assegnazione degli alloggi si provvede mediante pubblico concorso indetto dal comune o dal consorzio di comuni nel cui territorio sorgono gli alloggi.

ART. 10.

(*Inoltro della domanda*).

La domanda redatta su apposito modulo fornito dal comune deve essere redatta in ogni sua parte e consegnata al comune entro e non oltre sessanta giorni dalla pubblicazione del bando. La domanda deve essere corredata della documentazione relativa ai requisiti richiesti.

Qualora il richiedente non disponesse di tutta la documentazione richiesta nel tempo utile di 60 giorni egli potrà riservarsi di produrla successivamente.

ART. 11.

(*Commissioni di assegnazione*).

La graduatoria è formata da una commissione istituita presso il comune che ha emanato il bando e nel caso di bandi comprensoriali, presso la sede, da indicare nel bando stesso, concordata tra i comuni consorziati. La commissione, che dura in carica tre anni, è presieduta, in città capoluogo di provincia, da un magistrato di appello; negli altri comuni o in caso di commissioni circoscrizionali può essere presieduta da un magistrato di carriera di grado inferiore. La commissione è nominata dal consiglio comunale ed è così composta:

a) dal sindaco del comune o da un suo delegato e da quattro rappresentanti del consiglio comunale di cui due della minoranza;

b) da due rappresentanti della regione di cui uno della minoranza;

c) da tre rappresentanti delle organizzazioni sindacali dei lavoratori dipendenti;

d) da tre rappresentanti delle organizzazioni sindacali dell'utenza.

La commissione elegge nel proprio seno il vice presidente.

Per i comuni con popolazione superiore a 50.000, abitanti è consentita la nomina di più commissioni decentrate a livello circoscrizionale. È consentita altresì la formazione di commissioni su scala comprensoriale e consortile.

Le commissioni di assegnazione hanno altresì il compito di accertare nella fase di aggiornamento annuale delle graduatorie, la non persistenza per il richiedente e per ciascun componente il nucleo familiare delle condizioni previste per l'assegnazione. A tal fine le commissioni possono richiedere idonea documentazione e

avvalersi degli organi dello Stato o degli enti locali.

La commissione provvede entro e non oltre il 31 dicembre di ogni anno all'aggiornamento della graduatoria mediante l'esame delle domande di assegnazione dei nuovi aspiranti e della richiesta di revisione dei punteggi di coloro che sono già collocati in graduatoria pervenute al comune entro il 30 giugno e per i lavoratori emigrati entro il 30 agosto di ogni anno.

ART. 12.

(Determinazione criteri preferenziali e formazione della graduatoria).

Le regioni devono entro e non oltre 90 giorni dall'entrata in vigore della presente legge, emanare e rendere pubblici i nuovi criteri per la formazione della graduatoria relativa alle richieste di assegnazione per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Tali nuovi criteri si riferiscono alle graduatorie relative ai bandi pubblicati dopo l'entrata in vigore della presente legge. Nell'emanare i criteri suddetti le regioni dovranno riferirsi alle seguenti disposizioni generali:

a) la valutazione e la classificazione del bisogno va fatta secondo fasce o livelli, collocando ai livelli più alti la condizione di locatario occupante precario e di sfrattato;

b) la valutazione di elementi soggettivi va effettuata allo scopo di stabilire l'ordine di precedenza in graduatoria dei richiedenti a parità di condizione alloggiativa.

Le regioni sono tenute a determinare le fasce secondo i seguenti criteri:

FASCIA *A*:

1) richiedenti che abitano in alloggio che devono abbandonare a seguito di ordinanza di sgombero dell'autorità competente;

2) richiedenti che debbono lasciare il proprio alloggio a seguito di sentenze esecutive di sfratto;

FASCIA *B*:

1) richiedenti che abitano alloggi impropri o comunque non idonei ad uso abitativo;

2) richiedenti che abitano in un alloggio con indice di affollamento superiore ad una persona per vano;

3) richiedenti che vivono in coabitazione con altri nuclei familiari;

FASCIA *C*:

richiedenti il cui reddito annuo *pro capite* risulti inferiore a lire 500.000 rivalutate automaticamente ogni anno sulla base degli indici ISTAT;

FASCIA *D*:

1) grandi invalidi che non svolgono attività lavorativa o che siano costretti a svolgerla in forme ridotte;

2) lavoratori emigrati all'estero che abbiano fatto o intendano fare ritorno in patria;

3) richiedenti che abitano in un alloggio il cui fitto, quale risulta dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, incida in misura superiore al 25 per cento sul reddito complessivo del nucleo familiare;

FASCIA *E*:

richiedenti che dispongono dei requisiti per l'assegnazione previsti dall'articolo 8 della presente legge.

La commissione di assegnazione stabilisce la suddivisione in percentuale degli alloggi da assegnare tra le varie fasce di domanda dopo attenta analisi qualitativa del fabbisogno.

La graduatoria di ciascuna fascia viene fatta assegnando al richiedente un punteggio per ogni altra fascia di appartenenza e un punteggio sulla base del reddito.

ART. 13.

(Piani speciali di edilizia residenziale pubblica per i giovani ed anziani).

Un'aliquota degli alloggi di edilizia residenziale pubblica costruiti a totale carico dello Stato, che non dovranno ecce-

dere la superficie utile di metri quadrati 60, dovrà essere assegnata ai giovani, alle coppie di nuova formazione, ed agli anziani.

Per l'assegnazione di tali alloggi dovra essere pubblicato apposito bando comunale. Possono conseguire l'assegnazione:

a) anziani che abbiano superato il 60° anno di età;

b) giovani coppie i cui componenti non superino i 30 anni di età e che siano fornite di certificato di matrimonio o di convivenza;

c) giovani singoli la cui età sia inferiore ai 30 anni ovvero giovani che presentino domanda collettiva di assegnazione e che non superino i 30 anni di età.

Le regioni dovranno, entro e non oltre 180 giorni dall'entrata in vigore della presente legge, emanare e rendere pubblici i criteri di formazione delle graduatorie di assegnazione attenendosi ai seguenti princìpi:

1) la suddivisione in percentuale degli alloggi da assegnare tra le varie categorie di domande, va fatta sulla base di attenta analisi qualitativa del bisogno;

2) la graduatoria di categoria va determinata sulla base di punteggi assegnati in relazioni a condizioni abitative, reddito e composizione del nucleo familiare o abitativo.

Le graduatorie sono formate dalle commissioni previste all'articolo 11 della presente legge.

ART. 14.

(*Revoca dell'assegnazione*).

Il sindaco competente per territorio, su proposta della commissione di assegnazione, revoca l'assegnazione dell'alloggio nei confronti di chi:

a) abbia ceduto in tutto o in parte l'alloggio;

b) abbia abbandonato l'alloggio per un periodo superiore a tre mesi, salvo preventiva autorizzazione rilasciata dall'ente gestore;

c) sia divenuto, lui stesso o i familiari seco conviventi, titolare del diritto di proprietà, di usufrutto o di uso, di alloggi nello stesso comune di emanazione del bando;

d) fruisca di un reddito, calcolato secondo le norme previste alle lettere *g*) e *h*) dell'articolo 6 della presente legge, superiore per una percentuale stabilita dalla regione e rapportata alla CEMA, all'ultima delle fasce di reddito previste dall'articolo 6 della presente legge.

Gli utenti che subiscono procedimento di revoca sulla base della lettera *d*) del presente articolo sono inseriti in una speciale graduatoria approntata dalle commissioni assegnazione e il comune provvederà a ricercare per loro una soluzione alloggiativa adeguata nell'ambito dei programmi comunali di edilizia convenzionata e comunque al di fuori del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

ART. 15.

(Disciplina dei cambi e della mobilità degli assegnatari).

Gli assegnatari che desiderino effettuare un cambio dell'alloggio loro assegnato con altro alloggio di edilizia residenziale pubblica, sono tenuti ad inoltrare domanda al comune o alla circoscrizione di appartenenza.

I comuni e le circoscrizioni provvederanno mensilmente alla pubblicazione di liste o graduatorie per i cambi. L'effettuazione del cambio di alloggio, anche se consensuale, richiede l'approvazione del comune o delle circoscrizioni.

I comuni e le circoscrizioni, nell'accordare parere favorevole devono tenere conto delle seguenti motivazioni al cambio:

a) ricongiungimento ai familiari;

b) avvicinamento al luogo di lavoro;

c) adeguamento dell'alloggio alle esigenze del nucleo familiare.

Il cambio di alloggio è dovuto a coloro che lo abbiano avuto assegnato secondo le speciali graduatorie previste dall'articolo 13 della presente legge, relative a giovani e anziani, qualora non sussistano più i requisiti richiesti o siano maturate nuove composizioni del nucleo familiare o abitativo.

Il comune e la circoscrizione, possono altresì richiedere un cambio d'alloggio a quegli assegnatari che per avvenute e definitive trasformazioni nella composizione del nucleo familiare si trovino in condizioni di sottoutilizzo degli alloggi.

L'eventuale cambio deve essere consensuale e tenere conto delle esigenze lavorative ed abitative dell'assegnatario. Qualora l'assegnatario rifiuti il cambio, il canone locativo sarà aumentato di una percentuale stabilita dal comune. La norma suddetta non è applicabile a pensionati ed anziani per i quali la mobilità può essere solo consensuale e subordinata all'esistenza di strutture di assistenza socio-sanitaria.

ART. 16.

(*Sulla gestione democratica*).

Le decisioni inerenti la gestione del patrimonio per quanto concerne le manutenzioni ordinarie ed i servizi sono affidate alle assemblee degli utenti che eleggeranno delegati a livello di complesso secondo un regolamento di competenza comunale. Le regioni e i comuni dovranno favorire forme di autogestione cooperativa dei servizi e della manutenzione ordinaria in particolare nei nuovi stabili o negli stabili sottoposti ad adeguate opere di manutenzione straordinaria. Le assemblee degli utenti hanno potere consultivo in merito a:

a) bilanci previsionali e consuntivi;

b) opere di manutenzione straordinaria e piani di risanamento e ristrutturazione.

ART. 17.

(*Sulla cessione a riscatto degli alloggi*).

Il patrimonio dell'edilizia residenziale pubblica per le sue intrinseche caratteristiche sociali è inalienabile. Sono fatti salvi i diritti al riscatto già acquisiti e disciplinati dagli articoli 27 e 28 della legge 8 agosto 1977, n. 513, e successive modificazioni apportate dall'articolo 52 della legge 5 agosto 1978, n. 457. È abrogato l'articolo 29 della legge 8 agosto 1977, n. 513, e successive modifiche.

Non possono accedere al riscatto dell'alloggio, anche avendone maturati i diritti, gli assegnatari per i quali sussistono gli estremi per la revoca dell'assegnazione.

ART. 18.

(*Norme transitorie*).

In attesa del passaggio definitivo del patrimonio alla gestione diretta di regioni e comuni, gli attuali consigli di amministrazione degli IACP e dei loro consorzi, sono sciolti e sostituiti da altri di nomina comunale.

I criteri di nomina e le funzioni dei nuovi consigli d'amministrazione verranno disciplinati tramite delibera regionale di attuazione che deve essere approvata entro e non oltre 30 giorni dalla entrata in vigore della presente legge, in modo da evitare vacanze di direzione. Gli IACP sotto la direzione dei nuovi consigli d'amministrazione devono operare per permettere il passaggio del patrimonio e delle competenze alle regioni ed ai comuni senza contenziosi.

In particolare, gli IACP devono operare, secondo le disposizioni regionali in materia di:

a) *deficit* finanziari: provvedendo alla formulazione di un programma, alla cui formulazione è subordinato il rilascio di un contributo statale straordinario, che preveda:

1) trasferimento dei debiti a medio termine in debiti a medio e lungo termine;

2) consolidamento agevolato per i debiti non trasformabili a lungo termine;

3) aumento delle quote percentuali del canone relativo agli IACP;

b) bilancio preventivo da approntarsi sulla base di una riorganizzazione delle strutture conseguente al nuovo assetto dell'edilizia residenziale popolare;

c) trasferimento del personale;

d) recupero della morosità: distinguendo tra morosità determinata da cause giustificate dallo stato alloggiativo o dalle condizioni economiche dell'assegnatario, per la quale approntare un piano di recupero in 5 anni, e morosità ingiustificata il cui recupero deve avvenire entro 6 mesi;

e) predisposizione dell'anagrafe dell'utenza e del fabbisogno.

ART. 19.

(*Disposizioni conclusive*).

La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione sulla *Gazzetta Ufficiale*.