# CAMERA DEI DEPUTATI N. 3296

## PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**MILANI, GIANNI, CATALANO, CRUCIANELLI, CAFIERO, MAGRI**

*Presentata il 31 marzo 1982*

Norme per l'istituzione ed il finanziamento dei programmi annuali di azionariato popolare per la casa

ONOREVOLI COLLEGHI ! — È nota la situazione di grave emergenza che si registra nel settore delle abitazioni. Tale crisi, che è ormai così acuta da minare in profondità le stesse esigenze della convivenza civile, ha origini lontane che affondano nello sviluppo economico distorto, seguito al dopoguerra, nel cui ambito il settore edilizio e la gestione del territorio sono stati completamente asserviti agli interessi del profitto speculativo e della rendita parassitaria.

Tre sono le ragioni fondamentali di questa situazione distorta:

1) Il settore edilizio non è mai stato un settore produttivo in quanto tale e tantomeno un settore moderno; esso è sempre stato dominato da operazioni di realizzo speculativo e mai da una logica di imprenditorialità e di programmazione.

I flussi finanziari sono quelli derivanti dal risparmio privato, bisognoso di soluzione abitativa o in cerca di investimento, e mai dello Stato se non come operazioni di sostegno alla speculazione e al profitto privato e di accollo dei costi sociali dell'imprenditoria distorta. Non esiste un sistema industriale di settore e dunque neppure una classe imprenditoriale essendo caratterizzato l'intervento privato dal succedersi e dal modernizzarsi di gruppi di assalto animati di volontà di massimo realizzo.

2) Di conseguenza non c'è mai stata corrispondenza tra tipo di produzione ed esigenze della collettività, sia come rap-

porto tra domanda ed offerta, sia come pratica di distribuzione delle risorse pubbliche ed ambientali.

3) Il settore è stato utilizzato a fini di consenso sociale in termini ideologici (con l'ideologia della casa in proprietà come meta e cemento della famiglia) e di uso clientelare delle risorse (i piani « Fanfani », le agevolazioni, il grande ruolo della rendita fondiaria). Principale e grave conseguenza di ciò è una frammentazione corporativa del settore alla cui base c'è una generale visione dell'edilizia non quale comparto produttore di un servizio sociale primario, ma come fonte di profitti massimalizzabili che costituisce in questo periodo di crisi strutturale e di impossibilità di ricomporre un equilibrio di mercato, una fonte continua di aggravio delle ragioni di squilibrio.

L'inflazione che da anni colpisce pesantemente il paese e che maschera al fondo la resistenza opposta da gruppi di interesse e di potere a processi di riforma e di ridistribuzione delle risorse, nonché la degenerazione del sistema assistenziale, determina la crisi di struttura del settore.

L'intervento del risparmio privato ad esempio, che tanta parte aveva avuto nel colmare quella forbice sempre aperta tra domanda ed offerta, costituendo quella piccola proprietà da investimento che immetteva sul mercato alloggi in locazione, va in crisi per il cumularsi di molteplici fattori: la crescita del costo del denaro, dei costi immobiliari, il ridimensionamento dei redditi da risparmio, la difficoltà a disporre del bene locato, il rapporto, che appare sconveniente, tra reddito da canoni e rivalutazione degli immobili.

Nell'indicare queste cause « oggettive » vogliamo però subito sottolineare che è molto difficile ed arbitrario separarle da fattori « soggettivi ».

Il settore non è più solo vittima dell'inflazione ma ne è soggetto propulsivo fortissimo laddove le aspettative sugli immobili sono altissime e, favorite dal regime di monopolio del mercato delle vendite, e insieme dalla scomparsa di quello dell'affitto, determinano una rivalutazione che non ha più alcun rapporto con l'andamento inflattivo medio.

Si creano in tal modo ricchezze che non hanno alcuna corrispondenza con la produzione di valore reale.

Il rendimento dell'equo canone, che è alto e positivo più di molti altri, appare sminuito a fronte dei settori immobiliari a mercato libero degli uffici, *residences*, seconde case.

Grande ruolo mantiene la speculazione sulle aree che si intreccia profondamente con la più generale rendita urbana; la presenza in questo campo e negli ultimi mesi di finanzieri d'assalto fa pensare che conosceremo una nuova stagione, ancora più moderna ed aggressiva, di speculazione urbana. In tutto ciò lo Stato non dà certo buona prova di sé sia per le inadempienze governative sia per i tentativi di tornare indietro rispetto al quadro di riforma avviato.

Proprio qui parte la nostra proposta di azionariato popolare per la casa.

Essa punta ad un impiego positivo del risparmio privato in edilizia considerando la remunerativitá alta e positiva garantita dall'equo canone.

Obiettivo è quello di ricostruire un'offerta di alloggi in locazione come via prioritaria alla risoluzione del problema casa. Appare evidente, o almeno dovrebbe, infatti che la generalizzazione della proprietà della casa non è praticabile nelle attuali condizioni economiche e sociali del paese ed è inoltre la causa principale della spinta inflattiva esistente nel settore.

Portare avanti una linea centrata sulla diffusione della proprietà significa non risolvere le contraddizioni strutturali di crisi, non modificare la qualità dell'offerta, impegnare quote considerevoli di spesa pubblica a sostegno di fasce di domanda; in ultima analisi accrescere ancora più la frattura tra classi sociali solvibili e no. Non è un caso che si vada avanti per operazioni di piccolo cabotaggio, ancorché negative, come la svendita del patrimonio pubblico, di quello degli enti, di tentativi di trasformare il pia-

no decennale in un finanziamento a sostegno dello smobilizzo della piccola proprietà.

L'azionariato popolare per la casa punta invece alla costituzione di un nuovo patrimonio disponibile per la locazione. I suoi presupposti sono:

un uso positivo e non speculativo del risparmio;

l'utilizzo delle risorse degli enti;

l'utilizzo non solo del risparmio di chi ha bisogno di casa, ma del risparmio in generale, considerando così questo un settore produttivo;

un intervento teso alla costituzione di un patrimonio per la locazione;

la remunerativitá derivante dall'equo canone.

Esistono già in questa materia alcune proposte ed esperienze.

Si tratta in particolare della « finanziaria pubblica », costituita a Modena, per iniziativa del comune, che si basa sull'idea guida di sostituire alla figura del proprietario di casa quella dell'« azionista immobiliare » in possesso di azioni corrispondenti ad un certo numero di metri quadri di alloggi.

Naturalmente i « soci fondatori », tra i quali il comune, mantengono il 51 per cento della proprietà azionaria a garanzia delle finalità sociali del programma. I « soci ordinari » godono invece di una remunerazione che va dall'1,46 per cento del primo anno, all'8,83 per cento del 19°. In più le azioni sono sempre commerciabili (superando quella non piena disponibilità del bene che condiziona negativamente gli operatori) sulla base di partenza del costo di costruzione.

Questa ipotesi, che pur è interessante, presenta vari punti di incertezza:

1) lo Stato o il comune sono costretti a garantirsi il 51 per cento della proprietà con un esborso notevole;

2) i meccanismi azionari sono estremamente soggetti a dinamiche speculative;

3) la corrispondenza tra rivalutazione degli immobili e rivalutazioni delle azioni rischia di peggiorare ancor più gli andamenti del prezzo di mercato degli immobili (che già oggi corre a velocità ben superiore a quella dei costi di costruzione a lor volta superiori al corso inflattivo generale) assommandovi anche un effetto « borsistico »;

4) il rapporto valore degli immobili-valore delle azioni presuppone una immissione del patrimonio nel mercato della compravendita e quindi una sua privatizzazione.

Non è un caso che il PLI abbia presentato in Toscana una proposta di legge regionale che si muove in questa direzione limitando però al 30 per cento la quota azionaria pubblica e rendendo tutto simile ad un *leasing* finanziario per di più sovvenzionato dallo Stato.

Come rimuovere questi ostacoli ? Abbiamo pensato ad una proposta di grande semplicità eppure, ci sembra, efficace. Una efficacia che deriva proprio dal muoversi al di fuori di alcuni dei meccanismi speculativi del mercato, troppo spesso assunti come immutabili.

Il nodo sta tutto in come far coincidere tra loro vari interessi (quello dei risparmiatori alla massima valorizzazione dei loro risparmi: dello Stato ad agevolare il diritto alla casa senza esborsi pesanti; dei futuri affittuari ad avere una casa a prezzo ragionevole) senza innestare conflittualità o dinamiche speculative.

Rispetto al caso di Modena, cui in precedenza si accennava, la presente proposta di legge garantisce una redditività alta e costante agli investitori. Tale redditività deriva principalmente dagli introiti degli affitti, e non dalla rivalutazione dell'immobile: le azioni garantiscono una rendita costante, ma non sono legate alla rivalutazione dell'immobile. Nella sostanza, i risparmiatori aiutano lo Stato nel finanziamento di un programma per la costruzione o l'acquisizione di alloggi da dare in locazione.

A tal fine, vengono emesse azioni al costo di un milione di lire cadauna. Il rendimento di tali azioni corrisponde al livello inflattivo, più interesse aggiuntivo, tale da garantire una rendita attiva.

Si tratta quindi di un rendimento alto e sicuro che permette di incanalare, a fini socialmente utili, flussi di risparmio consistenti, distogliendoli da impieghi speculativi.

Nel formulare questa proposta avanziamo quindi un'ipotesi di migliore controllo ed impiego del risparmio, in funzione antinflattiva.

Per rendere più chiari i termini della presenta proposta di legge, formuliamo qui un'ipotesi applicativa delle norme proposte. Nell'ipotesi in questione, si suppone un tasso inflattivo annuo del sedici per cento come media per un periodo di 45 anni ed una redditività delle azioni pari al recupero dell'inflazione (16 per cento) più il 2 per cento. Tale redditività può essere garantita dagli introiti provenienti dall'equo canone, a condizione che per un periodo lo Stato compensi, con una quota aggiuntiva, il gettito degli affitti.

Lo Stato emette 1.000.000 di azioni del valore di 1 milione ciascuna, realizzando una raccolta complessiva di lire 1.000 miliardi. Questi fondi sono destinati alla costruzione di alloggi da dare in affitto.

Si pensi, per comodità di calcolo ad alloggi che abbiano una superficie di 100 metri quadrati ciascuno. È stato ipotizzato un costo di produzione o di acquisto di lire 605.000 al metro quadrato, con i fondi a disposizione è possibile costruire o acquisire un totale di 1.652 alloggi.

Gli alloggi vanno affittati sulla base delle norme della legge n. 392 (equo canone) e dunque il loro valore locativo si ottiene moltiplicando il costo di costruzione per i coefficienti 1,20 (città con più di 400 mila abitanti) e 1,25 (accatastamento di tipo civile).

Ne deriva che il costo di costruzione di ciascun alloggio è di lire 60.500.000 e il valore locativo è di lire 90.750.000.

Il monte fitti complessivo relativo ai 1.652 alloggi è di lire 50 miliardi e 58 milioni per il primo anno.

Si è ipotizzato un tasso di inflazione presente e futuro pari al 16 per cento. Si è ipotizzata una redditività per le azioni pari al recupero inflattivo più il 2 per cento (l'1 per cento nel caso di Enti assicurativi, previdenziali, Istituti di credito di diritto pubblico).

Il valore nominale delle azioni rimane fisso, e dunque deperisce in termini reali; i risparmiatori dovranno reinvestire la quota di interessi corrispondente all'inflazione per mantenere invariato il proprio capitale.

Alla base di ciò vi è il ragionamento che il denaro viene remunerato relativamente all'utilizzo pratico della costruzione o della acquisizione degli alloggi, cioè al valore che concretamente ha rispetto alla produzione di un'opera socialmente utile.

Dalla tabella che alleghiamo si vede che, mentre nei primi anni il rientro degli affitti è inferiore alla redditività dovuta e dunque occorre un fondo di rotazione da parte dello Stato, già al 12° anno il rientro degli affitti supera gli interessi dovuti per le azioni e al 22° anno le maggiori somme che la regione incassa dagli affitti, cumulate, permettono di riacquisire le azioni emesse. Al 45° anno poi lo stesso rientro degli affitti cumulato è in grado di far rientrare la regione anche di fondi anticipati nei primi 11 anni (calcolando il rientro in lire costanti).

Al termine di un « ciclo modulare » di 45 anni si avranno 1.652 alloggi pubblici che si sono pagati da sé, mentre 1.000.000 di risparmiatori avranno difeso per 45 anni i propri risparmi dall'inflazione, e avuta una rendita.

Questa iniziativa dello Stato potrebbe trovare una generalizzazione se promossa anche da enti assicurativi, enti previdenziali, Istituti di credito pubblico, organismi quali la lega delle cooperative.

Ecco come dunque si ricreano le basi materiali di una nuova imposizione e realizzazione del mercato degli affitti.

Vediamo in concreto un modello esplicativo di questa proposta.

(Tutte le cifre sono in miliardi)

| Anni | Redditività in miliardi | Rientro dagli affitti | Contributo annuo | Contributo cumulato | Contributo annuo (in lire costanti) | Contributo cumulato (in lire costanti) | Somma iniziale (in lire costanti) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 . . . | 180 | 55.800 | 124.200 | 124.200 | 120.200 | 124.200 | 1.000 |
| 2 . . . | 180 | 62.500 | 117.500 | 241.700 | 101.300 | 225.500 | 86.200 |
| 3 . . . | 180 | 70.000 | 110.000 | 351.710 | 81.750 | 307.250 | |
| 4 . . . | 180 | 78.390 | 101.610 | 453.310 | 65.090 | 372.340 | |
| 5 . . . | 180 | 87.800 | 92.200 | 545.510 | 50.920 | 423.260 | |
| 6 . . . | 180 | 98.340 | 81.660 | 627.170 | 38.880 | 462.140 | |
| 7 . . . | 180 | 110.140 | 69.860 | 697.030 | 28.670 | 490.820 | |
| 8 . . . | 180 | 123.360 | 56.640 | 753.680 | 20.040 | 510.860 | |
| 9 . . . | 180 | 138.160 | 41.840 | 795.520 | 12.760 | 523.620 | |
| 10 . . . | 180 | 154.740 | 25.260 | 820.780 | 6.640 | 530.260 | |
| 11 . . . | 180 | 173.310 | 6.690 | 827.470 | 1.520 | 531.780 | |
| 12 . . . | 180 | 194.100 — | 14.100 (*a*) | 813.370 — | 2.760 | 529.020 | |
| 13 . . . | 180 | 217.400 — | 37.400 | 775.980 — | 6.300 | 522.720 | |
| 14 . . . | 180 | 243.480 — | 63.480 | 712.490 — | 9.220 | 513.510 | |
| 15 . . . | 180 | 272.700 — | 92.700 | 619.790 — | 11.610 | 501.900 | |
| 16 . . . | 180 | 305.420 — | 125.420 | 494.370 — | 13.540 | 488.360 | |
| 17 . . . | 180 | 342.080 — | 162.080 | 332.290 — | 15.080 | 473.280 | |
| 18 . . . | 180 | 383.130 — | 203.130 | 129.170 — | 16.290 | 456.990 | |
| 19 . . . | 180 | 429.100 — | 249.100 — | 119.930 — | 17.220 | 439.770 | |
| 20 . . . | 180 | 480.590 — | 300.590 — | 420.530 — | 17.920 | 421.850 | |
| 21 . . . | 180 | 538.260 — | 358.260 — | 778.790 — | 18.410 | 403.440 | |
| 22 . . . | 180 | 602.850 — | 422.850 — | 1.201.640 (*b*) — | 18.730 | 384.710 | |
| 23 . . . | 180 | 675.200 — | 495.200 — | 1.696.840 — | 18.910 | 365.800 | |

(*a*) Dal 12° anno la Regione non sborsa ma incassa.
(*b*) Al 22° è in grado di ricomperare le azioni.

| Anni | Redditività in miliardi | Rientro dagli affitti | Contributo annuo | Contributo cumulato | Contributo annuo (in lire costanti) | Contributo cumulato (in lire costanti) | Somma iniziale (in lire costanti) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 24 . . . | 180 | 756.220 — | 576.220 — | 2.273.060 — | 18.970 | 346.830 | |
| 25 . . . | 180 | 846.970 — | 666.970 — | 2.940.030 — | 18.930 | 327.900 | |
| 26 . . . | 180 | 948.600 — | 768,600 — | 3.708.630 — | 18.800 | 309.100 | |
| 27 . . . | 180 | 1.062.240 — | 882.440 — | 4.591.070 — | 18.610 | 290.490 | |
| 28 . . . | 180 | 1.189.930 — | 1.009.930 — | 5.601.000 — | 18.360 | 272.120 | |
| 29 . . . | 180 | 1.332.720 — | 1.152.720 — | 6.753.720 — | 18.070 | 254.060 | |
| 30 . . . | 180 | 1.492.650 — | 1.312.650 — | 8.066.360 — | 17.740 | 236.320 | |
| 31 . . . | 180 | 1.671.760 — | 1.491.760 — | 9.558.130 — | 17.380 | 218.940 | |
| 32 . . . | 180 | 1.872.380 — | 1.692.380 — | 11.250.500 — | 16.990 | 201.950 | |
| 33 . . . | 180 | 2.097.060 — | 1.917.060 — | 13.167.560 — | 16.600 | 185.350 | |
| 34 . . . | 180 | 2.348.710 — | 2.168.710 — | 15.336.270 — | 16.180 | 169.170 | |
| 35 . . . | 180 | 2.630.550 — | 2.450.550 — | 17.786.820 — | 15.760 | 153.400 | |
| 36 . . . | 180 | 2.946.220 — | 2.766.220 — | 20.553.040 — | 15.340 | 138.060 | |
| 37 . . . | 180 | 3.299.770 — | 3.119.770 — | 23.672.810 — | 14.920 | 123.150 | |
| 38 . . . | 180 | 3.695.740 — | 3.515.740 — | 27.188.540 — | 14.990 | 108.660 | |
| 39 . . . | 180 | 4.139.230 — | 3.959.230 — | 31.147.770 — | 14.070 | 94.590 | |
| 40 . . . | 180 | 4.635.930 — | 4.455.930 — | 35.603.700 — | 13.650 | 80.940 | |
| 41 . . . | 180 | 5.192.240 — | 5.012.240 — | 40.615.950 — | 13.230 | 67.710 | |
| 42 . . . | 180 | 5.815.310 — | 5.635.310 — | 46.251.260 — | 12.830 | 54.880 | |
| 43 . . . | 180 | 6.513.150 — | 6.333.150 — | 52.584.410 — | 12.430 | 42.450 | |
| 44 . . . | 180 | 7.294.730 — | 7.114.730 — | 59.699.140 — | 12.040 | 30.420 | |
| 45 . . . | 180 | 8.170.100 — | 7.990.100 — | 67.689.240 — | 11.650 | 18.770 | |
| 46 . . . | 180 | 9.150.510 — | 8.970.510 — | 76.659.740 — | 11.280 | 7.490 | |
| 47 . . . | 180 | 10.248.570 — | 10.068.570 — | 86.728.310 — | 10.910 — | (c) 3.420 | 1.080 |
| 48 . . . | 180 | 11.478.400 — | 11.298.400 — | 98.026.710 — | 10.560 — | 13.980 | |
| 49 . . . | 180 | 12.855.810 — | 12.675.810 — | 110.702.520 — | 10.210 — | 24.190 | |
| 50 . . . | 180 | 14.398.500 — | 14.218.500 — | 124.921.020 — | 9.870 — | 34.060 | 0,690 |

(c) Al 47° anno il ciclo è totalmente autofinanziato perché la Regione è rientrata di tutti i fondi.

# PROPOSTA DI LEGGE

—

ART. 1.

Per finanziare programmi annuali di costruzione o acquisizione di alloggi da offrire in locazione, il Ministro del tesoro, tramite la Cassa depositi e prestiti emette azioni popolari per la casa del valore di lire 1.000.000 l'una.

Il valore delle azioni rimane fisso ed il loro rendimento annuo è pari al recupero totale dell'inflazione più un rendimento attivo pari al 3 per cento annuo.

Le azioni popolari per la casa hanno durata annuale e sono commerciabili.

ART. 2.

Il Ministro del tesoro provvede annualmente al pagamento degli interessi maturati dalle azioni popolari per la casa di cui all'articolo 1 della presente legge.

All'onere di cui al precedente comma si provvede annualmente a valere sull'apposito accantonamento nel capitolo di spesa n. 9001 dello stato di previsione del Ministero del tesoro.

ART. 3.

Il comitato per l'edilizia residenziale suddivide i fondi derivanti dalle emissioni delle azioni popolari per la casa, di cui all'articolo 1, tra le regioni secondo i criteri stabiliti dalla legge 5 agosto 1978, n. 457, e secondo le proporzioni relative ai programmi biennali per l'edilizia sovvenzionata.

I comuni decidono se procedere all'acquisizione di patrimonio edilizio esistente non locato o all'edificazione di nuovi alloggi.

Gli alloggi da acquisire di cui al secondo comma devono avere le caratteristiche stabilite dal decreto-legge 15 dicembre 1979, n. 629, convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 15 febbraio 1980, n. 25, ed il loro prezzo di acquisto non può superare quello calcolato applicando i criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392.

Gli alloggi da edificare di cui al secondo comma devono avere le caratteristiche indicate dalla legge 5 agosto 1978, n. 457.

ART. 4.

Possono concorrere alle gare di appalto per la realizzazione di alloggi di cui all'articolo 1 della presente legge solo le imprese che:

1) prevedano processi di industrializzazione, prefabbricazione e tipizzazione edilizia che siano parti integranti di programi a sviluppo pluriennale della durata di non meno di cinque anni; detti programmi vengono realizzati in conformità alle norme di cui all'articolo 42 della legge 5 agosto 1978, n. 457;

2) escludano il ricorso al subappalto;

3) stabiliscano le revisioni dei prezzi, in deroga alle disposizioni vigenti, in misura forfettaria e con riguardo esclusivamente al periodo stabilito;

4) prevedano una partecipazione costante e riconosciuta dell'ente locale allo svolgimento dei lavori.

ART. 5.

Gli alloggi realizzati o acquisiti nell'ambito dei programmi di cui all'articolo 1 della presente legge, vengono ceduti esclusivamente in locazione da parte dei comuni.

È esclusa in modo permanente la cessione a riscatto.

La locazione è regolata secondo gli articoli dal 12 al 24 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Il gettito garantito dai canoni degli alloggi di cui al primo comma viene utilizzato per la copertura del pagamento degli interessi di cui agli articoli 1 e 2 della presente legge. Per gli anni nei quali gli introiti derivanti dai canoni di locazione non sono sufficienti a coprire per intero l'ammontare degli interessi, all'erogazione aggiuntiva si provvede mediante stanzia-

menti a valere sul capitolo 9001 dello stato di previsione del Ministero del tesoro.

I comuni provvedono mensilmente a versare alla Cassa depositi e prestiti i rientri degli affitti.

Quando l'ammontare complessivo dei rientri diviene superiore a quello necessario alla copertura del pagamento degli interessi di cui agli articoli 1 e 2 della presente legge, i maggiori fondi sono utilizzati per le anticipazioni necessarie a successivi programmi statali per la casa.

ART. 6.

La cessione in locazione di cui all'articolo 5, primo comma, della presente legge avviene secondo apposite graduatorie che includono i cittadini che abbiano fatto richiesta. Le graduatorie vengono formate in base ai criteri stabiliti dal successivo articolo 7, ad opera di commissioni-casa comunali.

Le commissioni di cui al primo comma del presente articolo sono così composte:

1) il sindaco o un suo delegato con funzione di presidenza;

2) tre rappresentanti del consiglio comunale di cui uno della minoranza;

3) tre rappresentanti delle confederazioni sindacali CGIL-CISL-UIL;

4) tre rappresentanti delle organizzazioni sindacali dell'inquilinato.

ART. 7.

Le graduatorie di cui all'articolo precedente della presente legge sono compilate per fasce di bisogno così formulate:

*a*) richiedenti sottoposti a provvedimento esecutivo di rilascio;

*b*) richiedenti abitanti in alloggi dichiarati malsani o sottoposti a sgombero per pericolosità;

*c*) giovani sposati, conviventi, singoli, o collettivi di abitazione che non abbiano superato il 30° anno di età e anziani che abbiano superato il 60° anno di età;

*d*) richiedenti ordinari.

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. Le prime due fasce sono ad esaurimento.

La graduatoria di fascia è fatta tenendo conto delle condizioni di reddito e di composizione del nucleo familiare.

ART. 8.

La quota minima determinata dalla lettera *e*) dell'articolo 2 della legge 5 agosto 1978, n. 457, dei fondi disponibili destinati annualmente a investimenti immobiliari degli enti soggetti alle norme di cui all'articolo 65 della legge 30 aprile 1969, n. 153, nonché degli incrementi delle riserve tecniche delle imprese di assicurazioni vanno impegnate annualmente nell'acquisto delle azioni popolari per la casa di cui all'articolo 1 della presente legge.

A tal fine gli enti di cui al precedente comma provvedono annualmente ad acquisire le azioni popolari per la casa.

ART. 9.

I comuni e le regioni possono, direttamente, o tramite la costituzione di finanziarie o società consortili con imprese di costruzioni pubbliche o private e banche di interesse locale, emettere anch'essi azioni popolari per la casa secondo i criteri e le finalità di cui alla presente legge.

I comuni e le regioni o gli altri soggetti economici che emettono azioni popolari predispongono piani annuali di attuazione e richiedono il necessario finanziamento dello Stato a copertura della redditività delle azioni popolari per il periodo in cui non risultino sufficienti i rientri dei canoni.

Il CER esamina ed approva i piani e gli eventuali finanziamenti che sono iscritti nel bilancio di previsione del Ministero del tesoro per l'anno finanziario in corso.