

# CAMERA DEI DEPUTATI

N. 4154

## PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**CUOJATI, LONGO, REGGIANI, VIZZINI***Presentata il 4 maggio 1982*

Norme per la cessione a riscatto degli alloggi di proprietà degli enti pubblici previdenziali ed assicurativi e per il reinvestimento del ricavato in nuove case

ONOREVOLI COLLEGHI! — Lo schema di provvedimento in esame persegue tre finalità primarie:

ampliare ulteriormente la consistenza del parco alloggi nazionale da destinare al soddisfacimento della insoddisfatta domanda, ormai largamente diffusa tra i cittadini, di poter disporre di un alloggio in locazione;

migliorare la gestione e la redditività del patrimonio immobiliare degli enti pubblici, previdenziali e assicurativi;

agevolare l'accesso popolare alla diretta proprietà della abitazione.

È stata, pertanto, regolamentata la facoltà di alienare, sulla base di criteri socialmente apprezzabili, quella parte del

patrimonio edilizio obiettivamente non più in grado di assicurare il perseguimento delle finalità pubbliche alle quali era preordinato, attraverso la predisposizione di norme che di dette finalità consentono una più puntuale realizzazione.

In tale ottica è stato anche previsto, per la prima volta, il coordinamento con gli indirizzi di politica abitativa del Governo degli investimenti immobiliari liberi operati dai singoli enti, in relazione ai rispettivi piani di impiego annuale, realizzando così un opportuno collegamento con i programmi organici di edilizia convenzionata e agevolata di cui al decreto-legge 23 gennaio 1982.

Peraltro, nell'attuale situazione economica, lo schema in questione intende offrire un contributo, ancorché non riso-

## VIII LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

lutivo, al superamento di taluni problemi di particolare momento agevolando:

1) il reperimento di capitali privati che attraverso procedure semplificate, consentano, con la maggiore snellezza possibile, di dare rinnovato impulso alle attività di settore, in crisi da tempo, e di ovviare alla ormai drammatica richiesta di alloggi da parte dei privati cittadini;

2) la realizzazione di importanti incrementi occupazionali, nel settore dell'edilizia e in quelli indotti, collegati ai cospicui programmi di costruzione che potrebbero essere avviati in tempi tecnici assai brevi per effetto delle disposizioni contenute nella precedente legge;

3) il raffreddamento dell'inflazione conseguente alla distrazione delle spese di consumo di elevate quote di reddito di congrui gruppi di cittadini che verrebbero convogliate verso l'investimento immobiliare. A tal fine è stata privilegiata l'immediatezza della manovra, non soltanto, come già detto, per contenere il fenomeno inflattivo, ma anche per impedire, col decorrere del tempo, la svalutazione dei capitali raccolti.

Di conseguenza si è ricercata ed imposta la massima semplificazione di tutte le procedure di attuazione del processo di rinnovo del patrimonio abitativo.

Deve precisarsi che la grande massa degli immobili assoggettabili a riscatto ai sensi della presente legge costituisce la parte meno redditizia dell'intero patrimonio immobiliare degli enti; infatti la vetustà degli edifici comporta una manutenzione particolarmente onerosa soprattutto per la disciplina pubblicistica alla quale sono assoggettati; talché i relativi ricavi risultano scarsamente remunerativi in relazione ai costi di gestione ed alla complessità degli adempimenti amministrativi.

D'altro canto è da sottolineare che le peculiari procedure previste dalla presente legge trovano giustificazione nella tradizionale diversità dei fini perseguiti dagli enti di diritto pubblico, previdenziali e assicurativi, attraverso la costituzione e

la gestione dei loro patrimoni immobiliari, in confronto a quelli propri degli Istituti autonomi per le case popolari.

Di conseguenza, premesso che per i motivi sopra esposti, si è tenuto conto anche della realtà economica del mercato immobiliare, nella valutazione del prezzo è stata considerata la circostanza che tutti gli immobili assoggettabili a riscatto sono affittati e ciò, com'è noto, comporta sul mercato libero una contrazione del valore intorno al 40 per cento. È stato altresì considerato che se il prezzo deve risultare incoraggiante per gli acquirenti, deve nello stesso tempo evitarsi che esso divenga talmente basso da svalutare l'investimento a suo tempo realizzato dall'ente cedente.

È stato previsto che il ricavato delle cessioni così effettuate dovrà essere tempestivamente reinvestito.

Nel contempo si è stabilito che i programmi di costruzione di nuovi immobili da destinare ad uso di civile abitazione siano finanziati oltre che col ricavato delle vendite degli immobili soggetti a riscatto anche con una quota parte dei fondi disponibili destinati dai singoli enti nei rispettivi piani di impiego, all'investimento immobiliare e non vincolati al finanziamento dell'edilizia convenzionata e agevolata.

La recente legge 22 aprile 1982, n. 168, promuove il rinnovo del patrimonio abitativo in locazione a equo canone, di proprietà di enti e società.

Ma la legge 168 stenta a produrre gli effetti voluti o rischia di produrne di negativi, a causa del carattere esclusivamente fiscale degli incentivi alla vendita e per l'assenza di una regolamentazione minima del massiccio processo di trasferimenti che vorrebbe mettere in moto.

Si è ritenuto necessario, pertanto, ridurre l'area e i rischi di coloro che non possono acquistare, ed allargare con provvedimento *ad hoc* la fascia dei possibili acquirenti, anche per non aumentare la già eccedente massa di sfrattati esistente nel paese.

È superfluo sottolineare il carattere negativo di uno sbocco della legge n. 168

## VIII LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

che realizzasse, tra l'attuale inquilinato, una esigua minoranza di acquisti e ponesse gli enti nella necessità di dar luogo ad una esorbitante quantità di traslochi in alloggi nuovi che non sarebbero più, a questo punto, sufficienti.

Al fine di ovviare a queste difficoltà, che tengono attualmente inceppata la legge n. 168 e incoraggiano invece l'organizzazione della protesta, si è voluto regolamentare per legge la questione al fine di realizzare i seguenti obiettivi:

estendere il diritto di prelazione a tutti coloro che abitano gli stabili interessati, anche senza titolarità di contratto, da prima del 22 aprile 1982 data della legge n. 168;

obbligare gli enti a dare anticipato preavviso dell'intenzione di vendere;

estendere ai congiunti del locatario anziano la possibilità di intervenire nell'acquisto, salvo facendo il suo diritto di usufrutto, al fine di agevolarli nell'acquisto;

ancorare il prezzo al valore locativo risultante dalla legge sull'equo canone;

prevedere uno sconto, anche se ridottissimo (0,5 per cento), per ogni anno

di locazione della famiglia, che ha notevole valore psicologico (non dimenticare che il valore di mercato di un alloggio occupato è quasi la metà di uno nuovo);

garantire ai portieri attualmente addetti agli stabili in vendita, la continuità del posto di lavoro alle dipendenze dell'ente proprietario e la possibilità di acquistare uno degli alloggi in vendita non richiesti dagli inquilini;

prorogare gli effetti della legge numero 168 del 1982 a tutti gli atti di cessione stipulati entro il 1985;

costituire un Comitato interministeriale lavoro-finanze-tesoro-industria-lavori pubblici, con la partecipazione delle organizzazioni degli inquilini rappresentative, con il compito di coordinare e vigilare il processo di rinnovo del patrimonio abitativo pubblico, il raggiungimento degli altri obiettivi di legge e l'attuazione dell'articolo 47 della Costituzione italiana;

garantire agli affittuari di alloggi siti in immobili da alienare, la disponibilità di altri alloggi di pari superficie nello stesso comune, se possibile nella stessa circoscrizione, qualora non possano avvalersi della facoltà del riscatto.

## PROPOSTA DI LEGGE

## ART. 1.

*(Finalità).*

Allo scopo di favorire la realizzazione di programmi di costruzione o acquisto di nuovi edifici da destinare ad uso di civile abitazione, gli enti di diritto pubblico, previdenziali ed assicurativi, debbono conformare la gestione del proprio patrimonio abitativo alla presente legge.

## ART. 2.

*(Immobili soggetti a riscatto).*

Gli alloggi di cui all'articolo 1, costruiti da almeno dieci anni, sono soggetti a riscatto secondo le modalità dettate dagli articoli seguenti.

Gli immobili per i quali, con il decorso del tempo, si determinerà la sussistenza dei requisiti di cui al comma precedente, potranno essere messi a riscatto.

Gli atti di cessione stipulati con inquilini e dipendenti entro il 31 dicembre 1985 comportano il godimento delle agevolazioni fiscali già previste dalla legge 22 aprile 1982, n. 168.

## ART. 3.

*(Requisiti richiesti per il riscatto).*

Hanno diritto a chiedere il riscatto i locatari in possesso dei seguenti requisiti:

- 1) cittadinanza italiana;
- 2) non proprietari di alloggio idoneo nel comune di residenza o sede di lavoro;
- 3) non assegnatari, nel comune di lavoro o di residenza, di alloggio di cooperativa o comunque a riscatto.

I requisiti di cui ai numeri 2) e 3) debbono sussistere anche per il coniuge non separato e per i figli a carico conviventi.

La documentazione probatoria dei requisiti di cui ai precedenti commi deve essere integrata al rogito di cessione.

In caso di decesso dell'aspirante, gli succedono nel diritto al riscatto, nell'ordine, il coniuge superstite, i discendenti conviventi entro il secondo grado, gli ascendenti conviventi.

Il diritto di cui al primo comma del presente articolo è esteso a coloro che erano locatari di fatto degli alloggi di cui all'articolo 2 prima del 22 aprile 1982.

#### ART. 4.

*(Determinazione degli immobili e del valore degli alloggi a riscatto).*

L'ente proprietario rende noti ai locatari gli immobili che intende vendere almeno 120 giorni prima di comunicare agli stessi i relativi prezzi di vendita.

Il prezzo degli alloggi è determinato in base alla superficie convenzionale ed al costo unitario di produzione di cui agli articoli 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 della legge 27 luglio 1978, numero 392, maggiorato del 20 per cento. Sull'ammontare così determinato verrà operata, in favore dell'acquirente, una riduzione pari allo 0,5 per cento per ogni anno di locazione di un alloggio dell'ente.

Le domande di cessione in proprietà debbono essere presentate all'ente proprietario entro 120 giorni dalla comunicazione del prezzo di vendita. Entro il termine suddetto sono ammesse permute consensuali dell'alloggio fra gli inquilini interessati al riscatto.

Nei successivi 90 giorni l'ente deve comunicare all'interessato, previo accertamento della sussistenza dei requisiti necessari, l'intervenuta accettazione della domanda e provvedere alla stipula dell'atto di cessione.

A tale atto il cessionario può associare un congiunto, purché non risulti limitato il suo diritto di godimento dell'alloggio.

Il trasferimento della proprietà dell'alloggio avviene dopo l'integrale pagamento del prezzo convenuto.

I lavoratori dipendenti dell'amministrazione dello Stato, anche ad ordinamento autonomo, delle regioni, delle province, dei comuni e degli enti pubblici non economici, in servizio da almeno dieci anni, possono chiedere, in costanza del rapporto di lavoro, un'anticipazione non superiore al 70 per cento del trattamento di quiescenza maturato. Le richieste sono soddisfatte entro i limiti del 10 per cento annuale degli aventi titolo. L'anticipazione può essere ottenuta una sola volta nel corso del rapporto di lavoro e viene detratta a tutti gli effetti dal trattamento di fine rapporto.

Il prezzo di cessione dell'alloggio come sopra determinato, è ridotto del 15 per cento in caso di pagamento in contanti.

ART. 5.

*(Modalità di pagamento del prezzo di riscatto).*

Il pagamento del prezzo del riscatto deve essere effettuato con le seguenti modalità:

a) il 20 per cento del valore dell'alloggio deve essere versato a favore dell'ente proprietario contestualmente alla stipula dell'atto di cessione. Dal mese successivo a quello di versamento dell'acconto cessa l'obbligo della corresponsione del canone di locazione e dalla stessa data il conduttore subentra in tutti gli obblighi dell'ente cedente relativamente alla quota parte della porzione dell'edificio in corso di riscatto;

b) la somma residua dovrà essere versata in quote semestrali anticipate direttamente agli enti cedenti mediante versamenti da effettuarsi presso istituti di credito. La durata del riscatto viene fissata in anni 20 a decorrere dal primo versamento semestrale, con facoltà per il cessionario di riscatto anticipato in qualsiasi momento. Dette quote di ammortamento sono gravate degli interessi previsti dal decreto-legge 15 dicembre 1979, n. 629, convertito, con modificazioni, nella legge 15 febbraio 1980, n. 25.

Il versamento in contanti può essere sostituito, in tutto o in parte, dall'impegnativa dell'ente liquidatore dell'acquirente di corrispondere allo stesso l'anticipazione prevista dall'articolo 4, e dalla delega dell'acquirente medesimo al versamento dell'anticipazione stessa direttamente all'ente venditore.

ART. 6.

*(Mora del cessionario).*

In caso di mancato pagamento della quota semestrale si applicano le norme di diritto comune.

In caso di ritardo del pagamento delle quote semestrali l'ente cedente applica nei confronti dei cessionari inadempienti gli interessi e le spese previste dagli Istituti di credito per il ritardato pagamento dei mutui bancari.

ART. 7.

*(Limiti della cessione).*

Nei dieci anni successivi alla data di stipula dell'atto di cessione degli alloggi a riscatto, è fatto divieto di alienare a qualsiasi titolo, anche parzialmente, l'alloggio acquistato.

Sono nulli di pieno diritto i contratti stipulati in violazione del precedente comma.

Entro il primo decennio i cessionari hanno facoltà di affittare gli alloggi solo in caso di collocamento a riposo, di trasferimento della sede di lavoro, di accrescimento del nucleo familiare o per altri gravi motivi previo consenso dell'ente cedente. Il consenso si intende tacitamente accordato nel caso che entro 90 giorni dalla data di presentazione della domanda non sia stata comunicata alcuna risposta.

ART. 8.

*(Cessione degli alloggi non richiesti).*

Gli alloggi di cui non è stato richiesto il riscatto nel termine previsto dall'articolo 3, possono essere venduti a coloro

che ne facciano richiesta qualora in possesso dei requisiti previsti dall'articolo 4, anche se non locatari, con diritto di prelazione per gli inquilini dell'ente non cessionari, per i portieri e i dipendenti dell'ente. Gli acquirenti di alloggi occupati non potranno recedere dalla locazione prima di tre anni dall'acquisto.

Agli affittuari degli alloggi siti in immobili da alienare ai sensi della presente legge, che non intendono avvalersi del diritto di riscatto, dovrà essere concesso in locazione un altro alloggio di superficie non inferiore a quella dell'abitazione precedentemente locata, nello stesso comune e, prioritariamente, nella circoscrizione.

ART. 9.

*(Oneri fiscali).*

Tutti gli atti diretti ed accessori relativi alla cessione degli alloggi di cui alle presenti norme godono della esenzione dall'imposta di bollo e, qualora soggetti a registrazione, beneficiano dell'imposta minima del 2 per cento sul prezzo di cessione.

ART. 10.

*(Disponibilità finanziarie).*

Sono destinati al perseguimento delle finalità proprie della presente legge:

a) i proventi derivanti dalla cessione degli immobili di cui al precedente articolo 2;

b) il 70 per cento della quota parte dei fondi disponibili destinati ai singoli enti, nei rispettivi piani di impiego, ad investimenti immobiliari e non vincolati al finanziamento dell'edilizia agevolata e convenzionata, a termine dell'articolo 2, lettera c), della legge 5 agosto 1978, numero 457, e successive modificazioni e integrazioni.

Dette somme verranno utilizzate per la costruzione o l'acquisto di immobili o

## VIII LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

complessi immobiliari dei quali almeno il 70 per cento dovrà essere destinato ad uso di civile abitazione.

Gli alloggi così realizzati verranno ceduti in locazione a equo canone, prioritariamente ad inquilini sfrattati per motivi diversi dalla morosità.

## ART. 11.

(*Organo deliberante*).

È costituito presso il Ministero del lavoro e della previdenza sociale il Comitato alloggi enti pubblici (CAEP) composto come segue:

1) dal Ministro del lavoro e della previdenza sociale membro di diritto, che lo presiede;

2) dal direttore generale del Ministero del lavoro e della previdenza sociale;

3) da un rappresentante ciascuno dei Ministeri dei lavori pubblici, delle finanze, del tesoro e dell'industria, commercio e artigianato;

4) da 11 rappresentanti di altrettanti enti pubblici previdenziali;

5) da un rappresentante dell'INA;

6) da 7 rappresentanti degli inquilini rispettivamente designati dalle associazioni nazionali rappresentative.

I membri di cui ai numeri 4, 5 e 6 sono nominati ogni 3 anni con decreto del Ministro del lavoro e della previdenza sociale che provvederà, altresì, a designare tra i membri del Comitato un vice presidente.

Le spese relative al funzionamento del Comitato, da determinarsi con decreto del Ministro del lavoro e della previdenza sociale, graveranno in apposito capitolo istituito nello stato di previsione del Ministero del lavoro e della previdenza sociale.

Il CAEP ha il compito di coordinare e vigilare il processo di rinnovo del patrimonio abitativo degli enti pubblici in coerenza agli indirizzi e ai programmi approntati dal CER e dal CIPE, il rag-

giungimento degli altri obiettivi di legge e l'attuazione dell'articolo 47 della Costituzione.

ART. 12.

*(Riserva di alloggi per la mobilità dei lavoratori).*

Una quota parte, fino ad un massimo del 2 per cento, dei nuovi immobili che verranno costruiti ai sensi della presente legge, sarà destinata annualmente a soddisfare le richieste di alloggio conseguenti a trasferimenti di sede operati d'ufficio da imprese pubbliche e private a carattere interregionale nonché dalle pubbliche amministrazioni.

ART. 13.

*(Comunità di lavoro dei portieri).*

La vendita di immobili non costituisce giustificato motivo per il licenziamento dei portieri addetti, che rimangono alle dipendenze dell'ente venditore.