

CAMERA DEI DEPUTATI N. 2334

DISEGNO DI LEGGE

PRESENTATO DAL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI
(CRAXI)

E DAL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI
(NICOLAZZI)

DI CONCERTO COL MINISTRO DELL'INTERNO
(SCALFARO)

COL MINISTRO DI GRAZIA E GIUSTIZIA
(MARTINAZZOLI)

COL MINISTRO DELLE FINANZE
(VISENTINI)

COL MINISTRO DEL TESORO
(GORIA)

E COL MINISTRO DEL BILANCIO
E DELLA PROGRAMMAZIONE ECONOMICA
(ROMITA)

—

Conversione in legge del decreto-legge 1° dicembre 1984,
n. 795, recante misure amministrative e finanziarie in
favore dei comuni ad alta tensione abitativa

Presentato il 1° dicembre 1984

ONOREVOLI DEPUTATI! — Sulla delicata questione della casa sono pendenti in Parlamento più provvedimenti di carattere organico presentati dal Governo ma che a causa delle vicende politiche e parlamentari degli ultimi mesi non hanno ancora concluso i loro *iter* legislativi.

Nel frattempo sono venuti a scadenza numerosi contratti di locazione a seguito del decorso dei termini di proroga fissati dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, e sebbene non siano mancati e non manchino strumenti giurisdizionali di parziale controllo del fenomeno, non si può negare che si sia venuta a creare una situazione delicata con vaste implicazioni sociali e tale da chiedere una risposta adeguata.

Il provvedimento che ora viene adottato si muove dunque in questa logica di emergenza e non intende interferire con soluzioni organiche. Esso rimane nell'ambito di una disciplina contingente che appare, però, necessaria per sdrammatizzare il particolare momento e per procedere ad una più approfondita ponderazione delle soluzioni a regime.

In tale prospettiva il decreto incide unicamente sui provvedimenti di rilascio da eseguire nel periodo; stimola ed affina l'attuazione di strumenti già recati da norme precedenti (realizzazione di programmi straordinari di edilizia abitativa; acquisto di alloggi; utilizzo del patrimonio degli enti pubblici e previdenziali); dà veste normativa a suggerimenti, non pregiudizievoli di un ordinato raccordo di interessi contrastanti, raccolti nei contatti con le parti interessate (convenzioni comuni-proprietari); agevola, mediante una sostanziosa riduzione dell'imposta di registro e dell'imposta sugli incrementi di valore, la circolazione degli immobili adibiti ad usi abitativi.

Esso peraltro si dà anche carico di un'altra questione che è diventata di estrema attualità: quella delle locazioni di immobili adibiti ad uso commerciale.

Il provvedimento che emerge da queste brevi notazioni, pur manifestando in modo evidente la sua transitorietà, garantisce quella pausa di riflessione la cui esigenza è stata da più parti manifestata, in vista di un riesame globale del problema-casa. Da tale riflessione potranno, da una parte, uscire rafforzate le proposte già all'esame del Parlamento, dall'altra, essere verificate ulteriori misure che completino il quadro normativo.

Un primo gruppo di articoli — dal primo al quarto — riguarda direttamente il fenomeno degli sfratti. L'articolo 1, pertanto, sospende fino al 30 giugno 1985 l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili ad uso abitativo, purché non fondati sulla morosità del conduttore, ovvero sulla necessità del locatore. La sospensione è, invece, collegata (articolo 3) alla effettiva consegna di un alloggio di edilizia sovvenzionata o agevolata per i soggetti assegnatari di un alloggio avente tali caratteristiche, ultimato o in corso di costruzione; con il limite, comunque, del 31 dicembre 1985.

A partire dal 1° luglio 1985, tuttavia, considerata la pratica impossibilità di dare immediata esecuzione ai provvedimenti di rilascio pregressi ed a quelli che verranno accumulandosi a seguito della sospensione, le esecuzioni avverranno con prestabilita gradualità, in un arco temporale ragionevolmente breve. E ciò anche per evitare di lasciare all'iniziativa ed alle pressioni degli interessati la messa in moto di procedimenti coattivi di notevole rilevanza sociale.

Per superare senza traumi la situazione di emergenza si prevede, inoltre, che i soggetti colpiti da procedimento di rilascio possano chiedere (articolo 4) di essere inseriti nelle vigenti graduatorie per l'assegnazione di alloggi di edilizia pubblica, con l'attribuzione del punteggio corrispondente ai loro requisiti. In tal modo si evita l'annullamento delle graduatorie

già predisposte, e, perciò, la vanificazione di aspettative createsi, e si provvede ad una valutazione comparata delle varie esigenze, così come si manifestano al momento attuale.

Del gruppo di disposizioni riguardanti le locazioni fa parte anche l'articolo 2, che dispone la proroga dei contratti degli immobili ad uso non abitativo. Si prevede che, in attesa di un intervento legislativo che dia un assetto definitivo al settore, i contratti in scadenza al 30 luglio 1984 e già prorogati fino al 31 dicembre 1984, siano ulteriormente prorogati, non oltre, comunque, il 30 giugno 1985. In tal modo, seguendo l'indirizzo segnato dalla Corte costituzionale, si va verso una nuova, specifica disciplina della materia; mentre i contratti vengono prorogati per il tempo strettamente necessario per provvedere legislativamente, al fine di evitare le distorsioni che una liberalizzazione incontrollata non potrebbe non provocare.

La disposta proroga è accompagnata da un aumento del canone di locazione, pari al 25 per cento di quello vigente, al netto degli oneri accessori.

Gli articoli da 5 a 7 attribuiscono ai comuni la facoltà di stipulare, con i possessori di alloggi, convenzioni per acquisire la disponibilità di unità immobiliari da destinare agli sfrattati.

La convenzione prevede, tra l'altro, che il comune assuma la garanzia solidale del pagamento del corrispettivo — pari al canone, determinato a norma della legge n. 392 del 1978 — degli oneri accessori e del rimborso degli eventuali danni. Ai proprietari è garantito, inoltre, l'effettivo rilascio dell'alloggio alla data di scadenza della convenzione, in mancanza del quale è dovuta una penale.

Gli immobili così entrati nella disponibilità del comune sono assegnati (articolo 6) a soggetti aventi determinati requisiti, soprattutto reddituali; la procedura di assegnazione ed i rapporti tra comune ed assegnatario trovano una precisa disciplina nell'articolo 7.

Alcune norme prevedono la messa a disposizione di risorse finanziarie per la realizzazione e l'acquisto di nuovi alloggi

o per rendere utilizzabili alloggi già realizzati; e sono contenute negli articoli da 8 a 12. Essi riguardano:

lo stanziamento di 1.200 miliardi (articolo 8), da prelevare dai contributi ex Gescal per gli esercizi 1986-1987, a favore dei comuni per la realizzazione di programmi straordinari di edilizia abitativa e relative opere di urbanizzazione;

lo stanziamento di 4 miliardi di limiti di impegno, ai sensi dell'articolo 3, lettera q), della legge n. 457 del 1978 per la realizzazione di un programma straordinario di edilizia agevolata (articolo 9);

la riserva di 150 miliardi (a carico dei 1.200 miliardi dell'articolo 8) per la realizzazione di opere di urbanizzazione, a servizio dei piani di zona, necessarie per rendere utilizzabili interventi di edilizia residenziale già realizzati (articolo 10);

lo stanziamento di 500 miliardi, sempre sui contributi ex Gescal per gli esercizi 1986-1987 a favore dei comuni, per l'acquisto di alloggi già ultimati da assegnare agli sfrattati (articolo 11).

Sempre al fine di fronteggiare adeguatamente il fenomeno degli sfratti, le regioni sono tenute (articolo 12) a localizzare prioritariamente i programmi di edilizia sovvenzionata ed agevolata del biennio 1984-1985 nei comuni dove più forte si manifesta l'emergenza-casa; e possono — allo stesso fine — rilocalizzare i programmi, relativi allo stesso biennio, per i quali non sia stata già assegnata l'area da utilizzare.

Con l'articolo 13 si è data la possibilità di completare programmi di edilizia agevolata-convenzionata di dimensioni consistenti (non inferiori ai 3 miliardi di lire) localizzati in comuni che il CER potrà individuare, anche al di fuori di quelli considerati dal CIPE a tensione abitativa.

L'articolo 14 prevede che le regioni concedano con priorità alle famiglie sottoposte a sfratto mutui agevolati individuali: sia quelli previsti dall'articolo 2 della legge n. 94 del 1982, sia quelli eventualmente risultanti dai residui dei fondi stanziati con l'articolo 9 della legge n. 25 del 1980 o anche dai residui dei contributi

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

in conto capitale previsti con l'articolo 2 della legge n. 94 del 1982 (in questi ultimi casi anche integrando o riformulando le graduatorie esistenti ove queste non fossero più rispondenti ai principi ispiratori).

L'articolo 15 attribuisce alle regioni la possibilità di convertire i contributi in conto interessi previsti dall'articolo 9 della legge n. 25 del 1980 in contributi in conto capitale di valore equivalente.

Con l'articolo 16 vengono stanziati 5 miliardi per la copertura dei maggiori oneri finanziari relativi alle iniziative costruttive poste in essere in attuazione di leggi precedenti la formulazione del piano decennale.

Per evitare che la realizzazione di interventi, già finanziati, di edilizia residenziale pubblica nei piani di zona sia pregiudicata dalla intervenuta inefficacia di tali strumenti urbanistici per il decorso del termine ventennale stabilito dalla legge, l'articolo 17 stabilisce che possono essere portati a compimento i procedimenti espropriativi iniziati o da iniziare entro sei mesi dalla data di entrata in vigore del decreto, in attuazione di detti piani, anche se scaduti.

Gli obblighi degli enti pubblici previdenziali e delle società assicuratrici sono precisati all'articolo 18. Quegli enti sono tenuti a comunicare mensilmente l'elenco delle unità immobiliari destinate ad uso di abitazione, disponibili per la locazione, e devono, per una quota pari al 50 per cento della disponibilità, dare priorità agli sfrattati.

Gli articoli 19 e 20 contengono norme fiscali. Il primo prevede che la tassazione degli alloggi sfitti ubicati nei comuni a forte tensione abitativa sia operata sul reddito dell'immobile elevato del 300 per cento.

Con l'articolo 20 si dispone, limitatamente all'anno 1985, che gli atti di trasferimento a titolo oneroso di fabbricati o porzioni di fabbricato, non di lusso, da destinare ad abitazione sono assoggettati all'imposta di registro nella misura ridotta del 2 per cento e le relative imposte ipotecarie e catastali sono dovute in misura fissa. Con il medesimo articolo

si dispone altresì che l'INVIM relativa ai predetti trasferimenti è dovuta nella misura ridotta del 50 per cento.

I cennati benefici fiscali spettano nel rispetto delle seguenti condizioni:

che si tratti di atti di trasferimento a titolo oneroso nei quali il compratore sia una persona fisica;

che il trasferimento riguardi fabbricati o porzioni di un fabbricato non aventi le caratteristiche di lusso ai sensi della legge 2 luglio 1949, n. 408, destinati ad abitazione ed indipendentemente dalla data della loro costruzione;

che l'immobile acquistato sia ubicato nel comune di residenza del compratore oppure, nell'ipotesi in cui il comune sia diverso, in quello in cui egli svolge la propria attività;

che il compratore non posseda nel comune in cui è ubicato l'immobile acquistato altro fabbricato o porzione di fabbricato pure destinato ad abitazione;

che il compratore dichiari nell'atto di acquisto che intenda adibire l'immobile acquistato a propria abitazione e che non ha usufruito in precedenza del trattamento agevolato previsto dall'articolo in rassegna.

L'onere per la concessione delle agevolazioni fiscali di cui all'articolo 20 viene valutato in soli 300 miliardi di lire, tenuto conto che buona parte della perdita di gettito conseguente alla concessione delle predette agevolazioni viene ad essere neutralizzata dal maggior volume di transazioni che sarà incentivato dalle agevolazioni stesse.

Per quanto attiene alla conseguente copertura finanziaria, si è reso possibile far riferimento al fondo per il finanziamento dei provvedimenti per l'occupazione giovanile (capitolo n. 6862 del Tesoro) in quanto il relativo stanziamento previsto per l'anno 1985 — pur con la suddetta decurtazione — resta pienamente idoneo a soddisfare le esigenze di tale anno, dato che a tale stanziamento verranno ad aggiungersi le cospicue disponibilità che residue-

ranno dallo stanziamento iscritto, al medesimo titolo, nel bilancio 1984.

La sopravvenienza di tali disponibilità si ricollega al notevole stato di incertezza che al momento ancora caratterizza le ragioni di credito degli enti pubblici diversi dalle amministrazioni statali, incertezza che si traduce di fatto in una carenza della documentazione necessaria per la rendicontazione delle spese sostenute per la occupazione giovanile e, quindi, per la richiesta di rimborso da parte di tali enti.

Le disposizioni degli articoli 19 e 20, congiuntamente, tendono ad incrementare la mobilità del mercato dell'abitazione: sia, attraverso la pressione fiscale, nel senso di convincere a locare alloggi inoccupati, sia, attraverso la manovra inversa, rendendo più agevole l'acquisto della prima casa.

L'articolo 21 precisa le competenze delle province autonome di Trento e di Bolzano.

L'articolo 22 opera una distinzione, nell'ambito dei comuni ad alta tensione abitativa (oltre 400), enucleando quelli dove l'emergenza-casa richiede un intervento diretto ad incrementare il patrimonio abitativo attraverso l'uso delle risorse finanziarie messe a disposizione dal decreto, e gli altri, nei quali l'emergenza può essere superata con le altre provvidenze. In tal modo gli interventi economici non saranno polverizzati; anzi, concentrati in 44 grandi comuni, potranno operare efficacemente nel senso del superamento dell'emergenza, anche in prospettiva.

Con l'articolo 23, infine, si dispone la sanatoria degli effetti prodotti dal precedente analogo decreto-legge n. 582/1984, non convertito dal Parlamento nei termini costituzionali.

L'unito decreto-legge viene quindi sottoposto all'esame del Parlamento, ai fini della sua conversione in legge.

DISEGNO DI LEGGE

—

ARTICOLO UNICO.

È convertito in legge il decreto-legge 1° dicembre 1984, n. 795, recante misure amministrative e finanziarie in favore dei comuni ad alta tensione abitativa.

Decreto-legge 1° dicembre 1984, n. 795, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 331 del 1° dicembre 1984.

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

Visti gli articoli 77 e 87 della Costituzione;

Ritenuta la necessità e l'urgenza di procedere all'adozione di idonee misure per far fronte in breve tempo alla emergenza determinata dalla carenza di alloggi nelle aree ad alta tensione abitativa;

Vista la deliberazione del Consiglio dei ministri, adottata nella riunione del 27 novembre 1984;

Sulla proposta del Presidente del Consiglio dei ministri e del Ministro dei lavori pubblici, di concerto con i Ministri dell'interno, di grazia e giustizia, delle finanze, del tesoro e del bilancio e della programmazione economica;

EMANA

il seguente decreto:

ARTICOLO 1.

(Sospensione e graduazione degli sfratti).

1. L'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili adibiti ad uso di abitazione è sospesa fino al 30 giugno 1985.

2. Dopo tale data l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio di immobili adibiti ad uso di abitazione, divenuti esecutivi, anche ai sensi dell'articolo 14 della legge 25 marzo 1982, n. 94, e successive modifiche, dal 1° gennaio 1983 alla data di entrata in vigore del presente decreto e non ancora eseguiti, sarà effettuata:

a) dal 1° luglio 1985, per i provvedimenti divenuti esecutivi fino al 30 giugno 1983;

b) dal 30 settembre 1985, per i provvedimenti divenuti esecutivi tra il 1° luglio 1983 ed il 31 dicembre 1983;

c) dal 30 novembre 1985, per i provvedimenti divenuti esecutivi tra il 1° gennaio 1984 e la data di entrata in vigore del presente decreto;

d) dal 31 gennaio 1986, per i provvedimenti divenuti esecutivi successivamente alla data di entrata in vigore del presente decreto.

3. Le disposizioni dei precedenti commi 1 e 2 non si applicano per i provvedimenti di rilascio fondati sulla morosità del conduttore o del subconduttore, nonché per quelli emessi in una delle ipotesi previste dall'articolo 59, primo comma, numeri 1), 2), 7) e 8), della legge 27 luglio 1978, n. 392, e dall'articolo 3, primo comma, numeri 1), 2), 4) e 5), del decreto-legge 15 dicembre 1979, n. 629, convertito, con modificazioni, nella legge 15 febbraio 1980, n. 25.

ARTICOLO 2.

(Proroga dei contratti degli immobili ad uso non abitativo).

1. Le scadenze dei contratti di cui alla lettera a) del primo comma dell'articolo 67 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sono prorogate fino all'entrata in vigore della nuova disciplina in materia di locazione degli immobili adibiti ad uso diverso dall'abitazione e, comunque, non oltre il 30 giugno 1985.

2. Per il periodo di proroga, nei contratti di locazione o sublocazione di cui al precedente comma 1, il canone corrisposto dal conduttore, al netto degli oneri accessori, può essere aumentato, a richiesta del locatore, in misura non superiore al 25 per cento.

ARTICOLO 3.

(Sospensione degli sfratti per gli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale sovvenzionata o agevolata).

1. Nei confronti dei soggetti titolari di assegnazione di alloggi, in corso di costruzione o ultimati, di edilizia residenziale sovvenzionata ovvero agevolata, l'esecuzione del provvedimento di rilascio è sospesa fino all'effettiva consegna dell'alloggio e comunque non oltre il 31 dicembre 1985, ferma rimanendo la esclusione di cui al comma 3 del precedente articolo 1.

2. La disposizione di cui al precedente comma 1 si applica altresì agli acquirenti di alloggi di edilizia agevolata anche in base a contratti preliminari aventi data certa.

3. I soggetti di cui ai precedenti commi 1 e 2 decadono dal beneficio nel caso di morosità protratta per oltre tre mesi nel pagamento del canone o degli oneri accessori.

ARTICOLO 4.

(Graduatoria delle assegnazioni di alloggi di edilizia residenziale pubblica).

1. Fino al 31 dicembre 1986, i soggetti nei cui confronti siano stati emessi provvedimenti di rilascio degli immobili ad uso abitativo immediatamente eseguibili, che siano in possesso dei requisiti

previsti per accedere alla assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, sono inseriti, su loro richiesta, nelle graduatorie definitive in vigore, con l'attribuzione del punteggio previsto dalle disposizioni che disciplinano l'assegnazione degli stessi alloggi.

2. La domanda deve essere diretta, entro il termine di cui al precedente comma 1, al comune di residenza che, sulla base della documentazione prodotta, provvede d'ufficio all'aggiornamento della graduatoria, trasmettendo la domanda e la documentazione alla commissione assegnazione alloggi, di cui all'articolo 6 del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1035, o alla analoga commissione prevista dalla legge regionale; la commissione verifica il punteggio attribuito, richiedendone al comune la rettifica qualora non corrispondente alle disposizioni in vigore.

3. La graduatoria aggiornata è definitiva ed è resa pubblica mediante affissione, per quindici giorni, a cura dello stesso comune, sul foglio degli annunci legali della provincia, allorché sia trascorso almeno un mese dalla precedente pubblicazione.

4. Ai soggetti di cui al precedente comma 1 devono essere destinate prioritariamente le abitazioni rese disponibili ai sensi degli articoli 5 e 8 del presente decreto. Ai medesimi soggetti si applicano le disposizioni di cui all'articolo 14, settimo ed ottavo comma, del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, nella legge 25 marzo 1982, n. 94, anche qualora non ricorrano le condizioni previste dalla lettera *d*) del quinto comma del suddetto articolo.

5. La riserva di cui all'articolo 21 del decreto-legge 15 dicembre 1979, n. 629, convertito, con modificazioni, nella legge 15 febbraio 1980, n. 25, e successive modifiche ed integrazioni, è prorogata sino al 31 dicembre 1986 e le percentuali ivi previste sono rispettivamente aumentate al cinquanta ed al trenta per cento.

ARTICOLO 5.

(Convenzioni per acquisire la disponibilità di abitazioni).

1. I comuni possono stipulare con coloro che hanno la disponibilità giuridica di unità immobiliari destinate ad uso abitativo convenzioni in deroga all'articolo 1 della legge 27 luglio 1978, n. 392, per acquisire la disponibilità di tali unità ai fini di cui all'articolo 6 del presente decreto.

2. A titolo di corrispettivo spetta a colui che ha la disponibilità giuridica dell'unità immobiliare una somma mensile pari al canone determinato a norma degli articoli da 12 a 24 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni.

3. Il comune assume la garanzia solidale del pagamento del corrispettivo, della penale di cui al successivo comma 5 e degli oneri accessori, nonché del rimborso delle spese per la riparazione dei danni eventualmente cagionati dall'assegnatario all'unità immobiliare.

4. Il comune deve assicurare l'effettivo rilascio dell'immobile nel giorno della scadenza della convenzione, provvedendo, se del caso, a chiedere al prefetto l'impiego della forza pubblica.

5. In caso di ritardo è dovuta a colui che ha la disponibilità giuridica dell'unità immobiliare una penale pari al doppio del corrispettivo per tutta la durata del ritardo.

ART. 6.

(Assegnatari delle abitazioni disponibili).

1. Possono chiedere l'assegnazione temporanea delle unità immobiliari, di cui al precedente articolo 5, coloro nei cui confronti, alla data della domanda, sia stato eseguito o sia immediatamente eseguibile, senza tener conto della sospensione di cui al precedente articolo 1, un provvedimento di rilascio dell'immobile locato, purché il nucleo familiare sia in possesso del requisito di cui all'articolo 20, primo comma, lettera a), punto 3), della legge 5 agosto 1978, n. 457, come aggiornato dalla delibera CIPE del 12 giugno 1984, pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 199 del 20 luglio 1984, determinato ai sensi dell'articolo 2, quattordicesimo comma, del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, nella legge 25 marzo 1982, n. 94, e risultante da dichiarazione resa ai sensi dell'articolo 24 della legge 13 aprile 1977, n. 114. Non si tiene conto del predetto requisito qualora il richiedente dimostri di avere in corso un procedimento di rilascio di una unità immobiliare di sua proprietà da destinare a propria abitazione.

2. I richiedenti debbono, inoltre, dichiarare, sotto la propria responsabilità, di non aver la disponibilità di altra adeguata unità immobiliare nel comune di residenza ovvero nei comuni confinanti.

3. Ai fini della graduatoria occorre comunque dichiarare la proprietà di unità immobiliari diverse da quelle di cui al precedente comma 2.

4. In caso di dichiarazioni mendaci si applica l'articolo 495 del codice penale.

5. Sono esclusi dall'assegnazione coloro che sono stati dichiarati decaduti da precedente assegnazione temporanea.

ARTICOLO 7.

(Procedura per l'assegnazione delle abitazioni disponibili).

1. Il comune, sulla base delle domande pervenute, provvede all'assegnazione temporanea delle unità immobiliari a coloro che ne abbiano fatto richiesta, secondo l'ordine di priorità stabilito in relazione alla data di esecuzione dello sfratto, tenendo altresì conto della composizione del nucleo familiare e del reddito.

2. L'assegnatario corrisponde direttamente al possessore il corrispettivo determinato ai sensi dell'articolo 5 del presente decreto.

3. L'assegnatario è tenuto a versare al comune il deposito cauzionale, pari a tre mensilità del corrispettivo.

4. Gli importi di cui al precedente comma 3 affluiscono in un conto appositamente istituito dal comune presso la tesoreria comunale destinato a far fronte agli oneri su di esso gravanti ai sensi dell'articolo 5 del presente decreto.

5. Per il recupero delle somme erogate al possessore dell'immobile a titolo di garanzia, il comune procede nei confronti dell'assegnatario responsabile con le procedure esattoriali.

6. L'assegnazione decade automaticamente:

a) allo scadere del termine fissato nel provvedimento del comune;

b) per morosità dell'assegnatario nel pagamento del corrispettivo e degli oneri accessori protrattasi per oltre tre mesi;

c) per gravi danni arrecati all'unità immobiliare;

d) per mancata utilizzazione dell'unità immobiliare per oltre tre mesi ovvero per una utilizzazione diversa da quella residenziale;

e) per la sopravvenuta disponibilità di altra adeguata unità immobiliare nel comune di residenza ovvero nei comuni confinanti.

ARTICOLO 8.

(Programmi straordinari di edilizia sovvenzionata).

1. Il comitato esecutivo del CER ripartisce la somma di lire 1.200 miliardi per la realizzazione di programmi straordinari di edilizia abitativa e relative opere di urbanizzazione con le tipologie previste dalla legge 5 agosto 1978, n. 457, anche fuori dai piani di zona, purché in aree delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, con gli effetti stabiliti dall'articolo 8, nono comma, del decreto-legge 15 dicembre 1979, n. 629, convertito, con modificazioni, nella legge 15 febbraio 1980, n. 25.

2. All'onere connesso alle necessità di cui al precedente comma 1 si fa fronte con i contributi, previsti dall'articolo 13, lettera b), della legge 5 agosto 1978, n. 457, per gli esercizi 1986 e 1987.

3. A norma del sesto comma dell'articolo 35 della legge 27 dicembre 1983, n. 730, sono immediatamente utilizzabili, sino al limite di cui al comma 1, i fondi giacenti sugli appositi conti correnti presso la sezione autonoma per l'edilizia residenziale della Cassa depositi e prestiti.

4. I fondi sono assegnati a cura del comitato esecutivo del CER, previa dimostrazione da parte dei comuni interessati, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, della piena ed immediata disponibilità delle aree necessarie per la realizzazione dei programmi costruttivi e previa dimostrazione, sempre da parte dei predetti comuni, dell'utilizzo delle disponibilità finanziarie loro eventualmente attribuite in base agli articoli 7 e 8 del decreto-legge 15 dicembre 1979, n. 629, convertito, con modificazioni, nella legge 15 febbraio 1980, n. 25, ed all'articolo 2 del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, nella legge 25 marzo 1982, n. 94.

5. I programmi costruttivi di cui al comma 1 del presente articolo sono affidati ai comuni dal comitato esecutivo del CER, che definisce anche le relative procedure attuative, ovvero ai competenti istituti autonomi per le case popolari, in relazione allo stato di attuazione dei programmi ordinari in corso.

6. Gli alloggi così realizzati sono assegnati in locazione ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392.

7. L'assegnazione deve avvenire prioritariamente a favore di coloro nei cui confronti, alla data della domanda, sia stato eseguito o sia immediatamente eseguibile un provvedimento di rilascio dell'immobile locato.

8. Agli assegnatari di detti alloggi si applicano le disposizioni di cui all'articolo 14, settimo ed ottavo comma, del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, nella legge 25 marzo 1982, n. 94, anche qualora non ricorrano le condizioni previste dalla lettera d) del quinto comma del suddetto articolo.

ARTICOLO 9.

(Programma straordinario di edilizia agevolata).

1. Sui fondi riservati, ai sensi dell'articolo 3, lettera q), della legge 5 agosto 1978, n. 457, ad interventi straordinari di edilizia agevolata, il comitato esecutivo del CER delibera l'avvio di un programma straordinario, sino all'importo di 4 miliardi di limiti d'impegno, da realizzarsi da imprese e cooperative e relativi consorzi.

2. I soggetti indicati al comma precedente sono tenuti a documentare, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, la piena ed immediata disponibilità delle aree necessarie.

ARTICOLO 10.

(Finanziamento di opere di urbanizzazione a servizio di interventi di edilizia residenziale pubblica già realizzati).

Il comitato esecutivo del CER, su istanza motivata può assegnare ai comuni, a carico dei fondi di cui all'articolo 8 del presente decreto e fino a concorrenza di lire 150 miliardi, finanziamenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a servizio dei piani di zona necessarie per rendere immediatamente utilizzabili interventi di edilizia residenziale pubblica già realizzati, a condizione che siano interamente impegnati i fondi a tal fine già assegnati al comune stesso. I predetti finanziamenti sono rimborsati dai comuni in dieci anni senza interessi a rate costanti.

ARTICOLO 11.

(Finanziamento ai comuni per acquisto di abitazioni).

1. I comuni possono acquistare unità immobiliari ultimate da assegnare ai soggetti cui all'articolo 6, comma 1, del presente decreto.

2. Gli alloggi di nuova costruzione devono avere le caratteristiche tipologiche previste dalla legge 5 agosto 1978, n. 457.

3. I comuni procedono prioritariamente all'acquisto di immobili di edilizia convenzionata ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e della legge 28 gennaio 1977, n. 10, salvo che sussista la possibilità di acquisti di altri immobili a migliori condizioni.

4. È consentito anche l'acquisto di immobili di edilizia convenzionata-agevolata con subentro dell'ente pubblico nell'agevolazione e con il vincolo dell'assegnazione temporanea degli alloggi ai soggetti di cui all'articolo 6, comma 1, del presente decreto.

5. Gli alloggi di cui al precedente comma 3 sono assegnati con contratto di locazione alle condizioni previste nella convenzione; quelli di cui al precedente comma 4 sono assegnati con contratto di locazione ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392.

6. Il prezzo di acquisto degli alloggi di cui al precedente comma 3 non può essere superiore a quello definito in convenzione.

7. Il prezzo di acquisto degli altri alloggi non può superare il valore locativo calcolato con i criteri previsti dagli articoli da 12 a 24 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

8. Per gli immobili ultimati entro il 31 dicembre 1975 il prezzo di acquisto, come determinato dal precedente comma 7, può essere maggiorato in una misura non superiore al venti per cento.

9. All'onere connesso agli acquisti di cui al precedente comma 1, si fa fronte con i contributi previsti dall'articolo 13, lettera b), della legge 5 agosto 1978, n. 457, per gli esercizi 1986 e 1987, fino al limite massimo di lire 500 miliardi, ivi compresi i fondi non impegnati nelle disponibilità finanziarie attribuite in base agli articoli 7, primo comma, e 8 del decreto-legge 15 dicembre 1979, n. 629, convertito, con modificazioni, nella legge 15 febbraio 1980, n. 25, e dall'articolo 2 del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, nella legge 25 marzo 1982, n. 94. A valere sul predetto importo di lire 500 miliardi, una somma non superiore a lire 25 miliardi è destinata all'acquisto da parte dei comuni interessati di immobili di pertinenza degli enti soppressi, in corso di liquidazione in base alla legge 6 dicembre 1956, n. 1404, da lasciare in locazione agli attuali conduttori con contratto interamente disciplinato dalla legge 27 luglio 1978, n. 392.

10. I comuni, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, comunicano al comitato esecutivo del CER la disponibilità di alloggi da acquistare, aventi le caratteristiche indicate ai commi precedenti. Nei successivi trenta giorni il comitato esecutivo del CER delibera la messa a disposizione dei fondi entro la disponibilità finanziaria di cui al comma precedente e sulla base di criteri di ripartizione appositamente determinati.

11. Gli acquisti di immobili debbono essere effettuati entro sessanta giorni dalla comunicazione della delibera di cui al comma precedente. Decorso inutilmente tale termine, le disponibilità finanziarie saranno utilizzate ai fini del programma di cui all'articolo 8 del presente decreto.

12. A norma del sesto comma dell'articolo 35 della legge 27 dicembre 1983, n. 730, sono immediatamente utilizzabili, sino al limite di cui al precedente comma 9, i fondi giacenti sugli appositi conti correnti presso la sezione autonoma per l'edilizia residenziale della Cassa depositi e prestiti.

ART. 12.

(Localizzazione prioritaria dei programmi di edilizia sovvenzionata ed agevolata).

1. Le regioni, ove non abbiano già provveduto, localizzano prioritariamente i programmi di edilizia sovvenzionata ed agevolata del biennio 1984-1985 della legge 5 agosto 1978, n. 457, nei comuni individuati dal successivo articolo 22.

2. Allo stesso fine, le regioni sono autorizzate a rilocalizzare i programmi di edilizia sovvenzionata ed agevolata del biennio 1984-1985 per i quali il comune non abbia già provveduto all'assegnazione dell'area ovvero non vi provveda entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.

ARTICOLO 13.

(Completamento dei programmi di edilizia agevolata-convenzionata: termine per la concessione dei mutui e indicazione dei comuni beneficiari delle agevolazioni di cui all'articolo 5-ter della legge 25 marzo 1982, n. 94).

1. Per la concessione dei mutui integrativi, di cui all'articolo 5-ter del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, nella legge 25 marzo 1982, n. 94, ed all'articolo 2 del decreto-legge 12 settembre 1983, n. 462, convertito, con modificazioni, nella legge 10 novembre 1983, n. 637, il termine previsto dall'articolo 36 del regio decreto 18 novembre 1923, n. 2440, e successive modificazioni, è prorogato al 31 dicembre 1986 per i fondi residui esistenti al 31 dicembre 1984 sul capitolo 8272 del bilancio di previsione del Ministero dei lavori pubblici.

2. Il comitato esecutivo del CER può indicare altri comuni diversi da quelli di cui all'articolo 13 del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, nella legge 25 marzo 1982, n. 94, nell'ambito dei quali concedere le agevolazioni di cui all'articolo 5-ter del citato decreto-legge, ai fini del completamento dei programmi di edilizia agevolata-convenzionata la cui attuazione abbia subito ritardi per oggettive cause di forza maggiore.

ARTICOLO 14.

(Concessione di mutui agevolati agli sfrattati).

1. Le regioni danno priorità ai soggetti sottoposti a provvedimenti esecutivi di rilascio nella concessione dei mutui agevolati individuali di cui all'articolo 2, dodicesimo comma, del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, nella legge 25 marzo 1982, n. 94.

2. Nel rispetto delle priorità di cui al precedente comma, le regioni possono utilizzare i fondi residui dei mutui agevolati individuali di cui all'articolo 9 del decreto-legge 15 dicembre 1979, n. 629, convertito, con modificazioni, nella legge 15 febbraio 1980, n. 25, e quelli dei contributi in conto capitale di cui all'articolo 2, decimo comma, del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, nella legge 25 marzo 1982, n. 94, anche integrando o riformulando le graduatorie vigenti, previo accertamento dell'effettivo

ed attuale intendimento degli aspiranti già in graduatoria, da manifestarsi mediante lettera raccomandata entro la data stabilita dalle regioni medesime, di ottenere ed utilizzare i mutui.

ARTICOLO 15.

(Concessione di contributi in conto capitale in alternativa a quelli in conto interessi).

In alternativa ai contributi in conto interessi previsti dall'articolo 9 del decreto-legge 15 dicembre 1979, n. 629, convertito, con modificazioni, nella legge 15 febbraio 1980, n. 25, e successive integrazioni, le regioni possono utilizzare le disponibilità esistenti sulle singole quote annuali loro attribuite a valere sui limiti di impegno previsti dal medesimo articolo 9 per la concessione di contributi in conto capitale ai sensi dell'articolo 2, decimo comma, del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, nella legge 25 marzo 1982, n. 94.

ARTICOLO 16.

(Concessione di contributi a favore degli istituti mutuanti per il completamento delle operazioni finanziarie relative a programmi costruttivi antecedenti alla legge 5 agosto 1978, n. 457).

1. Per le necessità di cui all'articolo 5, quattordicesimo comma, del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, nella legge 25 marzo 1982, n. 94, è autorizzato il limite di impegno di 5 miliardi per l'anno 1985, da iscriverne nel capitolo n. 8248 del bilancio di previsione del Ministero dei lavori pubblici.

2. Al relativo onere si provvede mediante corrispondente riduzione del limite di impegno di lire 115 miliardi stanziati nell'anno 1985 ai sensi dell'articolo 1, undicesimo comma, del richiamato decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, nella legge 25 marzo 1982, n. 94.

ARTICOLO 17.

(Proroga dei procedimenti espropriativi nell'ambito dei piani di zona).

I procedimenti espropriativi per l'attuazione dei piani di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, ancorché scaduti, che alla data di entrata in vigore del presente decreto siano iniziati ai sensi dell'articolo 10 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, nonché quelli iniziati, sempre ai sensi del menzionato articolo, nel termine di sei mesi da tale data, possono essere portati a compimento entro due anni dalla data di entrata in vigore del presente decreto.

ARTICOLO 18.

*(Obblighi degli enti pubblici previdenziali
e delle società di assicurazione).*

Nell'articolo 17 del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, nella legge 25 marzo 1982, n. 94, i primi cinque commi sono sostituiti dai seguenti:

« Gli enti e le società indicate dall'articolo 23 del decreto-legge 15 dicembre 1979, n. 629, convertito, con modificazioni, nella legge 15 febbraio 1980, n. 25, tenuti per legge, statuto o disposizione dell'autorità di vigilanza ad effettuare investimenti immobiliari, nonché ogni altro ente pubblico non economico, ad eccezione dell'istituto di emissione e della Cassa nazionale del notariato, indipendentemente dalle finalità istituzionali, dalla natura e consistenza patrimoniale, devono mensilmente comunicare al comune nel cui territorio è sito ciascuno degli immobili, nonché alla prefettura competente, l'elenco delle unità immobiliari già destinate ad uso di abitazione che siano o divengano disponibili in un momento successivo, con l'indicazione della data di effettiva disponibilità. Il comune provvede a darne pubblicità mediante affissione all'albo comunale e inserzione su uno o più quotidiani a maggiore diffusione locale.

I contratti di locazione relativi agli immobili di cui al comma precedente, dei quali non sia stata resa pubblica la disponibilità ai sensi del medesimo comma, sono nulli.

Gli enti e le società di cui al primo comma devono, nella locazione delle unità immobiliari incluse negli elenchi mensili, limitatamente ad una quota del 50 per cento della disponibilità annuale complessiva, dare priorità a coloro che dimostrino che nei loro confronti sia stato eseguito un provvedimento esecutivo di rilascio o sia stato notificato precetto per il rilascio dell'immobile locato, sempreché non si tratti di provvedimenti di rilascio fondati sulla morosità del conduttore o del subconduttore.

Decorsi trenta giorni dalla data della comunicazione dell'elenco di cui al primo comma senza che i soggetti indicati nel comma precedente abbiano richiesto all'ente o alla società la locazione degli immobili compresi nell'elenco, gli enti e le società possono liberamente disporre degli immobili medesimi.

Il legale rappresentante degli enti e delle società di cui al primo comma, il quale indebitamente ometta o ritardi la comunicazione mensile ivi prevista, ovvero renda una dichiarazione non veritiera, è soggetto alla sanzione amministrativa pecuniaria da lire cinque milioni a lire cinquanta milioni, fatta salva l'applicazione delle sanzioni penali.

Chiunque in qualità di legale rappresentante ovvero di mandatario di uno degli enti o società indicati nel primo comma stipuli un contratto di locazione relativamente ad un immobile la cui disponibilità non sia stata tempestivamente resa nota ai sensi del primo comma, è soggetto alla sanzione amministrativa pecuniaria da lire tre milioni a lire quindici milioni ».

ART. 19.

(Aumento dell'imposizione fiscale sulle abitazioni non locate).

1. L'aumento previsto dall'articolo 8 della legge 22 aprile 1982, n. 168, ai fini della determinazione del reddito delle unità immobiliari destinate ad abitazione ubicate nei comuni indicati nello stesso articolo, è stabilito nella misura del 300 per cento.

2. Le disposizioni di cui al precedente comma 1 hanno effetto dal periodo di imposta successivo a quello in corso alla data di entrata in vigore del presente decreto.

ART. 20.

(Agevolazioni fiscali per l'edilizia abitativa).

1. A decorrere dal 1° gennaio 1985 e fino al 31 dicembre del medesimo anno, i trasferimenti a titolo oneroso, effettuati a favore di persone fisiche da soggetti che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione, di fabbricati o porzioni di fabbricato destinati ad abitazione non di lusso secondo i criteri di cui all'articolo 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408, e successive modificazioni, indipendentemente dalla data della loro costruzione, sono soggetti all'imposta di registro del due per cento ed alle imposte fisse ipotecarie e catastali, a condizione che l'immobile acquistato sia ubicato nel comune ove l'acquirente ha la propria residenza o, se diverso, in quello in cui svolge la propria attività e che nell'atto di acquisto il compratore dichiari, a pena di decadenza, di non possedere altro fabbricato o porzioni di fabbricato destinati ad abitazione nel comune ove è situato l'immobile acquistato, di volerlo adibire a propria abitazione e di non aver già usufruito delle agevolazioni previste dal presente comma; in caso di dichiarazione mendace sono dovute le imposte nella misura ordinaria nonché una soprattassa del 30 per cento delle imposte stesse.

2. A decorrere dal 1° gennaio 1985 e fino al 31 dicembre del medesimo anno, l'imposta di cui all'articolo 2 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 643, e successive modificazioni, è ridotta al 50 per cento per gli incrementi di valore conseguenti ai trasferimenti a titolo oneroso effettuati ai sensi del precedente comma 1.

3. Le disposizioni del presente articolo si applicano agli atti pubblici formati, agli atti giudiziari pubblicati o emanati ed alle scritture private autenticate dopo il 31 dicembre 1984, nonché alle scritture private non autenticate presentate per la registrazione dopo tale data.

4. All'onere derivante dall'applicazione del presente articolo, valutato in lire 300 miliardi per l'anno finanziario 1985, si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento iscritto al capi-

tolo 6862 dello stato di previsione del Ministero del tesoro per l'anno finanziario medesimo, all'uopo restando corrispondentemente ridotta l'autorizzazione di spesa recata per il detto anno finanziario dalla legge 16 maggio 1984, n. 138.

5. Il Ministro del tesoro è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.

ARTICOLO 21.

(Competenze delle province autonome di Trento e Bolzano).

1. Le province autonome di Trento e Bolzano provvedono nell'ambito delle proprie competenze alle finalità previste nel presente decreto secondo le modalità stabilite dai rispettivi ordinamenti. A tal fine i finanziamenti sono corrisposti a norma dell'articolo 39 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

2. Resta ferma anche nelle province medesime l'applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 1, 2, 3, 18, 19 e 20 del presente decreto.

ARTICOLO 22.

(Ambito di applicazione).

1. Le disposizioni degli articoli 8, 9, 10 e 11 del presente decreto si applicano nei comuni capoluogo di provincia individuati ai sensi degli articoli 2 e 13 del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, nella legge 25 marzo 1982, n. 94.

2. Le disposizioni degli articoli 1, 3, 4, 7 e 12 del presente decreto si applicano nei comuni individuati ai sensi degli articoli 2 e 13 del decreto-legge sopracitato, nonché nei comuni di cui alle delibere adottate dal CIPE in data 22 febbraio 1980, pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 65 del 6 marzo 1980, e 29 luglio 1982, pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 223 del 14 agosto 1982.

3. Il CIPE, entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, può procedere alla integrazione della delibera assunta in data 29 luglio 1982.

4. I comuni di cui al precedente comma 1 possono procedere alla costruzione ed all'acquisizione di alloggi nei comuni vicini, anche se non confinanti, previa convenzione con gli stessi.

5. La convenzione riserva una quota non superiore al venti per cento degli alloggi realizzati o acquistati nei comuni di cui al precedente comma 4 per soddisfare le esigenze abitative di questi.

ARTICOLO 23.

(Sanatoria).

Conservano efficacia gli atti ed i provvedimenti adottati in applicazione delle disposizioni del decreto-legge 18 settembre 1984, n. 582, e restano fermi i rapporti giuridici sorti sulla base delle medesime disposizioni.

ARTICOLO 24.

Il presente decreto entra in vigore il giorno stesso della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana e sarà presentato alle Camere per la conversione in legge.

Il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sarà inserito nella Raccolta ufficiale delle leggi e dei decreti della Repubblica italiana. E fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

Dato a Roma, addì 1° dicembre 1984.

PERTINI

CRAXI — NICOLAZZI — SCALFARO —
MARTINAZZOLI — VISENTINI — GORIA
— ROMITA

Visto, il *Guardasigilli*: MARTINAZZOLI.