

COMMISSIONE IX  
LAVORI PUBBLICI

73.

SEDUTA DI GIOVEDÌ 5 FEBBRAIO 1987

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE GIUSEPPE BOTTA

INDICE

	PAG.
<b>Proposta di legge</b> (Seguito della discussione e rinvio):	
BOTTA ed altri: Norme per lo snellimento delle procedure di intervento per l'edilizia residenziale e per l'erogazione dei relativi flussi finanziari (204)	3
BOTTA GIUSEPPE, <i>Presidente</i> .....	3, 15, 16
FABBRI ORLANDO .....	15
FERRARINI GIULIO, <i>Relatore</i> .....	13
GORGONI GAETANO, <i>Sottosegretario di Stato per i lavori pubblici</i> .....	16

PAGINA BIANCA

**La seduta comincia alle 10,30.**

ORLANDO FABBRI, *Segretario*, legge il processo verbale della seduta precedente.  
(È approvato).

**Seguito della discussione della proposta di legge Botta ed altri: Norme per lo snellimento delle procedure di intervento per l'edilizia residenziale e per l'erogazione dei relativi flussi finanziari (204).**

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca il seguito della discussione della proposta di legge di iniziativa dei deputati Botta ed altri: « Norme per lo snellimento delle procedure di intervento per l'edilizia residenziale e per l'erogazione dei relativi flussi finanziari ».

I colleghi ricorderanno che avevamo deferito ad un Comitato ristretto il compito di formulare un nuovo testo della proposta di legge. Tale testo è stato approntato, e ne do quindi lettura:

#### TITOLO I

SNELLIMENTI PROCEDURALI PER I PROGRAMMI DI EDILIZIA AGEVOLATA IN BASE ALLA LEGGE 5 AGOSTO 1978, N. 457, E SUE SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.

##### ART. 1.

(*Aggiornamento dei limiti di reddito, tassi agevolati e limite massimo di mutuo per l'edilizia agevolata*).

La lettera o) dell'articolo 3 della legge 5 agosto 1978, n. 457, è sostituita dalla seguente:

« o) propone al CIPE l'aggiornamento annuale del limite massimo di mutuo, della misura dei tassi agevolati e dei

limiti di reddito per tutti gli interventi di edilizia residenziale assistiti da contributo dello Stato, sulla base dell'andamento dei costi di costruzione, dei costi finanziari e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati quale risulta dalle determinazioni ISTAT, rispettando, nell'insieme dei regimi agevolati, il massimo di equilibrio tra costo degli interventi, oneri a carico dello Stato ed a carico dei beneficiari; propone, altresì, al CIPE l'entità e le modalità di erogazione dei contributi dello Stato, finanziariamente equivalenti ai contributi in conto interessi, che, in alternativa a questi, possono essere concessi ai beneficiari anche in assenza di mutuo bancario ».

##### ART. 2.

(*Mutui agevolati*).

L'articolo 16 della legge 5 agosto 1978, n. 457, è così sostituito:

« ART. 16. — (*Mutui agevolati*). — Ai sensi del secondo comma del precedente articolo 14, sono concessi, dagli istituti e dalle sezioni di credito fondiario ed edilizio, mutui agevolati dello Stato per la realizzazione di nuove abitazioni anche in deroga alle vigenti disposizioni legislative e statutarie, nella misura del cento per cento della spesa sostenuta per l'acquisizione dell'area e per la costruzione, con il limite massimo di lire 70 milioni per ogni abitazione.

Tale limite è fissato in lire 80 milioni per la costruzione di abitazioni da assegnare in locazione, nonché per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

L'ammontare massimo del mutuo previsto dal comma precedente è soggetto ai sensi del precedente articolo 2, secondo comma, n. 1, a revisione annuale a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge. Per la determinazione del mutuo concedibile si fa riferimento al limite massimo vigente al momento della deliberazione del provvedimento regionale di concessione del contributo dello Stato.

La superficie massima delle nuove abitazioni di cui al presente articolo, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non può superare, pena la decadenza dai benefici previsti dalla legge, metri quadrati 95 oltre a metri quadrati 18 per autorimessa o posto macchina ».

#### ART. 3.

*(Beneficiari dei mutui agevolati, termine per la vendita o l'assegnazione degli alloggi).*

L'articolo 18 della legge 5 agosto 1978, n. 457, è così sostituito:

« ART. 18. — I mutui previsti dall'articolo 16 sono destinati alla realizzazione di programmi di edilizia residenziale in aree comprese nei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, ovvero comprese all'interno delle perimetrazioni di cui all'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni ed integrazioni.

I programmi possono essere anche realizzati in aree esterne purché convenzionate ai sensi degli articoli 7 e 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, ovvero inserite in piani esecutivi convenzionati ai sensi dell'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, nonché comprese nei piani di recupero di cui al titolo IV della presente legge.

I contributi sono concessi ad enti pubblici, a cooperative edilizie, a proprietà

individuali, ad imprese di costruzione che intendano acquistare, costruire o recuperare abitazioni da assegnare in proprietà ed a privati che intendano acquisire, costruire o recuperare la propria abitazione.

I mutui di cui al primo comma possono essere concessi altresì a comuni ed a istituti autonomi per le case popolari, a cooperative e ad imprese di costruzione che intendano costruire abitazioni da assegnare in locazione. Salva l'ipotesi del comma precedente l'assegnazione e l'acquisto ed il relativo frazionamento dei mutui ovvero l'atto di liquidazione finale, nel caso di alloggi costruiti da privati, devono essere effettuati, rispettivamente, entro 2 anni e 6 mesi dalla data di ultimazione dei lavori a pena di sospensione del beneficio dei contributi sugli interessi di preammortamento fino all'avvenuta assegnazione o acquisto ».

#### ART. 4.

*(Contributo dello Stato).*

L'articolo 19 della legge 5 agosto 1978, n. 457, è così sostituito:

« ART. 19. — Al fine di contenere l'onere a carico del mutuatario nella misura indicata dal successivo articolo 20, è corrisposto per 10 anni agli istituti di credito mutuantati un contributo pari alla differenza tra il costo del denaro, determinato ai sensi del titolo II del decreto-legge 6 settembre 1965, n. 1022, così come convertito, con modificazioni, nella legge 1° novembre 1965, n. 1179, e successive modificazioni ed integrazioni, e l'onere a carico del mutuatario stesso.

I contributi di cui al primo comma sono destinati alla corresponsione agli istituti di credito mutuantati di contributi in misura tale che gli interessi di preammortamento sulle erogazioni effettuate in corso d'opera non gravino a quella dovuta in base al tasso agevolato di preammortamento vigente al momento del contratto condizionato di mutuo.

I contributi di preammortamento sono erogati per un numero massimo di quattro annualità, a decorrere dalla prima erogazione di contributo comunque fino al frazionamento del mutuo ed alla individuazione del beneficiario singolo acquirente od assegnatario e del relativo tasso agevolato.

Nel caso di programmi destinati alla locazione il tasso agevolato resta indifferenziato per il periodo di preammortamento e per quello di ammortamento.

In alternativa al contributo in conto interessi di cui ai commi precedenti il beneficiario può optare per un contributo in 10 annualità finanziariamente equivalente.

L'entità di tale contributo sarà definita periodicamente dal CIPE, su proposta del CER, insieme con gli aggiornamenti degli altri valori economici dell'edilizia agevolata ».

#### ART. 5.

*(Limite di reddito e tasso agevolato).*

L'articolo 20 della legge 5 agosto 1978, n. 457, è così sostituito:

« ART. 20. — Il limite massimo di reddito per l'accesso ai mutui agevolati, di cui alla presente legge, da destinare all'acquisto, alla costruzione, all'ampliamento o al riattamento di un'abitazione e quelli per l'assegnazione di un'abitazione fruente di mutuo agevolato è fissato in lire 25 milioni con un tasso di ammortamento all'... per cento.

Per i programmi destinati alla locazione il tasso di ammortamento è fissato al 4 per cento.

I tassi agevolati di preammortamento sono comunque pari al 4 per cento.

Il limite di reddito ed i tassi anzidetti sono soggetti a revisione annuale ai sensi della lettera o) dell'articolo 3.

Il limite di cui al precedente primo comma è riferito al reddito complessivo familiare quale risulta dall'ultima dichiarazione dei redditi presentata da ciascun

componente del nucleo familiare prima dell'assegnazione o dell'acquisto dell'alloggio, ovvero, nel caso di alloggi costruiti da privati, prima dell'atto di liquidazione finale del mutuo ».

#### ART. 6.

*(Limiti di reddito per l'assegnazione di abitazioni degli alloggi degli IACP).*

L'articolo 22 della legge 5 agosto 1978, n. 457, è sostituito dal seguente:

« ART. 22. — Il limite di reddito per l'assegnazione in locazione delle abitazioni realizzate dagli istituti autonomi per le case popolari ai sensi del precedente articolo 1, lettera a), nonché ai sensi dell'articolo 2, lettera e), del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1035, e successive modificazioni e integrazioni, è fissato in lire 12.000.000.

Al limite di cui al comma precedente si applicano le disposizioni del primo comma del precedente articolo 21.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle assegnazioni da effettuare ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 39 dicembre 1972, n. 1035, relativamente a bandi di concorso pubblicati dopo la data di entrata in vigore della presente legge.

I lavoratori autonomi in possesso dei requisiti prescritti, possono conseguire la assegnazione di abitazioni di cui al precedente comma 1, a condizione che abbiano versato, nel quinquennio precedente l'assegnazione, contributi volontari di importo pari a quello dovuto cumulativamente dai lavoratori dipendenti e dai datori di lavoro ai sensi della legge 14 febbraio 1963, n. 60, e successive leggi di proroga.

In sede di prima applicazione la condizione di cui al precedente comma si considera avverata anche con versamenti in unica soluzione relativa ai redditi dichiarati nel quinquennio precedente l'assegnazione.

L'Istituto nazionale della previdenza sociale determina, entro 30 giorni dall'entrata in vigore della presente legge, le modalità di versamento dei contributi di cui ai due precedenti commi ».

## ART. 7.

*(Cessione degli alloggi di edilizia agevolata-convenzionata ad enti pubblici e cooperative edilizie).*

L'articolo 45 della legge 5 agosto 1978, n. 457, è così sostituito:

« ART. 45. — Gli immobili realizzati, senza il contributo dello Stato, nell'ambito dei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modifiche ed integrazioni, possono essere ceduti anche ad enti pubblici e previdenziali, a società assicurative o commerciali ed industriali ed a cooperative edilizie, anche in deroga a disposizioni legislative e statutarie, trasferendosi all'acquirente tutti gli oneri stabiliti nella convenzione stipulata tra il costruttore ed il comune.

In tali casi è fatto obbligo agli acquirenti di locare le abitazioni esclusivamente a soggetti aventi i requisiti prescritti dalle convenzioni ed ai canoni ivi indicati.

Le abitazioni realizzate da imprese di costruzione in base a programmi di edilizia agevolata-convenzionata possono essere cedute ad enti pubblici ed a cooperative edilizie, a condizione che le abitazioni stesse siano assegnate in locazione o in proprietà a soggetti aventi requisiti previsti dalle rispettive leggi di finanziamento.

Tra gli immobili che possono essere acquisiti da enti pubblici, privati e società sono da intendersi ricompresi quelli con destinazioni diverse o non relative a quelle residenziali realizzati da imprese di costruzione, sia in diritto di proprietà che in regime superficario, in conformità alle norme di attuazione dei piani di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 ».

## ART. 8.

*(Acquisto alloggi).*

L'aliquota del 10 per cento di cui al secondo comma dell'articolo 7 della legge 15 febbraio 1980, n. 25, è elevata al 20 per cento.

## ART. 9.

*(Termine di avvio dei programmi di edilizia agevolata).*

L'ultimo comma dell'articolo 1 della legge 25 marzo 1982, n. 94, è così sostituito:

« I programmi di edilizia agevolata-convenzionata devono pervenire alla fase di inizio e alla concessione dei contributi entro dieci mesi dalla data di esecutività della delibera regionale di localizzazione ».

## ART. 10.

*(Vendita ad enti pubblici).*

Qualora gli alloggi fruanti di mutuo agevolato siano acquistati da enti pubblici o da altri soggetti per essere destinati alla locazione, non si applica, in ogni caso, l'ultimo comma dell'articolo 18 e si applica il quarto comma dell'articolo 19 della legge 5 agosto 1978, n. 457, così come modificati dalla presente legge.

## ART. 11.

*(Autorizzazioni alla vendita e alla locazione da parte dell'assegnatario di alloggi agevolati).*

Dopo il quindicesimo comma dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, è aggiunto il seguente:

« La locazione o l'alienazione dell'alloggio nel primo decennio possono avvenire ».

nire quando sussistano gravi o sopravvenuti motivi e siano autorizzate dalla regione ».

## ART. 12.

*(Cessione in proprietà delle aree).*

Le aree, nell'ambito delle zone edificate negli strumenti urbanistici, localizzate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, sono cedute in proprietà, ai soggetti attuatori, ai sensi dell'articolo 35 della stessa legge 22 ottobre 1971, n. 865.

## ART. 13.

*(Proroga termini).*

Per tutti gli interventi ultimati alla data di entrata in vigore della presente legge, i termini di cui al secondo comma dell'articolo 18 della legge 5 agosto 1978, n. 457, ed all'ultimo comma dell'articolo 11 del decreto-legge 6 settembre 1965, n. 1022, convertito in legge, con modificazioni, nella legge 1° novembre 1965, n. 1179, come da ultimo modificati dall'articolo 5-ter della legge 1° marzo 1985, n. 42, sono prorogati di due anni.

## ART. 14.

*(Abrogazione di norme).*

È abrogato l'articolo 3 della legge 29 settembre 1964, n. 847, sostituito dall'articolo 43 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

È abrogato l'articolo 25 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

È abrogato il secondo comma dell'articolo 36 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

## ART. 15.

*(Accelerazioni procedurali).*

Per il rilascio della concessione edilizia, si applicano le norme di cui all'articolo 11 del decreto-legge 2 maggio 1974,

n. 115, convertito, con modificazioni, nella legge 27 giugno 1974, n. 247.

Qualora la Commissione edilizia non risulti totalmente integrata, ai sensi del predetto articolo 11 del decreto-legge 2 maggio 1974, n. 115, convertito, con modificazioni, nella legge 27 giugno 1974, n. 247, per assenza di alcuni componenti regolarmente convocati, il sindaco provvede al rilascio della concessione edilizia, anche in assenza dei pareri di competenza degli organismi indicati nella medesima disposizione.

## ART. 16.

*(Ambito di applicazione).*

Le disposizioni del presente Titolo si applicano anche ai programmi costruttivi in corso, di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni ed integrazioni.

## TITOLO II

## FINANZIAMENTO

DI UN PROGRAMMA QUADRIENNALE  
DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

## ART. 17.

*(Progetto quadriennale).*

Per contribuire al rilancio dell'attività edilizia e per l'immediato avvio di un programma finalizzato al miglioramento della situazione abitativa del Paese, è prevista la realizzazione di un ulteriore progetto quadriennale, di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modifiche e integrazioni, di natura sperimentale, finalizzato allo snellimento delle procedure di intervento ed alla sollecita erogazione dei flussi finanziari, nonché al perseguimento dei seguenti obiettivi:

a) avviare concrete iniziative per la realizzazione generalizzata di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;

b) promuovere la riqualificazione del tessuto urbano nelle aree di alta tensione abitativa attraverso la previsione di programmi organici;

c) consentire la realizzazione di abitazioni destinate alla locazione semplice;

d) aumentare il patrimonio di abitazioni pubbliche al fine, anche, di temperare le tensioni conseguenti ai provvedimenti esecutivi di rilascio di immobili ad uso abitativo;

e) migliorare le condizioni di accesso alla proprietà della casa;

f) sostenere i livelli occupazionali del settore.

#### ART. 18.

##### *(Finanziamento del programma).*

Ai fini della realizzazione di un ulteriore programma quadriennale ai sensi dell'articolo 1 della legge 5 agosto 1978, n. 457, è previsto uno stanziamento di ..... miliardi di lire alla cui copertura si provvede mediante:

a) i proventi relativi ai contributi di cui al primo comma, lettere b) e c), dell'articolo 10 della legge 14 febbraio 1963, n. 60, degli anni 1988, 1989, 1990 e 1991, che a tale fine sono prorogati fino al 31 dicembre 1991, nonché quelli dell'articolo 22, quarto e quinto comma, della legge 5 agosto 1978, n. 457, così come modificato dalla presente legge;

b) i rientri e le altre entrate previste dall'articolo 13 della legge 5 agosto 1978, n. 457;

c) l'apporto dallo Stato di ..... miliardi di lire a decorrere dall'anno 1988. Per l'anno 1988 lo stanziamento è determinato in ..... miliardi di lire.

Tale finanziamento è destinato alla attuazione degli interventi previsti ai successivi terzo e quarto comma.

Per gli interventi di edilizia sovvenzionata, di cui all'articolo 1, primo comma,

lettere a) e c), della legge 5 agosto 1978, n. 457, è autorizzata, per il quadriennio 1988-1991, l'assegnazione di ..... miliardi di lire agli Istituti autonomi per le case popolari e loro consorzi, nonché ai comuni per interventi di recupero del patrimonio edilizio ed .....

Per interventi di edilizia agevolata, di cui all'articolo 1, primo comma, lettera b), della legge 5 agosto 1978, n. 457, è autorizzato il limite di impegno di ..... miliardi di lire per il 1988, di ..... miliardi di lire per il 1989, di ..... miliardi di lire per il 1990 e di ..... miliardi di lire per il 1991, a favore delle imprese edilizie, cooperative e relativi consorzi.

Sulla base degli indirizzi formulati dal CER, le regioni sono autorizzate a programmare con un unico provvedimento l'impegno per l'intera somma loro attribuita per il quadriennio 1988-1991.

#### ART. 19.

##### *(Competenze del CER).*

Il Comitato per l'edilizia residenziale (CER) ripartisce gli stanziamenti tra le regioni entro .... giorni dall'entrata in vigore della presente legge e contestualmente determina gli obiettivi tipologici dei programmi di edilizia abitativa quantificando gli obiettivi fisici in relazione alle assegnazioni finanziarie ed alla rilevazione dei costi.

Il CER, nel riparto di cui al precedente comma, tiene conto prioritariamente del parametro relativo al punteggio medio di assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica nell'ambito regionale e conseguentemente riduce o incrementa gli stanziamenti destinati all'edilizia sovvenzionata attribuibili ad ogni regione, compensando tali operazioni con gli stanziamenti destinati all'edilizia convenzionata e agevolata.

Il CER provvede altresì a determinare le quote percentuali per la ripartizione dei fondi tra le categorie di operatori e fissa i costi massimi ammissibili con riferimento alle variazioni dell'indice dei



costi di costruzione dei fabbricati residenziali rilevate dall'ISTAT.

In sede di prima applicazione la variazione è calcolata con riferimento agli indici relativi al mese precedente a quello in cui si procede all'aggiornamento rispetto a quello rilevato nel maggio 1984.

#### ART. 20.

*(Competenza delle regioni).*

Le regioni, entro centottanta giorni dalla ripartizione dei fondi da parte del CER, provvedono ad approvare e trasmettere al CER il programma regionale di intervento per il quadriennio 1988-1991.

Ad integrazione delle competenze di cui all'articolo 4 della legge n. 457, le regioni determinano le aliquote di risorse finanziarie da destinare ad interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e nuove costruzioni, ovvero alla realizzazione dei programmi organici di cui al successivo articolo 22, nonché alla misura delle agevolazioni finanziarie ammissibili a favore dei soggetti beneficiari nel rispetto dei limiti di cui al precedente articolo 4.

Le regioni coordinano, per quanto attiene i programmi di edilizia convenzionata agevolata ed i programmi organici di intervento e di recupero urbano, le proposte presentate dagli operatori.

Qualora la regione non provveda nei termini di cui al comma precedente, il CER nomina nei trenta giorni successivi un Commissario *ad acta* incaricato della predisposizione del programma quadriennale. Decorsi ulteriori trenta giorni, in assenza delle deliberazioni del CER, gli operatori presentano direttamente le proprie proposte di interventi al CER il quale delibera con le modalità di cui all'articolo 3, comma 7-bis, della legge 5 aprile 1985, n. 118.

#### ART. 21.

*(Programma di acquisto e di urbanizzazione di aree edificabili).*

Per la corresponsione di contributi ai comuni per l'acquisizione e l'urbanizza-

zione di aree edificabili è autorizzata la spesa di lire 500 miliardi nel quadriennio 1988-1991.

Le regioni, entro 30 giorni dall'entrata in vigore della presente legge, indicano al CER le necessità finanziarie per programmi urbanizzativi in relazione alle aree ed alle opere già disponibili, nonché alle previsioni di nuovi insediamenti.

Il Comitato esecutivo del CER ripartisce i contributi di cui al comma 1 entro i successivi trenta giorni localizzando i programmi urbanizzativi contestualmente all'avvio delle iniziative costruttive del quadriennio 1988-1991.

Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 3 della legge 25 marzo 1982, n. 94, commi 4, 5, 12, 13, 14 e 15.

Per far fronte alle necessità finanziarie del presente articolo si fa ricorso al capitolo 9001 del bilancio di previsione del Ministero del tesoro, all'uopo utilizzando in parte l'apposito accantonamento « opere infrastrutturali nelle aree metropolitane e recupero di aree urbane degradate ».

#### ART. 22.

*(Programmi organici).*

Al fine di promuovere interventi destinati alla riqualificazione del tessuto urbano esistente nonché alla razionale espansione delle città, nell'ambito dei comuni individuati ai sensi dell'articolo 5 del decreto-legge 7 febbraio 1985, n. 12, convertito, con modificazioni, nella legge 5 aprile 1985, n. 118, i finanziamenti di cui ai precedenti articoli 18 e 21 possono essere affidati dalla regione, per la realizzazione di programmi organici, ad imprese edilizie singole o riunite in consorzio, società operative all'uopo costituite tra le stesse, o con gli enti locali territoriali, nonché a raggruppamenti temporanei di imprese, attraverso la stipula di apposite convenzioni.

Le convenzioni predette fissano le modalità di attuazione dei programmi, i tempi ed i modi di esecuzione dei lavori, i controlli, gli aspetti tecnici, economici e finanziari degli interventi ed in particolare le quote per la realizzazione dei programmi costruttivi.

A tale fine gli operatori sono autorizzati a presentare alla regione, ai sensi del precedente articolo 20, programmi relativi sia ad aree libere, sia ad aree edificate.

Costituisce titolo preferenziale, agli effetti della ammissione al finanziamento, che in relazione alle disponibilità finanziarie o ai contenuti della proposta potrà essere anche parziale, la previsione degli interventi di recupero di cui alla lettera e) dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, o di nuove costruzioni finalizzate al recupero, nonché la previsione di interventi destinati alla locazione ai sensi del successivo articolo 23.

Qualora necessario, il provvedimento della regione di assegnazione del finanziamento al programma costruttivo equivale a variante allo strumento urbanistico ai fini della realizzazione dell'intervento.

#### ART. 23.

##### *(Abitazioni in locazione).*

Nell'ambito dei comuni individuati ai sensi dell'articolo 5 del decreto-legge 7 febbraio 1985, n. 12, convertito, con modificazioni, nella legge 5 aprile 1985, n. 118, un'aliquota non superiore al 20 per cento dei finanziamenti agevolati di cui al precedente articolo 18 è riservata, dalle regioni, alla realizzazione di abitazioni vincolate alla locazione per un periodo non inferiore a 10 anni, ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392. I mutui agevolati sono concessi a imprese di costruzione per le finalità di cui al presente articolo ai sensi dell'articolo 18, quarto comma, e dell'articolo 20, quarto comma, della legge 5 agosto 1978, n. 457, così come modificati dalla presente legge.

Per tutta la durata della locazione, in deroga al disposto dell'articolo 2 della legge 27 luglio 1978, n. 392, il conduttore non può sub-locare, neppure parzialmente, l'immobile ottenuto, pena la risoluzione automatica del contratto.

Alla scadenza del decimo anno il contratto, qualunque sia la durata intercorsa anche in deroga all'articolo 1 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è risolto di diritto e l'immobile deve essere lasciato libero dal conduttore. Il contratto munito della suddetta clausola di risoluzione espressa, debitamente sottoscritta agli effetti degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, costituisce titolo esecutivo per il rilascio dell'immobile.

Il reddito relativo agli immobili di cui al presente articolo per tutto il periodo in cui è concesso in locazione anche oltre il termine del vincolo previsto al precedente comma 1, concorre alla formazione del reddito complessivo ai fini delle imposte giuridiche nella misura del 20 per cento; per la stessa durata è esente dalle imposte locali sui redditi.

Le abitazioni realizzate ai sensi del presente articolo possono essere cedute purché ultimate e purché la vendita riguardi immobili costituenti complessi unitari, nel seguente ordine di priorità:

a) ad enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia pubblica residenziale;

b) ad enti e società tenuti per legge, per statuto o disposizione dell'autorità di vigilanza ad effettuare investimenti immobiliari;

c) a società e a singoli privati.

Ove non si raggiungano i necessari accordi contrattuali dopo un anno dall'inizio delle operazioni di vendita, gli immobili possono essere venduti anche per singole unità immobiliari con priorità ai soggetti che occupano l'abitazione in qualità di conduttori.

Nel caso di vendita, con la sola esclusione del precedente comma, al conduttore sarà comunque garantita l'intera durata della locazione determinata ai sensi del precedente primo comma.

Gli atti di vendita delle abitazioni realizzate ai sensi del presente articolo, sono soggetti all'imposta di registro nella misura del 2 per cento e alla imposta di trascrizione ipotecaria e di voltura catastale in misura fissa.

## ART. 24.

*(Interventi di recupero).*

Al fine di avviare concrete iniziative nel settore del recupero del patrimonio edilizio esistente, la regione, nell'ambito dei comuni capoluogo di provincia, concede finanziamenti in conto capitale nella misura di ..... milioni per unità immobiliare con il limite massimo del ..... per cento del costo documentato delle opere di risanamento relative alle parti comuni degli immobili, ai sottoindicati soggetti beneficiari:

a) cooperative edilizie a proprietà indivisa ed a proprietà divisa o rispettivi consorzi;

b) imprese edilizie singole o riunite in consorzio;

c) cooperative edilizie a proprietà divisa, formate dai soci proprietari delle unità immobiliari da risanare, che agiscano in nome e per conto dei propri soci.

Per la individuazione dei soggetti da ammettere ai benefici finanziari di cui al precedente comma, i comuni sono tenuti alla formazione di un programma complessivo di intervento il quale deve indicare:

a) consistenza e stato di conservazione del patrimonio edilizio esistente, pubblico e privato, sul quale il comune considera prioritario intervenire;

b) dotazione di strumentazione urbanistica attuativa;

c) eventuale necessità di alloggi di temporaneo trasferimento o di rotazione per consentire lo spostamento degli occupanti.

Per ciascun immobile indicato nel programma deve essere precisato:

a) grado di occupazione ed indice di affollamento con specificazione della tipologia degli alloggi e dotazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici;

b) titolo di godimento degli occupanti;

c) categoria di intervento di recupero secondo le definizioni di cui all'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, con l'esclusione delle lettere a) e b), nonché il conseguente miglioramento del bilancio termico dell'immobile.

I comuni, entro il 30 giugno 1987, trasmettono alla regione i programmi complessivi di intervento deliberando, sulla base della fattibilità, della incidenza sui fabbisogni e dei più significativi effetti sulla riqualificazione urbana, il relativo ordine di priorità ai fini dell'ammissione a finanziamento.

I soggetti beneficiari dei finanziamenti in conto capitale, di cui al presente articolo, hanno la priorità nell'assegnazione dei mutui agevolati disposti ai sensi del precedente articolo 18.

L'ammontare complessivo del finanziamento pubblico non dovrà comunque essere superiore al cento per cento del costo complessivo di intervento periodicamente definito ai sensi della lettera n) dell'articolo 3 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Alla copertura delle esigenze finanziarie per la concessione dei finanziamenti in conto capitale di cui al presente articolo, si fa fronte con l'utilizzo delle disponibilità residue a valere sull'articolo 4-bis del decreto-legge 12 settembre 1983, n. 462, convertito, con modificazioni, nella legge 10 novembre 1983, n. 637, al netto delle somme impegnate per la realizzazione dei programmi di edilizia agevolata finanziati ai sensi della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Per l'adeguamento delle infrastrutture urbane delle aree nelle quali sono concessi i contributi del presente articolo,

sono concessi ai comuni i contributi per un ammontare complessivo di lire 500 miliardi, da attribuire ed utilizzare con le modalità di cui al precedente articolo 21.

Per far fronte alle necessità finanziarie di cui al comma precedente, si fa ricorso al capitolo 9001 del bilancio di previsione, per il triennio 1987-1989, del Ministero del tesoro, all'uopo utilizzando l'apposito accantonamento « opere infrastrutturali nelle aree metropolitane e recupero di aree urbane degradate, inserito nella tabella C della legge ».

#### ART. 25.

##### *(Benefici fiscali).*

I proprietari di edifici siti nelle zone A) di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, e non vincolati ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089, sui quali siano effettuati, ai sensi dell'articolo precedente gli interventi di cui alle lettere c), d) ed e) dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, beneficiano delle agevolazioni fiscali di cui agli articoli 1, 2, 3 e 5 della legge 2 agosto 1982, n. 512, per un periodo di venti anni a decorrere dalla data di ultimazione degli interventi.

Alla copertura delle minori entrate derivanti dall'applicazione del presente articolo e previste in complessive lire 400 miliardi per il quadriennio 1988-1991, si fa fronte per i primi due anni mediante riduzione dello stanziamento iscritto ai fini del bilancio triennale al capitolo 9001 dello stato di previsione del Ministero del tesoro per il 1987, utilizzando parte dello specifico accantonamento: « Iniziative per la tutela, la valorizzazione e il restauro di beni culturali », compreso il rifinanziamento dell'articolo 15 della legge 18 febbraio 1986, n. 41.

Prima di dare la parola al relatore Ferrarini, per illustrare le particolarità di questo nuovo testo, desidero ricordare che, sul finire della precedente legislatura, ho presentato una proposta di legge con il n. 4109, avente ad oggetto alcuni snellimenti procedurali e modifiche alla

legge 5 agosto 1978, n. 457. L'originaria formulazione della proposta di legge n. 4109 ebbe ampio consenso e raccolse l'adesione di molte forze politiche, compreso il gruppo comunista. In questa legislatura, ho ripresentato l'identica proposta con il n. 204.

Molte delle modifiche normative e delle innovazioni procedurali contenute nella proposta di legge sono state via via assorbite in provvedimenti — normalmente decreti-legge poi convertiti — emanati nel frattempo. Anzi, ad uno di questi fu abbinata la proposta di legge in esame, esattamente il decreto-legge 12 settembre 1983, n. 462, recante ulteriori dilazioni nell'esecuzione dei provvedimenti di sfratto; ma in quell'occasione non si ritenne di assorbire la proposta di legge nella discussione del decreto-legge, proprio perché si riteneva che le misure in essa contenute, e quelle che vi si sarebbero potute aggiungere, avrebbero trovato più idonea collocazione in un provvedimento autonomo.

Di questa proposta è stato nominato relatore l'onorevole Gianfranco Rocelli, e per il suo esame fu costituito un Comitato ristretto che ha lavorato attivamente alla materia, proponendo, nella seduta del 20 settembre 1984, un nuovo testo per il quale, nella stessa seduta, si decise di chiedere il passaggio alla sede legislativa, che è stata concessa il 29 gennaio 1985.

Nondimeno, il testo per il quale è stata ottenuta la legislativa necessitava di ulteriori ritocchi, modifiche e riaggiustamenti, per il continuo evolversi, in questi anni, della situazione normativa dell'edilizia residenziale, e per il fatto stesso che il trascorrere del tempo rendeva sempre più prossima la scadenza del piano decennale.

Il testo oggi in discussione è, quindi, un elaborato che è frutto sia delle fatiche del relatore, per cercare di rendere sempre attuale l'idea originale che ha spinto chi parla a formulare la proposta di legge, sia di mie personali proposte, che ho ritenuto di inserirvi negli ultimi tempi.

Proprio in occasione della formazione della finanziaria 1987, infatti, mi sono fatto promotore, in piena sintonia con l'ufficio di presidenza e con tutta la Commissione, di una iniziativa volta a prevedere l'inserimento, in tabella C, degli accantonamenti necessari per la positiva conclusione dell'esame di molte iniziative presso la nostra Commissione e, tra queste, ho pensato che la proposta di legge n. 204 potesse costituire il veicolo per un provvedimento ponte verso il futuro piano decennale.

Tale accantonamento è stato posto nella tabella C della finanziaria 1987 e, pertanto, ritengo che questo testo possa costituire un'utile base di lavoro, per un provvedimento che unisca agli snellimenti procedurali della legge n. 457, anche un quadriennio « ponte », che ha natura sperimentale delle stesse innovazioni e modifiche procedurali che il documento propone.

Do ora la parola al relatore Ferrarini, per illustrare il testo elaborato dal Comitato ristretto.

GIULIO FERRARINI, *Relatore*. Signor presidente, onorevoli colleghi, è opportuno ed anzi necessario riprendere il lavoro intorno a questa proposta di legge, che inizialmente riguardava soprattutto l'accelerazione delle procedure per l'edilizia residenziale pubblica.

La proposta di legge ha avuto un *iter* tormentato e laborioso, nonostante avesse ottenuto l'assenso per la sede legislativa. È quindi trascorso molto tempo da quando si è cominciato a discuterla, ed è cambiato anche il relatore.

Nel frattempo però, questa proposta di legge si è arricchita, con il lavoro compiuto dal relatore e dal Comitato ristretto precedenti, di nuovi articoli e nuove proposte, anche per il concomitante avvicinarsi della scadenza — posta alla fine di quest'anno — del piano decennale per l'edilizia residenziale.

Perciò, riprendere il lavoro intorno a questo testo è necessario, in primo luogo, per non correre il rischio che, alla fine del 1987, si determini un vuoto legisla-

tivo in questo settore, che avrebbe pesanti ripercussioni, sia sul piano sociale, per l'urgente bisogno di abitazioni, sia sul piano economico, in relazione alle attività produttive legate all'edilizia.

Ma l'esame di questa proposta di legge è importante anche in rapporto ai suoi contenuti. Infatti, tra i cambiamenti che si sono determinati in questi anni nel campo della politica abitativa, si sono andate maturando scelte prioritarie divenute sempre più urgenti, e che dovremmo porre come elementi centrali di questo provvedimento, a cominciare dalla questione del recupero edilizio, fino a quella dell'affitto. Dovremmo quindi approfittare del fatto che questa proposta è in discussione in sede legislativa, per esaminarla e definirla rapidamente.

La proposta di legge in esame è collegabile con altre proposte di iniziativa parlamentare, e forse anche con un disegno di legge. I colleghi si pronunceranno poi in merito, ma ritengo di poter dire già da ora che sarebbe utile ed opportuno un abbinamento con altri progetti di legge in materia, in modo da pervenire ad una visione più ampia dei problemi sul tappeto. In particolare, ritengo che questo provvedimento non entrerebbe in contraddizione con un eventuale progetto di legge governativo, ma che anzi le due iniziative — parlamentare e governativa — potrebbero felicemente integrarsi e completarsi a vicenda.

Il testo oggi in discussione dovrebbe essere — e credo che ciò sia giusto — un provvedimento di transizione e di preparazione di un nuovo piano decennale di intervento pubblico, nel settore della politica edilizia.

Il testo predisposto dal Comitato ristretto è certamente utile, come base per un confronto e per un lavoro che dovrà concludersi al più presto, introducendo concrete modifiche rispetto ad una serie di carenze che si sono registrate in sede di attuazione della legge n. 457 del 1978. Non dobbiamo tuttavia dimenticare che occorrerà prendere in considerazione anche alcune contraddizioni ed incertezze presenti in questo testo, dal momento che

esso risente dei tempi lunghi e diversi nei quali si è andato maturando.

Ritengo che dobbiamo fare tesoro soprattutto dell'esperienza offertaci dalla legge n. 457. Occorre senz'altro superare i limiti e le farraginosità di questa legge, che è complessa e spesso fin troppo detagliata.

Dobbiamo soprattutto porre la nostra attenzione sul problema dell'accelerazione delle procedure e dei meccanismi di spesa e sui rapporti tra il CER, le regioni ed i comuni, tenendo conto che vi sono dei dati allarmanti relativi all'attuazione del piano decennale: per quanto riguarda l'ultimo biennio, alla fine del 1986 risulta speso solo il 10 per cento dei fondi ripartiti alle regioni nel maggio del 1985. È evidente che esistono dei meccanismi perversi all'interno dei quali dobbiamo intervenire se vogliamo migliorare la capacità di spesa degli enti preposti.

Inoltre, dobbiamo tener conto dei mutamenti intervenuti nel paese, nel campo della politica abitativa, dal 1978 al 1987. Basti pensare ai cambiamenti dei consumi in relazione al fatto che le famiglie si vanno sempre più « spezzettando », aumentando complessivamente di numero; infatti, hanno assunto una notevole importanza le famiglie singole (anziani o giovani che hanno scelto di vivere soli). Sono cambiati, quindi, i consumi, i fabbisogni e le esigenze della popolazione.

Il testo al nostro esame contiene alcuni elementi positivi che è opportuno sottolineare. In primo luogo si parla di un piano quadriennale, termine questo che consente un maggior respiro e facilita il funzionamento dei meccanismi di spesa. Forse, comunque, sarà necessario individuare e poi sperimentare nuovi meccanismi e canali di spesa, e nuove procedure per accelerarne i tempi.

Mi sembra, poi, positiva la previsione, contenuta nell'articolo 22, di cosiddetti « programmi organici » o « programmi mirati » o « progetti speciali », anche se tale articolo dovrà essere ridefinito e riscritto.

È importante anche la questione del recupero, sulla quale dobbiamo insistere

nonostante che, in merito, abbiamo registrato in questi anni molti ritardi, spesso ascrivibili ai comuni ed alle regioni. In proposito, dobbiamo dotare le amministrazioni decentrate dello Stato di strumenti di intervento agili e snelli.

Dobbiamo, poi, sottolineare la centralità dell'affitto, che deve rappresentare un elemento portante del provvedimento al nostro esame. A mio avviso, è necessario integrare il testo con le ipotesi di affitto con acquisto differito o con patto di futura vendita.

Alcuni passi in avanti sono stati fatti in merito alla fiscalità immobiliare, problema molto complesso la cui soluzione non spetta a questa Commissione, ma deve essere vista nell'ambito di un intervento globale; devo dire che vi sono già alcuni segnali nella giusta direzione di una defiscalizzazione immobiliare.

La prima parte del provvedimento al nostro esame ha carattere quasi esclusivamente procedurale: ma nel settore in oggetto non è facile avviare un processo di delegificazione. Si potrebbe pensare a norme-quadro, delegando al CIPE o alle regioni la determinazione dei dettagli.

Vi è poi la questione delle fasce di reddito, in merito alla quale dobbiamo essere coerenti con i risultati della relazione Gorrieri sulla povertà. Per questo, nella prima parte del nuovo testo, è necessario evidenziare i temi relativi alla abolizione dell'indicizzazione del tasso agevolato, all'aggiornamento dei parametri e all'allungamento dei tempi di preammortamento.

Sarebbe poi opportuno affrontare, in questa sede, la questione dei rapporti tra il provvedimento al nostro esame ed altri attualmente in discussione, in particolare quello concernente la riforma degli IACP, trattando i temi del mercato dell'affitto pubblico e privato in un unico contesto, ed in modo organico.

Dobbiamo soffermarci anche su una questione messa in disparte quando si è discusso in merito all'Istituto autonomo delle case popolari: mi riferisco ai contributi *ex GESCAL*. Su questo punto è necessario un confronto con il mondo sinda-

cale, in quanto mi risulta che quest'ultimo abbia assunto una posizione di chiusura o preclusione, ed abbia chiesto delle garanzie in ordine ai meccanismi ed alle procedure di spesa.

Credo che si potrebbe ipotizzare di cambiare radicalmente il meccanismo di suddivisione dei finanziamenti, nel senso di ripartirli non un tanto a regione — in base ad una serie di parametri — ma relativamente ai programmi operativi già pronti, in modo che le somme, una volta assegnate, siano immediatamente spendibili. Se poi le amministrazioni interessate non rispetteranno i tempi previsti e le decisioni adottate, vorrà dire che i finanziamenti andranno dirottati altrove. Ritengo che un meccanismo del genere potrebbe funzionare da stimolo, e indurre una notevole accelerazione nei meccanismi di spesa.

Proprio avendo di mira il carattere di questa proposta di legge, che è di transizione e preparazione verso il varo di un nuovo piano decennale per l'edilizia abitativa, occorrerebbe prevedere al suo interno finanziamenti per gli enti locali, finalizzati alla progettazione di nuovi programmi in vista del futuro piano, in modo che, quando quest'ultimo diventerà operativo, vi sarà una serie di proposte concretamente ed immediatamente attuabili. Inoltre, il provvedimento dovrebbe contenere norme per l'incentivazione delle innovazioni tecnologiche, che portino alla formulazione di normative propriamente tecniche. Infatti, se c'è un aspetto della legge n. 457 che lascia, come si suol dire, l'amaro in bocca, è proprio quello concernente la sperimentazione: eppure si tratta di un argomento molto importante, su cui dobbiamo senz'altro insistere.

Un'ultima questione su cui occorrerebbe riflettere — qualora volessimo intervenire con integrazioni e modificazioni — è quella relativa alla distinzione tra il cosiddetto « contributo alla pietra » e quello dato alle persone.

Concludo osservando che dovremo compiere uno sforzo estremo di chiarificazione, per licenziare un provvedimento che consenta di superare i limiti e le

contraddizioni della normativa preesistente in materia di edilizia abitativa, soprattutto in base all'esperienza fin qui acquisita, e facendo tesoro dei suggerimenti che potranno venire da iniziative parlamentari o governative.

**PRESIDENTE.** Ringrazio l'onorevole Ferrarini per l'ampia relazione svolta nei confronti del testo predisposto dal precedente relatore Rocelli, che egli ha fatto proprio con i suggerimenti e le proposte di integrazione che ci ha testé sottoposti.

Comunico che mi è pervenuta la richiesta di porre all'ordine del giorno di una successiva seduta alcune proposte di legge assegnate alla nostra Commissione in sede referente, e vertenti su materia identica a quella del provvedimento in esame. Esse potranno essere inserite all'ordine del giorno della Commissione, al fine di chiederne il trasferimento in sede legislativa, in modo da rendere possibile il conseguente abbinamento.

In proposito, vorrei conoscere l'opinione dei colleghi.

**ORLANDO FABBRI.** Ci troviamo oggi di fronte ad un testo che — come hanno sottolineato il presidente ed il relatore — è completamente rielaborato, rispetto a quello originario della proposta di legge n. 204.

Questo nuovo testo si richiama ad una tematica molto complessa, oltre che vasta, con l'ambizione di rappresentare (se non ho capito male) un attendibile « canovaccio » per la predisposizione di una specie di legge-ponte, che faccia da cerniera — senza soluzione di continuità — fra il vecchio piano decennale per l'edilizia abitativa e quello che, alla sua imminente scadenza, dovrà sostituirlo.

Proprio l'ampiezza della problematica trattata richiede quindi che si affronti l'esame contestuale di tutti i progetti di legge ad essa relativi, in modo che il testo definitivo del provvedimento scaturisca dal confronto tra le varie iniziative legislative, risultando così più completo ed articolato.

Da questo punto di vista, abbiamo presentato una proposta che, in qualche modo, comprende i temi che vengono affrontati con il nuovo testo.

Siamo dunque favorevoli a chiedere il trasferimento in sede legislativa delle altre proposte di legge presentate sull'identica materia, ai fini dell'abbinamento con la proposta n. 204. Ciò ci consentirebbe anche di lavorare in tempi molto più brevi, e di apportare le modifiche necessarie, affinché il testo al nostro esame possa rispondere all'esigenza di colmare il vuoto creatosi nel settore dell'edilizia abitativa.

Ci riserviamo, comunque, di affrontare in modo più articolato la discussione sul merito del provvedimento, nel momento in cui avremo a disposizione tutte le proposte ed i suggerimenti formulati dal nostro e da altri gruppi.

GAETANO GORGONI, *Sottosegretario di Stato per i lavori pubblici*. Ringrazio il relatore per la pregevole relazione svolta, e mi associo alla sua proposta di esaminare questo provvedimento congiuntamente ad altri vertenti sulla stessa materia.

PRESIDENTE. Constatato l'assenso della Commissione all'inserimento all'ordine del giorno delle proposte concernenti la stessa materia — attualmente assegnate in sede referente — onde chiederne il trasferimento in sede legislativa ai fini del loro abbinamento con la proposta di legge n. 204, ritengo opportuno proporre di rimettere il testo in discussione al Comitato ristretto, in attesa di approfondirlo congiuntamente alle proposte medesime.

Se non vi sono obiezioni, rimane così stabilito.

*(Così rimane stabilito).*

Il seguito della discussione della proposta di legge è pertanto rinviato ad altra seduta.

**La seduta termina alle 11.**

---

IL CONSIGLIERE CAPO SERVIZIO  
DELLE COMMISSIONI PARLAMENTARI  
DOTT. TEODOSIO ZOTTA

---

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO