

SENATO DELLA REPUBBLICA

X LEGISLATURA

N. 2962

DISEGNO DI LEGGE

approvato dalla VIII Commissione permanente (Ambiente, territorio e lavori pubblici) della Camera dei deputati nella seduta del 25 luglio 1991, in un testo risultante dall'unificazione

dei disegni di legge d'iniziativa dei deputati BOTTA, MANFREDI, FERRARINI, CERUTTI, PAGANELLI, LUSETTI, ANGELINI Piero, PIERMARTINI, REBULLA, MARTUSCELLI, BONSIGNORE, GALLI, D'ADDARIO, MILANI e FORNASARI (330); FERRARINI, DE MICHELIS, FORMICA, DI DONATO, LA GANGA, BABBINI, PIERMARTINI, LODIGIANI, SALERNO, DEMITRY, FINCATO, CRISTONI, FIORINO, ARTIOLI, SANGUINETI, INTINI, MUNDO, PIRO, DEL BUE e D'ADDARIO (1040); FERRARINI, DE MICHELIS, FORMICA, DI DONATO, LA GANGA, BABBINI, PIERMARTINI, LODIGIANI, SALERNO, FINCATO, ARTIOLI, SANGUINETI, INTINI, MUNDO, PIRO, CRISTONI, DEL BUE e D'ADDARIO (1041); BULLERI, BOSELLI, BONFATTI PAINI, CICONTE, LORENZETTI PASQUALE e SAPIO (1371); SAPIO, ALBORGHETTI, ANGELONI, BEVILACQUA, BONFATTI PAINI, BOSELLI, BULLERI, CICONTE, LORENZETTI PASQUALE, MONELLO, SERAFINI Massimo e TESTA Enrico (1372); FERRARINI, BOTTA, CERUTTI, DE LORENZO, MANFREDI, CRISTONI, MILANI, PRINCIPE, PIERMARTINI e D'ADDARIO (2273); SOLAROLI, BULLERI, BORGHINI, GRILLI, PRANDINI, SANFILIPPO e MONTECCHI (3045)

(V. Stampati Camera n. 330, 1040, 1041, 1371, 1372, 2273 e 3045)

**e del disegno di legge presentato dal Ministro dei Lavori Pubblici
(FERRI)**

**di concerto col Ministro del Bilancio e della Programmazione Economica
(FANFANI)**

**col Ministro del Tesoro
(AMATO)**

**col Ministro per i Problemi delle Aree Urbane
(TOGNOLI)**

**e col Ministro per gli Affari Regionali ed i Problemi Istituzionali
(MACCANICO)**

(V. Stampato Camera n. 3097)

*Trasmesso dal Presidente della Camera dei deputati alla Presidenza
il 2 agosto 1991*

Norme per l'edilizia residenziale pubblica

DISEGNO DI LEGGE

—

CAPO I**FINALITÀ E RISORSE****Art. 1.***(Finalità e modalità di programmazione)*

1. Fino all'entrata in vigore della nuova disciplina dell'intervento pubblico nel settore dell'edilizia residenziale, le disponibilità esistenti o che affluiranno presso la sezione autonoma della Cassa depositi e prestiti, istituita con l'articolo 10 della legge 5 agosto 1978, n. 457, sono programmate e spese per le finalità e con le modalità e procedure della citata legge n. 457 del 1978, e successive modificazioni, ivi comprese quelle di cui alla presente legge.

Art. 2.*(Copertura finanziaria)*

1. Per gli anni 1991-1992, ferme restando le disponibilità derivanti dall'articolo 22 della legge 11 marzo 1988, n. 67, il contributo dello Stato è fissato in lire 10 miliardi, in ragione di lire 5 miliardi per il 1991 e lire 5 miliardi per il 1992, alla cui copertura si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento iscritto al capitolo 9001 del bilancio di previsione del Ministero del tesoro per l'anno 1991, all'uopo utilizzando la voce «Fondo per interventi nell'edilizia residenziale e rifinanziamento della legge 16 ottobre 1975, n. 492, per la proroga del contributo alle cooperative edilizie degli appartenenti alle Forze armate ed alle Forze di polizia».

2. I fondi disponibili fino al limite massimo di lire 2.000 miliardi a valere sull'articolo 4-bis del decreto-legge 12 settembre 1983, n. 462, convertito, con modificazioni,

dalla legge 10 novembre 1983, n. 637, al netto delle somme impegnate con provvedimento regionale anche provvisorio di concessione del contributo per la realizzazione dei programmi di edilizia agevolata finanziati ai sensi della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni, ed al netto di quelle necessarie per il pagamento dei maggiori oneri quantificati per ciascuna regione con provvedimento del Ministro dei lavori pubblici, presidente del Comitato per l'edilizia residenziale (CER), sono destinati prioritariamente ai programmi di cui all'articolo 18.

3. Per l'utilizzo delle disponibilità di cui al comma 2 si applicano altresì le disposizioni di cui all'articolo 5-bis del decreto-legge 7 febbraio 1985, n. 12, convertito, con modificazioni, dalla legge 5 aprile 1985, n. 118.

4. La riserva di cui all'articolo 22, comma 2, della legge 11 marzo 1988, n. 67, si applica limitatamente alla programmazione dei fondi relativi al biennio 1988-1989.

5. Una quota fino a lire 10 miliardi delle risorse di cui al comma 1 è riservata per la concessione di agevolazioni creditizie a favore di cooperative di abitazione a proprietà divisa o indivisa costituite tra gli appartenenti alle Forze armate ed alle Forze di polizia e che prevedano nei loro statuti adeguate riserve a favore del personale cessato dal servizio.

CAPO II

DISPOSIZIONI PER LA PROGRAMMAZIONE E MODIFICHE ALLA LEGGE 5 AGOSTO 1978, n. 457

Art. 3.

(Procedura e termine di avvio dei programmi di edilizia residenziale pubblica)

1. Il Comitato interministeriale per la programmazione economica (CIPE), su proposta del Ministro dei lavori pubblici, presidente del CER, ripartisce fra le regioni i fondi di cui alla presente legge entro sessanta giorni dalla comunicazione della predetta proposta.

2. Le regioni provvedono ad approvare e trasmettere al CER i propri programmi entro novanta giorni dalla ripartizione dei fondi.

3. Qualora la regione non provveda nei termini di cui al comma 2, il comitato esecutivo del CER, previa diffida ad adempiere alla regione stessa, invita gli enti locali territoriali, gli istituti autonomi per le case popolari (IACP) e gli operatori del settore a presentare entro sessanta giorni proposte di intervento di documentata fattibilità da realizzare nell'ambito territoriale della regione inadempiente.

4. Entro i successivi sessanta giorni, il comitato esecutivo del CER, integrato dal rappresentante della regione inadempiente, ove non sia membro con diritto di voto, delibera in luogo della regione nei limiti delle disponibilità finanziarie ad essa attribuite.

5. Le somme non destinate alla scadenza del termine di cui al comma 4 sono revocate di diritto e portate ad incremento delle disponibilità finanziarie attribuite alla regione.

6. Le disposizioni di cui ai commi 3, 4 e 5 si applicano altresì ai programmi finanziati con leggi precedenti qualora la regione non abbia provveduto a localizzare gli interventi alla data di entrata in vigore della presente legge.

7. Per gli interventi di edilizia sovvenzionata, non pervenuti alla fase di consegna dei lavori ed apertura del cantiere entro i termini di legge, la regione assegna un termine ulteriore non superiore a trenta giorni, scaduto il quale il presidente della giunta regionale, nei successivi trenta giorni, nomina un commissario *ad acta*. Decorso tale termine la nomina del commissario *ad acta* viene effettuata dal Ministro dei lavori pubblici.

8. I programmi di edilizia agevolata devono pervenire, pena la decadenza dal beneficio, alla fase di inizio dei lavori entro dieci mesi dalla data di pubblicazione della delibera regionale di localizzazione o di individuazione dei soggetti attuatori sul *Bollettino Ufficiale* della regione.

Art. 4.

*(Quota di riserva
per particolari categorie sociali)*

1. Le regioni, nell'ambito delle disponibilità loro attribuite, possono riservare una quota non superiore al 15 per cento dei fondi di edilizia agevolata e sovvenzionata per la realizzazione di interventi da destinare alla soluzione di problemi abitativi di particolari categorie sociali individuate, di volta in volta, dalle regioni stesse. Per tali interventi i requisiti soggettivi ed oggettivi sono stabiliti dalle regioni, anche in deroga a quelli previsti dalla legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni.

Art. 5.

(Fondo speciale di rotazione per acquisizione aree e urbanizzazioni)

1. A decorrere dal 1° gennaio 1992 è costituito presso la sezione autonoma della Cassa depositi e prestiti, istituita dall'articolo 10 della legge 5 agosto 1978, n. 457, un fondo speciale di rotazione per la concessione di mutui decennali, senza interessi, finalizzati all'acquisizione e all'urbanizzazione di aree edificabili ad uso residenziale, nonchè all'acquisto di aree edificate da recuperare.

2. Al finanziamento del fondo si provvede:

a) con i rientri dei mutui concessi ai sensi dell'articolo 3 del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94, e dell'articolo 3, comma 10, del decreto-legge 7 febbraio 1985, n. 12, convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 5 aprile 1985, n. 118;

b) con le somme provenienti dai fondi già assegnati ai sensi dell'articolo 45 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, la cui concessione sia dichiarata decaduta per la mancata utilizzazione degli stessi, in base a criteri e modalità che sono stabiliti dal CER.

3. Le disponibilità sul fondo sono assegnate ogni anno dal CER alle regioni, le quali, entro i successivi tre mesi, provvedono, a pena di revoca, alla loro ripartizione tra i comuni e/o consorzi di comuni che ne facciano motivata richiesta e che abbiano interamente impegnato quelle eventualmente loro già assegnate, con utilizzo non inferiore al 30 per cento di ogni singolo finanziamento.

4. La sezione autonoma della Cassa depositi e prestiti, entro i limiti delle disponibilità assegnate a ciascuna regione, provvede alla concessione dei mutui secondo le modalità e le condizioni stabilite con apposito decreto emanato dal Ministro del tesoro, di concerto con il Ministro dei lavori pubblici. Sono considerati decaduti i beneficiari che non abbiano prodotto domanda di concessione del mutuo entro quattro mesi dal provvedimento regionale di ripartizione. Trascorso un anno dal provvedimento di concessione del mutuo, la sezione autonoma della Cassa depositi e prestiti provvede alla revoca nei confronti dei beneficiari che non abbiano utilizzato neppure parzialmente il finanziamento, escluse le spese tecniche. Le somme disponibili a seguito della avvenuta decadenza e del provvedimento di revoca riaffluiscono nel fondo per successive assegnazioni a cura del CER.

5. Si applicano le disposizioni dei commi quarto, dodicesimo, tredicesimo, quattordicesimo e quindicesimo dell'articolo 3 del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94.

Art. 6.

(Contributi di edilizia agevolata)

1. I contributi di cui all'articolo 19 della legge 5 agosto 1978, n. 457, sono concessi per interventi di nuova costruzione, di recupero, come definiti dall'articolo 11, e per quelli destinati alla locazione ai sensi degli articoli 8 e 9.

2. I valori dei contributi di cui al comma 1 sono stabiliti ed aggiornati dal CER in funzione del reddito dei beneficiari e della destinazione degli interventi ammessi a contributo ai sensi della presente legge.

3. I contributi sono concessi, anche indipendentemente dalla concessione di mutui fondiari ed edilizi, e coprono parte del costo convenzionale dell'intervento stabilito dal CER, ai sensi della lettera *n*) del primo comma dell'articolo 3 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni.

4. I contributi sono concessi, anche in unica soluzione, a parità di valore attuale in un massimo di diciotto annualità costanti, nei limiti delle disponibilità attribuite alle regioni dal CER, ferma restando l'entità annuale complessiva del limite di impegno autorizzato a carico dello Stato. L'attualizzazione delle annualità è effettuata ad un tasso pari al costo della provvista in vigore al momento del provvedimento regionale di concessione del contributo a favore dell'operatore.

5. Gli istituti e le sezioni di credito fondiario ed edilizio sono tenuti a concedere prioritariamente ai programmi edilizi assistiti dai contributi previsti dal presente articolo finanziamenti a tasso sia costante che variabile o in qualsivoglia altra forma tecnica, alle condizioni di mercato. In tal caso il contributo pubblico concesso ai beneficiari può essere ceduto *pro solvendo* all'ente mutuante. I finanziamenti predetti sono assistiti dalla garanzia dello Stato ai sensi dell'articolo 17 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni.

6. I mutui di cui al comma 5 concessi in pendenza dei procedimenti di espropriazione ai sensi dell'articolo 10-*ter* del decreto-legge 13 agosto 1975, n. 376, convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 16 ottobre 1975, n. 492, usufruiscono della garanzia primaria dello Stato, a valere sulle disponibilità di cui all'articolo 4-*bis* del decreto-legge 12 settembre 1983, n. 462, convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 10 novembre 1983, n. 637, secondo le modalità da stabilirsi con decreto del Ministro del tesoro.

7. Il decreto di concessione del contributo di cui al comma 6 può essere scontato a richiesta del beneficiario dagli istituti e dalle sezioni di credito fondiario ed edilizio al valore attuale alle condizioni previste dalla convenzione di cui al comma 9.

8. In presenza di finanziamenti concessi dagli istituti e dalle sezioni di credito fondiario ed edilizio, nonchè da altri istituti di credito, il contributo pubblico è erogato anche in fase di preammortamento, comunque per un periodo non superiore a tre anni, in misura proporzionale alle quote di mutuo erogate, fatte salve le misure massime complessive stabilite ai sensi del comma 4.

9. I rapporti tra gli istituti e le sezioni di credito fondiario ed edilizio e le regioni sono regolati da apposita convenzione stipulata sulla base di una convenzione-tipo approvata dal Ministro del tesoro di concerto con il Ministro dei lavori pubblici, presidente del CER, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

10. I contributi di cui al presente articolo possono essere concessi anche ai cittadini stranieri residenti in Italia da almeno cinque anni, che dimostrino un'attività lavorativa stabile e che siano in possesso dei requisiti di cui all'articolo 20 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

11. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di edilizia agevolata, finanziati ai sensi della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni, e per i quali, alla data di entrata in vigore della presente legge, non sia stato ancora emesso decreto definitivo di concessione del contributo.

Art. 7.

(Soggetti operatori e beneficiari)

1. I contributi di cui all'articolo 6 sono concessi per gli interventi disciplinati dalla presente legge e realizzati da cooperative edilizie a proprietà individuale od indivisa, da imprese di costruzione, da privati che intendano costruire o recuperare la propria abitazione nonchè da enti pubblici che intendano costruire o recuperare abitazioni

da assegnare in proprietà, dagli IACP e dai loro consorzi, dai comuni che intendano costruire o recuperare abitazioni da assegnare in locazione.

2. I soggetti beneficiari dei contributi di cui all'articolo 6 debbono essere in possesso dei requisiti previsti dalle disposizioni vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge al momento dell'assegnazione, dell'acquisto o della concessione del contributo. Il reddito è determinato con le modalità di cui all'articolo 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni.

3. I contributi di cui all'articolo 2 possono essere altresì concessi ai soggetti che realizzano interventi ai sensi degli articoli 8, 9 e 18.

CAPO III LOCAZIONI

Art. 8.

*(Abitazioni in locazione o assegnate
in godimento)*

1. I contributi di cui all'articolo 19 della legge 5 agosto 1978, n. 457, come integrato dall'articolo 6 della presente legge, possono essere concessi per la realizzazione o il recupero di alloggi destinati alla locazione per uso abitativo primario, ai sensi delle disposizioni vigenti, per un periodo non inferiore a otto anni, ovvero assegnati in godimento da cooperative edilizie a proprietà indivisa.

2. Le agevolazioni di cui al comma 1 sono concesse a imprese di costruzione o loro consorzi, a cooperative o loro consorzi, agli enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia pubblica residenziale, nonché a enti, privati e società, per la realizzazione di alloggi per i propri dipendenti.

3. Nel vigore della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni, il corrispettivo di godimento da porsi a carico del socio assegnatario di alloggio di cooperativa edilizia ovvero il canone di locazione è

determinato, ai sensi dell'articolo 26 della medesima legge, in base al piano finanziario relativo ai costi dell'intervento costruttivo da realizzarsi sull'area concessa dal comune o stabiliti nella convenzione.

4. Il conduttore non può sublocare neppure parzialmente l'immobile ottenuto, pena la risoluzione di diritto del contratto.

5. Alla scadenza dell'ottavo anno il contratto, qualunque sia la durata intercorsa anche in deroga alla normativa vigente, è risolto di diritto. A seguito di comunicazione del locatore, l'immobile deve essere lasciato libero dal conduttore.

6. Le abitazioni realizzate, ai sensi del presente articolo, possono essere cedute anche prima del termine di cui al comma 1, e purchè la vendita riguardi immobili costituenti complessi unitari, con esclusione delle vendite frazionate.

7. Nel caso di vendita, ai sensi del comma 6, al conduttore è comunque garantita la prosecuzione della locazione per l'intera durata determinata ai sensi del comma 1.

8. Trascorso il termine di cui al comma 1, gli immobili possono essere ceduti anche per singole unità immobiliari con prelazione a favore dei conduttori.

9. Fino al 31 dicembre 1991 gli atti di vendita delle abitazioni realizzate ai sensi del presente articolo sono soggetti all'imposta sul valore aggiunto, ovvero alla imposta di registro nella misura del 4 per cento e alla imposta di trascrizione ipotecaria e di voltura catastale in misura fissa.

10. Gli obblighi previsti dal presente articolo sono recepiti in apposito atto d'obbligo il cui schema è approvato dal CIPE su proposta del CER da trascriversi alla conservatoria dei registri immobiliari a cura del comune e a spese dei beneficiari.

Art. 9.

^{*}
(Abitazioni in locazione
con proprietà differita)

1. I contributi di cui all'articolo 19 della legge 5 agosto 1978, n. 457, come integrato dall'articolo 6 della presente legge, possono

essere concessi dalle regioni anche per la realizzazione di interventi finalizzati al recupero o alla costruzione di alloggi destinati all'assegnazione in godimento o alla locazione per uso abitativo per un periodo non inferiore a otto anni e con successivo trasferimento della proprietà degli stessi ai relativi assegnatari o conduttori in possesso dei requisiti soggettivi per l'assegnazione in proprietà o per l'acquisto di alloggi fruanti di contributo pubblico al momento dell'assegnazione in godimento o alla data d'inizio della locazione.

2. Le disposizioni di cui all'articolo 8, commi 2, 3, 8, 9 e 10, si applicano anche ai programmi di cui al presente articolo.

Art. 10.

(Criterio di priorità)

1. Gli alloggi di cui agli articoli 8 e 9 realizzati da comuni, dagli IACP e da loro consorzi sono destinati prioritariamente ai soggetti da considerare decaduti dall'assegnazione.

CAPO IV

RECUPERO

Art. 11.

(Riserva a favore degli interventi di recupero)

1. Le disponibilità per l'edilizia sovvenzionata sono utilizzate in misura non inferiore al 30 per cento per il recupero ai sensi delle lettere *c)*, *d)* ed *e)* del comma primo dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, di immobili con destinazione residenziale non inferiore al 70 per cento della superficie utile complessiva o di immobili non residenziali funzionali alla residenza, ivi compreso, ove occorra, per l'acquisizione degli immobili da recuperare e per l'adeguamento delle relative urbanizzazioni.

2. Ai fini di cui al comma 1, le disponibilità per l'edilizia sovvenzionata possono essere utilizzate anche per la realizzazione o l'acquisto di alloggi per il trasferimento temporaneo degli abitanti degli immobili da recuperare.

Art. 12.

*(Risanamento delle parti comuni
dei fabbricati)*

1. La regione può concedere i contributi di cui all'articolo 19 della legge 5 agosto 1978, n. 457, come integrato dall'articolo 6 della presente legge, nei limiti determinati dal CER, anche per opere di risanamento di parti comuni degli immobili, ai proprietari singoli, riuniti in consorzio o alle cooperative edilizie di cui siano soci, ai condomini o loro consorzi e ai consorzi tra i primi ed i secondi, al fine di avviare concrete iniziative nel settore del recupero del patrimonio edilizio esistente. Detti contributi possono essere concessi altresì ad imprese di costruzione, o a cooperative edilizie alle quali i proprietari o i soci abbiano affidato il mandato di realizzazione delle opere.

2. Per l'individuazione dei soggetti da ammettere ai benefici di cui al comma 1, i comuni sono tenuti alla formazione di programmi di intervento, anche su proposta di singoli operatori, per zone del territorio comunale o singoli fabbricati, i quali devono indicare:

a) la dotazione della strumentazione urbanistica;

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

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

3. Ciascun programma deve precisare gli elementi necessari per la valutazione dei costi e dei benefici degli interventi.

4. Ai fini della concessione dei contributi previsti dal presente articolo si prescinde

dai requisiti previsti dall'articolo 20 della citata legge n. 457 del 1978, semprechè l'alloggio sia utilizzato direttamente dal proprietario o sia dato in locazione ad uso abitativo primario, ai sensi delle disposizioni vigenti.

5. Il programma è approvato dal consiglio comunale ai sensi della legge 8 giugno 1990, n. 142.

Art. 13.

(Attuazione dei piani di recupero)

1. I commi quinto, sesto e settimo dell'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457, sono sostituiti dal seguente:

«I piani di recupero sono attuati:

a) dai proprietari singoli o riuniti in consorzio o dalle cooperative edilizie di cui siano soci, dalle imprese di costruzione o dalle cooperative edilizie cui i proprietari o i soci abbiano conferito il mandato all'esecuzione delle opere, dai condominii o loro consorzi, dai consorzi fra i primi ed i secondi, nonchè dagli IACP o loro consorzi, da imprese di costruzione o loro associazioni temporanee o consorzi e da cooperative o loro consorzi;

b) dai comuni, direttamente ovvero mediante apposite convenzioni con i soggetti di cui alla lettera a) nei seguenti casi:

1) per gli interventi che essi intendono eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente nonchè, limitatamente agli interventi di rilevante interesse pubblico, con interventi diretti;

2) per l'adeguamento delle urbanizzazioni;

3) per gli interventi da attuare mediante cessione volontaria, espropriazione od occupazione temporanea, previa diffida nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi, o in sostituzione dei medesimi nell'ipotesi di interventi assistiti da contributo. La diffida può essere effettuata anche prima della decorrenza del termine di scadenza del programma pluriennale di

attuazione nel quale il piano di recupero sia stato eventualmente incluso».

2. È in facoltà del comune delegare in tutto o in parte con apposita convenzione l'esercizio delle sue competenze all'istituto autonomo per le case popolari competente per territorio o al relativo consorzio regionale o a società miste alle quali partecipi anche il comune.

Art. 14.

(Zone di recupero)

1. Ai fini e per gli effetti dell'articolo 27, e successive modificazioni, della legge 5 agosto 1978, n. 457, sono da considerarsi comunque zone di recupero del patrimonio edilizio esistente le zone A) individuate, ai sensi dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 97 del 16 aprile 1968, negli strumenti urbanistici approvati alla data di entrata in vigore della presente legge.

2. Salva l'eventuale applicazione di sanzioni penali, le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche agli interventi di recupero in corso di esecuzione.

3. Per gli interventi di recupero nelle zone omogenee di piano regolatore diverse da quelle di cui al comma 1 si applicano le disposizioni del titolo IV della legge 5 agosto 1978, n. 457, come modificate dalla presente legge.

Art. 15.

(Interventi ammessi)

1. I commi quarto e quinto dell'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457, sono sostituiti dal seguente:

«Per le aree e gli immobili non assoggettati al piano di recupero e comunque non compresi in questo si attuano gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici generali. Ove gli strumenti urbanistici generali subordinino il rilascio della concessione

alla formazione degli strumenti attuativi, ovvero nell'ambito delle zone destinate a servizi i cui vincoli risultano scaduti, sono sempre consentiti, in attesa di tali strumenti urbanistici attuativi, gli interventi previsti dalle lettere *a)*, *b)*, *c)* e *d)* dell'articolo 31 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Inoltre sono consentiti gli interventi di cui alla lettera *d)* dell'articolo 31 che riguardino globalmente uno o più edifici anche se modificchino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti purchè il concessionario si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni».

Art. 16.

(Modificazione di norma)

1. Alla lettera *d)* del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, sono aggiunte, in fine, le parole: «nonchè la modifica o la sostituzione di tutte le strutture interne dell'edificio, senza aumento delle superfici utili preesistenti, ove non sia consentito dalla normativa locale vigente».

Art. 17.

(Disposizioni per gli edifici condominiali)

1. Dopo il comma primo dell'articolo 30 della legge 5 agosto 1978, n. 457, è inserito il seguente:

«In deroga agli articoli 1120, 1121 e 1136, quinto comma, del codice civile gli interventi di recupero relativi ad un unico immobile composto da più unità immobiliari possono essere proposti dai condomini che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio».

2. Ove il programma di cui all'articolo 12 venga approvato ed ammesso ai benefici di

legge, tutti i proprietari sono obbligati a concorrere alle spese necessarie in rapporto ai millesimi di proprietà loro attribuiti.

3. In caso di rifiuto la deliberazione di riparto della spesa, adottata dall'assemblea consortile, condominiale o dei soci nelle forme di scrittura pubblica, diviene titolo esecutivo per l'ottenimento delle somme da recuperare.

4. Alla spesa per gli interventi sono tenuti a contribuire nella misura della rispettiva quota, da determinare ai sensi degli articoli 46 e 48 del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e dell'allegato prospetto dei coefficienti per la determinazione dei valori attuali dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie calcolati al saggio di interesse del 5 per cento, sia i nudi proprietari che i titolari di diritto di usufrutto, uso e abitazione.

CAPO V

PROGRAMMI INTEGRATI

Art. 18.

(Programmi integrati di intervento)

1. Al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, i comuni promuovono la formazione di programmi integrati. Il programma integrato è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati.

2. Soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro, possono presentare al comune programmi integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale.

3. I programmi di cui al presente articolo sono approvati dal consiglio comunale con

gli effetti di cui all'articolo 4 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

4. Qualora il programma sia in contrasto con le previsioni della strumentazione urbanistica, la delibera di approvazione del consiglio comunale è soggetta alle osservazioni da parte di associazioni, di cittadini e di enti, da inviare al comune entro quindici giorni dalla data della sua esposizione all'albo pretorio coincidente con l'avviso pubblico sul giornale locale. Il programma medesimo con le relative osservazioni è trasmesso alla regione entro i successivi dieci giorni. La regione provvede alla approvazione o alla richiesta di modifiche entro i successivi centocinquanta giorni, trascorsi i quali si intende approvato.

5. Anche nelle zone di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* 16 aprile 1968, n. 97, qualora il programma contenga la disposizione planovolumetrica degli edifici, la densità fondiaria di questi può essere diversa da quella preesistente purchè non sia superata la densità complessiva preesistente dell'intero ambito del programma, nonchè nel rispetto del limite dell'altezza massima preesistente nell'ambito. Non sono computabili i volumi eseguiti senza licenza o concessione edilizia ovvero in difformità totale dalla stessa o in base a licenza o concessione edilizia annullata. Nel caso in cui sia stata presentata istanza di sanatoria ai sensi dell'articolo 31 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, il comune è obbligato a pronunciarsi preventivamente in via definitiva sull'istanza medesima.

6. La realizzazione dei programmi non è subordinata all'inclusione nei programmi pluriennali di attuazione di cui all'articolo 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

7. Le regioni concedono i finanziamenti inerenti il settore dell'edilizia residenziale ad esse attribuiti con priorità a quei comuni che provvedono alla formazione dei programmi di cui al presente articolo.

8. Le regioni possono destinare parte delle somme loro attribuite, ai sensi della presente legge, alla formazione di programmi integrati.

9. I comuni possono affidare in concessione la formazione dei programmi integrati e anche l'esecuzione degli interventi di loro competenza agli IACP e loro consorzi, cooperative edilizie e imprese di costruzione, anche associate o consorziate.

CAPO VI

DISPOSIZIONI PER LE COOPERATIVE A PROPRIETÀ INDIVISA

Art. 19.

(Decesso del socio assegnatario)

1. Nelle cooperative a proprietà indivisa, anche non fruente di contributo erariale, al socio che muoia dopo l'assegnazione dell'alloggio si sostituiscono, nella qualità di socio e di assegnatario, il coniuge superstite, ovvero, in sua mancanza, i figli minorenni ovvero il coniuge separato, al quale, con sentenza del tribunale, sia stato destinato l'alloggio del socio defunto.

2. In mancanza del coniuge e dei figli minorenni, uguale diritto è riservato ai conviventi *more uxorio* e agli altri componenti del nucleo familiare, purchè conviventi alla data del decesso e purchè in possesso dei requisiti in vigore per l'assegnazione degli alloggi.

3. La convivenza, alla data del decesso, deve essere instaurata da almeno due anni ed essere documentata da apposita certificazione anagrafica od essere dichiarata in forma pubblica con atto di notorietà da parte della persona convivente con il socio defunto.

Art. 20.

(Autorizzazione alla cessione in proprietà del patrimonio realizzato da cooperative a proprietà indivisa)

1. Le cooperative a proprietà indivisa che abbiano usufruito di agevolazioni pubbliche, statali o regionali, concesse prima della data di entrata in vigore della presente legge per la costruzione di alloggi da

assegnare in uso e godimento ai propri soci, possono chiedere al CER o alla regione, in deroga al divieto statutario previsto dal secondo comma dell'articolo 72 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, l'autorizzazione a cedere in proprietà individuale tutti o parte degli alloggi realizzati ai soci che ne abbiano già ottenuto l'assegnazione in uso e godimento.

2. La regione può concedere l'autorizzazione a cedere gli alloggi a condizione che:

a) siano modificati lo statuto e l'atto costitutivo della società, qualora non prevedano la possibilità di realizzare alloggi da assegnare anche in proprietà individuale;

b) la richiesta di autorizzazione alla cessione in proprietà individuale, di cui al comma 1, riguardi almeno il 60 per cento degli alloggi facenti parte dell'insediamento oggetto della richiesta di autorizzazione ed essa sia deliberata dall'assemblea generale ordinaria validamente costituita, con il voto di almeno il 51 per cento dei soci assegnatari. Qualora la richiesta di autorizzazione non riguardi la totalità degli alloggi la cooperativa deve assumere contestualmente l'impegno a provvedere alla diretta gestione degli alloggi che non verranno ceduti in proprietà individuale ovvero deve indicare alla regione la cooperativa o l'ente che si sono dichiarati disponibili ad acquistare gli stessi alloggi alle condizioni previste dal comma 2 dell'articolo 21, documentando tale disponibilità;

c) sia modificata la convenzione comunale di cessione o di concessione dell'area, qualora non preveda l'assegnazione in proprietà individuale delle abitazioni realizzate, ovvero, ove non esista, sia stipulata specifica convenzione comunale, per la determinazione del prezzo di cessione delle abitazioni, di cui alla lettera b) del primo comma dell'articolo 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni. I comuni nell'ambito di tale convenzione provvedono a determinare il prezzo di cessione ai soci sulla base dei seguenti criteri:

1) qualora l'autorizzazione alla cessione di cui al comma 1 riguardi l'intero

patrimonio immobiliare della cooperativa, il prezzo di cessione ai soci già assegnatari in godimento è costituito dal valore delle singole unità immobiliari risultante dall'ultimo bilancio approvato;

2) qualora l'autorizzazione di cui al numero 1) della presente lettera riguardi solo una quota del patrimonio immobiliare della cooperativa, il prezzo di cessione è determinato, per la parte di valore del bilancio finanziata con risorse della medesima cooperativa, mediante l'applicazione dei criteri di cui all'articolo 21, comma 2, e per la parte restante in misura pari al valore stesso; le fonti di finanziamento dell'intervento devono risultare dal programma finanziario approvato dal consiglio di amministrazione della cooperativa;

d) siano approvati da parte degli enti erogatori, per i mutui in corso di ammortamento, l'entità del contributo, nonché il piano di riparto del mutuo e del contributo per il conseguente accollo individuale;

e) la stessa regione e gli altri enti locali, erogatori di eventuali provvidenze integrative alle agevolazioni di cui al comma 1, si esprimano sul mantenimento o meno o sulla riduzione di dette provvidenze ovvero sul rimborso di quelle già erogate;

f) sia acquisita l'adesione degli istituti mutuanti alla eventuale riduzione del capitale mutuato in relazione al maggior importo ammesso originariamente al finanziamento sulla base della previsione legislativa per la realizzazione di alloggi da parte delle cooperative a proprietà indivisa;

g) per le cooperative a proprietà indivisa con patrimonio superiore a centocinquanta alloggi, sia presentato alla regione, entro otto mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, il piano di cessione in proprietà in base alle richieste dei propri soci, e la cessione sia relativa ad alloggi per i quali il mutuo sia entrato in ammortamento non prima di cinque anni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

3. Per gli alloggi ceduti in proprietà individuale il tasso agevolato viene commisurato a quello previsto dalla legge di

finanziamento per gli alloggi realizzati da cooperative a proprietà individuale, riferito all'epoca della concessione del medesimo. Gli assegnatari che ottengano delle cessioni in proprietà sono tenuti a rimborsare agli enti erogatori la differenza fra i contributi erogati fino alla data dell'assegnazione in proprietà e quelli previsti, fino alla stessa data, per le cooperative a proprietà individuale. La somma risultante deve essere restituita in un'unica soluzione, al momento dell'atto di assegnazione in proprietà, nella misura del 50 per cento del suo importo. In alternativa, l'ente erogatore, su richiesta dei soci interessati, può autorizzare il pagamento dell'intera somma risultante in dieci annualità di uguale importo. Gli assegnatari che ottengano la cessione in proprietà dell'alloggio sono altresì tenuti a corrispondere le spese conseguenti alla modifica della convenzione comunale ed alla modifica del mutuo di cui alle lettere *c)* e *d)* del comma 2.

4. Le somme introitate ai sensi del presente articolo sono versate alla Cassa depositi e prestiti ai sensi e per gli effetti di cui alla lettera *f)* del primo comma dell'articolo 13 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni.

5. Nella trasformazione dell'assegnazione in uso e godimento in assegnazione in proprietà individuale, di cui al presente articolo, i requisiti soggettivi dei soci sono quelli stabiliti dalle leggi vigenti alla data di assegnazione in uso e godimento degli alloggi.

Art. 21.

(Patrimonio immobiliare di cooperative a proprietà indivisa - Acquisizione da parte degli IACP)

1. Per l'acquisizione, ai sensi dell'articolo 72 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, da ultimo modificato dall'articolo 6-bis del decreto-legge 13 agosto 1975, n. 376, convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 16 ottobre 1975, n. 492, dell'articolo 15 della legge 27 maggio 1975, n. 166,

come sostituito dall'articolo 3 della legge 8 agosto 1977, n. 513, e dell'articolo 17 della legge 5 agosto 1978, n. 457, da parte degli istituti autonomi per le case popolari territorialmente competenti degli immobili delle cooperative a proprietà indivisa poste in liquidazione coatta amministrativa, le regioni sono autorizzate a concedere ai medesimi istituti specifici contributi pluriennali, utilizzando i contributi statali ad esse attribuiti per la realizzazione dei programmi di edilizia agevolata e nel rispetto della relativa normativa.

2. Per la determinazione del corrispettivo riconoscibile alle cooperative edilizie a proprietà indivisa o loro sezioni soci per le acquisizioni di cui al comma 1 si applicano massimali periodicamente determinati ai sensi della lettera n) del primo comma dell'articolo 3 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni, vigenti al momento dell'atto di trasferimento in proprietà integrata con i coefficienti di vetustà di cui all'articolo 20 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

3. Le disposizioni di cui al comma 2 si applicano anche alle iniziative in corso.

CAPO VII

NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 22.

(Autorizzazione alla vendita e alla locazione da parte dell'assegnatario o dell'acquirente di alloggi)

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, gli alloggi di edilizia agevolata possono essere alienati o locati, previa autorizzazione della regione, quando sussistano gravi e sopravvenuti motivi e comunque quando siano decorsi cinque anni dall'assegnazione o dall'acquisto.

2. In tutti i casi di subentro il contributo è mantenuto a condizione che il subentrante sia in possesso dei requisiti soggettivi vigenti al momento del subentro stesso.

Art. 23.

(Interpretazione autentica)

1. I limiti di reddito di cui all'articolo 24, comma secondo, della legge 5 agosto 1978, n. 457, come modificato dall'articolo 15-bis del decreto-legge 15 dicembre 1979, n. 629, convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 15 febbraio 1980, n. 25, sono quelli vigenti al momento dell'assegnazione, nel caso di cooperative, o della stipulazione di atto preliminare d'acquisto con data certa, negli altri casi o dell'acquisto degli alloggi.

2. I requisiti soggettivi e tutte le altre condizioni previste dall'articolo 18 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni, che devono essere posseduti dai soci di cooperative edilizie a proprietà individuale e indivisa, devono intendersi riferiti ai soli assegnatari degli alloggi realizzati in attuazione dei programmi finanziati a norma della medesima legge n. 457 del 1978.

Art. 24.

(Disposizioni per l'attuazione dei programmi)

1. L'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, è esteso a tutti i comuni. Il termine di cui all'ultimo comma dell'articolo 2 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni, è prorogato fino al 31 dicembre 1995.

2. I programmi di edilizia agevolata sono localizzati nell'ambito dei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni, in aree delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, ovvero su aree esterne ai predetti piani e perimetrazioni. In tale ultimo caso, gli interventi sono convenzionati secondo criteri definiti dal CER e recepiti dalle regioni nelle convenzioni di cui agli articoli 7 e 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni.

Art. 25.

(Abrogazione e sostituzione di norme)

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

2. Sono abrogati i commi quindicesimo, sedicesimo, diciassettesimo, diciottesimo e diciannovesimo dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

3. All'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, è aggiunto, in fine, il seguente comma:

«Qualora per un immobile oggetto di un intervento di recupero sia stato, in qualunque forma, concesso, per altro titolo, un contributo da parte dello Stato o delle regioni, può essere attribuita l'agevolazione per il recupero stesso soltanto se, alla data di concessione di quest'ultima, gli effetti della predetta contribuzione siano già esauriti».

4. Il termine del 31 dicembre 1984, previsto dall'articolo 8, comma primo, del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94, e successive modificazioni e integrazioni, è soppresso.

5. Il comma secondo dell'articolo 18 della legge 5 agosto 1978, n. 457, è sostituito dal seguente:

«L'assegnazione e l'acquisto di cui al primo comma ed il relativo frazionamento di mutui ovvero l'atto di liquidazione finale nel caso di alloggi costruiti da privati devono essere effettuati rispettivamente entro due anni ed entro sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori. Il contributo sugli interessi di preammortamento continuerà ad essere corrisposto qualora l'immobile, anche prima della scadenza dei suddetti termini, sia locato ai sensi delle disposizioni vigenti».

6. Il termine previsto dall'articolo 8, comma terzo, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, come successivamente prorogato dal decreto-legge 29 dicembre 1987, n. 534,

convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 29 febbraio 1988, n. 47, è soppresso.

Art. 26.

(Relazione sullo stato di attuazione)

1. Le regioni trasmettono al segretario generale del CER una dettagliata relazione sullo stato di attuazione dei programmi di edilizia residenziale, con particolare riferimento all'utilizzazione dei finanziamenti, secondo apposito schema predisposto dal segretario generale del CER entro sei mesi dal ricevimento dello stesso.

2. Trascorso il termine di cui al comma 1, le regioni inadempienti sono escluse dalla ripartizione dei finanziamenti di cui alla presente legge.