

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori MALAGODI, FASSINO e CANDIOTO

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 3 GIUGNO 1988

Ripristino della possibilità di trasferimento in proprietà a favore degli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica assegnati in locazione semplice

ONOREVOLI SENATORI. — I liberali ripropongono all'attenzione del Parlamento, con alcuni aggiornamenti ed ampliamenti, una iniziativa già proposta nelle passate legislature riguardante il ripristino della possibilità di riscatto degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

È noto che con la legge 8 agosto 1977, n. 513, è stata eliminata la possibilità per gli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica di ottenere il trasferimento in proprietà degli alloggi medesimi.

Inoltre la legge predetta ha stabilito che per le domande di trasferimento presentate prima dell'entrata in vigore della legge medesima e non ancora definite, si applichino un prezzo di cessione e condizioni di pagamento più onero-

si rispetto a quelli stabiliti dalla normativa preesistente.

I liberali giudicano negativamente entrambe queste due norme. L'eliminazione della possibilità di riscattare gli alloggi popolari va contro la diffusa aspirazione dei cittadini di accedere alla proprietà della casa e va contro, in particolare, quella parte di popolazione, economicamente più debole, per la quale il riscatto della casa popolare è l'unica strada praticabile per accedere alla proprietà della casa.

Occorre inoltre osservare che il negare la possibilità del riscatto di alloggi di edilizia residenziale pubblica è anche di dubbia costituzionalità in quanto va contro lo spirito se non la lettera dell'articolo 47 della Costituzione.

Per quanto riguarda poi la norma della legge 8 agosto 1977, n. 513, che inasprisce il prezzo e le condizioni di pagamento per le cessioni in proprietà relativamente alle quali non era stato stipulato il contratto all'epoca dell'entrata in vigore della legge medesima, c'è da rilevare che in tal modo si ledono diritti già acquisiti e si commettono palesi ingiustizie, anche perchè la mancata definizione delle domande di cessione in proprietà è dipesa nella maggioranza dei casi da lentezze e inadempienze degli enti pubblici.

I problemi predetti non sono stati certo risolti dalla legge 5 agosto 1978, n. 457, che ha solo attenuato alcune ingiustizie senza intaccare il divieto generale al riscatto delle case popolari posto dalla legge 8 agosto 1977, n. 513.

Il presente progetto di legge è rivolto ad eliminare le ingiustizie in tema di riscatto di alloggi di edilizia residenziale pubblica introdotte dalla legge 8 agosto 1977, n. 513. Essa, infatti, ripristina la possibilità per gli assegnatari di ottenere il trasferimento in proprietà degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e prevede che per le domande di cessione in proprietà presentate prima della sua entrata in vigore si applichino il prezzo e le condizioni di pagamento previste dalla normativa preesistente.

Infine, per le domande presentate successivamente all'entrata in vigore della legge 8 agosto 1977, n. 513, si prevedono nuovi criteri per la determinazione del prezzo di cessione e nuove condizioni di pagamento finalizzati a consentire l'accesso alla proprietà della casa anche alle categorie di cittadini economicamente più deboli.

Illustriamo qui di seguito i singoli articoli che compongono il progetto di legge.

L'articolo 1 pone il principio generale della riscattabilità delle case popolari e di conseguenza prevede l'abrogazione di tutte le norme incompatibili ed in particolare la soppressione degli articoli 27, 28 e 29 della legge 8 agosto 1977, n. 513, e successive integrazioni previste dalla legge 5 agosto 1978, n. 457, cioè degli articoli che hanno eliminato la possibilità di trasferimento in proprietà agli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica già assegnati in

locazione semplice e che hanno cambiato prezzi e condizioni di vendita per quei trasferimenti richiesti prima dell'entrata in vigore della legge medesima.

In tal modo viene ripristinata la possibilità di riscattare alloggi di edilizia residenziale pubblica e vengono eliminate le variazioni di prezzo e di condizioni di pagamento per le domande già presentate.

L'articolo 2 chiarisce che per le domande di trasferimento in proprietà di alloggi di edilizia residenziale pubblica presentate prima dell'entrata in vigore della legge 8 agosto 1977, n. 513, si applicano i prezzi e le condizioni di pagamento previsti dalla normativa preesistente.

L'articolo 3 stabilisce nuovi criteri di determinazione dei prezzi e nuove condizioni di pagamento per le domande di trasferimento in proprietà presentate successivamente alla data di entrata in vigore della legge 8 agosto 1977, n. 513. L'opportunità di stabilire nuove modalità di fissazione dei prezzi e nuove condizioni di pagamento deriva dall'esigenza di riordinare e semplificare una normativa invecchiata e di creare un raccordo con la nuova legislazione intervenuta in materia di edilizia residenziale pubblica.

Il prezzo viene determinato dall'Ufficio tecnico erariale sulla base del costo di costruzione tenendo conto dello stato di conservazione dell'immobile prescindendo dalla localizzazione e tenendo conto del valore dell'area come determinato in base ai criteri dell'articolo 16 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Questi criteri di determinazione del prezzo di cessione degli alloggi di edilizia pubblica sono simili a quelli fissati dall'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865; si tratta di criteri favorevoli per l'acquirente.

Le condizioni di pagamento prevedono la possibilità di ottenere un pagamento rateale assai vantaggioso per l'acquirente: anticipo minimo pari al 25 per cento del prezzo di vendita e rateizzazione ventennale ad un tasso pari a quanto previsto per le diverse fasce di reddito dagli articoli 20 e 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive integrazioni e modificazioni.

Si tratta di condizioni di pagamento assai favorevoli, tali da consentire l'accesso alla

X LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

proprietà della casa anche agli assegnatari con redditi più modesti.

L'articolo 4 pone limiti alle possibilità di alienazione degli alloggi riscattati al fine di evitare abusi.

L'articolo 5 stabilisce infine che le somme ricavate con le alienazioni dagli Istituti auto-

nomi case popolari siano destinate esclusivamente alla costruzione di nuove case popolari.

In tal modo si vuole portare un contributo alla soluzione del grave problema della carenza produttiva dell'edilizia pubblica, carenza che deriva, oltre che da lungaggini burocratiche, anche dalla mancanza di fondi sufficienti.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

1. Gli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono tutti riscattabili.

2. Gli articoli 27, 28 e 29 della legge 8 agosto 1977, n. 513, e successive modificazioni ed integrazioni, e tutte le altre norme in contrasto con il comma 1, sono abrogati.

Art. 2.

1. Il prezzo di cessione in proprietà agli assegnatari in locazione semplice di alloggi di edilizia residenziale pubblica, per i quali la domanda di trasferimento in proprietà è stata presentata fino alla data del 17 agosto 1977, è quello previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2, e dalla legge 14 febbraio 1963, n. 60, e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 3.

1. Il prezzo di cessione in proprietà agli assegnatari in locazione semplice di alloggi di edilizia residenziale pubblica, per i quali la domanda di trasferimento in proprietà è stata presentata a partire dal 18 agosto 1977, è fissato dall'Ufficio tecnico erariale sulla base del costo di costruzione, tenendo conto dello stato di conservazione della costruzione, eccettuate le migliorie apportate dagli assegnatari a proprie spese, del valore dell'area, considerata inedificata, su cui essa insiste, determinati ai sensi della legislazione vigente sugli espropri per i piani di zona di edilizia economica e popolare, e degli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

2. Hanno diritto alla cessione in proprietà gli assegnatari che godono di un reddito non superiore al limite massimo previsto dall'articolo 20 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e

successive modificazioni ed integrazioni, rivalutata dalle delibere del CIPE previste dalla lettera o) del primo comma dell'articolo 3 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

3. È consentito il pagamento rateale da effettuarsi entro il termine massimo di venti anni.

4. Nel caso di pagamento rateale è dovuta una quota in contanti pari ad almeno il 25 per cento del prezzo dell'alloggio.

5. Il residuo debito è ammortizzato ponendo a carico dell'assegnatario che riscatta l'alloggio un tasso pari a quanto previsto per le diverse fasce di reddito dagli articoli 20 e 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni ed integrazioni, come determinate dalle delibere del CIPE di cui alla lettera o) del primo comma dell'articolo 3 della predetta legge.

6. I tassi di cui al comma 5 sono aumentati o diminuiti all'inizio di ogni biennio in relazione all'andamento dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati, quali risultano dalle rilevazioni ISTAT, verificatosi nel biennio precedente e considerato nella misura del 75 per cento.

7. I tassi sono applicati al debito residuo calcolato all'inizio di ogni biennio.

8. La rata a carico dell'assegnatario che riscatta l'alloggio non potrà comunque superare, per effetto dei commi 6 e 7, l'ammontare della rata d'ammortamento calcolata al costo del denaro al quale l'operazione è stata definita inizialmente, costo determinato ai sensi del Titolo II del decreto-legge 6 settembre 1965, n. 1022, convertito, con modificazioni, dalla legge 1° novembre 1965, n. 1179.

9. Sulla quota in contanti ha luogo uno sconto del 30 per cento sul prezzo, come determinato al comma 1 del presente articolo.

Art. 4.

1. Il trasferimento della proprietà ha luogo all'atto della stipulazione del contratto; a garanzia del pagamento delle rate del prezzo di cessione l'ente cedente iscrive ipoteca sull'alloggio ceduto.

2. È stabilito il divieto ad alienare a qualsiasi titolo, anche parzialmente, l'alloggio acquista-

to per un periodo di cinque anni dalla data di acquisto. In ogni caso l'alloggio può essere venduto solo ai soggetti aventi i requisiti per il riscatto.

Art. 5.

1. Le somme ricavate dalle alienazioni di cui alla presente legge sono riscosse dal competente Istituto autonomo provinciale per le case popolari e destinate esclusivamente alla realizzazione di nuovi alloggi popolari.