

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori BAUSI, MANCINO, BERNARDI, DI LEMBO, PINTO, DE VITO, COVIELLO, CHIMENTI, LAURIA, SARTORI, GOLFARI, ANGELONI, GIACOMETTI, PATRIARCA, NIEDDU, TOTH, IANNI, ZANGARA, DE GIUSEPPE, DI STEFANO, GIAGU DEMARTINI, PERUGINI, SALERNO, MEZZAPESA, MONTRESORI, BUSSETI, CAPPELLI, MAZZOLA, PARISI e TANI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 9 GIUGNO 1988

Nuove norme in materia di cessione in proprietà degli alloggi di edilizia residenziale pubblica

ONOREVOLI SENATORI. – Dopo avere – con il decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2 – provveduto offerto agli assegnatari di alloggi popolari la possibilità di riscattarne la proprietà e di realizzare una delle aspirazioni più sentite dalle famiglie italiane, con la legge 8 agosto 1977, n. 513, il legislatore imboccò la strada completamente opposta, abrogando tutte le norme precedenti comunque disciplinanti il trasferimento in proprietà degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Si tratta di una scelta da rivedere poichè, fra l'altro:

a) ha privato i vecchi assegnatari della possibilità di trasmettere l'alloggio ai figli, spesso in perenne attesa di trovare un'abitazione per formarsi una famiglia propria;

b) ha fatto venir meno le legittime aspettative di quanti occupavano gli alloggi compresi nella quota di riserva del 20 per cento stabilita dall'articolo 3, primo comma, del citato decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2, i quali erano stati esclusi dalla possibilità di riscattare immediatamente gli immobili ma avevano conseguito «il diritto di priorità nelle successive assegnazioni di alloggi a riscatto» (articolo 3, secondo comma).

A questa situazione intende porre riparo il presente disegno di legge, con cui viene reintrodotta la possibilità di riscatto degli alloggi in questione per tutti coloro che legittimamente li occupavano – in virtù di regolare contratto di locazione – nel momento dell'entrata in vigore della legge 8 agosto 1977, n. 513, ivi compresi

gli assegnatari di unità immobiliari originariamente «congelate» nella quota di riserva stabilita dall'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2.

Il disegno di legge prevede inoltre i criteri di determinazione del prezzo di cessione, che dovrà essere deliberato dal CIPE entro sei mesi dall'entrata in vigore della nuova normativa, dopo avere acquisito i necessari dati di valutazione - provincia per provincia - attraverso gli uffici tecnici erariali.

Viene altresì prevista la facoltà di pagamento del prezzo di cessione a rate non ultradecen-

nali senza interessi, per facilitare al massimo l'accesso alla proprietà da parte di categorie che difficilmente sarebbero in grado di adempiere al pagamento in un'unica soluzione. Il testo si completa con il divieto di alienare gli alloggi riscattati per un periodo di cinque anni, e con l'obbligo per le Amministrazioni cedenti di predisporre i regolamenti di condominio: e ciò per evitare quelle situazioni di incertezza, se non di anarchia, che si verifiche- rebbero in assenza di una precisa disciplina dei nuovi rapporti comunitari originati dai passaggi di proprietà degli immobili.

DISEGNO DI LEGGE**Art. 1.**

1. Gli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica indicata nell'articolo 1 del decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2, e successive modificazioni, che legittimamente li occupavano alla data di entrata in vigore della legge 8 agosto 1977, n. 513, conseguono il diritto al riscatto.

2. Ugual diritto compete agli assegnatari di alloggi compresi nella quota di riserva di cui all'articolo 3 del citato decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2, e successive modificazioni.

Art. 2.

1. I criteri per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi e le modalità di pagamento sono stabiliti con deliberazione del Comitato interministeriale per la programmazione economica (CIPE), da adottarsi entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Tali criteri dovranno tener conto:

a) del valore originario dell'alloggio determinato in misura pari all'80 per cento del valore locativo dell'alloggio stesso calcolato ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392, e aggiornato ai sensi dell'articolo 24 della stessa legge;

b) dello stato di degrado;

c) delle eventuali migliorie apportate dall'assegnatario;

d) dell'importo complessivo dei canoni di locazione versati dalla data di inizio dell'occupazione.

2. Per l'accertamento di tali parametri con riferimento agli immobili ubicati nelle singole province il CIPE delega i competenti uffici tecnici erariali.

3. La delibera del CIPE prevede, inoltre, la concessione, a domanda, della rateizzazione del prezzo di vendita per non oltre dieci annualità da corrispondersi senza interessi, con facoltà per l'acquirente di versare le rate di prezzo in un'unica soluzione in qualsiasi momento.

Art. 3.

1. Le cessioni debbono riguardare interi edifici o complessi organici in modo da evitare, di norma, anche se solo in via transitoria e fatti salvi i tempi per le necessarie procedure, la costituzione di condomini nei quali l'ente pubblico cedente si trovi ad essere parte del condominio in quanto proprietario di alloggi non ceduti.

2. Nel predisporre la cessione degli alloggi compresi in un unico fabbricato, ovvero, di più fabbricati di un unico complesso edilizio fornito di parti di impianti e di servizi comuni, l'amministrazione cedente provvederà ad emanare il regolamento di condominio che sarà allegato al contratto di cessione facendone parte integrante.

Art. 4.

1. Gli alloggi riscattati in forza della presente legge non potranno essere alienati a terzi, a qualsiasi titolo, prima di cinque anni dalla data del contratto di cessione. È fatta salva, in ogni caso, la trasmissione in eredità.

Art. 5.

1. L'alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica è consentita a favore degli assegnatari in locazione per il conseguimento delle finalità proprie dell'intervento pubblico nel settore.

2. A tal fine gli enti pubblici titolari degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, così come definita dall'articolo 1, predispongono un programma di cessioni del proprio patrimonio con criteri di rotazione e ammodernamento della proprietà pubblica.

3. Alle cessioni disposte ai sensi del presente articolo si applicano le procedure e modalità previste nella presente legge.

Art. 6.

1. I proventi delle cessioni previste dalla presente legge saranno attribuiti, con le modalità fissate dal CIPE, agli enti pubblici cedenti e da questi utilizzati esclusivamente per il risanamento di eventuali *deficit* di bilancio ovvero per nuovi programmi costruttivi o di recupero del loro patrimonio edilizio.