

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori D'AMELIO, ALIVERTI, BAUSI, PINTO,
DI LEMBO e SALERNO

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 2 DICEMBRE 1988

Disposizioni in materia di riscatto di alloggi di edilizia residenziale pubblica

ONOREVOLI SENATORI. - 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 stessi.

La stessa legge ha stabilito anche che, per le domande di trasferimento presentate prima dell'entrata in vigore della stessa e non ancora definite, si applichino un prezzo di cessione e condizioni di pagamento più onerosi rispetto a quelli stabiliti dalla normativa preesistente.

Queste due norme vengono giudicate negativamente, sia perchè blocca l'aspirazione dei cittadini di accedere al bene casa, sia perchè, inasprando il prezzo e le condizioni di pagamento per le cessioni in proprietà (il cui contratto non era stato stipulato alla data di

entrata in vigore della citata legge n. 513), si ledono diritti già acquisiti e si commettono palesi ingiustizie, soprattutto ai danni dei più bisognosi.

D'altra parte, la legge 5 agosto 1978, n. 457, ha lasciato intatto il divieto al riscatto.

Da qui la necessità di eliminare le ingiustizie lamentate, consentendo il riscatto di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Il presente disegno di legge mira in particolare a:

1) ripristinare la possibilità, per gli assegnatari, di ottenere il trasferimento in proprietà degli alloggi di edilizia residenziale pubblica;

2) applicare il prezzo e le condizioni di pagamento, previste dalla normativa preesi-

stente alla legge 8 agosto 1977, n. 513, a tutte le domande di cessione, presentate prima dell'entrata in vigore della stessa;

3) stabilire nuovi criteri per la determinazione del prezzo di cessione e nuove condizioni di pagamento, per le domande presentate successivamente alla data di entrata in vigore della legge 8 agosto 1977, n. 513.

Va altresì precisato che, anche per questi casi, i criteri di determinazione del prezzo di cessione sono finalizzati a consentire l'accesso alla proprietà della casa ai cittadini più bisognosi.

L'articolo 1 pone il principio generale della riscattabilità delle case popolari e di edilizia residenziale pubblica. Conseguentemente, abroga tutte le norme incompatibili con tale principio, quali gli articoli 27, 28 e 29 della legge 8 agosto 1977, n. 513, e successive integrazioni previste dalla legge 5 agosto 1978, n. 457. In particolare sopprime:

a) tutti quegli articoli che hanno eliminato la possibilità di trasferire in proprietà, agli assegnatari, gli alloggi di edilizia residenziale pubblica, già assegnati in locazione semplice;

b) quegli articoli che hanno cambiato prezzo 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 fissa 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.

Il prezzo viene determinato dall'Ufficio tecnico erariale, sulla base del costo di costruzio-

ne, tenendo conto dello stato di conservazione dell'immobile, della sua localizzazione, del valore dell'area 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 sono simili a quelli fissati dall'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Si tratta di criteri favorevoli per l'acquirente.

In particolare, sono previste agevolazioni, nonché la possibilità di pagamenti rateali:

a) anticipo minimo pari al 15 per cento del prezzo dell'immobile valutato;

b) rateizzazione ventennale della restante somma ad un tasso di interesse pari, per le diverse fasce di reddito, a quanto previsto dagli articoli 20 e 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive integrazioni e modificazioni;

c) nel caso che l'assegnatario rinunci alla rateizzazione e paghi immediatamente l'intero prezzo, viene praticata una riduzione del prezzo di cessione degli alloggi pari al 15 per cento;

d) nel caso l'assegnatario di alloggio sia portatore di *handicap* grave, come il cieco assoluto civile o di guerra o del lavoro o invalido civile deambulante su carrozzella, ove rinunci alla rateizzazione, viene praticata una riduzione sul prezzo di cessione pari al 30 per cento.

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

L'articolo 5 stabilisce, infine, che le somme ricavate dagli istituti con le alienazioni siano destinate esclusivamente alla costruzione di nuove case popolari, negli stessi comuni nei quali avviene l'alienazione.

Onorevoli colleghi, si è certi che l'esigenza primaria di fare giustizia nei confronti degli assegnatari di case degli istituti autonomi case popolari o degli enti previdenziali troverà il Senato della Repubblica sensibile e operosamente attivo, consapevole anche che l'approvazione del presente disegno di legge darà un contributo consistente alla ripresa degli investimenti nell'edilizia residenziale pubblica.

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 precedente sono abrogate.

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 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 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, riva-

lutato dal CIPE con le procedure previste dalla lettera o) 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 15 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 degli articoli 20 e 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni ed integrazioni, determinate con le procedure di cui alla lettera o) 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 precedenti, 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. Nel caso di rinuncia alla rateizzazione, viene praticata una riduzione del costo di cessione dell'alloggio pari al 15 per cento.

10. Nel caso di assegnatario di alloggio portatore di *handicap* grave (cieco assoluto civile, di guerra e del lavoro o invalido civile deambulante su carrozzella), ove rinunci alla rateizzazione, viene praticata una riduzione sul prezzo di cessione pari al 30 per cento.

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 di alienare, a qualsiasi titolo, anche parzialmente, l'alloggio acquistato per un periodo di cinque anni dalla data di acquisto.

Art. 5.

1. Le somme ricavate dalle alienazioni di cui alla presente legge sono riscosse dal competente Istituto autonomo provinciale per le case popolari o dagli enti previdenziali nazionali e destinate esclusivamente al finanziamento di progetti per la costruzione di nuovi alloggi popolari negli stessi comuni, nei quali avviene l'alienazione.