

DISEGNO DI LEGGE

**d’iniziativa dei senatori DI ORIO, PETRUCCI, STANISCA
e BETTONI BRANDANI**

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 10 MAGGIO 1996

Modifiche alla legge 24 dicembre 1993, n. 560, concernente
norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia
residenziale pubblica

ONOREVOLI SENATORI. - La fine anticipata delle scorse legislature ebbe a vanificare l'impegno del Parlamento ad approvare una legge quadro di riforma dell'edilizia pubblica residenziale. Questo obiettivo risulta ormai non rinviabile, perchè il finanziamento delle attività di edilizia residenziale pubblica è elemento essenziale della politica della casa e della politica economica del Paese, essendone evidente lo stretto collegamento con la ripresa dell'economia e dell'occupazione.

La legge 24 dicembre 1993, n. 560, stralciata da quella discussione e inerente alle norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, rappresenta uno strumento potenzialmente utile anche per programmare nuovi flussi di spesa, regolari ed affidabili, a sostegno di tale essenziale politica economica. La legge, infatti, potrebbe costituire una risorsa aggiuntiva importante per conquistare una gestione economica corretta del patrimonio abitativo pubblico, tramite i proventi derivanti dalla vendita degli alloggi.

A tale proposito occorre, però, ristabilire parametri di efficienza gestionale del patrimonio pubblico, oggi tanto compromessa da una vera e propria situazione di emergenza nel campo degli interventi di manutenzione, e di equità.

È innegabile infatti che le stesse case di cui la legge n. 560 del 1993 regola la cessione per vendita versino, in molti casi, in condizioni di fatiscenza ed abbandono, che non possono non incidere sul valore commerciale delle stesse.

È nostro parere quindi che la legge n. 560 vada perfezionata sia per produrre quegli effetti virtuosi che si diceva all'inizio, sia per correggerne alcuni elementi di sprecazione.

Ci sembra innegabile che la quantificazione del valore commerciale degli immobili debba tenere conto, in misura maggiore di quanto oggi avviene, di una previsione più realistica degli indici di vetustà e di stato di conservazione, assumendo tratti di incentivazione per i potenziali acquirenti-locatori, collocati nelle fasce di reddito meno protette.

A tal fine l'articolo 1 omette la previsione di vendita a terzi delle unità immobiliari suddette, nel caso gli assegnatari non abbiano ancora provveduto a presentare domanda di acquisto, offrendo nuove possibilità a coloro che sono in realtà svantaggiati a causa del loro reddito.

Gli articoli 2 e 3 elevano la percentuale di riduzione nella determinazione del prezzo degli alloggi in base alla vetustà dell'immobile, prevedendo ulteriori abbattimenti per quegli alloggi nei cui fabbricati non siano mai stati praticati lavori di manutenzione o recupero primario.

L'articolo 4 prevede ulteriori dilazioni (da 15 a 20 anni) nelle modalità di pagamento.

L'articolo 5 fa sì che gli assegnatari che abbiano dato corso alla procedura di acquisto per riscatto, risultando subito nuovi proprietari, possano locare in casi particolari l'alloggio previa autorizzazione dell'ente (IACP).

L'articolo 6 vincola i proventi delle suddette alienazioni alle finalità sociali di cui alla legge n. 560 del 1993.

Onorevoli colleghi, vi invitiamo ad approvare le modifiche contenute nel presente disegno di legge, per dare una prima risposta ai drammatici problemi collegati all'emergenza abitativa nel nostro Paese.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

1. Al comma 9 dell'articolo 1 della legge 24 dicembre 1993, n. 560, gli ultimi due periodi sono abrogati.

Art. 2.

1. Gli ultimi due periodi del comma 10 dell'articolo 1 della legge 24 dicembre 1993, n. 560, sono sostituiti dai seguenti:

«Al prezzo così determinato si applica la riduzione dell'1,50 per cento per ogni anno di anzianità di costruzione dell'immobile, fino ad un limite massimo del 30 per cento. Il pagamento del prezzo viene effettuato entro quindici giorni dal perfezionamento del contratto di alienazione. Per quei fabbricati ed alloggi nei quali non sono stati eseguiti dall'Ente proprietario lavori di manutenzione straordinaria o lavori di recupero primario quali sostituzione degli infissi esterni ed interni, rifacimento totale della pavimentazione, rivestimenti ed impianti elettrici, idrici o termici, nonchè rifacimento del tetto e sostituzione dei canali di grondaia, è previsto un ulteriore abbattimento del 20 per cento sul prezzo stabilito».

Art. 3.

1. Al comma 11 dell'articolo 1 della legge 24 dicembre 1993, n. 560, dopo le parole «secondo i criteri previsti dal comma 10,» sono inserite le seguenti: «fermi restando i benefici previsti dal medesimo comma 10,».

Art. 4.

1. Al comma 12 dell'articolo 1 della legge 24 dicembre 1993, n. 560, la lettera *b)* è sostituita dalla seguente:

«*b)* pagamento immediato di una quota non inferiore al trenta per cento del prezzo

di cessione, con dilazione di pagamento della parte rimanente in non più di venti anni, ad un interesse pari al tasso legale, previa iscrizione ipotecaria a garanzia della parte del prezzo dilazionata».

Art. 5.

1. Il comma 20 dell'articolo 1 della legge 24 dicembre 1993, n. 560, è sostituito dai seguenti:

«20. Gli alloggi e le unità immobiliari acquistati ai sensi della presente legge non possono essere alienati, anche parzialmente, nè può esserne modificata la destinazione d'uso, per un periodo di dieci anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto.

20-bis. Il trasferimento della proprietà avviene al momento della stipula del contratto. Gli assegnatari hanno tuttavia la facoltà di locare l'alloggio in caso di trasferimento della residenza, di accrescimento del nucleo familiare e per altri motivi previa autorizzazione dell'Istituto autonomo case popolari, durante i primi dieci anni».

Art. 6.

1. I proventi delle alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, di cui alla presente legge, rimangono nella disponibilità degli enti proprietari e sono contabilizzati a cura dell'Istituto autonomo delle case popolari competente per territorio, comunque denominato, nella gestione speciale di cui all'articolo 10 del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1036, e versati in un apposito conto corrente denominato «fondi CER destinati alla finalità della legge n. 560 del 1993», istituito presso la sezione di tesoreria provinciale a norma dell'articolo 10, dodicesimo comma, della legge 26 aprile 1983, n. 130.