

DISEGNO DI LEGGE

**d’iniziativa dei senatori CARCARINO, MARINO, ALBERTINI,
BERGONZI, CAPONI, CO’, CRIPPA, MANZI, MARCHETTI,
RUSSO SPENA e SALVATO**

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 23 MAGGIO 1996

**Modifiche all’articolo 9 della legge 24 dicembre 1993, n. 537,
in materia di dismissione del patrimonio immobiliare degli
enti previdenziali**

ONOREVOLI SENATORI. - La legge 24 dicembre 1993, n. 537, ai commi da 9 a 12 dell'articolo 9, avviava le dismissioni di una quota rilevante di patrimonio immobiliare di tre tra i più grandi enti previdenziali.

In particolare si prevedeva che le dismissioni cominciassero dal patrimonio abitativo e che ciò fosse conforme alla legislazione in materia di alienazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica. In un successivo decreto del 30 giugno 1994, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 163 del 14 luglio 1994, il Ministro del lavoro e della previdenza sociale dettava le norme attuative delle dismissioni. Tale decreto subiva una forte opposizione da parte dei conduttori di unità immobiliari dei tre enti e delle associazioni degli utenti che li rappresentano. La protesta da parte degli inquilini partiva da due premesse:

1) con le dismissioni programmate, in particolare nelle grandi aree urbane dove è più forte la tensione abitativa, si aggravava il *deficit* di alloggi che sono stati utilizzati negli ultimi anni come risposta alloggiativa concreta alternativa allo sfratto;

2) le modalità di vendita previste dal decreto del 30 giugno 1994 non

corrispondevano a quanto stabilito dalla legge n. 537 del 1993, la quale prevedeva che le modalità delle dismissioni fossero conformi alle alienazioni di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Il decreto si spingeva ancora più in là prevedendo forme di mobilità forzosa per gli inquilini. Al dicembre 1994 le dismissioni non sono partite, anche per la forte opposizione dei conduttori.

Con il presente disegno di legge che proponiamo alla vostra attenzione intendiamo eliminare le storture presenti nei commi dal 9 al 12 dell'articolo 9 della legge n. 537 del 1993 e ampliare le garanzie per i conduttori di unità immobiliari. In particolare si propone che le dismissioni comincino dal patrimonio non abitativo, allo scopo di tutelare la funzione calmieratrice degli immobili degli enti previdenziali, soprattutto nelle grandi aree urbane, dove sono noti i problemi causati dalle tensioni abitative dovute alla forte incidenza degli sfratti. Riteniamo il presente disegno di legge attualissimo e doveroso di fronte allo sconcerto provocato tra i cittadini conduttori di immobili degli enti previdenziali costretti a scegliere tra il comprare a prezzi esosi o essere messi in mobilità forzosa.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

1. I commi da 9 al 12 dell'articolo 9 della legge 24 dicembre 1993, n. 537, sono sostituiti dai seguenti:

«9. L'Istituto nazionale della previdenza sociale (INPS), l'Istituto nazionale per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro (INAIL), e l'Istituto nazionale di previdenza per i dipendenti dell'amministrazione pubblica (INPDAP) che hanno predisposto programmi di dismissioni avviano programmi di dismissioni del proprio patrimonio a cominciare da quello non abitativo.

10. Il prezzo delle unità immobiliari ad uso non abitativo è determinato da apposite commissioni nominate dal competente organo di amministrazione dell'istituto interessato e composte da tre tecnici di cui uno scelto tra i liberi professionisti, ovvero da apposita società con rappresentanza paritetica degli enti di cui al comma 9.

11. Per le dismissioni delle unità immobiliari destinate ad uso abitativo dell'INPS, dell'INAIL e dell'INPDAP si dispone che:

a) hanno titolo all'acquisto delle unità immobiliari ad uso abitativo i conduttori o i loro familiari conviventi che non siano in mora con il pagamento dei canoni e degli oneri accessori, all'atto della presentazione della domanda di acquisto. In caso di acquisto da parte dei familiari conviventi è fatto salvo il diritto di abitazione in favore del conduttore;

b) la vendita avviene direttamente tra conduttore e ente previdenziale ed

è vietata qualsiasi intermediazione tra gli enti di cui al comma 1 e società finanziarie immobiliari;

c) i conduttori e i loro familiari conviventi di cui al comma 1, titolari di reddito familiare complessivo inferiore al limite fissato dal CIPE ai fini della decadenza dal diritto all'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica elevato di 10 milioni per ogni componente del nucleo familiare con esclusione del conduttore dell'immobile, i nuclei familiari con anziani ultrasessantenni, i nuclei familiari con portatori di *handicap*, qualora non intendano acquistare l'alloggio condotto a titolo di locazione, rimangono conduttori del medesimo alloggio, che non può essere alienato a terzi. È possibile procedere a proposta di mobilità solo su richiesta del conduttore e dei familiari conviventi;

d) per la determinazione del prezzo di vendita si applica il valore che risulta applicando un moltiplicatore pari a 100 alle rendite catastali determinate dalla Direzione generale del catasto e dei servizi tecnici erariali del Ministero delle finanze a seguito della revisione generale disposta con decreto del Ministro delle finanze 20 gennaio 1990, e di cui all'articolo 7 del decreto-legge 12 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359. Al prezzo così determinato si applicano i coefficienti correttivi in relazione allo stato dell'immobile ed alla sua ubicazione;

e) le alienazioni possono essere effettuate con le seguenti modalità:

1) pagamento immediato in una unica soluzione con una riduzione pari al 10 per cento del prezzo di cessione;

2) pagamento immediato di una quota non superiore al 30 per cento del prezzo di cessione, con dilazione del pagamento della parte rimanente in non più di quindici anni, previa iscrizione ipotecaria

a garanzia della parte di prezzo dilazionata;

f) gli enti sono autorizzati ad utilizzare le proprie risorse tecniche giacenti presso la Cassa depositi e prestiti per l'erogazione dei mutui ai conduttori interessati all'acquisto. Il tasso di interesse è quello legale;

g) il ricavato della vendita del patrimonio degli enti di cui al presente articolo è destinato in una percentuale non inferiore al 60 per cento al recupero o a nuove costruzioni da destinare a nuclei familiari sottoposti a sfratto o con sfratto già eseguito. Il 20 per cento del ricavato della vendita è destinato alle manutenzioni ordinarie e straordinarie a partire prioritariamente dagli immobili ad uso abitativo.

12. I conduttori che, per qualsiasi motivo, intendano sanare le morosità, possono farlo corrispondendo all'ente proprietario le somme contestate relative agli oneri accessori documentati degli ultimi due anni, o dei canoni di locazione degli ultimi cinque anni, detrando quanto già corrisposto».

2. Le disposizioni della lettera a) del comma 11 dell'articolo 9 della legge 24 dicembre 1993, n. 537, come modificato dal comma 1 del presente articolo, si applicano ai familiari conviventi da almeno cinque anni antecedenti alla data di entrata in vigore della presente legge.

