SENATO DELLA REPUBBLICA

VII LEGISLATURA

(N. 1454)

DISEGNO DI LEGGE

presentato dal Ministro del Bilancio e della Programmazione Economica

(MORLINO)

di concerto col Ministro del Tesoro

(PANDOLFI)

col Ministro dei Lavori Pubblici

(STAMMATI)

col Ministro delle Poste e delle Telecomunicazioni

(GULLOTTI)

e col Ministro delle Finanze

(MALFATTI)

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 9 NOVEMBRE 1978

Norme per favorire la formazione del risparmio e il finanziamento dell'edilizia residenziale

ONOREVOLI SENATORI. — L'articolo 41, secondo comma, della Costituzione indica ai pubblici poteri uno dei fini della politica edilizia, statuendo che la Repubblica « favorisce l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione ».

Il disegno di legge che si presenta è diretto a realizzare questo principio nella presente fase congiunturale, nella quale l'intervento pubblico nel settore dell'edilizia residenziale ha assunto di recente la forma del piano decennale, disciplinato dalla legge 5 agosto 1978, n. 457. Esso si compone di due parti concettualmente distinte, concernenti rispettivamente il risparmio privato (artt. 1-5) e (art. 7) l'erogazione di contributi statali in conto capitale a completamento del regime di agevolazioni introdotto dalla citata legge n. 457.

Le dimensioni finanziarie del piano e precedenti autorizzazioni di spesa, ancorchè consentano nuovi investimenti per lire 11.076 miliardi, non sono in grado di soddisfare le esigenze di edilizia abitativa del Paese, per le quali occorre anche favorire l'accesso del risparmio privato, finalizzandolo, mediante l'istituzione di un circuito chiuso, « alla proprietà dell'abitazione », secondo l'indicazione costituzionale.

TIPOGRAFIA DEL SENATO (1600) — 2-3-4

Le linee fondamentali di questo sistema integrativo sono state anticipate nella Relazione previsionale e programmatica per l'anno 1979, capitolo 9, numeri 5 e 6, pagina 140.

Nel riassumerle, si può notare che il disegno di legge è inteso a ridurre il costo dei mutui attraverso la riduzione del costo della raccolta, conseguibile da un lato con l'utilizzazione diretta del risparmio finalizzato all'acquisto della casa, dall'altro attraverso le maggiori possibilità operative di un intermediario finanziario non tenuto alla diretta corrispondenza tra struttura dell'attivo e del passivo.

In pratica, la raccolta del risparmio viene ad essere effettuata per mezzo di libretti di risparmio-casa fruttanti un interesse ed a capitale rivalutabile in misura pari al 75 per cento del costo della vita, entro limiti adeguati alla situazione congiunturale.

Al compimento del piano di risparmio è assicurato (tramite istituti di credito edilizio) un mutuo proporzionato al risparmio versato e rivalutabile anch'esso per capitale e interessi in ragione del 75 per cento del costo della vita, entro i limiti imposti dalla congiuntura. Il risparmio-casa dovrebbe essere gestito mediante un fondo collocato presso il Ministero del tesoro ed al quale affluirebbero i proventi dei libretti risparmio-casa e verrebbero addebitati sia gli svincoli dei libretti sia i mutui erogati dagli Istituti. Il fondo dovrebbe reperire con emissioni sul mercato i mezzi necessari per finanziare la quota di mutui non coperta dalla raccolta effettuata all'interno del circuito.

Il disegno di legge sviluppa, per il risparmio privato rivolto alla proprietà della casa, le linee desumibili dalla citata legge 5 agosto 1978, n. 457, che ha introdotto nel nostro ordinamento l'indicizzazione dell'ipoteca e concesso una temporanea agevolazione fiscale sulle emissioni indicizzate allo scopo di superare gravi difficoltà congiunturali.

L'onerosità iniziale dei mutui rappresenta una logica conseguenza dell'inflazione quando i rapporti finanziari sono regolati dal principio nominalistico. Se infatti il valore del credito è predeterminato in lire correnti, il mantenimento del suo valore reale è affidato al tasso di interesse che deve incorporare, oltre al corrispettivo per l'uso del capitale, anche l'indennizzo per la perdita del suo potere d'acquisto. Quanto più alto è il tasso di inflazione, tanto più rapidamente diminuisce il costo in termini reali del mutuo e tanto maggiore, perciò, è l'onere iniziale.

L'inflazione non accresce, di per sè, il costo reale complessivo del mutuo, ma ne modifica la distribuzione nel tempo, rendendolo tanto più gravoso negli anni iniziali e lieve negli anni finali quanto maggiore è il tasso di inflazione. Occorre quindi distinguere il problema della riduzione del costo reale complessivo del mutuo, che implica un trasferimento di reddito e va perciò riferito alle condizioni soggettive del richiedente, dal problema della riduzione del costo iniziale del mutuo, che può invece essere risolto attraverso l'introduzione di nuovi strumenti finanziari non costosi per lo Stato e quindi utilizzabili da tutti gli operatori.

Fra tali strumenti, il più razionale ed efficace è costituito dall'indicizzazione delle obbligazioni e dei mutui edilizi, cioè dall'inserimento di clausole in base alle quali il valore nominale dell'obbligazione e il capitale residuo del mutuo si rivalutano in relazione all'aumento del costo della vita, mentre il tasso d'interesse — pur applicandosi al capitale rivalutato — rimane costante. In tal modo il potere d'acquisto del risparmio investito nell'obbligazione è tutelato dalla clausola di rivalutazione e quindi il tasso di interesse è tanto più basso quanto maggiore è il grado di indicizzazione. Parallelamente si riduce la rata iniziale di mutuo, la quale aumenterà successivamente in relazione all'incremento dei prezzi e quindi presumibilmente del reddito del mutuatario.

Oltre a permettere una più razionale distribuzione nel tempo del costo del mutuo, l'indicizzazione presenta una seconda caratteristica, che ne conferma la superiorità anche rispetto ai piani di ammortamento crescenti secondo parametri predeterminati. Tale caratteristica consiste nella eliminazione del « rischio di inflazione » che, sempre presente nei contratti non indicizzati, diviene elevatissimo quando il livello e le variazioni del

tasso di inflazione raggiungono i valori sperimentati dall'economia italiana nell'ultimo quinquennio. Nella situazione attuale, in cui le aspettative inflazionistiche si disperdono in una gamma che va dal 5 a oltre il 20 per cento, un'operazione di indebitamento ventennale o venticinquennale a tasso predeterminato rappresenta una vera e propria scommessa. Dati i rischi che essa comporta per entrambi i contraenti, diventa difficile trovare un punto di incontro fra i tassi richiesti dai risparmiatori e quelli accettati dai mutuatari.

L'indicizzazione consente di superare queste difficoltà, perchè l'adeguamento del rendimento del capitale mutuato all'inflazione avviene sulla base non di una previsione *ex-ante*, ma di un accertamento *ex-post*. In tal modo si esclude, per entrambe le parti, l'eventualità di perdite e di guadagni derivanti da un'evoluzione dei prezzi diversa da quella prevista, e si accresce, in particolare, per il risparmiatore la stabilità dei corsi e quindi la liquidità delle obbligazioni acquistate.

Queste caratteristiche fanno dell'indicizzazione uno strumento particolarmente adatto al finanziamento dell'edilizia, in una situazione in cui la domanda di abitazioni sarà praticamente limitata alla « prima casa » e dovrà quindi essere alimentata anche dalle famiglie con minore capacità di risparmio.

Il sistema proposto incorpora molte caratteristiche dei sistemi di « risparmio-casa » esistenti all'estero, ma non si indentifica con essi perchè diverso è il contesto in cui opera e diversi sono gli obiettivi assegnati.

Per quanto riguarda il primo aspetto va rilevata, in particolare, la ben maggiore instabilità che caratterizza l'evoluzione dei prezzi e dei mercati finanziari in Italia rispetto alla Francia e sopratttuto alla Germania: l'indicizzazione rappresenta il necessario correttivo a tale maggiore instabilità.

Per quanto concerne il secondo aspetto, bisogna tenere presente che, nella situazione attuale, le esigenze di sostegno dell'edilizia economica vanno ben oltre le possibilità offerte da un sistema di « risparmio-casa » completamente chiuso e unicamente basato sul principio mutualistico: se si vuole assicurare l'automaticità del mutuo, l'immediata operatività del sistema, la copertura del 75 per cento del costo della casa, la durata ventennale del mutuo e una durata minima del piano di risparmio non superiore a 3-4 anni, è evidente che la raccolta interna deve essere integrata con il ricorso a fonti di finanziamento esterne.

D'altronde, l'istituzione del Fondo risponde anche all'esigenza di raccogliere e riciclare in modo corretto le quote di risparmio assicurativo riservate al finanziamento dell'edilizia economica e di fornire nello stesso tempo alle imprese assicurative, soprattutto del ramo vita, una forma di impiego particolarmente congeniale.

Il meccanismo proposto risponde all'obiettivo di offrire mutui a condizioni accettabili e al minor costo per lo Stato. Si sono considerati l'indicizzazione del capitale come lo strumento più idoneo per conciliare il basso costo iniziale dei mutui con la collocabilità delle obbligazioni necessarie per finanziarli e il massimale differenziato garantito dallo Stato come lo strumento meno costoso per conciliare l'indicizzazione del capitale con l'avversione al rischio dei mutuatari.

Coerentemente con queste caratteristiche e con la necessità di assicurare ai risparmiatori l'automaticità della concessione del mutuo al compimento del piano di risparmio senza dover ricorrere a graduatorie, il meccanismo deve avere una gestione centralizzata, che sarebbe opportuno affidare alla Cassa depositi e prestiti o ad altro ente in base a considerazioni di efficienza amministrativa e di collegamenti con il Tesoro e con il sistema creditizio.

Il sistema proposto, risolvendosi in un meccanismo essenzialmente finanziario strettamente collegato alla politica del credito, è regolato, per questi aspetti, dagli organi che presiedono alla funzione creditizia nel quadro della generale programmazione economica.

Spetta, infatti, al Comitato interministeriale per il credito ed il risparmio determinare:

1) su proposta dei Ministri del tesoro e dei lavori pubblici, l'ammontare massimo

dei depositi, il tasso d'interesse e gli eventuali limiti massimo e minimo della rivalutazione delle somme depositate, la disciplina dei prelievi e dei versamenti nonchè le altre caratteristiche dei piani di risparmio (art. 1, nono comma);

2) su proposta del Ministro del tesoro, di concerto con i Ministri del bilancio e della programmazione economica e dei lavori pubblici, i limiti massimi dei mutui che la legge, con disposizione delegificata, stabilisce in lire 36 milioni per l'acquisto o costruzione di abitazioni e in lire 18 milioni per gli interventi previsti nel titolo quarto della citata legge n. 457 del 1978; il tasso d'interesse, i limiti di rivalutazione (art. 2 settimo comma);

3) su proposta dei Ministri del tesoro e dei lavori pubblici, le norme regolanti i flussi finanziari tra il Fondo casa e gli istituti che erogano i mutui; lo schema di convenzione tra il Ministero del tesoro ed i predetti istituti per disciplinare la concessione dei mutui nonchè i rapporti tra gli istituti stessi ed il Fondo (art. 3, sesto comma);

4) su proposta dei Ministri del tesoro e dei lavori pubblici, l'ammontare complessivo e la ripartizione regionale dei mutui erogabili prima del completamento dei piani di risparmio (art. 4, terzo comma);

5) su proposta dei Ministri del bilancio e della programmazione economica e del tesoro, le direttive e le prescrizioni per le operazioni finanziarie alle quali il Fondo è legittimato (articolo 5, sesto comma).

La legge n. 457 del 1978 ha disciplinato la programmazione edilizia. Per quanto attiene agli organi, il disegno di legge è coordinato a tale sistema per le attribuzioni conferite al Ministro del bilancio e della programmazione economica, vice presidente del CIPE e componente del Comitato interministeriale per il credito ed il risparmio; al Ministro del tesoro, presidente di quest'ultimo Comitato e componente del CIPE; al Ministro dei lavori pubblici, che partecipa ad entrambi i suddetti Comitati e presiede il Comitato per l'edilizia residenziale.

Pertanto, si è ritenuto necessario, anche per il carattere privato del risparmio nonchè per non appesantire le procedure, limitare i collegamenti formali tra le attività, prevedendo che gli indirizzi programmatici formulati, ai sensi dell'articolo 2 della citata legge n. 457 del 1978, dal CIPE siano posti a base delle determinazioni del CICR concernenti la regolazione dei mutui (art. 2, settimo comma) e la possibilità di concedere mutui prima del completamento del piano di risparmio-casa (art. 4).

Si è inoltre disposto che gli organi preposti alla gestione del Fondo comunichino al CER, semestralmente, i finanziamenti disposti e i mutui che risultano erogati dagli istituti, assicurandosi in tal modo la compiuta informazione del CER per un corretto ed efficiente esercizio dei suoi poteri propositivi in ordine alla programmazione economica. (art. 5, ultimo comma).

Per completare in maniera organica i collegamenti del circuito finanziario, nel quale immettere il risparmio secondo il disegno di legge, il distinto settore disciplinato dalla legge n. 457 del 1978, si è attribuita al Ministro dei lavori pubblici l'iniziativa per determinare, di concerto con il Ministro del tesoro, le modalità per l'accertamento dei requisiti per la concessione del mutuo e i relativi controlli nonchè le norme per la erogazione dei mutui in corso d'opera e per l'ipotesi che il medesimo programma costruttivo interessi più intestatari di libretti di risparmio (art. 2, ultimo comma).

Il disegno di legge distingue la legittimazione a depositare somme da quella a contrarre mutui, che è limitata ai soggetti che non abbiano già ottenuto alloggi a totale o parziale carico dello Stato o mutui ai sensi della presente legge (art. 2, primo comma).

La distinzione è intesa a favorire l'afflusso del risparmio escludendo manovre speculative e consentendo che, nell'ambito della famiglia, possano essere aiutati i discendenti o il coniuge del depositante che, per effetto dell'atto di cessione o di trasferimento, divengono, ad ogni effetto, titolari del libretto di deposito.

L'accesso alla proprietà della casa è considerato, anche perchè il mutuo di cui al

disegno di legge può essere concesso una volta sola (art. 2, primo comma), un investimento di non breve durata, tale da risultare adeguato alle presumibili variazioni normali di un nucleo familiare, che trova nel regime fiscale un'indubbia, pur se giustificabile, remora alla circolazione del patrimonio edilizio.

Questa considerazione, non disgiunta dalla necessità d'invogliare il risparmio, ha consigliato l'adozione di una tipologia edilizia limitata a 110 metri quadrati, oltre una percentuale per superficie non residenziale e metri quadrati 18 per autorimessa o posto macchina. Trattasi di norma imperativa, che provocherà una diminuzione della domanda di abitazioni con maggiore superficie.

Il meccanismo del risparmio-casa, fondato sulla indicizzazione delle somme depositate e di quelle mutuate, può avere l'ulteriore effetto di indirizzare la domanda verso abitazioni di minore superficie e minore costo, secondo una scelta, che, per la natura ed efficienza del sistema, dev'essere riservata al risparmiatore.

Il disegno di legge prevede la istituzione presso il Ministero del tesoro di una gestione autonoma con bilancio separato denominata « Fondo casa », la cui organizzazione e le cui modalità di gestione saranno determinate dal Ministro del tesoro di concerto con quello del bilancio e della programmazione economica.

Il disegno di legge mantiene, in tal modo, l'elasticità del sistema, identificato attraverso le operazioni da compiere ed i collegamenti funzionali, ma non irrigidito in una compiuta previsione organizzativa di carattere legislativo; secondo una indicazione di metodo desumibile dalla Relazione previsionale e programmatica, pagina 41.

Il mutuo è stipulato e produce i suoi effetti tra il privato legittimato a richiederlo e l'istituto o sezione di credito fondiario ed edilizio (art. 3).

L'erogazione del mutuo edilizio al privato richiedente è costitutivo *ex lege* del distinto rapporto obbligatorio tra Fondo ed istituto erogante.

La convenzione di finanziamento degli istituti da parte del Fondo stabilisce le modalità di adempimento, in considerazione della natura giuridica del mutuo, che è un contratto reale.

Caratteristica del sistema è il diritto del titolare di un libretto di risparmio, che abbia completato il relativo piano, a stipulare il contratto di mutuo (art. 2, primo comma), salva l'istruttoria demandata agli istituti, che dovranno seguire le disposizioni contenute nel decreto emanato dal Ministro dei lavori pubblici di concerto con quello del tesoro.

Chi non ha completato il piano risparmio può chiedere la stipulazione del mutuo soltanto entro i limiti delle disponibilità e con la modalità determinate, su proposta dei Ministri del tesoro e dei lavori pubblici, dal Comitato interministeriale per il credito e il risparmio sulla base degli indirizzi formulati dal CIPE.

Il regime fiscale dei depositi e dei mutui è conforme alle finalità del disegno di legge ed alla natura giuridica dei depositi, effettuati, tramite aziende di credito e casse di risparmio, presso il Tesoro.

La seconda parte del disegno di legge è costituita dall'articolo 7, che completa le agevolazioni della legge n. 457 del 1978, mediante la concessione di contributi in conto capitale a soggetti legittimati a richiedere mutui agevolati e che costituiscono un nucleo familiare — coniuge o figli a carico — per costruire immobili sottoposti alla stessa disciplina degli immobili costruiti con mutui agevolati.

Il contributo è fruibile dai titolari di libretti di risparmio che abbiano i requisiti previsti nell'articolo 7, secondo la fascia di reddito cui appartengono.

L'articolo 8 disciplina le norme di attuazione demandando al Ministro del tesoro, di concerto con quello del bilancio e della programmazione economica e con quello dei lavori pubblici, l'approvazione del regolamento, su proposta del comitato interministeriale per il credito e il risparmio.

Il termine è previsto in sessanta giorni dall'entrata in vigore della legge e vale anche per le delibere che dovranno essere emanate dal Comitato interministeriale per il credito ed il risparmio in sede di prima applicazione della legge.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

(*Istituzione dei libretti « risparmio-casa »*)

Tutti i cittadini italiani, anche residenti all'estero, possono aprire speciali libretti di deposito, denominati « risparmio - casa », presso le Casse di risparmio postali e le aziende di credito di cui all'articolo 5 del regio decreto-legge 12 marzo 1936, n. 375, e successive modificazioni e integrazioni.

Previa convenzione da stipulare con il Ministero del tesoro, le aziende di credito sono autorizzate all'apertura dei libretti anche in deroga ai propri statuti e regolamenti.

Analoga convenzione sarà stipulata tra il Ministero del tesoro e quello delle poste e delle telecomunicazioni in ordine alle casse di risparmio postali.

I libretti sono nominativi e possono essere cointestati o ceduti, in esenzione da ogni imposta, solo al coniuge nonchè ai discendenti in linea diretta del titolare.

Le somme depositate producono un interesse da capitalizzare alla fine di ogni anno e sono rivalutate, sempre alla fine di ogni anno, tenuto conto del periodo trascorso da ogni singolo versamento o prelievo ed entro i limiti di cui alla lettera *b*) del successivo nono comma, in misura pari al settantacinque per cento dell'aumento percentuale dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati verificatosi nel corso dei dodici mesi terminanti al 31 ottobre dello stesso anno.

Per il calcolo degli interessi e delle rivalutazioni, i versamenti si intendono effettuati alla fine del trimestre solare in cui ha avuto luogo l'operazione e i prelievi, ove previsti dal piano di risparmio, si intendono effettuati alla fine del trimestre solare precedente.

Le casse di risparmio postali e le aziende di credito convenzionate versano trimestralmente le disponibilità derivanti dai libretti

al Fondo istituito dall'articolo 5 della presente legge.

Le somme corrisposte per rivalutazioni, premi e interessi sui libretti di deposito sono esenti dalla ritenuta alla fonte e da ogni altra imposta.

Su proposta dei Ministri del tesoro e dei lavori pubblici, il Comitato interministeriale per il credito ed il risparmio determina:

a) l'ammontare massimo dei depositi effettuabili sui singoli libretti;

b) il tasso di interesse dei depositi e gli eventuali limiti minimo e massimo di rivalutazione dei depositi stessi;

c) la durata, le modalità di versamento, le possibilità di prelievo e le altre caratteristiche dei piani di risparmio;

d) la misura del premio da corrispondere al termine del piano di risparmio in alternativa alla richiesta di mutuo di cui ai successivi articoli 2 e 4.

Su parere del Comitato interministeriale per il credito ed il risparmio, il Ministro del tesoro, di concerto con il Ministro dei lavori pubblici, nonchè, per quanto attiene alle Casse di risparmio postali, di concerto con il Ministro delle poste e delle telecomunicazioni, approva gli schemi di convenzione di cui al secondo e terzo comma del presente articolo.

Art. 2.

(*Condizioni e caratteristiche dei mutui*)

Completato il piano di risparmio, il titolare del libretto di deposito « risparmio-casa », che non abbia già ottenuto alloggi a totale o parziale carico dello Stato o mutui ai sensi della presente legge, acquista il diritto ad ottenere, da parte di uno degli istituti o sezioni di credito fondiario ed edilizio convenzionati, un mutuo alle condizioni stabilite dalla presente legge.

I mutui sono garantiti da ipoteca di primo grado e sono concessi per finanziare l'acquisto o la costruzione di abitazioni della superficie massima, misurata al netto dei muri

perimetrali e di quelli interni, di metri quadrati 110, oltre al quaranta per cento di superficie non residenziale e a metri quadrati 18 per autorimessa o posto macchina.

I mutui possono essere concessi anche per gli interventi previsti nel titolo quarto della legge 5 agosto 1978, n. 457, semprechè non siano richiesti i benefici concessi dalla legge medesima; in tale ipotesi non si applicano i limiti di superficie stabiliti dal comma precedente.

Per i cittadini italiani non residenti all'estero, l'abitazione deve essere acquistata, costruita o restaurata nel comune in cui il richiedente ha la propria residenza o presta la propria attività lavorativa, ovvero in un comune limitrofo.

I mutui sono concessi per la durata massima di venti anni; il capitale residuo è rivalutato, alla fine di ogni anno ed entro i limiti di cui alla lettera *b*) del successivo settimo comma, in misura pari al settantacinque per cento dell'aumento percentuale dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatosi nel corso dei dodici mesi terminanti al 31 ottobre dello stesso anno.

L'importo massimo del mutuo è correlato alla durata e alla giacenza media dei depositi versati sul libretto « risparmio-casa » del richiedente e in ogni caso non può superare lire 36 milioni ovvero lire 24 milioni per gli interventi di cui al precedente terzo comma; entro tali limiti il mutuo può essere concesso, anche in deroga alle vigenti disposizioni legislative o statutarie, fino al settantacinque per cento del costo dell'abitazione da costruire o del valore dell'abitazione da acquistare ovvero fino al novanta per cento della spesa necessaria alla realizzazione degli interventi di cui al precedente terzo comma.

Su proposta del Ministro del tesoro, di concerto con i Ministri del bilancio e della programmazione economica e dei lavori pubblici, il Comitato interministeriale per il credito ed il risparmio, sulla base degli indirizzi programmatici per l'edilizia residenziale formulati dal Comitato interministeriale per la programmazione economica ai sensi dell'articolo 2 della legge 5 agosto 1978, n. 457, adegua periodicamente in relazione all'anda-

mento dei costi di costruzione i limiti massimi dei mutui di cui al precedente comma e inoltre determina:

a) il tasso di interesse e il piano di ammortamento dei mutui; il tasso deve essere fissato in relazione al costo medio della raccolta, deve superare di almeno due punti il tasso di interesse dei depositi e non può comunque essere inferiore al tre per cento;

b) gli eventuali limiti minimo e massimo di rivalutazione dei mutui; il limite massimo deve corrispondere a quello fissato per i depositi, non può essere inferiore di oltre cinque punti al limite massimo di rivalutazione delle obbligazioni emesse a norma del terzo comma dell'articolo 5 della presente legge, e in ogni caso non può essere inferiore al dieci per cento;

c) i coefficienti di correlazione dei mutui ai piani di risparmio.

Il Ministro dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro del tesoro, determina:

a) le modalità per l'accertamento dei requisiti per la concessione dei mutui e i relativi controlli;

b) le norme per la erogazione dei mutui anche in corso d'opera e per la presentazione delle domande nei casi in cui più intestatari di libretti siano interessati al medesimo programma costruttivo.

Art. 3.

(*Procedure per l'erogazione dei mutui*)

Le domande di mutuo devono essere presentate agli istituti e alle sezioni di credito fondiario ed edilizio convenzionati con il Ministero del tesoro ai sensi del sesto comma, lettera *b*), del presente articolo.

Gli istituti e le sezioni provvedono alla istruttoria tecnica e legale dei mutui secondo i criteri e con le modalità vigenti per le operazioni di credito fondiario ed edilizio ed in conformità a quanto stabilito nella convenzione.

Erogato il mutuo, il Fondo è debitore nei confronti dell'istituto erogante; le modalità

di adempimento saranno stabilite nella convenzione, che regolerà il finanziamento degli istituti relativamente ai mutui di cui alla presente legge.

L'istituto mutuante è tenuto ad accreditare al Fondo le rate di ammortamento dovute.

In caso di mancato pagamento da parte del mutuatario delle rate di mutuo, gli istituti e le sezioni, espletate nei confronti del debitore le procedure esecutive immobiliari, sono rimborsati dal Fondo delle somme già accreditate e non recuperate.

Su proposta dei Ministri del tesoro e dei lavori pubblici, il Comitato interministeriale per il credito ed il risparmio determina:

a) le norme regolanti i flussi finanziari tra il Fondo e gli istituti e sezioni convenzionati;

b) lo schema di convenzione tra il Ministero del tesoro e gli istituti e sezioni di credito fondiario ed edilizio che disciplina la concessione dei mutui previsti dalla presente legge e i rapporti tra gli istituti stessi e il Fondo.

Art. 4.

(*Concessione dei mutui prima del completamento del piano di risparmio*)

I titolari dei libretti « risparmio-casa » possono chiedere la concessione del mutuo anche prima del completamento del piano di risparmio purchè sussistano le altre condizioni previste dall'articolo 2 della presente legge.

Le domande vengono accolte dagli istituti e sezioni di credito fondiario ed edilizio convenzionati entro i limiti delle disponibilità loro assegnate dal Fondo e secondo l'ordine cronologico di presentazione delle domande.

Su proposta dei Ministri del tesoro e dei lavori pubblici il Comitato interministeriale per il credito ed il risparmio, sulla base degli indirizzi programmatici per l'edilizia residenziale formulati dal Comitato interministeriale per la programmazione economica

ai sensi dell'articolo 2 della legge 5 agosto 1978, n. 457, determina:

a) l'ammontare complessivo delle disponibilità del Fondo da assegnare a questa categoria di mutui;

b) i criteri di ripartizione di tali disponibilità per Regione e per istituto e sezione di credito fondiario ed edilizio;

c) il tasso di interesse da applicare su queste categorie di mutui; il tasso dovrà essere superiore di almeno mezzo punto a quello determinato ai sensi del settimo comma, lettera *a*), dell'articolo 2.

Art. 5.

(*Istituzione del « Fondo-casa »*)

Per la raccolta delle somme depositate nei libretti « risparmio-casa » e per il finanziamento degli Istituti e delle sezioni di credito fondiario ed edilizio relativamente ai mutui erogati ai sensi della presente legge, è istituita presso il Ministero del tesoro una gestione autonoma con bilancio separato denominata « Fondo-casa ».

Con decreto emanato, entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, dal Ministro del tesoro, di concerto con il Ministro del bilancio e della programmazione economica, saranno disciplinate l'organizzazione e le modalità per la gestione del Fondo. Le relative spese saranno poste a carico del Fondo.

Il Fondo emette inoltre obbligazioni di durata massima ventennale e a capitale rivalutabile in misura pari al settantacinque per cento dell'aumento percentuale dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati.

Tali obbligazioni fruiscono del trattamento fiscale previsto dall'articolo 57 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e possono essere sottoscritte dagli istituti di previdenza e dalle imprese di assicurazione a fronte degli obblighi di finanziamento dell'edilizia imposti dall'articolo 2, lettera *c*), della legge 5 agosto 1978, n. 457, dagli articoli 31 e 32 della legge 10 giugno 1978, n. 295, nonchè dall'articolo 7 del decreto-legge 23 dicembre

1976, n. 857, convertito, con modificazioni, nella legge 26 febbraio 1977, n. 39.

Al fine di assicurare l'equilibrio dei flussi finanziari, il Fondo può compiere anche le seguenti operazioni:

1) acquisto e vendita di obbligazioni edilizie indicizzate;

2) acquisto e vendita di titoli di Stato a breve termine;

3) depositi presso le aziende di credito convenzionate;

4) emissione di titoli a breve termine.

Su proposta dei Ministri del bilancio e della programmazione economica e del tesoro, il Comitato interministeriale per il credito e il risparmio determina:

a) l'ammontare e le condizioni delle emissioni di obbligazioni e di titoli a breve termine previsti dal presente articolo;

b) le direttive per le altre operazioni finanziarie e i tassi sui depositi di cui al punto 3) del comma precedente.

Gli organi preposti alla gestione del « Fondo-casa » comunicano semestralmente al Comitato per l'edilizia residenziale i finanziamenti disposti ed i mutui che risultano erogati dagli istituti e sezioni di credito fondiario ed edilizio.

Art. 6.

(*Regime fiscale dei mutui indicizzati*)

Ai fini della determinazione del reddito imponibile delle persone fisiche che hanno contratto mutui ipotecari, il cui capitale da rimborsare sia soggetto a rivalutazione, per l'acquisto o la costruzione di abitazioni aventi i requisiti previsti dal secondo comma dell'articolo 2 della presente legge ovvero per la realizzazione degli interventi di cui al terzo comma dello stesso articolo 2, sono detraibili, entro i limiti fissati dall'articolo 10, lettera *c*), del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 597, e successive modificazioni, anche le somme pagate per rivalutazione del capitale.

Art. 7.

(*Contributi in conto capitale*)

I soggetti aventi i requisiti per ottenere i mutui agevolati previsti dall'articolo 16 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e che costituiscono un nucleo familiare composto da almeno due persone, coniuge o figlio a carico, possono chiedere, in luogo dei predetti mutui, un contributo in conto capitale per costruire abitazioni localizzate su aree concesse in diritto di superficie o cedute in proprietà ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, ovvero convenzionate ai sensi degli articoli 7 e 9, lettera *b*), della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

La richiesta del contributo deve indicare l'intestatario dell'immobile e deve essere proposta da uno dei coniugi, previo consenso, sottoscritto con firma autenticata, dell'altro.

Gli immobili costruiti con il contributo di cui al primo comma sono assoggettati alla stessa disciplina degli immobili acquistati o costruiti con i mutui agevolati previsti dall'articolo 16 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Il contributo è determinato nelle seguenti percentuali del costo dell'abitazione, valutato nella misura massima di lire 30.000.000:

1) venti per cento per le famiglie con reddito fino a lire 6.000.000;

2) quindici per cento per le famiglie con reddito fino a lire 8.000.000;

3) dieci per cento per le famiglie con reddito fino a lire 10.000.000.

Il reddito è valutato a norma dell'articolo 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457; il massimale e i limiti di reddito sono soggetti a revisione a norma della stessa legge.

I contributi di cui al precedente primo comma sono erogati dalla Sezione autonoma della Cassa depositi e prestiti istituita dalla legge 5 agosto 1978, n. 457, secondo le procedure che saranno stabilite con decreto emanato entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge dal Ministro del tesoro di concerto con il Ministro dei

lavori pubblici sentito il Comitato per l'edilizia residenziale.

Per la concessione dei contributi in conto capitale previsti dal presente articolo è autorizzata la spesa complessiva di lire 300 miliardi nel triennio 1979-1981. La quota da iscrivere nell'anno finanziario 1979 viene determinata in lire 100 miliardi.

Le relative somme sono iscritte nello stato di previsione del Ministero dei lavori pubblici e corrisposte annualmente alla sezione autonoma della Cassa depositi e prestiti istituita ai sensi della legge 5 agosto 1978, numero 457.

All'onere relativo all'anno finanziario 1979 si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento iscritto al capitolo 9001 dello stato di previsione della spesa del Ministero del tesoro per lo stesso anno.

Il Ministro del tesoro è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.

Art. 8.

(*Norme di attuazione*)

Entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge il Ministro del tesoro, di concerto con il Ministro del bilancio e della programmazione economica ed il Ministro dei lavori pubblici, su proposta del Comitato interministeriale per il credito ed il risparmio, approva il regolamento per l'attuazione della presente legge.

Nella prima applicazione della presente legge, il Comitato interministeriale per il credito ed il risparmio emana le deliberazioni sulle materie attribuitegli dalla presente legge entro il termine di cui al precedente comma.