

### DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori **BARTOLOMEI, DE PONTI, DAL FALCO, DE VITO, DE CAROLIS, CAROLLO, SANTALCO, ACCILI, ALESSANDRINI, CALVI, CASSARINO, COLELLA, COSTA, GAUDIO, PACINI, PICARDI, POZZAR, REBECCHINI, RICCI, SALERNO, TIBERI, TIRIOLO e TOGNI**

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 23 APRILE 1975

#### Provvedimenti finanziari a favore dell'edilizia cooperativa

ONOREVOLI SENATORI. — Anche se i problemi dell'edilizia possono essere affrontati da più punti di vista, le questioni fondamentali rimangono sempre quelle del costo e della disponibilità del suolo e del costo e disponibilità del denaro.

Per il suolo, con le assegnazioni della legge n. 167, del 18 aprile 1962, le condizioni generali tendono a migliorare. Inoltre, la misura degli indennizzi di esproprio previsti dalla legge n. 865, del 22 ottobre 1971 (Riforma della casa), concorre anch'essa al contenimento del costo dell'area edificabile.

Per il finanziamento, invece, gli elevati tassi bancari corrisposti sui conti correnti nonostante le flessioni dovute ai recenti accordi, hanno ulteriormente peggiorato, sul piano concorrenziale, la situazione dei titoli a reddito fisso (cartelle edilizie e fondiarie).

È il caso, però, di rilevare che mentre il mutuo fondiario, in buona sostanza, si risolve in una facilitazione della vendita a carico del risparmiatore, quello edilizio, attenendo alla costruzione, è da considerare come più urgente e in grado di recepire con immediatezza i correttivi di un'appropriata politica,

anche anticongiunturale a vantaggio dell'edilizia economica popolare.

In altri termini, il problema dell'inventario in materia di credito fondiario è diverso da quello relativo alle costruzioni per case economiche e popolari.

L'intervento dello Stato, in quest'ultimo settore, si è estrinsecato in due forme:

— contributi per il pagamento degli interessi in modo da contenere l'onere dell'indebitamento a carico del soggetto;

— anticipazione di mezzi finanziari da parte dello Stato a tasso agevolato.

Nel momento in cui si vanno proponendo diverse forme, altri enti, nuove organizzazioni e massicce richieste di stanziamenti a carico del bilancio dello Stato, per favorire la ripresa edilizia sembra opportuno considerare:

1) la carenza degli alloggi è notevole nei grandi centri urbani;

2) il prezzo dei fitti o del riscatto deve essere contenuto entro una percentuale non elevata del salario e dello stipendio del nu-

cleo familiare, fino ad un massimo del 20 per cento;

3) per effetto del movimento della popolazione, coesistono azzeramento di valore di fabbricati nei centri pressochè disabitati e punte elevate di costi nelle grandi città;

4) se la casa è un bene di consumo durevole, l'impiego delle risorse deve estrinsecarsi in guisa tale da produrre effetti congiunturali sul complesso dell'economia senza che l'intervento operi come sviluppo della domanda globale esclusivamente in direzione del maggior consumo;

5) il bilancio dello Stato è caratterizzato da un *deficit* molto elevato e l'ulteriore crescita della spesa per contributi a favore dell'edilizia, senza sottovalutare gli effetti positivi dei benefici che ne trae la collettività, fa sorgere il dubbio che in detto caso non rappresenti l'utilizzo più razionale dei mezzi oltre alla scontata certezza dell'inevitabile spinta inflatoria;

6) i contributi corrisposti da parte dello Stato per ridurre la quota di ammortamento a carico del mutuatario, sono connessi ed interdipendenti con il costo del denaro (cartelle). La durata delle cartelle in periodo di instabilità monetaria dovrebbe essere abbreviata;

7) i costi delle costruzioni, i cui livelli attuali sono molto elevati oscillando intorno a lire 4 milioni a vano, non risentono soltanto dell'incidenza del denaro e del terreno, ma anche degli elevati costi dei materiali, della misura dei salari e della ridotta produttività nel settore.

\* \* \*

L'istituzione del contributo ex INA-Casa che ha reso possibile l'accumulo di giacenze cospicue, potrebbe, rinnovato per un decennio, rendere autonomo il finanziamento di tutta l'edilizia popolare e sovvenzionata.

È comune previsione un fabbisogno di 400.000 abitazioni all'anno, però, di esse, ciò che si reputa dover prendere in esame, è il numero degli alloggi di edilizia economica e popolare che, per alcuni anni ancora, non è superiore ai 200.000 all'anno.

Per soddisfare siffatte esigenze, senza deformare l'andamento dell'economia nazionale, scongiurando i disadattamenti di settore, si deve far coesistere il sistema dei contributi con quello del finanziamento diretto a tasso agevolato.

A tal fine si propone:

a) l'istituzione per dieci anni del « contributo per l'edilizia popolare » ex Gescal. (L'introito medio previsto è di lire 180 miliardi all'anno);

b) versamento al « fondo rotante » di cui alla legge 10 agosto 1950, n. 715, di lire 300 miliardi con anticipazione dai fondi Gescal giacenti presso la Cassa depositi e prestiti (al 31 dicembre 1974 ammontavano ad oltre 600 miliardi di lire).

I finanziamenti a valere sul « fondo rotante », dovranno concedersi alle cooperative e consorzi di cooperative che, disponendo dei suoli, abbiano già ottenuto o abbiano in corso di rilascio, la licenza edilizia.

Un aspetto da sottolineare è anche quello relativo alla formazione del risparmio che i soci delle cooperative sono invogliati a fare essendo il finanziamento limitato al 75 per cento del costo della costruzione.

Inoltre, la durata trentacinquennale del mutuo riduce l'incidenza dell'ammortamento la cui quota mensile, per gli operai e gli impiegati medi non dovrebbe superare le 60-70 mila lire al mese.

Il « fondo rotante » una volta raggiunti i 1.000 miliardi di lire, con i versamenti previsti innanzi, si incrementerà soltanto degli interessi maturati. Le maggiori somme potranno essere utilizzate per altri fini, compreso l'acquisto di cartelle edilizie.

In questo quadro, e nell'intento di non appesantire il bilancio dello Stato con ulteriori stanziamenti e di alleviare l'entità di quelli già assunti in attuazione della politica di intervento in favore dell'edilizia, appare opportuno gravare, sia i mutui erogati ai sensi della legge n. 715 del 1950, il cui tasso resta invariato per agevolare gli interventi urgenti che il disegno di legge si propone di conseguire, sia quelli ordinari fondiari ed edilizi, erogati al tasso del 5 per cento, e cioè fino al 31 dicembre 1969, di un'impo-

sta straordinaria pari al 5 per cento del valore nominale di ogni singola rata di ammortamento.

I fondi provenienti dall'applicazione dell'imposta sui mutui concessi dalla legge n. 715 del 1950 andrebbero ad incrementare il fondo rotante previsto dalla stessa legge, il quale in tal modo sarebbe sostanzialmente in grado di autofinanziarsi, senza alcun aggravio sul bilancio dello Stato, che invece verrebbe a beneficiare direttamente dei proventi del tributo sui mutui ordinari, attenuando, se non pure eliminando, l'onere per il pagamento dei « premi » di cui al decreto-legge 14 gennaio 1970, n. 1, convertito nella legge 6 marzo 1970, n. 73.

Inoltre, in tal modo, verrebbe a crearsi un'opportuna perequazione tra vecchie e nuove situazioni dei mutui, anche sotto il

profilo di un più congruo assetto dei rapporti tra mutuatari e risparmiatori, portatori delle cartelle.

Sembra infine opportuno non potersi prescindere dalla necessità di pervenire ad un coordinamento degli interventi nel settore dell'edilizia residenziale, attesa l'evoluzione delle norme agevolative della ricostruzione e quelle più recenti sullo sviluppo dell'edilizia residenziale.

A tal fine, si propone l'istituzione di un apposito ente per l'utilizzazione razionale delle risorse impiegate nel finanziamento dell'edilizia e di quelle ulteriori previste dal presente disegno di legge, che possa, per il tramite degli istituti di credito edilizio e fondiario, meglio soddisfare le finalità del rilancio di tutto il settore dell'edilizia economica e popolare.

**DISEGNO DI LEGGE****Art. 1.**

E autorizzata l'anticipazione al fondo rotante di cui alla legge 10 agosto 1950, n. 715, di lire 300 miliardi da prelevare sulle somme di pertinenza della Gescal in deposito presso la Cassa depositi e prestiti con versamento sul conto corrente infruttifero n. 187 (decreto ministeriale 197420/32F del 26 febbraio 1951 - Fondo incremento edilizio) presso il Ministero del tesoro.

**Art. 2.**

Con le modalità previste dalla stessa legge n. 715, del 1950 saranno concessi dagli istituti di credito convenzionati, finanziamenti agevolati a cooperative e a consorzi di cooperative.

**Art. 3.**

L'anticipazione effettuata ai sensi dell'articolo 1 della presente legge sarà rimborsata alla Cassa depositi e prestiti entro il termine di cinque anni dalla sua erogazione.

Per il rimborso sarà utilizzato parte dell'importo dei contributi per l'edilizia popolare.

**Art. 4.**

La commissione prevista dall'articolo 12 della legge n. 715, del 1950 viene integrata da tre membri in rappresentanza delle Regioni a statuto ordinario.

**Art. 5.**

I contributi previsti dalla legge 14 febbraio 1963, n. 60, e successive modificazioni e integrazioni, sono versati fino al 31 dicembre 1985, nelle misure e secondo le modalità

previste dalle leggi stesse concernenti il finanziamento dei programmi di edilizia residenziale pubblica.

#### Art. 6.

Le rate di ammortamento dei mutui erogati ai sensi della legge 10 agosto 1950, n. 715, sono gravate, a partire da quelle con scadenza al 30 giugno 1975, di un'imposta straordinaria del 5 per cento.

Il versamento da parte degli istituti mutuanti sarà effettuato direttamente presso la Tesoreria provinciale del luogo ove l'istituto stesso ha la sede principale, entro quindici giorni da quello di scadenza di ogni singola rata.

Sono altresì assoggettati alla stessa imposta, nella misura del 5 per cento, le rate di ammortamento dei mutui fondiari e edilizi concessi al tasso del 5 per cento fino al 31 dicembre 1969.

L'introito derivante dall'applicazione dell'imposta sui mutui agevolati di cui alla legge 10 agosto 1950, n. 715, viene utilizzato per l'incremento del fondo rotante istituito dalla stessa legge n. 715.

L'introito derivante dall'applicazione dell'imposta sui mutui ordinari concessi fino al 31 dicembre 1969 viene assunto ad entrata effettiva di bilancio a copertura degli oneri relativi all'istituzione del contributo a favore delle cartelle edilizie fondiarie di cui al decreto-legge 14 gennaio 1970, n. 1, convertito in legge 6 marzo 1970, n. 73.

#### Art. 7.

Il Governo è delegato ad emanare, nel termine di 180 giorni dall'approvazione della presente legge, norme per la costituzione di un ente pubblico di gestione per il coordinamento e l'utilizzazione delle risorse pubbliche destinate all'edilizia residenziale.

Per la concessione dei finanziamenti l'ente si avvarrà degli istituti di credito edilizio e fondiario.