

SENATO DELLA REPUBBLICA

— XI LEGISLATURA —

N. 148

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori SARTORI, FAGNI e LIBERTINI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 28 APRILE 1992

Riforma degli IACP e norme sulla cessione in proprietà di
alloggi pubblici

INDICE

Relazione	<i>Pag.</i>	3
Disegno di legge	»	5

ONOREVOLI SENATORI. - Con l'approvazione da parte del Parlamento della legge 5 agosto 1978, n. 457, nota come «piano decennale per la casa», l'edilizia pubblica ha acquistato nuove potenzialità non solo sotto il profilo di un suo più adeguato sviluppo quantitativo e qualitativo, ma anche per quanto riguarda i possibili effetti indotti sui processi di industrializzazione dell'attività edilizia e per una migliore organizzazione sociale ed urbanistica dei nuovi insediamenti abitativi.

È dunque necessario procedere ora nel senso di una più complessiva riforma delle strutture di intervento pubblico in edilizia, rappresentate oggi sostanzialmente dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP), e contemporaneamente concludere la fase della cessione in proprietà di alloggi pubblici (riscatti) nello spirito di risolvere ingiustizie e sperequazioni di trattamento tra cittadini aventi diritto in tale materia.

Il presente disegno di legge prevede una riforma degli IACP, disciplinati dalla legge 22 ottobre 1971, n. 865, sulla base dei seguenti principi:

1) trasformare gli IACP in enti strumentali dei comuni singoli o associati sulla base di indicazioni regionali, al fine di individuare nel comune il livello istituzionale al quale affidare il governo complessivo della politica della casa: dalla predisposizione di piani urbanistici all'acquisizione e urbanizzazione di aree, alla realizzazione di nuove costruzioni o al recupero di edifici esistenti, alla gestione del patrimonio abitativo pubblico;

2) affidare agli IACP, trasformati in aziende comunali (o comprensoriali) per l'edilizia pubblica (denominate ACEP), vastissimi campi di intervento:

a) redazione di piani urbanistici delle aree destinate ad interventi di edilizia pubblica e convenzionata e dei piani di recupero per l'edilizia degradata di cui alla legge 5 agosto 1976, n. 457;

b) esproprio e acquisizione di aree e di edifici compresi nei piani di intervento pubblico;

c) progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

d) costruzione e risanamento di immobili secondo le previsioni dei piani di intervento pubblico, compresa la progettazione degli interventi;

e) manutenzione straordinaria di immobili di proprietà pubblica;

f) prestazioni di servizi tecnici per la realizzazione dell'anagrafe dell'utenza, la istruttoria delle domande di assegnazione di alloggi pubblici, la riscossione dei canoni di locazione;

3) trasferire il patrimonio di edilizia residenziale pubblica ai comuni, già titolari del resto delle funzioni amministrative riguardanti l'assegnazione di alloggi pubblici, anche al fine di consentire una gestione dei fenomeni acuti, quali gli sfratti per necessità, in modo più sistematico, secondo un principio di mobilità «da casa a casa» e non «da casa a strada»;

4) risanare la situazione debitoria degli attuali IACP (il cui ordine di grandezza ha ormai superato i 500 miliardi di lire) attraverso una procedura che prevede l'intervento della regione per la certificazione dei bilanci preventivi e consuntivi e della eventuale situazione debitoria.

Naturalmente trattandosi di materia in larga misura trasferita alle regioni e agli enti locali, il nostro disegno di legge si configura come una proposta di «principi», il cui livello operativo e di dettaglio dovrà

XI LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

essere definito mediante la legge regionale prevista dall'articolo 1.

La legge regionale dovrà in ogni caso prevedere:

- a) le modalità di scioglimento dei consigli di amministrazione degli IACP e dei loro consorzi;
- b) le modalità di costituzione delle Aziende comunali per l'edilizia pubblica (ACEP), nonché le modalità di elezione dei consigli di amministrazione delle stesse;
- c) lo schema-tipo di bilancio delle ACEP;
- d) la dimensione territoriale delle ACEP, nei casi in cui si renda opportuna l'associazione tra più comuni;
- e) i criteri di assunzione e trasferimento del personale delle ACEP;
- f) la definizione degli ambiti territoriali per l'assegnazione di alloggi in proprietà pubblica;
- g) la definizione, sulla base dei criteri generali, stabiliti dal CIPE entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, del canone sociale per l'edilizia residenziale pubblica, nonché delle relative procedure di applicazione.

Alla riforma degli IACP, così sommariamente descritta, si collega il titolo II del presente disegno di legge riguardante talune modifiche ed integrazioni alla legge 8 agosto 1977, n. 513, in materia di cessioni di alloggi pubblici.

Il titolo II stabilisce in sostanza il riconoscimento del diritto al riscatto per tutti gli assegnatari che ne abbiano fatto domanda entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della citata legge n. 513 del 1977 e per tutti coloro il cui alloggio è stato inserito nella cosiddetta «quota di riserva» degli IACP.

Si considerano valide le domande anche se non sia stato effettuato il versamento (di lire 5.000) previsto dall'articolo 10 delle norme concernenti la disciplina della cessione in proprietà degli alloggi di tipo popolare ed economico, approvate con decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2, mentre, in caso di irreperibilità della domanda presso gli uffici degli IACP, l'avvenuta presentazione

della stessa può essere comprovata mediante documentazione della sua spedizione o consegna agli enti proprietari o gestori di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Inoltre, è posta a disposizione delle regioni una quota non superiore al 25 per cento del patrimonio abitativo pubblico residuo (al netto dei riscatti) per la vendita di alloggi pubblici nei casi in cui ciò si riveli utile ai fini di una migliore e più economica gestione del patrimonio.

Per quanto riguarda il prezzo di cessione degli alloggi sono previsti due casi:

- a) qualora il prezzo di vendita sia stato fissato per legge o sia stato comunque fissato dall'ente proprietario o gestore, esso rimane così stabilito e concluso;
- b) in tutti gli altri casi, il prezzo è fissato dagli uffici tecnici erariali in misura non superiore al valore locativo dell'alloggio stabilito sulla base di quanto previsto dall'articolo 12 della legge 27 luglio 1978, n. 392, del 1978, modificato però con il raddoppio del coefficiente di vetustà previsto dall'articolo 21 della stessa legge e con un'ulteriore riduzione dei coefficienti di degrado (da 0,80 a 0,60, se lo stato di conservazione dell'alloggio è mediocre; da 0,60 a 0,40, se lo stato di conservazione è scadente).

In ogni caso si applicano poi le riduzioni già previste dalla legge n. 513 del 1977 relative agli anni di occupazione dell'alloggio e alle eventuali migliorie apportatevi.

Infine, i canoni di locazione, basati dalla data di entrata in vigore della legge n. 513 del 1977 sino alla data di stipula del contratto di cessione dell'alloggio, sono considerati in conto anticipo sul pagamento del riscatto.

Il disegno di legge prevede, per ultimo, che il trasferimento in proprietà degli alloggi agli assegnatari aventi diritto al riscatto venga completato entro il 31 dicembre 1983, anche mediante la fissazione provvisoria del prezzo sulla base del valore locativo dell'alloggio, ridotto del 30 per cento, e salvo successivo eventuale conguaglio.

DISEGNO DI LEGGE**TITOLO I****RIFORMA DEGLI IACP****Art. 1.**

(Competenza delle regioni)

1. Le regioni provvedono, mediante apposita legge, alla riforma degli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) e loro consorzi, nel rispetto dei principi contenuti nella presente legge.

2. La legge regionale di cui al comma 1 è approvata dal Consiglio regionale entro un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge.

Art. 2.

(Costituzione degli ACEP)

1. I consigli di amministrazione degli IACP e dei loro consorzi sono sciolti entro sei mesi dalla data di approvazione della legge regionale di cui all'articolo 1.

2. Gli IACP e i relativi consigli di amministrazione sono sostituiti da Aziende comunali per l'edilizia pubblica (ACEP) ai sensi della presente legge.

3. I consigli di amministrazione delle ACEP sono esclusivamente composti da membri eletti dai comuni interessati per territorio e, di norma, da consiglieri comunali degli stessi.

4. Deve essere in ogni caso garantita la presenza delle minoranze politiche all'interno del consiglio di amministrazione.

Art. 3.

(Legge regionale)

1. La legge regionale di cui all'articolo 1 dovrà in ogni caso prevedere:

a) le modalità di scioglimento dei consigli di amministrazione degli IACP e dei loro consorzi;

b) le modalità di costituzione delle ACEP, nonché le modalità di elezione dei consigli di amministrazione delle stesse;

c) lo schema-tipo di bilancio delle ACEP;

d) la dimensione territoriale delle ACEP, nei casi in cui si renda opportuna l'associazione tra più comuni;

e) i criteri di assunzione e trasferimento del personale delle ACEP;

f) la definizione degli ambiti territoriali per l'assegnazione di alloggi in proprietà pubblica;

g) la definizione, sulla base dei criteri generali stabiliti dal Comitato interministeriale per la programmazione economica (CIPE) entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, del canone sociale per l'edilizia residenziale pubblica, nonché delle relative procedure di applicazione.

Art. 4.

(Competenze delle Aziende comunali per l'edilizia pubblica)

1. Ferme restando le competenze attribuite ai comuni e le funzioni ad essi trasferite dalle leggi vigenti in materia di pianificazione territoriale e di edilizia pubblica, i comuni singoli o associati possono delegare alle ACEP i seguenti interventi:

a) redazione di piani urbanistici delle aree destinate ad interventi di edilizia pubblica e convenzionata e dai piani di recupero per l'edilizia degradata di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457;

b) esproprio e acquisizione di aree e di edifici compresi nei piani di intervento pubblico;

c) progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

d) costruzione e risanamento di immobili secondo le previsioni dei piani di intervento pubblico, compresa la progettazione degli interventi;

e) manutenzione straordinaria di immobili di proprietà pubblica;

f) prestazione di servizi tecnici per la realizzazione dell'anagrafe dell'utenza, la istruttoria delle domande di assegnazione di alloggi pubblici, la riscossione dei canoni di locazione.

Art. 5.

(Patrimonio immobiliare)

1. Il patrimonio immobiliare di proprietà degli IACP è trasferito, senza alcun onere fiscale, al comune territorialmente competente entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della legge regionale di cui all'articolo 1 e con le modalità da essa indicate.

2. La legge regionale di cui all'articolo 1 può inoltre consentire agli assegnatari di provvedere direttamente, in forma associata, alla manutenzione ordinaria degli immobili destinati ad edilizia residenziale pubblica, nonché alla gestione degli impianti di riscaldamento e dei servizi di pulizia e portineria.

3. Nell'ipotesi di cui al comma 2, non sono dovute dagli assegnatari le quote di cui alle lettere c) e d) del primo comma dell'articolo 19 del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1035.

Art. 6.

(Personale degli IACP)

1. Il personale dipendente dagli IACP alla data di entrata in vigore della legge regionale di cui all'articolo 1 è trasferito alle ACEP.

2. A partire dalla data di entrata in vigore della presente legge è fatto divieto agli IACP di assumere personale senza la preventiva autorizzazione della giunta regionale.

3. Il trattamento economico e normativo del personale dipendente dalle ACEP è stabilito dalla legge regionale di cui all'articolo 1.

4. Nel caso di preesistente trattamento economico di miglior favore, esso viene conservato con le modalità fissate dalla legge regionale.

Art. 7.

(Debiti degli IACP)

1. Fino all'approvazione della legge regionale di cui all'articolo 1, la Regione certifica i bilanci degli IACP, sia preventivi che consuntivi, a partire dal preventivo 1993 e dal consuntivo 1992.

2. Al fine di ridurre, in termini immediati, l'indebitamento degli IACP verso istituti di credito, la sezione autonoma della Cassa depositi e prestiti è autorizzata a procedere al consolidamento dei debiti a breve e a medio termine degli IACP, assumendo a proprio carico il pagamento della quota interessi dei mutui consolidati.

3. Per il finanziamento degli interventi di cui al comma 2 è autorizzato, per l'anno finanziario 1993, il limite di impegno a lire 30 miliardi.

4. Per il ripianamento dei debiti contratti dagli IACP sino alla data di entrata in vigore della presente legge la Cassa depositi e prestiti è autorizzata ad erogare alla regione, nei modi stabiliti dal Ministro del tesoro, la somma corrispondente al debito complessivo degli IACP certificato dalla regione stessa.

5. Al finanziamento degli interventi di cui al comma 4 si provvederà con apposito stanziamento in sede di legge finanziaria dello Stato per l'anno corrispondente a quello di approvazione della legge regionale.

TTOLO II

CESSIONE IN PROPRIETÀ
DI ALLOGGI PUBBLICI

Art. 8.

(Cessione in proprietà di alloggi pubblici)

1. In aggiunta a coloro che hanno diritto al riscatto di un alloggio di edilizia residenziale pubblica sulla base delle norme di cui alla legge 8 agosto 1977, n. 513, e successi-

ve modificazioni, possono ottenere il trasferimento in proprietà dell'alloggio pubblico da essi occupato coloro che, avendo ottenuto l'assegnazione dello stesso prima della data di entrata in vigore della medesima legge 8 agosto 1977, n. 513, risultino in una delle condizioni seguenti:

a) abbiano inoltrato domanda di riscatto al competente IACP entro il termine di sei mesi dalla data di entrata in vigore della legge 8 agosto 1977, n. 513;

b) siano assegnatari di un alloggio inserito nella quota di riserva di cui all'articolo 3 delle norme concernenti la disciplina della cessione in proprietà degli alloggi di tipo popolare ed economico, approvate con decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2, modificato dall'articolo 2 della legge 27 aprile 1962, n. 231.

2. Ai fini dell'applicazione del presente articolo si considerano inoltre valide ad ogni effetto tutte le domande inoltrate agli enti proprietari o gestori di alloggi di edilizia residenziale pubblica anche se non sia stato effettuato il versamento previsto dall'articolo 10 delle citate norme approvate con decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2.

3. In caso di irreperibilità della domanda presso gli uffici dello IACP competente, l'avvenuta presentazione della stessa può essere comprovata mediante documentazione della spedizione o consegna ai competenti enti proprietari o gestori di alloggi di edilizia residenziali pubblica.

4. La documentazione di cui al comma 3 deve essere inviata, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, allo IACP competente a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

5. Entro i successivi novanta giorni il consiglio di amministrazione dello IACP si pronuncia sulla idoneità della documentazione inviata ai sensi dei commi 3 e 4. Il riconoscimento di idoneità della documentazione costituisce accettazione della domanda di riscatto.

6. La regione può autorizzare il trasferimento in proprietà dell'alloggio pubblico

da essi occupato a coloro che, pur non rientrando nei casi previsti dal presente articolo, abbiano ottenuto l'assegnazione dell'alloggio stesso prima della data di entrata in vigore della legge 8 agosto 1977, n. 513, e nel limite massimo del 25 per cento del patrimonio pubblico al netto degli alloggi in corso di cessione in proprietà nel territorio regionale.

7. La cessione degli alloggi ai sensi del comma 6 avviene nei casi in cui essa sia utile ai fini di una migliore gestione del patrimonio amministrativo e tenendo conto della rilevanza sociale degli stessi, per consistenza e ubicazione.

Art. 9.

(Prezzo di cessione degli alloggi pubblici)

1. L'ultimo periodo del secondo comma dell'articolo 27 della legge 8 agosto 1977, n. 513, aggiunto dal primo comma dell'articolo 52 della legge 5 agosto 1978, n. 457, è sostituito dal seguente: «Si considera stipulato e concluso il contratto di compravendita qualora sia stata presentata, prima della data di entrata in vigore della presente legge, la domanda di riscatto e l'ente proprietario o gestore abbia fissato il relativo prezzo di cessione qualora non previsto per legge».

2. Per tutti gli alloggi non ricadenti nei casi di cui al comma 1, il valore venale definito dagli uffici tecnici erariali sulla base di quanto stabilito dall'articolo 28 della legge 8 agosto 1977, n. 513, e successive modificazioni, non può superare il valore locativo degli alloggi stessi definito dall'articolo 12 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e dal presente articolo.

3. Esclusivamente ai fini di cui al comma 2, il valore locativo dell'alloggio è calcolato applicando il coefficiente di cui all'articolo 20 della legge 27 luglio 1978, n. 392, in misura doppia e applicando il coefficiente di cui all'articolo 21 della legge medesima nelle misure seguenti:

a) 0,60, se lo stato di conservazione è mediocre;

b) 0,40, se lo stato di conservazione è scadente.

4. Il prezzo di cessione degli alloggi pubblici è calcolato applicando al valore venale definito ai sensi del presente articolo le riduzioni previste dall'articolo 28 della legge 8 agosto 1977, n. 513, e successive modificazioni.

5. Il valore venale definito dai commi 1, 2, 3 e 4 si applica, anche ove risulti inferiore al valore venale già definito dall'ufficio tecnico erariale, ai contratti di compravendita stipulati sulla base delle norme di cui alla legge 8 agosto 1977, n. 513, e successive modificazioni, e prima della data di entrata in vigore della presente legge.

6. Il competente IACP è autorizzato a disporre le conseguenti modalità di conguaglio a favore dell'acquirente.

7. I canoni di locazione corrisposti dagli acquirenti a partire dalla data di entrata in vigore della legge 8 agosto 1977, n. 513, sino alla data di stipula del contratto di cessione sono conteggiati quale anticipo sul pagamento del prezzo di riscatto.

8. Il periodo massimo per il pagamento rateale previsto dal terzo comma dell'articolo 28 della legge 8 agosto 1977, n. 513, e successive modificazioni, è elevato da quindici a venti anni.

Art. 10.

(Norme finali e transitorie)

1. Il trasferimento in proprietà degli alloggi agli assegnatari aventi diritto al riscatto deve essere completato entro il 31 dicembre 1993.

2. Nel caso di mancata definizione del valore venale da parte degli uffici tecnici erariali entro il 30 ottobre 1993, gli IACP stipulano un contratto preliminare di vendita sulla base di un prezzo provvisorio pari al valore locativo dell'alloggio, calcolato ai sensi dell'articolo 9, con una riduzione del 30 per cento e fatto salvo ogni eventuale successivo conguaglio.

3. Per quanto non previsto dal presente titolo si continuano ad applicare le norme previste dalla legge 8 agosto 1977, n. 513, e successive modificazioni.

Art. 11

(Norme incompatibili)

1. Sono abrogate tutte le disposizioni incompatibili con la presente legge.