

SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XIV LEGISLATURA —————

N. 3554

DISEGNO DI LEGGE

d’iniziativa del senatore CICOLANI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 19 LUGLIO 2005

—————

Programma straordinario di cessione di alloggi di edilizia
residenziale pubblica per il rilancio della nuova edificazione
ed il risanamento dei fabbricati e dei quartieri degradati

—————

ONOREVOLI SENATORI. - La lunga e proficua attività degli Istituti autonomi per le case popolari (IACP), supportata nel tempo da diversi strumenti di finanziamento, ha consentito la realizzazione di un notevole patrimonio immobiliare al servizio degli strati più deboli della popolazione.

Il punto sull'edilizia sociale

Dagli inizi del 1900 (la prima legge istitutiva risale al 1903) ad oggi sono stati realizzati moltissimi alloggi ed il patrimonio attuale, effettuati i numerosi programmi di vendita in favore degli inquilini, ammonta ancora a circa 1.000.000 di alloggi. Con la continua opera di amministratori tecnici ed imprese sono stati costruiti interi quartieri con centri commerciali, centri sociali, scuole, luoghi di culto.

Questa intensa attività ha portato alla realizzazione di interventi che oggi sono diventati simbolo architettonico di molte città ma anche quartieri di periferia abbandonati al più assoluto degrado edilizio e sociale. Sono purtroppo alla ribalta delle cronache indicazioni toponomastiche come Secondigliano a Napoli, via Bianchi a Milano, Laurentino 38 a Roma e l'elenco potrebbe continuare per molto.

L'esigenza di dare risposte quanto più rapide possibili alla emergenza abitativa ha condotto a realizzare quartieri che oggi appaiono più come ghetti dove il degrado edilizio si associa a quello ambientale favorendo il consolidarsi di sacche di diffusa illegalità. Nel tempo sono stati ideati diversi strumenti per affrontare il problema della ristrutturazione e riqualificazione edilizia e sociale dei quartieri degradati. Dai programmi di recupero urbano, ai piani integrati fino ai

contratti di quartiere i governi hanno posto attenzione e fondi in favore del risanamento e della riqualificazione. Tuttavia è necessaria un'azione più continuativa e proficua che, senza gravare ulteriormente sulla finanza pubblica, acceleri il processo di risanamento destinando consistenti risorse oltre che all'aspetto edilizio, anche a quello sociale.

Ma l'attenzione del legislatore deve essere rivolta, oltre che al risanamento del patrimonio esistente, anche al soddisfacimento della richiesta di nuovi alloggi da realizzarsi nelle grandi aree urbane e nelle zone ad alta tensione abitativa. Bisogna garantire da una parte il libero mercato degli affitti privati ma dall'altra aumentare l'offerta di alloggi a canone moderato per calmierare il mercato e ricondurlo a valori sostenibili per le famiglie.

Lo sforzo che deve essere fatto è quello della rapidità ed economicità delle realizzazioni ricorrendo a strumenti non convenzionali sia nella pianificazione urbanistica, sia per quanto riguarda gli espropri, sia nel reperire risorse aggiuntive legate a premi di cubatura o strumenti di urbanistica contrattata. In definitiva è necessario varare un programma straordinario di edilizia residenziale pubblica al quale siano associati strumenti operativi altrettanto straordinari.

La situazione alloggiativa

È un dato di fatto che gli alloggi popolari sono abitati solo in parte minoritaria da cittadini in stato di effettivo bisogno; il turn over per raggiungimento del reddito limite per la permanenza nell'alloggio popolare è minimo e ostacolato da disposizioni di legge troppo spesso facilmente aggirabili. È anche facilmente comprensibile come la resistenza a la-

sciare l'alloggio trovi motivazione nei canoni praticati dagli IACP che, anche nel caso di redditi elevati, sono comunque dalla metà ad un terzo di quelli di mercato. Oltretutto il radicamento nel quartiere che si è abitato per molti anni, dove esistono le scuole dei figli o dove si ha il lavoro, induce alla permanenza nell'alloggio popolare anche laddove potrebbero esserci i presupposti per l'acquisto della casa in cooperativa o in edilizia convenzionata. E dunque nasce il desiderio di vedere ulteriormente stabilizzata la permanenza nell'alloggio diventandone proprietari. Non deve peraltro essere sottovalutato che nel nostro paese l'aspirazione a diventare proprietari dell'alloggio che si abita è molto forte ed attraversa trasversalmente tutti gli strati sociali.

In una più generale strategia della gestione del patrimonio pubblico è preferibile consentire agli attuali occupanti di diventare proprietari piuttosto che cercare di liberare gli alloggi in favore di inquilini a più basso reddito. La cessione generalizzata degli alloggi, cessione non regalo, può liberare risorse che non gravano sui conti pubblici, consentendo di avere la disponibilità di alloggi per i meno abbienti più rapidamente ed in modo meno conflittuale che tentando di togliere la casa popolare a coloro che non ne hanno più bisogno.

La situazione finanziaria

Il cammino della attività edilizia percorso dagli IACP è stato accompagnato nel tempo da un susseguirsi di provvedimenti finanziari che hanno reso possibile la creazione del patrimonio attuale. Dalle prime forme di autofinanziamento filantropico (i primi Istituti erano delle società per azioni partecipate da enti ed imprese che finanziavano la realizzazione di alloggi per i propri dipendenti) sono state attuate diverse forme di finanziamento fino ad arrivare all'idea del totale sovvenzionamento pubblico. Si è passati dai fondi di

rotazione per l'agevolazione dei mutui fino al contributo in conto capitale; valgono per tutti due nomi che hanno dato l'alloggio a centinaia di migliaia di italiani: INA Casa e GESCAL.

Proprio la ritenuta Gescal, attuata sulla busta paga dei lavoratori dipendenti, ha consentito di realizzare un fondo di solidarietà a favore dei lavoratori meno fortunati per la realizzazione degli alloggi da concedersi a basso canone. Al momento della abolizione della ritenuta, avvenuta nel 1998, il gettito annuale era di circa 5.000 miliardi di vecchie lire che venivano in gran parte destinate all'edilizia sovvenzionata.

L'abolizione della ritenuta ed il trasferimento delle competenze alle regioni ha creato una situazione di strozzatura nel flusso dei finanziamenti verso l'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed in molte regioni questi flussi finanziari si sono interrotti. Per sopperire alla carenza di fondi lo sforzo è stato quello di percorrere vie finanziarie alternative utilizzando strumenti di parziale copertura in conto capitale (alloggi in locazione permanente o per otto anni) o di agevolazione del credito.

In questo quadro si è potuto dare respiro al mondo della cooperazione edilizia e della edilizia convenzionata delle imprese lasciando in disparte l'edilizia sovvenzionata. Per colmare questo divario bisogna ricorrere a fonti di finanziamento alternative e la cessione degli alloggi appare la strada più semplice ed immediata per raggiungere gli scopi sopra esposti.

I piani vendita

La legge 24 dicembre 1993, n. 560, ha riaperto per gli IACP la possibilità di cessione degli alloggi agli inquilini in possesso di particolari requisiti. Lo scopo della legge è stato quello di andare incontro all'aspirazione di abitare una casa di proprietà e nel contempo dotare gli IACP di risorse da dedicare alle

nuove edificazioni o ai recuperi. L'attuazione dei piani di vendita si è protratta nel tempo non senza difficoltà operative che sono riconducibili alle situazioni appresso indicate: 1) il prezzo di vendita è legato alla rendita catastale e non sempre il patrimonio IACP è catastalmente aggiornato; 2) molti IACP hanno problemi di anagrafe dell'utenza con difficoltà operative nell'individuare gli effettivi occupanti degli alloggi; 3) la situazione giuridica delle aree, concesse in regime di diritto di superficie dai comuni, non consente la stipula degli atti di cessione, mancando le convenzioni con i comuni stessi per la cessione del diritto di superficie; 4) molti inquilini non possono acquistare l'alloggio per mancanza di strumenti finanziari adeguati alla loro particolarissima situazione economica; 5) spesso i canoni di locazione eccessivamente bassi inducono a rimandare l'acquisto.

Inoltre la frammentazione delle vendite ha creato agli IACP ulteriori problemi dal momento che tutti i fabbricati dove non si è realizzata la vendita di tutti gli alloggi (e sono la quasi totalità) si sono trasformati in condomini relegando l'Istituto al ruolo di condomino, spesso di minoranza, con immaginabili conseguenze sul piano organizzativo e gestionale.

Altro problema è nato nella aspettativa dei flussi finanziari dovuti alle vendite. La possibilità offerta all'inquilino di usufruire di una dilazione diretta da parte degli Istituti (acconto del 30 per cento e rate mensili fino a 15 anni al tasso legale fisso) priva immediatamente l'istituto del patrimonio ma non gli restituisce risorse fresche da reimpiegare.

I piani di reinvestimento

Grandi difficoltà si riscontrano anche nel reimpiego delle somme. È nota la difficoltà del reperimento delle aree per la nuova edificazione da parte dei comuni. I piani previsti dalla legge 18 aprile 1962, n. 167, in-

contrano *iter* burocratici valutabili quasi sempre in anni con la conseguenza che le somme disponibili per il reinvestimento non vengono utilizzate con la celerità che le necessità abitative richiederebbero. I costi degli espropri e delle urbanizzazioni riducono fortemente le risorse da destinarsi alla effettiva edificazione. È da queste considerazioni che discende la necessità di uno sforzo legislativo teso a semplificare quanto più possibile il reperimento di nuove aree con strumenti semplici che consentano ai comuni di consegnare i lotti alle imprese e agli IACP senza duplicazioni di autorizzazioni e lungaggini burocratiche. L'emergenza abitativa riveste ormai il carattere della straordinarietà e a questa bisogna rispondere con strumenti straordinari. Costruire rapidamente significa regole nuove per i piani urbanistici con la possibilità di ubicare i programmi costruttivi anche in zona agricola con piani semplicemente adottati; semplificare gli espropri concedendo al proprietario cubature residenziali libere in pagamento dell'area; prevedere nei piani cubature residenziali e direzionali da cedere alle imprese in cambio della realizzazione di alloggi in locazione agevolata o da cedere agli IACP. Inoltre si deve consentire che le risorse liberate dalla cessione degli alloggi e disponibili presso gli IACP possano essere utilizzate da società miste costituite da imprese, cooperative e IACP alle quali sia demandato il compito operativo di progettare e costruire i nuovi quartieri. Agli IACP deve rimanere la programmazione ed il controllo della qualità progettuale e realizzativa liberando gli uffici da compiti imprenditoriali. Nella costituzione delle società di capitali miste possono svolgere un ruolo fondamentale le associazioni degli imprenditori e del mondo della cooperazione che possono diventare i *partner* di interfaccia e di garanzia nei confronti degli IACP. È ipotizzabile che le società miste possano essere costituite con le stesse associazioni di categoria che con il loro ruolo istituzionale di mediazione tra gli scopi dell'ente pubblico e gli interessi

delle imprese, fornirebbero un contributo fondamentale nello snellimento delle procedure e nella mai troppo auspicata riduzione della litigiosità in fase di realizzazione delle opere. È d'altro canto noto come il processo di realizzazione dell'edilizia abitativa sia caratterizzato dall'attività di imprese di media e piccola dimensione che possono trovare nell'ambito delle associazioni il punto di raccordo con i gestori dell'edilizia pubblica costituendo anche consorzi stabili operativi.

Il canone di locazione

L'attuale formulazione dei canoni di locazione prevede sostanzialmente un canone di riferimento pari all'«equo canone» come definito dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 (ogni regione ha poi legiferato in materia in forma autonoma) con percentuali di riduzione del canone crescenti con il diminuire del reddito dichiarato. I canoni sociali sono di pochi euro al mese (7.74 nella regione Lazio). L'assegnatario autocertifica i redditi del proprio nucleo familiare sulla base delle dichiarazioni rese al fisco e gli enti gestori effettuano le relative verifiche a campione. Questo sistema ha il difetto di accomunare nella stessa logica le situazioni di vero bisogno a quelle di relativo benessere per le quali non è giustificata l'agevolazione da parte della comunità. È necessario modificare i sistemi di determinazione del canone e soprattutto della verifica delle situazioni di effettivo bisogno non limitandosi al solo controllo delle dichiarazioni rese al fisco.

I canoni praticati dagli IACP devono essere ricondotti ad una logica di mercato per gli assegnatari che dispongono di un reddito elevato e che non giustificerebbe la permanenza nell'alloggio popolare; parimenti bisogna dotarsi degli strumenti adatti per individuare le situazioni di effettivo bisogno per le quali consentire l'accesso alla assistenza abitativa con canoni bassissimi. I canoni di assistenza abitativa saranno determinati dalle re-

gioni in relazione alle specifiche realtà locali.

In linea di principio appare equo riferirsi ad un canone base pari a quello stabilito dai comuni e dalle associazioni degli inquilini e dei proprietari ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 2 dicembre 1998, n. 431. Il canone base così definito deve essere poi decurtato sulla base delle situazioni di minor reddito ma fino al massimo del 50 per cento. Oltre questa soglia, per venire incontro alle situazioni di accertato bisogno, il canone viene integrato dai comuni che si avvalgono dell'opera dei propri servizi sociali.

Questa riforma del canone consente da una parte di dotare gli IACP di un adeguato gettito che garantisca come minimo per ogni alloggio locato il 50 per cento del canone di riferimento (che come detto è pari a quello stabilito ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della citata legge n. 431 del 1998), dall'altra di monitorare con continuità le condizioni di effettivo bisogno consentendo le agevolazioni di canone solo agli inquilini effettivamente bisognosi la cui situazione reddituale deve essere accertata dai servizi sociali dei comuni con la collaborazione anche degli organi preposti al controllo e alla verifica delle situazioni non solo reddituali ma anche patrimoniali. L'agevolazione deve essere concessa solo dopo approfondite verifiche che garantiscano ogni forma di indebito abuso.

Con la normalizzazione dei canoni viene garantita agli enti gestori la possibilità di avanzi di bilancio da destinare alla manutenzione e a nuove realizzazioni; peraltro i nuovi canoni incentivano l'acquisto dell'alloggio e dunque la trasformazione edilizia.

L'obiettivo della legge

L'obiettivo che ci si pone è quello di una radicale trasformazione del patrimonio immobiliare degli Istituti che consenta di giungere in tempi brevi ad un rilancio della offerta di nuovi alloggi, al recupero dei fabbri-

cati e dei quartieri degradati, alla cessione agli inquilini degli alloggi attualmente occupati, alla valorizzazione del ruolo degli Istituti autonomi per le case popolari quali interlocutori nel risanamento dei quartieri e dei fabbricati degradati, alla riforma dei canoni di locazione per dare stabilità finanziaria agli Istituti e garantire la possibilità della manutenzione.

Dobbiamo dotarci di strumenti che consentano:

- a) uno snellimento delle procedure di alienazione;
- b) l'incentivazione all'acquisto e la determinazione dei prezzi di vendita;
- c) un programma straordinario di edilizia residenziale pubblica;
- d) una nuova definizione economica dei rapporti tra inquilini ed enti proprietari.

Lo snellimento delle procedure di vendita degli alloggi

Il successo del piano di vendita è strettamente legato alla rapidità del suo espletamento. È necessario eliminare tutte le lungaggini burocratiche che rallentano o impediscono la stipula degli atti di trasferimento. La casistica è sintetizzabile come segue:

a) le pratiche di istruttoria delle domande di acquisto sono spesso bloccate da una non adeguata classificazione catastale degli immobili (il prezzo di vendita è correlato alla rendita catastale). Accade che nel tempo sono cambiati i criteri di classamento ovvero che gli immobili che all'atto della costruzione erano in estrema periferia sono ora in posizioni semicentrali ma mantengono una classe catastale bassa. I prezzi di vendita, calcolati sulla base di estimi inadeguati, producono situazioni di disparità o di eccessivo vantaggio che sono intollerabili. Tutto il patrimonio in vendita deve essere riclassificato a cura delle Agenzie del territorio con specifica disposizione legislativa che unifichi la

categoria catastale e demandi agli uffici l'individuazione di classi adeguate alla posizione e qualità dell'immobile;

b) molti enti gestori hanno una oggettiva difficoltà nella verifica dei requisiti dell'assegnatario richiedente. La cessione degli alloggi deve essere effettuata in relazione allo stato di fatto della occupazione, determinando una sorta di sanatoria della assegnazione che consenta l'individuazione del nucleo familiare cui cedere l'alloggio. Le cause di decadenza, che non siano riconducibili alla occupazione abusiva, devono essere superate in favore della stabilizzazione dello stato di fatto;

c) la cessione dell'alloggio deve essere resa possibile indipendentemente dalla situazione giuridica dell'area dove sorge il fabbricato consentendo la trascrizione nei registri immobiliari anche in pendenza dell'esproprio definitivo o dell'atto di convenzionamento con i comuni ed esonerando espressamente i notai ed i conservatori dei registri immobiliari.

L'incentivazione all'acquisto e i prezzi di vendita

La politica della dismissione del patrimonio degli Istituti si è fino ad oggi basata su una incentivazione del prezzo di cessione. Il prezzo di cessione è determinato sulla base della rendita catastale con riduzione per vetustà fino al 20 per cento. Complice un classamento degli immobili spesso inadeguato, risultano prezzi di cessione che sono spesso attestati intorno ad un decimo del prezzo di mercato della zona. Gli IACP provvedono inoltre a concedere rateizzazione del prezzo con versamento immediato del 30 per cento e rate fino a quindici anni a tasso fisso legale.

Nonostante questo solo il 30 per cento degli inquilini ritiene conveniente l'acquisto dal momento che i canoni di locazione sono talmente bassi da essere inferiori alla

probabile futura tassazione dell'immobile acquistato ovvero perchè anche in presenza di una ferma volontà all'acquisto non si dispone dei mezzi sufficienti per corrispondere l'anticipo. Ne discende il paradosso che la maggior parte dei beneficiari dell'acquisto sono i ceti con maggiori redditi (che quindi pagano canoni più elevati) che concludono buoni affari immobiliari a danno del patrimonio degli enti e con beffa dei ceti meno abbienti che sono esclusi dall'acquisto.

La strada da percorrere è una diversa incentivazione all'acquisto basata non sull'abbattimento del prezzo ma sulla concessione di mutui agevolati trentennali che coprano l'intero importo di acquisto e le spese di trasferimento mettendo così tutti gli inquilini nella condizione di acquistare l'immobile con una piccolissima rata mensile, paragonabile all'attuale canone di locazione, e senza anticipo. In questo modo vengono fatti salvi i diritti acquisiti dagli assegnatari, si consente ad ognuno di comprare l'alloggio, non si depauperano gli enti del loro patrimonio, si attivano maggiori risorse anche con l'intervento degli istituti di credito (oggi sostanzialmente esclusi dal mercato degli alloggi IACP), che vengono chiamati ad un ruolo di primo piano nel finanziamento del programma straordinario di ricostruzione, determinando così una sorta di cartolarizzazione dei crediti degli IACP.

I prezzi di vendita devono continuare ad essere ancorati al valore catastale (come rettificato dalle Agenzie del territorio) ma non abbattuti in alcun modo ritenendo che il valore catastale derivante da un adeguato classamento sia comunque circa un terzo del valore di mercato. In ogni caso il prezzo di cessione non deve essere inferiore al costo storico di costruzione.

Il programma straordinario di edilizia residenziale pubblica

I proventi delle vendite finanziano un programma straordinario di intervento destinato in parte al risanamento dei quartieri popolari degradati ed in parte alla nuova edificazione. Bisogna inoltre prevedere una quota da destinarsi non solo all'aspetto edilizio ma anche a quello sociale, investendo, attraverso i servizi sociali, in qualità della vita.

Il programma straordinario di nuova costruzione è accompagnato da misure straordinarie che possono prevedere gli strumenti tipici dell'edilizia contrattata.

L'emergenza abitativa impone l'adozione di procedure che abbattano i tempi della burocrazia sia nell'affidamento degli incarichi di progettazione che nell'appalto delle opere.

I nuovi canoni di locazione

L'occasione della vendita generalizzata del patrimonio IACP in locazione è la più propizia per la ridefinizione dei rapporti economici con gli inquilini ed in particolare per individuare nuove regole per i canoni di locazione. La cessione degli alloggi agli attuali inquilini ne salvaguarda tutti i diritti acquisiti e la nuova formulazione dei canoni andrà ad interessare sostanzialmente solo i nuovi utenti. Nello stesso tempo costituirà, come detto, un incentivo all'acquisto.

La formulazione dei nuovi canoni vuole risolvere il divario attualmente esistente tra i canoni di mercato e quelli agevolati dell'edilizia pubblica senza perdere di vista la missione affidata agli IACP, che è quella della difesa delle fasce più deboli.

L'«equo canone» quale canone base per il calcolo del corrispettivo della locazione è ormai obsoleto, macchinoso, lontano dalle oggettive realtà del mercato delle locazione. Il meccanismo matematico che lo contraddi-

stingue non tiene sufficientemente conto di realtà locali ed è troppo spesso insufficiente.

Adottare come canone base quello definito ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 2 dicembre 1998, n. 431 da comuni, sindacati degli inquilini e associazioni dei proprietari garantisce al contempo una totale aderenza alle realtà locali, la partecipazione delle parti interessate con la mediazione dei comuni, la garanzia di una costante osservazione dell'andamento del mercato delle locazioni. Il canone base così determinato rappresenta per gli enti gestori una fonte di entrata atta a garantire l'equilibrio economico, la possibilità di effettuare manutenzioni al patrimonio ed il volano per nuove realizzazioni.

Per assicurare l'equità sociale il canone base deve essere ridotto in funzione del reddito con meccanismi che saranno individuati dalle regioni per tenere conto delle realtà locali e per specifica competenza a legiferare. Tuttavia la direttiva generale è quella di non consentire riduzioni superiori al 50 per cento per garantire un livello dei canoni compatibile con le esigenze di bilancio degli IACP e le loro finalità istituzionali. Le riduzioni del canone devono comunque essere ancorate alle dichiarazioni dell'Indicatore della situazione economica equivalente (ISEE), come già in uso in molte regioni, per poter individuare con buona ragionevolezza la scala del bisogno.

Per i redditi più bassi, per i quali è necessario ricorrere alla assistenza abitativa, l'integrazione del canone tra il limite minimo dovuto, individuato nel 50 per cento del canone base, ed il canone stabilito dalla regione per l'assistenza abitativa, è fatta dal comune tramite i servizi sociali sulla base di accurati

accertamenti dello stato di bisogno. Coloro che intendono usufruire della assistenza abitativa autorizzano il comune ad eseguire tutti gli accertamenti necessari avvalendosi oltre che dei propri organi di vigilanza anche della Guardia di finanza.

Per sostenere i comuni nella integrazione del canone gli IACP costituiscono un fondo di solidarietà nel quale confluisce il 20 per cento del monte canoni annuale. Il fondo è ripartito tra i comuni di competenza territoriale in base al numero degli alloggi.

Il meccanismo di determinazione del canone proposto ha il vantaggio di trattare separatamente i casi di effettivo bisogno da quelli di normale agevolazione potendo dunque individuare pochi casi ai quali concedere il maggiore beneficio solo avendo acquisito la certezza del vero bisogno. È facilmente verificabile che le situazioni di bisogno non eccedono il 10-15 per cento della attuale situazione locativa degli IACP.

Conclusioni

Il disegno di legge ha l'obiettivo di rilanciare l'edilizia residenziale pubblica attraverso tre direttrici fondamentali:

- 1) rilancio dei piani di vendita con snellimento delle procedure e cessione generalizzata del patrimonio;
- 2) programmi straordinari di reinvestimento mirati al recupero edilizio e sociale dei quartieri esistenti e alla nuova edificazione;
- 3) riforma del canone di locazione con netta distinzione tra canoni correnti e canoni di assistenza abitativa.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

(Finalità)

1. La presente legge ha il fine di promuovere la proprietà degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP) sovvenzionata e nel contempo reperire risorse per le nuove costruzioni e per la riqualificazione dei quartieri degradati. Per questo vengono promossi piani di cessione generalizzata degli alloggi ERP esistenti e programmi straordinari di nuova costruzione e ristrutturazione dei quartieri e dei fabbricati degradati.

CAPO I

**PROGRAMMA STRAORDINARIO
DI CESSIONE**

Art. 2.

(Piani di vendita)

1. Sono compresi nei piani di vendita di cui alla legge 24 dicembre 1993, n. 560, tutti gli alloggi costituenti il patrimonio degli Istituti autonomi per le case popolari (IACP), comunque denominati.

2. Gli IACP individuano, nel limite massimo del 10 per cento del patrimonio, i fabbricati che, per particolari caratteristiche, devono essere esclusi dal piano di vendita di cui al comma 1.

Art. 3.

(Prezzo di vendita)

1. Il prezzo degli alloggi è costituito dal valore che risulta applicando un moltiplicatore pari a 100 alle rendite catastali. Al prezzo così determinato non si applicano riduzioni.

2. Le Agenzie del territorio, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, riclassificano il patrimonio degli IACP comunque denominati attribuendo agli alloggi la categoria A3 e classe adeguata al tipo di fabbricato ed alla sua ubicazione.

Art. 4.

(Soggetti aventi titolo all'acquisto)

1. Hanno titolo all'acquisto gli assegnatari ed i conviventi, i loro figli anche se non conviventi purché in possesso dei requisiti per la permanenza negli alloggi ERP.

2. Hanno titolo altresì gli eredi in linea retta fino al secondo grado dell'assegnatario anche se non conviventi purché abbiano mantenuto la detenzione dell'alloggio del *de cuius* e siano in possesso dei requisiti per la permanenza negli alloggi ERP.

3. Non si richiede alcun periodo minimo di assegnazione dell'alloggio. L'assegnatario deve regolarizzare l'eventuale morosità prima dell'atto di cessione. Gli IACP sono esonerati dall'effettuare ulteriori verifiche sui requisiti soggettivi dell'assegnatario acquirente.

Art. 5.

(Regolarizzazione delle occupazioni senza titolo)

1. Possono regolarizzare la posizione di assegnatari tutti gli occupanti senza titolo o

decaduti, esclusi gli occupanti abusivi, che dimostrino di possedere la residenza nell'alloggio al 1° gennaio 2005. La regolarizzazione si perfeziona con l'estinzione della eventuale morosità pregressa.

Art. 6.

(Versamenti in acconto)

1. In attesa della formalizzazione degli atti di cessione gli assegnatari interessati all'acquisto possono versare agli IACP il 30 per cento del prezzo dell'alloggio con diritto alla sospensione del pagamento del canone.

Art. 7.

(Mutui agevolati)

1. Agli assegnatari che intendono acquistare l'alloggio, e che non abbiano superato la fascia reddituale di decadenza, vengono concessi mutui bancari trentennali a tasso agevolato per l'intero importo del prezzo di vendita e degli oneri di trasferimento. Il Governo provvede ad iscrivere in bilancio detti oneri.

Art. 8.

(Trascrizioni)

1. Ai soli fini della presente legge i notai ed i conservatori sono autorizzati alla trascrizione degli atti di compravendita degli alloggi anche in pendenza della stipula delle convenzioni per la cessione dai comuni agli IACP del diritto di superficie, ovvero delle procedure di esproprio.

CAPO II

PROGRAMMA STRAORDINARIO
DI RISTRUTTURAZIONE
E NUOVA COSTRUZIONE

Art. 9.

(Utilizzazione dei fondi)

1. Gli IACP destinano il 30 per cento dei fondi derivanti dalle vendite di cui al capo I per il risanamento dei quartieri e dei fabbricati che saranno individuati, in accordo con i comuni, come più degradati sia dal punto di vista edilizio che sociale. Il 65 per cento viene destinato alla realizzazione di nuovi alloggi. Il restante 5 per cento è destinato a promuovere il recupero sociale dei quartieri degradati.

2. Le regioni stabiliscono i criteri di utilizzazione dei fondi per il recupero sociale e della loro attribuzione ai comuni.

Art. 10.

(Società miste)

1. Per il raggiungimento degli scopi costruttivi di cui all'articolo 9 gli IACP costituiscono con le associazioni degli imprenditori, con le imprese e loro consorzi società di capitali cui affidare, quale *general contractor*, la progettazione e realizzazione degli interventi.

Art. 11.

(Piani urbanistici)

1. Al fine di localizzare gli interventi di nuova costruzione di cui all'articolo 9 i comuni possono individuare le aree ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, anche se provvisti di piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge

18 aprile 1962, n. 167, reperendole anche in zona agricola.

2. Nelle aree individuate ai sensi del comma 1 vengono localizzate cubature residenziali e direzionali libere nella misura massima del 50 per cento di quelle destinate all'edilizia residenziale pubblica da utilizzarsi secondo quanto previsto ai sensi degli articoli 12, 13 e 14.

3. I comuni rilasciano il permesso di costruire sia per le cubature di ERP sia per quelle libere nei piani adottati nelle forme di legge ed in conformità ai pareri sovracomunali richiesti per norma, anche in pendenza della approvazione regionale.

Art. 12.

(Indennità di esproprio)

1. I proprietari espropriati, in alternativa alla indennità di esproprio prevista dalle leggi vigenti, possono chiedere la retrocessione di cubature residenziali libere previste ai sensi dell'articolo 11, comma 2. Le cubature retrocesse non possono eccedere il 10 per cento delle cubature residenziali e non residenziali totali previste ai sensi dell'articolo 11, comma 1.

Art. 13.

(Opere di urbanizzazione)

1. I comuni possono permutare le cubature libere previste ai sensi dell'articolo 11, comma 2, con la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie alla funzionalità degli alloggi da costruirsi.

Art. 14.

(Premio di cubatura)

1. I comuni possono permutare le cubature residenziali libere di cui all'articolo 11,

comma 2, ancora disponibili dopo la compensazione per gli espropri e per le opere di urbanizzazione con alloggi aventi le caratteristiche di ERP. Tali alloggi confluiscono nel patrimonio degli Istituti autonomi per le case popolari comunque denominati.

Art. 15.

(Progettazione)

1. In deroga alle disposizioni vigenti le società miste di cui all'articolo 10 conferiscono gli incarichi di progettazione, il cui valore non ecceda i 100.000 euro, a trattativa privata sulla base dell'unico requisito della comprovata esperienza del progettista.

Art. 16.

(Appalto di opere)

1. Al fine di promuovere la crescita delle piccole imprese locali e accelerare la realizzazione del programma straordinario, gli IACP e le società miste sono autorizzate ad appaltare i lavori di importo non superiore a 1.500.000 euro secondo le procedure di cui all'articolo 23 della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, invitando alla gara le imprese con sede nell'ambito territoriale di competenza dello IACP e con certificazione rilasciata da Società organismi di attestazione (SOA) non superiore a detto importo.

2. In deroga a dette disposizioni, il limite per le procedure della licitazione semplificata è elevato da 750.000 ecu a 1.500.000 ecu; ad ogni gara sono invitate non più di trenta imprese; gli elenchi sono formati annualmente dalle imprese con sede nell'ambito territoriale dello IACP che facciano richiesta di essere inserite.

CAPO III

CANONE DI LOCAZIONE

Art. 17.

(Determinazione del canone di locazione)

1. Il canone di locazione di tutti gli alloggi ERP è ragguagliato al canone di cui all'articolo 2, comma 3, della legge 2 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni.

2. Le regioni stabiliscono criteri di graduazione del canone di locazione come sopra determinato in relazione alla situazione economica dell'assegnatario individuata dall'Indicatore della situazione economica equivalente (ISEE).

3. La percentuale di riduzione del canone non può essere superiore al 50 per cento.

4. Le regioni individuano il canone di assistenza abitativa da applicarsi ai contratti di locazione da stipularsi tra gli IACP e assegnatari in condizione di particolare bisogno. Le regioni stabiliscono i criteri ai quali i servizi sociali dei comuni devono attenersi nell'individuare le situazioni di bisogno nonché le verifiche da effettuarsi, anche con l'ausilio degli organi preposti al controllo tributario, sulla situazione economica dell'assegnatario. Gli assegnatari che intendono usufruire delle agevolazioni di assistenza abitativa autorizzano i comuni ad eseguire verifiche sul proprio conto volte all'accertamento della situazione economica del proprio nucleo familiare. I comuni possono avvalersi di controlli e verifiche con la collaborazione della Guardia di finanza.

5. I comuni integrano in favore degli IACP i canoni di locazione per la differenza tra il canone base decurtato del 50 per cento ed il canone di assistenza abitativa.

Art. 18.

(Fondo di solidarietà)

1. Al fine di contribuire all'integrazione del canone in favore degli assegnatari meno abbienti da parte dei comuni, viene istituito presso ogni IACP un fondo di solidarietà.

2. Gli IACP destinano il 20 per cento dei proventi per canoni di locazione ad alimentare il fondo di solidarietà.

3. Il fondo di solidarietà è posto a disposizione dei comuni che, sulla base di comprovate esigenze del nucleo familiare dell'assegnatario, integrano i canoni di locazione ai sensi del precedente articolo. Il fondo è ripartito tra i comuni compresi nell'ambito territoriale di competenza dello IACP in proporzione agli alloggi gestiti esistenti nel singolo comune.